

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026-10-29

Amelyet kötöttek egyrészről:

Nagy Viktor szül.: (szül. hely, idő: , anyja neve: ,
személyazonosító jel: , adóazonosító jel: 3531 Miskolc, Thököly
Imre utca 30. 5/2. szám alatti lakos), és
Gombos Judit Marianna szül.: (szül. hely, idő: ,
anyja neve: , személyazonosító jel: , adóazonosító jel:
3533 Miskolc, Batthyány sor 13. szám alatti lakos), mint Eladók - a továbbiakban
együttesen: **Eladók** -, másrészről:

Vajda Tibor szül.: szül. hely, idő: , anyja neve: ,
személyazonosító jel: , adóazonosító jel: 4090 Polgár, Kassa utca 23.
szám alatti lakos), és
Vajdáné Pető Dorka szül.: (szül. hely, idő: , anyja neve: ,
személyazonosító jel: , adóazonosító jel: földműves nyilvántartási
szám: NAK szám: , 4090 Polgár, Kassa utca 23. szám alatti
lakos), mint Vevők - a továbbiakban együttesen: **Vevők** - az alulírott napon és helyen az alábbiak
szerint.

1./ 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók sorrendben 3/10 - 7/10 - ed tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a Polgár külterületén 0704/2 hrsz. alatt felvett „kivett tanya” megnevezésű, mindösszesen 1743 m² alapterületű ingatlan.

1.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 3. pontja szerint az INYER/2026/1167675/3. számú határozattal Vajda Tibor és Vajdáné Pető Dorka Vevők javára történő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem elutasításának ténye került feljegyzésre (az elutasított ügy iktatószáma: INYER/2026/1167675). A szerződő felek kijelentik, hogy ezen bejegyzésről tudomással bírnak.

1.3./ Az Eladók tájékoztatják a Vevőket, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának széljegy részén bejegyzés nincs. Az Eladók szavatolják, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan az 1.2./ pontban rögzítetteken túlmenően per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, illetve azon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevők tulajdonszerzését és birtoklását kizárná, vagy korlátozná. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlásra jogosult személyeken kívül harmadik személyt elővásárlási jog nem illet meg.

1.4./ Az Eladók tájékoztatják a Vevőket, hogy Polgár Város Önkormányzata nem vezetett be a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti jogvédelmi eszközt.

1.5./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlant hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

2./ 2.1./ Az Eladók eladják, a Vevők megveszik az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát „a d á s v é t e l” jogcímen, egymás között 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadban, a kölcsönösen kialakított mindösszesen 17.000.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió forint vételáron. A felek a vételárat az ingatlan állapotának, felszereltségének, és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik. Mindezekre tekintettel a felek jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával kizárják.

2.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy a 2.1./ pontban megjelölt kölcsönösen kialakított vételi összege az Eladókat **tulajdoni hányaduk arányában** illeti meg az alábbiak szerint:
- Nagy Viktor Eladót **5.100.000,- Ft**, azaz **Ötmillió-egyszázezer forint** összeg,
- Gombos Judit Marianna Eladót **11.900.000,- Ft**, azaz **Tizenegymillió-kilencszázezer forint** összeg illet meg.

2.3./ A vételárat a szerződő felek a helyben kialakult, szokásos piaci kereslet – kínálat alakulását és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 24. § (3) bekezdés, h) pont ha) alpontjának rendelkezéseit figyelembe véve határozták meg. A szerződő felek figyelemmel voltak arra is, hogy az ingatlanon egy 61,60 m² hasznos alapterületű, lakhatásra alkalmas, felújított állapotú felépítmény található. A szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a vételár meghatározása során kiemelt jelentőséget tulajdonítottak az ingatlanon megvalósult, annak értékét számottevően növelő beruházásnak, nevezetesen a fentiekben részletezett felépítmény kialakításának, valamint annak jelenlegi műszaki állapotának és lakhatásra való alkalmasságának.

A földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon található felépítmény értéke 16.500.000,- Ft, azaz Tizenhatmillió-ötszázezer forint, a föld értéke 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint.

2.4./ A szerződő felek rögzítik, hogy a felépítmény (lakóingatlan) vételára 16.500.000,- Ft, amely a 61,60 m² hasznos alapterületű lakóingatlan esetében 267.858,- Ft/m² összegnek felel meg.

3./ 3.1./ A Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlásra nem jogosultak. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában a jelen adásvételi szerződés biztonsági okmánya szerkesztett 1 példány, illetve további 3 példány eredeti adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1a) bekezdése alapján előzetes vizsgálat céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldésre kerül.

