

amely létrejött egyrészről  
**MURVAI LÁSZLÓ szn.**

másrészről

**MÁRIÁN BALÁZS s**

alatti lakos, /tart. helye: 4764 Csengerújfalú, Kossuth L. u. 42. sz./,  
**MÁRIÁN GERGŐ**

alatti lakos, /tart. helye: 4764 Csengerújfalú, Kossuth L. u. 40. sz. alatti lakos, mint Vevők (továbbiakban: **Vevők**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek:

1. Murvai László 131197/178043-ad arányú tulajdonát képezi a **csengerújfalui 0115/4 hrsz** alatt felvett, a természetben Csengerújfalú külterületén található, 17 ha 8043 m<sup>2</sup> területű, 234,06 AK értékű, fásított terület, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. szeptember 02. 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 ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlanban nincs bejegyzett földhasználója. Felek rögzítik, hogy az ingatlant AKG kötelezettségvállalás terheli.
2. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészt a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladja, a Vevők pedig ugyanilyen feltételekkel 1/2-1/2-ed arányban megvásárolják az általuk megismert és megtekintett állapotnak megfelelően per-, teher-, és igénymentesen.
3. Szerződő felek az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanrész forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított **52.478.800,-Ft**-ban, azaz Ötvenkettőmillió-négyszázhetvennyolcezer-nyolcszáz forintban állapítják meg és fogadják el, mely vételárát a Vevők az alábbi módon fizetik meg az Eladó részére (a vételárát a Vevők fele-fele arányban biztosítják):
  - **6.478.800,-Ft**-ot, azaz Hatmillió-négyszázhetvennyolcezer-nyolcszáz forintot jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül egy összegben banki átutalással saját erőből vételárelőlegként fizetik meg az Eladó részére a lentebb megadott lakossági folyószámlára történő teljesítéssel. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a saját erő jóváírását követő 2 munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény útján igazolja a kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény felé, hogy a Vevők a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek.
  - a fennmaradó **46.000.000,-Ft**-ot, azaz Negyvenhatmillió forintot az OTP Bank Nyrt-től igényelt Agrár Széchenyi Beruházási Max+ kölcsönből banki átutalással fizetik meg az Eladók részére, jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 120 napon belül.
  - Az Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti kölcsönből származó vételárrészlet megfizetését Murvai Lászlóné OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773449-01116225 számú lakossági folyószámlájára teljesítsék átutalással. Az Eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítéseket a saját kezeihez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra került.
  - amennyiben a kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény a jelen adásvételi szerződésben szereplőtől kevesebb kölcsönt folyósít, vagy nem folyósít, úgy felek jelen adásvételi szerződés felbontják és egymással elszámolnak, figyelembe véve a jelen adásvételi szerződés 10. pontjában foglaltakat is.
4. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészt a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja a Vevők tulajdonába, míg birtokba 2028. január 01. napján feltéve, hogy addig a teljes vételár megfizetésére került. Amennyiben ezen időpontig a teljes vételár nem kerül megfizetésre, úgy a birtokbaadás időpontja 2029. január 01. napja, feltéve, hogy addig a teljes vételár megfizetésére került. A Vevők a birtokba adástól kezdődően szedik annak hasznait és viselik az azzal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.
5. Az Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. Az Eladó 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 magánokiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrész vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törülésre, a Vevők tulajdonjoga pedig 1/2-1/2-ed arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén per-, teher-, és igénymentesen. Az Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd a letétbehelyezés tényét írásban igazolja, illetve mint letéteményes a szerződés aláírásával hitelesíti is a pénzügyi intézmény részére. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsön összegének számláján történő jóváírását követő 1 napon belül e-mail útján értesíti az okírat szerkesztő 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 pénzügyi intézmény felé, az illetékes földhivatal által érkezett kérelem másolati példányával. Felek úgy állapodnak meg, hogy az eladói értesítés elmaradása esetén a Vevők és a kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az okírat szerkesztő 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 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-cd arányban tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsoló 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 kéri az illetékes földhivatalt, hogy a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.
7. A Vevők közül Márián Gergő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés d. pontjában -figyelemmel a Földforgalmi tv 5. §. 6. és 7. pontjában valamint a 18. § (4) bekezdés a. és b. pontjában foglaltakra is - nevesített helyben lakó fiatal földműves (östermelők családi gazdaságának a tagja, OCSG-00071272), így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: 510009/2017). Márián Balázs Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés d. pontjában -figyelemmel a Földforgalmi tv 5. §. 6. és 7. pontjában valamint a 18. § (4) bekezdés b. pontjában foglaltakra is - nevesített helyben lakó fiatal földműves (egyéni vállalkozó), így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: 510023/2016/2015). 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 kötelezettségüknek, 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 jogügyletet 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 Eladó köteles a jelen szerződést előzetes vizsgálat céljából az illetékes földhivatali főosztályhoz megküldeni, amely annak pozitív elbírálása esetén azt 30 napos közzétételre megküldi a Csengeri 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 ingatlanrészre a kölcsön biztosítékaul a kölcsön és járulékai erejéig a kölcsönt folyósító pénzügyintézet 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 pénzügyintézet írásbeli hozzájárulásával szüntethetik meg, bonthatják fel, vagy attól csak a kölcsönt folyósító pénzügyintézet írásbeli hozzájárulásával állhatnak el. A kölcsönt folyósító pénzügyintézet 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 pénzügyintézet haladéktalanul tájékoztatják. A Vevők jelen szerződés aláírásával elismerik és tudomásul veszik, hogy bármelyik fél elállása esetén az általuk kölcsönből kiegyenlített vételárat az Eladó kizárólag a kölcsönt folyósító pénzügyintézet részére fizeti vissza, a pénzügyintézet által megadott számlaszámra. A Vevők tájékoztatják az Eladót, hogy az OTP Bank Nyrt-vel kötött finanszírozási szerződés alapján a Vevők kötelesek az Eladóval kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank Nyrt részére benyújtani. A hivatkozott szerződés eredeti példányának OTP Bank Nyrt részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a finanszírozás céljának ellenőrzése. Az OTP Bank Nyrt a fenti célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi. Az OTP Bank Nyrt Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az OTP Bank Nyrt Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az OTP Bank internetes honlapján. Az Eladó a fenti tájékoztatást tudomásul veszi.
11. A Vevők kijelentik, hogy - figyelemmel a Földforgalmi tv 16. § (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrész megszerzésével sincs a tulajdonukban és hasznélvezetükben 300 ha területű, és nincs a birtokukban 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 östermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység

