A kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 09.
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 10.
Az elővásárlásra/elóhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja (a határidő jogvesztő): 2026. 12. 09.
A levétel időpontja: 2026. 12. 10.
PH.
MÁSOLAT KÉSZÍTŐ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (XI. 7.) VEZETŐI UTASÍTÁS
A felhasználót a dokumentumhoz rendelte: Idomsoft Zrt.

Iktatás dátuma: 20 2026. OKT. 27. nap	
Iktatószám: 578825-1/2026	Melléklet:
	Előszám:
Széljegyzet:.....hrsz.	

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről, **Bugyik László** / születési neve , születési helye és ideje: anyja születési neve: személyi azonosító: személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: adóazonosító jele: / 5700 Gyula, Bartók Béla utca 7. 3. emelet 8. szám alatti lakos, magyar állampolgár, 168/3840-ed részben tulajdonos, **Eladó** / továbbiakban: **eladó /,**

másrészről, **Szatmári Alexandra Réka** sz. n. számú földhivatali határozattal nyilvántartásba vett **földműves** / születési helye és ideje: , személyi azonosító: anyja születési neve: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: akcímkártya száma: agrárkamarai tagsági azonosító száma: / 5700 Gyula, Szigligeti utca 18. szám alatti lakos, magyar állampolgár, vevő / a továbbiakban: **Vevő** / között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ **Eladó tulajdonát képezi** az osztatlan közös tulajdonban lévő, **Gyula 7427 helyrajzi számú**, 3346 m2 nagyságú, 13.95 Ak. értékű, kert és gazdasági épület művelési ágú **zártkerti ingatlan 168/3840-ed hányada.**/ Tulajdoni lap II/39. és II/57. sorszáma alatt / Jelen szerződés e-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat alapján készült, amelynek a III. része a vétel tárgyát képező ingatlanhányadra vonatkozó teherre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz, a jogügyleti ingatlanhányad per, igény és tehermentes, amelyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lapon a jogügyleti ingatlanhányadot érintő elintézetlen széljegy nincs feltüntetve. A 2013. évi CCXII. számú törvény 3. § alapján a kert művelési ágú zártkerti ingatlant érintő jogügyletre a Földforgalmi törvény földre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

2./ Eladó eladja, Vevő megveszi az Eladó tulajdonát képező és a jelen szerződés 1. pontjában részletesen megjelölt és a természetben elválasztott, Gyula 7427 helyrajzi számú, 3346 m2 nagyságú, 13.95 Ak. értékű, kert és gazdasági épület művelési ágú zártkerti ingatlan 168/3840-ed hányadát, mint az jelenleg áll, Vevő által megtekintett és ismert állapotban, 80.000 Ft, azaz nyolcvanezer forint vételárért, Eladó szavatosság vállalása mellett per, igény és tehermentesen. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügyleti ingatlanon felépítmény – kb. 6 m2 nagyságú szerszámos – található, ennek megfelelően a Földforgalmi törvény 8/A. § 3. bekezdése alapján a föld értékét 60.000,-Ft, míg a felépítmény értékét 20.000,-Ft összegben állapítják meg. Vevő köteles a megállapított vételárat, 80.000,-Ft összeget, a BVMKH Földhivatali Főosztálya jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül banki átutalással megfizetni az Eladó rendelkezése szerint pénzintézetnél vezetett számú számlájára.
A vételár mentes a személyi jövedelemadó alól, mivel az ingatlanhányadok tulajdonjogának szerzésétől / 2002. és 2015. év / számított 5 év eltelt.

3./ Vevő kijelenti, hogy nyilvántartott földműves és megfelel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény / továbbiakban: Földforgalmi tv / 5. § 7. és 9./a. pontjában foglalt feltételeknek, a **Földforgalmi törvény 18. § 1. bekezdés d. pontja alapján, mint helyben lakó földművest törvényes elővásárlási jog illeti meg.** Vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint 3 éve Gyula településen van, ezen időszak alatt más településen tartózkodási helyet nem jelentett be. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Eladó kijelenti, hogy a jogügyleti földingatlan harmadik személy használatában nem áll. Vevő jogosult és köteles a jogügyleti földingatlant jelen szerződés aláírásának napján birtokba venni. Vevő a birtokba lépése napjától kezdve szedi a jogügyleti földingatlan minden hasznát és viseli annak összes terhét, a birtokba adás napja egyben a kárveszélyviselés átszállásának a napja is. Vevő a Földforgalmi törvény 13. §-ában előírtaknak megfelelően kötelezettséget vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj- vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésével - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával - nem haladja meg az

dr. Török Zoltán
ügyvéd
5700 Gyula, Petőfi L. u. 10. 1 emelet 8.szám
KASZ: 38070818, Adószám: 44419923-1-24
Tel.: 00/36/66/630-943, Mobil: 00/36/20-313-1967
e-mail: ugyved.torok56@gmail.com