3.2./ A szerződő felek elismerik és aláírásukkal nyugtázzák, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak arra vonatkozóan, hogy jelen szerződés hatályosulása a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Mezőgazdasági Igazgatási Szervének jóváhagyásától függ.

4./ A vételár megfizetése:

4.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevők a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalás útján megfizettek az Eladók részére **1.800.000,- Ft**, azaz **Egymillió-nyolcszázezer forint** összegű vételárrészt, mint önerőt az alábbiak szerint:

- Nagy Viktor Eladó részére az Eladó néven az **OTP Bank Nyrt.** pénzügyintézetnél vezetett) számú bankszámlájára **540.000,- Ft**, azaz **Ötszáznegyvenezer forint** összeget (közlemény: Polgár 0704/2 hrsz. vételárrész), valamint

- Gombos Judit Marianna Eladó részére az Eladó néven az **Erste Bank Hungary Zrt.** pénzügyintézetnél vezetett számú bankszámlájára **1.260.000,- Ft**, azaz **Egymillió-kettőszázhatvenezer forint** összeget (közlemény: Polgár 0704/2 hrsz. vételárrész) utaltak át.

A vételárrész, önerő hiánytalan átutalását és az átutalás beérkezését a felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

4.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevők az így fennmaradó **15.200.000,- Ft**, azaz **Tizenötmillió-kettőszázezer forint** összegű vételárhátralékot az **OTP Bank Nyrt.** (a továbbiakban: Hitelező Bank) által folyósított, az **Otthon Start program keretében biztosított lakáshitelből** (a továbbiakban: kölcsön) fizetik meg akként, hogy ezt az összeget a Hitelező Bank a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott és záradékolt példányának kézhezvételétől számított 90 napon belül, de legkésőbb 2027. évi március hó 30. napjáig átutalja az Eladók részére az alábbiak szerint:

- Nagy Viktor Eladó részére az Eladó nevén az **OTP Bank Nyrt.** pénzügyintézetnél vezetett számú bankszámlájára **4.560.000,- Ft**, azaz **Négymillió-ötszázhatvanezer forint** összeget (közlemény: Polgár 0704/2 hrsz. vételárhátralék), valamint
- Gombos Judit Marianna Eladó részére az Eladó nevén az **Erste Bank Hungary Zrt.** pénzügyintézetnél vezetett számú bankszámlájára **10.640.000,- Ft**, azaz **Tízmillió-hatszáznegyvenezer forint** összeget (közlemény: Polgár 0704/2 hrsz. vételárhátralék) utal át.

Az Eladók a jelen szerződés aláírásával is kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen pontban megjelölt vételárhátralék összege a jelen pontban megjelölt bankszámlákra kerüljön átutalásra, és azt mindenben szerződésszerű és a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésként ismerik el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fent megadott bankszámlán jóváírásra került. Az Eladók a vételárhátralék megfizetését ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozatban kötelesek elismerni a megfizetést követő 1 munkanapon belül.

4.3./ Az Eladók tudomásul veszik, hogy Vevők a 15.200.000,- Ft összegű vételárhátralékot az OTP Bank Nyrt. által nyújtott bankkölcsönből kívánják kiegyenlíteni. A Vevők tájékoztatják Eladókat, hogy a Hitelező Bank a jelzáloghitelszerződésben rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a folyósítással egyidejűleg Eladók jelen adásvételi szerződés 4.2./ pontjában rögzített bankszámlákra átutalja, amelyről Teljesítési igazolást állít ki.

4.4./ A felek rögzítik, hogy a kölcsön folyósításának feltétele az önerő maradéktalan megfizetése és annak Hitelező Bank részére történő igazolása.

4.5./ A Vevők vállalják, hogy amennyiben a Hitelező Bank a 4.2./ pontban megjelölt összegnél kevesebb kölcsönt nyújt, mint a jelen szerződésben rögzített összeg, úgy annak folyósítását megelőzően a különbözetet önerőből az Eladók részére megfizetik, valamint ennek tényét a kölcsön folyósítását megelőzően hitelt érdemlő módon – az Eladók legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával – igazolják a Hitelező Bank felé.

4.6./ A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozzák, miszerint a Vevők által igényelt kölcsön határidőben történő folyósítása érdekében a jogügylet során egymással együttműködnek és minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevők hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészek határidőben történő folyósítását elősegítsék.

