



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

id. **MURVAI LÁSZLÓ** szn. Murvai László (szül:

.. szem. azonosító:

an:

adóazonosító jele:

Csenger, Rákóczi u. 30. sz. alatti lakos.

ifj. **MURVAI LÁSZLÓ** szn. Murvai László (szül:

szem. azonosító:

an:

adóazonosító jele:

Csenger, Rákóczi u. 30. sz. alatti lakos. mint

Eladók (továbbiakban: **Eladók**)

másrészről

MÁRIÁN BALÁZS szn. Márián Balázs (szül:

.. szem. azonosító:

an:

adóazonosító jele:

NAK azonosító:

4700 Mátészalka.

Kodály u. 2. sz. 1. a. alatti lakos. /tart. helye: 4764 Csengerújfalú, Kossuth L. u. 42. sz. /

MÁRIÁN GERGŐ szn. Márián Gergő (szül:

szem. azonosító:

an:

adóazonosító jele:

IAK azonosító:

4764 Csengerújfalú, Kossuth

L. u. 40. sz. alatti lakos. mint Vevők (továbbiakban: **Vevők**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek:

1. Id. Murvai László $\frac{1}{2}$ -ed arányú tulajdonát képezi a **szamossályi 067/1 hrsz** alatt felvett, a természetben Szamossályi külterületén található, 5 ha 2230 m² területű, 111,73 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. június 15. napján kelt tulajdoni lap másolat-szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Ifj. Murvai László Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **szamossályi 067/2 hrsz** alatt felvett, a természetben Szamossályi külterületén található, 4 ha 2633 m² területű, 92,00 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. június 15. napján kelt tulajdoni lap másolat-szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Ifj. Murvai László Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **szamossályi 067/3 hrsz** alatt felvett, a természetben Szamossályi külterületén található, 6507 m² területű, 14,00 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. június 15. napján kelt tulajdoni lap másolat-szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Ifj. Murvai László Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **szamossályi 067/4 hrsz** alatt felvett, a természetben Szamossályi külterületén található, 1 ha 4865 m² területű, 32,00 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. június 15. napján kelt tulajdoni lap másolat-szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy a szamossályi 067/1 hrsz-ú ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed részének bejegyzett földhasználója ifj. Murvai László Eladó szivességi használat jogcímén, határozatlan idejű, ingyenes földhasználati szerződés alapján, a szamossályi 067/2 hrsz-ú, a szamossályi 067/3 hrsz-ú, és a szamossályi 067/4 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének bejegyzett földhasználója ifj. Murvai László Eladó. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokat AKG kötelezettségvállalás terheli.
2. Az Eladók az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat és ingatlanrészt a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladják, a Vevők pedig ugyanilyen feltételekkel $\frac{1}{2}$ -ed arányban megvásárolják az általuk megismert és megtekintett állapotnak megfelelően per-, teher-, és igénymentesen.
3. Szerződő felek az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanok és ingatlanrész közül a szamossályi 067/1 hrsz-ú ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított 10.446.000.-Ft-ban, a szamossályi 067/2 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított 17.053.200.-Ft-ban, a szamossályi 067/3 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított 2.602.800.-Ft-ban, a szamossályi 067/4 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított 5.946.000.-Ft-ban, összesen **36.048.000.-Ft**-ban, azaz Harminchatmillió-negyvennyolcezer forintban állapítják meg és fogadják el, mely vételárát a Vevő az alábbi módon fizeti meg az Eladók részére (a vételárból 10.446.000.-Ft id. Murvai Lászlót, 25.602.000.-Ft ifj. Murvai Lászlót illeti meg.
 - **3.648.000.-Ft**-ot, azaz Hárommillió-hatszáznegyvennyolcezer forintot jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül egy összegben banki átutalással saját erőből vételárelőlegként fizetik meg az Eladók részére a lentebb megadott lakossági folyószámlákra történő teljesítéssel. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a saját erő jóváírását követő 2 munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvetteli elismervény útján igazolják a kölcsönt folyósító pénzintézet felé, hogy a Vevők a kölcsönön felül fizetési kötelezettségüknek eleget tettek. A 3.648.000.-Ft összegű vételárelőlegből 1.248.000.-Ft id. Murvai László, 2.400.000.-Ft ifj. Murvai László illeti meg.

Értéket: 2026 JÚL 24.
572918
Szem. Vételár... db
Előszán... Eladó.

- a fennmaradó **32.400.000,-Ft**-ot, azaz Harmíneketőmillió-négyszázezer forintot az (.....)-től igényelt Agrár Széchenyi Beruházási Max+ kölcsönből banki átutalással fizetik meg az Eladók részére, jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 120 napon belül. A kölcsön összegéből fizetett vételárreszből 9.198.000,-Ft id. Murvai Lászlót, 23.202.000,-Ft ifj. Murvai Lászlót illeti meg.
 - Felek rögzítik, hogy az ingatlanok és ingatlanrész a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre, mivel azok egymással szomszédosak, így a Fétv 19. §-ának rendelkezései értelmében az elővásárlásra jogosult ezen ingatlanokra csak teljes egészében tehet elfogadó nyilatkozatot.
 - Az Eladók kifejezetten kerik és hozzájárulnak, hogy a fenti kölcsönből származó vételárreszt megfizetését Murvai Lászlóné vezetett számú lakossági folyószámlájára teljesítse átutalással. Az Eladók kijelentik, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítéseket a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítéseknek ismerik el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladók fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra került.
 - amennyiben a kölcsönt folyósító pénzüintézet a jelen adásvételi szerződésben szereplőtől kevesebb kölcsönt folyósít, vagy nem folyósít, úgy felek jelen adásvételi szerződés felbontják és egymással elszámolnak.
4. Az Eladók az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat és ingatlanrészt a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adják a Vevők tulajdonába, míg birtokba 2027. január 01. napján feltéve, hogy addig a teljes vételár megfizetésre került. Amennyiben ezen időpontig a teljes vételár nem kerül megfizetésre, úgy a birtokbaadás időpontja 2028. január 01. napja, feltéve, hogy addig a teljes vételár megfizetésre került. A Vevők a birtokba adástól kezdődően szedik annak hasznait és viselik az azzal kapcsolatos terheket és a kárvessélyt.
 5. Az Eladók a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogukat fenntartják. Az Eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, de legfeljebb a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog hatályának kezdetére irányadó időponttól számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig külön íven szerkesztett magánokirathatban adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok és ingatlanrész vonatkozásában az Eladók tulajdonjoga törölsre, a Vevők tulajdonjoga pedig 1/2-1/2-ed arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén per-, teher-, és igénymentesen. Az Eladók a tulajdonjog bejegyzési engedélyüket jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd a letétbehelyezés tényét írásban igazolja, illetve mint letéteményes a szerződés aláírásával hitelesíti is a pénzüintézet részére. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön összegének számlájukon történő jóváírását követő 1 napon belül e-mail útján értesítik az okírszerkesztő ügyvédet, aki a bejegyzési engedélyt 2 munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszteni, és a benyújtás tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a kölcsönt nyújtó pénzüintézet felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával. Felek úgy állapodnak meg, hogy az eladói értesítés elmaradása esetén a Vevők és a kölcsönt folyósító pénzüintézet is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitel érdemlően igazolni az okírszerkesztő ügyvéd felé. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásként is szolgál.
 6. A Vevők a végleges hatósági jóváhagyást követően jogosultak a jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani azzal, hogy felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok és ingatlanrész vonatkozásában a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónapos határidő elteltéig a Vevők javára 1/2-1/2-ed arányban tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti. Felek kerik az illetékes földhivalt, hogy a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár még nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.
 7. A Vevők közül Márián Gergő kijelenti, hogy valamennyi ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c. pontjában -figyelemmel a Földforgalmi tv. 5. §. 6. és 7. pontjában valamint a 18. § (4) bekezdés a. és b. pontjában foglaltakra is - nevesített olyan fiatal földműves (östermelők családi gazdaságának a tagja, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági-üzemközpontja legalább 3-éve azon a Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km

távolságra van, így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: ...). Márián Balázs Vevő kijelenti, hogy valamennyi ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés e. pontjában - figyelemmel a Földforgalmi tv. 5. § 6. és 7. pontjában valamint a 18. § (4) bekezdés b. pontjában foglaltakra is - nevesített olyan fiatal földműves (egyéni vállalkozó), akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: ...).

A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják. A Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogtűgyletet kötöttek. A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetlegesen harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre vállalják a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

8. Felek rögzítik, hogy az Eladók kötelesek a jelen szerződést előzetes vizsgálat céljából az illetékes földhivatali főosztályhoz megküldeni, amely annak pozitív elbírálása esetén azt 30 napos közzétételre megküldi a Jánkmajtisi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője részére, és megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése céljából. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályosulásának a feltétele annak hatósági jóváhagyása. Felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a Vevőket sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új Vevővel jön létre. Amennyiben esetlegesen az adásvételi szerződést az illetékes hatóság nem hagyja jóvá, és a megtagadási ok nem orvosolható, úgy felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.

9. A Vevők jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokra és ingatlanrésze a kölcsön biztosítékaul a kölcsön és járulékai erejéig a kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény javára jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerüljön.

10. Felek úgy állapodnak meg, hogy a jelen szerződést csak a kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény írásbeli hozzájárulásával szüntethetik meg, bonthatják fel, vagy attól csak a kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény írásbeli hozzájárulásával állhatnak el. A kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A felek kötelezettséget vállalnak arra is, hogy a jelen szerződés egyéb okból történő megszűnése esetén a kölcsönt folyósító pénzügyi intézményt haladéktalanul tájékoztatják. A Vevők jelen szerződés aláírásával elismerik és tudomásul veszik, hogy bármelyik fél elállása esetén az általuk kölcsönből kiegyenlített vetelárat az Eladók kizárólag a kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény részére fizetik vissza a pénzügyi intézmény által megadott számlaszámra. A Vevők tájékoztatják az Eladókat, hogy az ...-vel kötött finanszírozási szerződés alapján a Vevők kötelesek az Eladókkal kötött ingatlan adásvételi szerződést az ... részére benyújtani. A hivatkozott szerződés eredeti példányának ... részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a finanszírozás céljának ellenőrzése.

A fenti célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi. Az Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az ... Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az ... internetes honlapján. Az Eladók a fenti tájékoztatást tudomásul veszik.

11. A Vevők kijelentik, hogy - figyelemmel a Földforgalmi tv. 16. § (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok és ingatlanrész megszerzésével szíves a tulajdonukban és hasznélvezetükben 300 ha területű, és nincs a birtokában 1200 ha területű föld. A Vevők kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

12. A tulajdonváltással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a vagyonátruházási illeték megfizetése teljes mértékben a Vevőket terheli. A Vevők kijelentik, hogy nyilvántartásba vett földművesek. A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a most megvásárolt termőföld tulajdonjogát - a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal



terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig nem idegenítik el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítanak, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják. A Vevők az illeték kiszabásánál kéri e tény figyelembe venni az 1990. évi XCIII törvény 26.§ (1) bekezdés p. pontja alapján.

13. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a feleket kioktatta a jelen ügylethez kapcsolódó adó-, és illetékfizetési kötelezettségekre.
14. A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül tulajdonváltás és illetékkiszabás céljából az illetékes földhivatali osztályhoz előterjesztik.
15. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző **Dr. Komlódy Miklós ügyvédet** (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, az Eladók tulajdonjogának törlése, és a Vevők tulajdonjogának a bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatali osztálynál eljárjon és a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.
16. Felek kijelentik, hogy mindannyian teljesen cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
17. Felek rögzítik, hogy őket az okiratot ellenjegyző ügyvéd az Üttv. a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, illetve annak közeli hozzátartozójának. Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy adataikat a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c. pontja alapján kezeli.
18. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. és a Fétv rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen szerződést átolvasták, értelmezték, jóváhagyták, és ifj. Murvai László Eladó az okiraton tett aláírását távazonosítást követően az azt később ellenjegyző ügyvéd előtt sajátjának ismerte el, míg id. Murvai László Eladó és a Vevők azt az ellenjegyző ügyvéd előtt írták alá.

Kelt: Csenger, 2026. július 10. napján

id. Murvai László Eladó

Márián Balázs Vevő

Márián Gergő Vevő

Kelt: Budapest, 2026. július 16. napján

ifj. Murvai László Eladó

Ellenjegyzem:

2026. JÚL 20.

Kelt: Csenger,

napján

KASZ azonosító: 36063463

Dr. Komlódy Miklós Ügyvéd
 Dr. Komlódy Miklós Ügyvéd
 Adószám: 01911072-35
 Ügyvéd Ikt. No: D-100783
 KASZ 36063463

Környezeti portálra történő közzététel időpontja: 2026.08.06.

Közlés kezdő napja: 2026.08.07.

Fogyatékosok megkelelve nyitva és határidő
utolsó napja: 2026.09.07.

Es a határidő jogszabály!

Céltel napja: 2026.09.08.