Földforgalmi törvényben meghatározott földszerzési maximumot, ill. a használatában lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény 16. § 2. bekezdése szerinti birtokmaximumot, továbbá a jelen adásvételi szerződés az Földforgalmi törvény és egyéb vonatkozó jogszabály által megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba nem ütközik.

4./ Az elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést - 4 eredeti példányban, ebből 1 példányt biztonsági okmányon elkészítve – Eladónak a szerződő felek aláírásától számított 8 napon belül a módosított Földforgalmi törvény 21. § 1. bekezdése alapján meg kell küldeni a BVMKH Földhivatali Főosztálya részére előzetes jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként az illetékes földhivatali főosztály nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés hirdetményi közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Dr. Török Zoltán ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést és az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti kérelmet postai úton küldje meg előzetes jóváhagyás céljából a BVMKH Földhivatali Főosztálya részére és a Főosztály előtt a képviseletét lássa el. Dr. Török Zoltán ügyvéd a megbízást a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet érvényes létrejöttének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

5./ Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, hogy a Gyula 7427 helyrajzi számú, 3346 m2 nagyságú, 13.95 Ak. értékű, kert és gazdasági épület művelési ágú zártkerti ingatlan 168/3840-ed hányadára a tulajdonjogot – *az adásvételi szerződés Vevővel történt hatósági jóváhagyását követően* – Vevő nevére és javára, adásvétel jogcímén az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett. Szerződő felek kijelentik, hogy belföldön tartózkodó nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési-ingatlanátruházási-szerzési képességük korlátozva, kizárva nincsen. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Török Zoltán gyulai ügyvédet az adásvételi szerződés szerkesztésével ellenjegyzésével, majd a jogügylet jóváhagyása iránti eljárás során a BVMKH Földhivatali Főosztálya előtt, a tulajdonjog bejegyzési eljárásban az illetékes földhivatali osztály előtt a képviseletük ellátásával. Dr. Török Zoltán ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő minden költség és díj a Vevőt terheli.

6./ Vevő kijelenti, hogy nyilvántartott földműves, aki kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a vétel tárgyát képező termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, ill. erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. **Az Illetéktörvény 26. §. 1. bekezdés p. pontja és a 102. § 1. bekezdés m. pontja alapján a jogügylet termőföldre vonatkozó része mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.** Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a szerződő felek kötelező azonosítását a törvényi előírásoknak megfelelően elvégezte, a szerződő felek személyazonosságát igazoló okiratokat ellenőrizte és az előírt adatokat a szerződésben rögzítette. Személyesen eljáró szerződő felek jelen szerződést, annak elolvasása és megértése után jóváhagyólag írták alá azzal, hogy azt a 2013. évi CXXII. tv. 21 § (1) bekezdésében meghatározott, a tulajdonos Eladó által elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek tekintik, amely maradéktalanul tartalmazza a szerződő feleknek 2013. évi CXXII. tv-ben és egyéb jogszabályokban előírt jognyilatkozatait, továbbá a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, ill. a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn, nincsen.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasták, azt értelmezték és jó megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Kelt Gyulán, 2026. október 21. napján

Bugyik László eladó

Szatmári Alexandra Réka vevő

Gyulán, 2026.október 21. napján ellenjegyzem: Dr. Török Zoltán ügyvéd KASZ:36070618

dr. Török Zoltán
ügyvéd
5700 Gyula, Eötvös L. u. 10. 1.emelet 8.szám
KASZ: 36070618, Adószám: 44419923-1-24
Tel.: 00/36/66/630-943, Mobil: 00/36/20-313-1967
e-mail: ugyved.torok56@gmail.com