4.7./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Hitelező Bank által nyújtott kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a Hitelező Bank írásban hozzájárul. A Hitelező Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

4.8./ Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a Hitelező Bank által a Vevőknek nyújtott hitelből folyósított vételárrészt a Hitelező Bank részére egy összegben, a szerződés felbontására/megszüntetésére tekintettel a Hitelező Bank írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg haladéktalanul visszafizetik.

4.9./ A szerződő felek rögzítik, és Eladók tudomásul veszik, hogy amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában megjelölt bármely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, és az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult, elfogadó nyilatkozatot tett Vevővel hagyja jóvá, a szerződés nem jelen szerződésben megjelölt személyek között válik hatályossá.

5./ Az ingatlan birtokbaadása:

5.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására **legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül kerül sor**, mely egyben a kárveszély átszállásának a napja. Az Eladók kötelesek az ingatlant ezen időpontig kiüríteni, a kulcsokat a Vevőknek átadni, az ingatlanban hagyva azokat a berendezéseket, felszereléseket, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatát biztosítják.

5.2./ A szerződő felek az ingatlan átadása és átvétele során kölcsönösen összevetik az ingatlan megtekintéskori és átvételkori állapotát, valamint egyeztetik és írásban rögzítik az ingatlanon fellelhető közüzemi óraállásokat, valamint azokat a tényeket, amelyeket a felek valamelyike fontosnak tart. Az óraállások a továbbiakban az egymás közötti, és a közüzemi szolgáltatók felé irányuló elszámolás alapját képezik, továbbá kölcsönösen együttműködnek a közüzemi mérőórák átírásánál. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. A <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművek átíratását és adatváltozásaik átvezetését egy helyen kérhetik.

5.3./ A szerződő felek rögzítik, hogy a birtokbaadás napjáig felmerült közüzemi szolgáltatók irányában fennálló tartozások kiegyenlítése az Eladók kötelezettsége, a Vevők az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatosan ezt követően keletkező közüzemi díjak megfizetésére vállalnak kötelezettséget.

Az Eladók kötelesek valamennyi közüzemi szolgáltatás vonatkozásában nullás közműigazolásokat (melyek szerint az ingatlannal kapcsolatos lejárt közüzemi díjhátralék nem áll fenn) átadni a Vevők részére legkésőbb a birtokbaadással egyidejűleg. A szerződő felek megállapodnak, hogy az igazolást helyettesítheti az, ha a Vevők az Eladókkal együtt jelen vannak az esetleges tartozások kiegyenlítésénél, és a szolgáltató előtt kijelenti, hogy további tartozás, elmaradás nem áll fenn.

5.4./ A szerződő felek a birtokbaadási jegyzőkönyvvel és az adásvételi szerződés egy példányával közösen, vagy meghatalmazás birtokában mennek a közműszolgáltatókhoz annak érdekében, hogy az Eladók az aktuális tartozásokat kiegyenlítsék, a Vevők pedig a mérőórákat a saját nevükre átíratassák. A Vevők a birtokbaadás napját követő 15, azaz tizenöt napon belül kötelesek a közműveket a szolgáltató felé átjelenteni.

5.5./ A Vevők a birtokbavétel napjától kezdve szedik az ingatlan hasznait, viselik terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. A költségek viselésének szempontjából azok felmerülésének időpontja az irányadó.

5.6./ Az Eladók vállalják, hogy a birtokbaadás időpontjáig az ingatlan megtekintéskori állapotát, állagát fenntartják, és amennyiben az ingatlan állapotában, állagában a birtokbaadásig a megtekintett állapothoz képest esetlegesen értékcsökkenés következik be, úgy az értékcsökkenés, illetve helyreállítás költségeit a Vevők részére megtérítik.

5.7./ Az Eladók gondoskodnak arról, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlanból a birtokbaadás napját követő 30 napon belül igazgatásrendészetileg az oda bejelentett személyek kijelentkezzenek, valamint arról, hogy a jogi személy oda bejelentett székhelye, fióktelepe, vagy telephelye kijelentésre kerüljön.

6./ 6.1./ A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképés, magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.

6.2./ Vajda Tibor Vevő kijelenti, hogy nem minősül a 2013. évi CXXII sz. tv. 5. § 7. pont szerinti „földműves”-nek, azonban 10. § (2) bekezdése alapján földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni az ingatlan tulajdonjogát tekintettel arra, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

6.3./ Vajdáné Pető Dorka Vevő kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII sz. tv. 5. § 7. pont szerinti „földműves” kategóriának, mivel Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel, vagy szakképesítéssel rendelkezik. **Nyilvántartási száma: 512655/2/2026.09.09.**

7./ 7.1./ Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolják meg.