céljára hasznosítják. A Vevők az illeték kiszabásánál kérik e tényt 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. Komlód Miklós ügyvédet** (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, az Eladó 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.

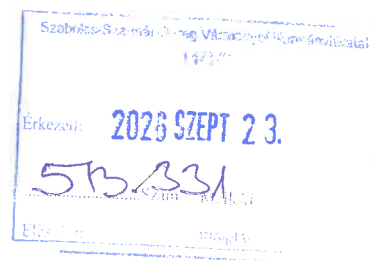
Felek jelen szerződést átolvasták, értelmezték, jóváhagyták, és Murvai László Eladó az okiraton tett aláírását távazonosítást követően az azt később ellenjegyző ügyvéd előtt sajátjának ismerte el, míg a Vevők azt az ellenjegyző ügyvéd előtt írták alá.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember

09

napján

.....  
Murai László Eladó



Kelt: Csenger, 2026 SZEPT 13 napján

.....  
Márián Balázs Vevő

.....  
Márián Gergő Vevő

Ellenjegyzem: 2026 SZEPT 13.

Kelt: Csenger, ..... napján  
KASZ azonosító: 36063463

**DR. KOMLÓDY MIK**  
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. sz.  
Adószám: 61-35  
Ügyvédi Irt. 0738  
KASZ 36063463

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Választási Bizottság  
14/12

Erkezett: 2026 OKT 05

573.443

Előszám: Előszám