7.2./ Felek rögzítik, hogy az Eladók átadták a HET-1049-8775 azonosító számú, jelen szerződés tárgyát képező ingatlanról, Búdi Norbert energetikai tanúsító (jogosultsági száma: TÉ 05-51858) által, 2026. évi szeptember hó 19. napján készített hiteles energetikai tanúsítvány 1 példányát, amelynek átvételét a Vevők jelen szerződés aláírásával elismerik.

7.3./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a 40/2017. (XII.4) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor, kivételt képez, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: „a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram védelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.” Az Eladók vállalják, hogy a villamos biztonsági felülvizsgálat 1 példányát legkésőbb a birtokbaadással egyidejűleg átadják a Vevők részére.

8./ 8.1./ A szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a Ptk. 6:216. § (1) - (2) bek. értelmében a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják és ennek időtartama alatt Eladók a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulásuk nélkül nem csorbíthatják.

8.2./ Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy külön okiratba foglalt nyilatkozatukkal **(bejegyzési engedély)** feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy minden további megkérdezésük nélkül a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg Vajda Tibor és Vajdáné Pető Dorka Vevők tulajdonjoga 1/2-1/2-ed tulajdoni hányad arányban az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba "a d á s v é t e l" jogcímen bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a saját tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

8.3./ A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról - 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról - 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában, Vajda Tibor és Vajdáné Pető Dorka Vevők javára 1/2-1/2-ed tulajdoni hányad arányban a tulajdonjog bejegyzési kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónap határozott időtartamra adásvétel jogcímen.**

8.4./ A szerződő felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti. A szerződő 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.

8.5./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog megszerzésekor a Vevők tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

8.6./ Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, tulajdonjogot átruházó nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) ügyvédi letétbe helyezik (az eljáró ügyvéddel kötött külön megállapodás alapján) azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd a nyilatkozat eredeti példányait akkor adhatja ki, illetve köteles kiadni az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság, vagy a felek részére, amennyiben az Eladók, vagy a Vevők hitelt érdemlően igazolják számára az adott ingatlan teljes vételára megfizetésének tényét. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az igazolás kézhezvételét követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

8.7./ Az Eladók vállalják, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a teljes vételár bankszámlájukon történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb 1 munkanapon belül) értesítik az eljáró ügyvédet a droroszipanna@gmail.com e-mail címen.

A szerződő felek megállapodnak, hogy az eladói értesítés elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését banki igazolással a Vevők is jogosultak igazolni eljáró ügyvéd felé, és eljáró ügyvéd a Vevők általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. Az eljáró ügyvéd vállalja, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyeket az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtja.

8.8./ Az Eladók kifejezetten utasítják az ügyvédet arra, hogy a 8.6./ pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a Hitelező Bank kérése esetén igazolást adjon ki. Jelen okirat ellenjegyzésével az ellenjegyző ügyvéd tanúsítja azt, hogy a Hitelező Bank által elvárt – adásvételi szerződéssel megegyező - tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a felek nyilatkozatait letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

8.9./ A Vevők vállalják, hogy a bejegyzési engedélyek földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolják a Hitelező Bank felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

8.10./ Felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor.

8.11./ Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról – 44. § (1) bekezdés alapján közösen kéri, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról – 20. § 1. pontja és a 39. § alapján, a teljes vételár megfizetése esetén a Vevők tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában **Vajda Tibor és Vajdáné Pető Dorka Vevők javára 1/2-1/2-ed tulajdoni hányad arányban a tulajdonjog adásvétel jogcímen kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

8.12./ A szerződő felek kijelentik, hogy a Hitelező Bank javára a nyújtott hitelösszeg és járuléka erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez hozzájárulnak és az eljáráshoz, továbbá az ahhoz szükséges esetleges rangsorcserehez hozzájárulásukat adják.

8.13./ A szerződő felek kijelentik, hogy a Magyar Állam javára a nyújtott hitelösszeg és járuléka erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez hozzájárulnak és az eljáráshoz hozzájárulásukat adják.

8.14./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződést a Hitelező Bank felhívására, a vételár folyósítása érdekében a szerződő felek eredeti szerződéskötési akaratától nem jelentős módon eltérve és egyik félre sem méltánytalanul nagyobb terhet róva módosítani szükséges, úgy a szerződésmódosítást aláírják.

8.15./ A Vevők tájékoztatják az Eladókat, hogy az OTP Bank Nyrt.-vel kötött finanszírozási szerződés alapján Vevők kötelesek az Eladókkal kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani. 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 Nyrt. internetes honlapján. Az Eladók a fenti tájékoztatást tudomásul veszik.

9./ 9.1./ A Vevők jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek, kijelentik továbbá, hogy a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

9.2./ A Vevők kijelentik, hogy tulajdonszerzésük a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban foglalt korlátozásba nem ütközik.

9.3./ A Vevők vállalják, hogy a 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 más célra nem hasznosítják.

9.4./ A Vevők kijelentik, hogy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozása) nem áll fenn.

9.5./ A Vevők nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

9.6./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlant hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többtelephasználati megállapodás nem érinti, így a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakra a Vevőknek nyilatkozniuk, illetve kötelezettséget vállalniuk sem kell.

10./ 10.1./ A szerződő felek a jelen szerződés és az azzal kapcsolatos egyéb okiratok szerkesztésével és ellenjegyzésével, a jelen jogügylettel érintett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésével, a tulajdonjog bejegyzésével és tulajdonjog törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására, valamint az illetékes földhivatal, a települési önkormányzat jegyzője és a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a NAV Hajdú-Bihar Megyei Adóigazgatósága előtti eljárással **Dr. Orosz Panna ügyvédet** (székhely: 3525 Miskolc, Patak utca 2. fsz/8. szám, KASZ: 36079382) **hatalmazzák meg** a jelen szerződésben, valamint a tulajdonjog átruházó

nyilatkozatban esetlegesen felmerülő, a szerződés érdekét nem érintő szám-, adat-, és szövegelírás korrigálására is kiterjedő módon.

Okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozom, hogy a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadom. Jelen pont keretében rögzítik továbbá a felek, miszerint eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta Eladókat, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre, mely tájékoztatás tényét Eladók jelen szerződés aláírásával is elismerik, nyugtázzák. A szerződő felek a jelen szerződés egy eredeti ügyvédi példányát tényvázlatként elfogadják, külön tényvázlat felvételét nem kérik.

10.2./ A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésbe foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik és okirataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

10.3./ A jelen szerződést vagy annak egyes rendelkezéseit illető értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni vagy kiegészíteni, hogy az ezáltal szándékolt gazdasági célnak megfelelően alkalmazható legyen. Abban az esetben, ha a jelen szerződés szövegében szabályozási hiány mutatkozik, vagy ilyen a későbbiek során merül fel, vagy a szerződés, illetve annak egyes rendelkezései érvénytelenek, vagy a tulajdonjog megszerzésére alkalmatlanok, a felek kötelesek arra, hogy ezeket olyan érvényes szabályozással pótolják, amely a felek ügyleti szándékának leginkább megfelel. Az adásvételi szerződés egyes kikötéseinek érvénytelensége, illetve érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét, kivéve akkor, ha az érvénytelen, illetve érvénytelenné váló rész nélkül a felek bármelyike nem kötötte volna meg a jelen adásvételi szerződést.

11./ 11.1./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek (a továbbiakban: költségek) a Vevőket terhelik. A szerződő felek rögzítik, hogy a mindenkori - illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott Vevő - köteles megfizetni a felmerülő ügyvédi munkadíj összegét. A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a vagyonszerzési illeték, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség tekintetében.

11.2./ Vajdáné Pető Dorka Vevő tudomásul veszi az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésében foglaltakat és kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, amelyre tekintettel az illeték megállapítása során kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt mentesség alkalmazását.

12./ Szerződő feleket eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján (a továbbiakban: Pmt.), valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Eljáró ügyvéd az azonosítást a szerződő felek hozzájárulása alapján a személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében a felek által rendelkezésre bocsátott adatok központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, illetve a személyazonosságuk igazolására alkalmas igazolványaik központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkereste a személyi adat- és lakcímnyilvántartást, mely megkeresés a felek előzetes hozzájárulásával elektronikus úton történő adatigényléssel valósult meg.

13./ Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a szerződő felek az adásvételi szerződést annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így az okirat minden oldalát a feleknek kézjeggyel nem kell ellátniuk.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai az irányadóak.

Miskolcon, 2026. évi október hó 09. napján

Nagy Viktor
- Eladó -

Gombos Judit Marianna
- Eladó -

Vajda Tibor
- Vevő -

Vajdáné Pető Dorka
- Vevő -

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. évi október hó 09. napján,
Dr. Orosz Panna ügyvéd,
KASZ: 36079382

Dr. Orosz Panna

Miskolc, Patok u. 2. fsz./8

HN: 43198949-1-25

KASZ: 36079382

ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.*

*Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges
záradékolás megjelenítését szolgálja.*

* A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 70. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék."