A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
JUHOS GÁBOR

4765 Csenger, Dózsa u. 33. sz. alatti lakos,

JUHOS GÁBORNÉ

) 4765 Csenger, Dózsa u. 33. sz. alatti lakos,

mint Eladók (továbbiakban: **Eladók**)
másrészről
MÁRIÁN ENIKŐ

4765 Csenger, Lehel u. 22. sz. alatti lakos, mint Vevő (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek:

1. Juhos Gábor Eladó 5357/6696-od, Juhos Gáborné 1339/6696-od arányú közös tulajdonát képezi a **csengeri 018/9 hrsz** alatt felvett, a természetben Csenger külterületén található, 7 ha 2003 m^2 területű, 112,32 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. szeptember 21. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladók szavatolnak. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található, az ingatlan nincs bejegyzett földhasználója.

2. Juhos Gábor Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészből 2009/6696-od részt, Juhos Gáborné pedig a teljes tulajdoni hányadát a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladja, a Vevő pedig ugyanilyen feltételekkel megvásárolja az általa megismert és megtekintett állapotnak megfelelően per-, teher-, és igénymentesen.

3. Szerződő felek a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialkudott **10.800.000,-Ft,**-ban, azaz Tízmillió-nyolcszázezer forintban állapítják meg és fogadják el, mely vételárat a Vevő az alábbi módon fizeti meg az Eladók részére az Eladók tulajdoni hányadának megfelelő arányban (ennek alapján a teljes vételárból 6.480.645,-Ft Juhos Gábort, 4.319.355,-Ft Juhos Gábornét illeti meg.):

   - **2.200.000,-Ft**-ot, azaz Kettőmillió-kettőszázezer forintot jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül egy összegben banki átutalással saját erőből vételárelőlegként fizeti meg az Eladók részére a lentebb megadott lakossági folyószámlára történő teljesítéssel. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a saját erő jóváírását követő 2 munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény útján igazolják a kölcsönt folyósító pénzintézet felé, hogy a Vevő a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségnek maradéktalanul eleget tett. A 2.200.000,-Ft összegű saját erőből 1.480.645,-Ft Juhos Gábort, 719.355,-Ft Juhos Gábornét illeti meg.

   - a fennmaradó **8.600.000,-Ft**-ot, azaz Nyolcmillió-hatszázezer forintot az OTP Bank Nyrt-től igényelt Agrár Széchenyi Beruházási Max+ kölcsönből banki átutalással fizeti meg az Eladók részére, jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 120 napon belül. A 8.600.000,-Ft összegű kölcsönből 5.000.000,-Ft Juhos Gábort, 3.600.000,-Ft Juhos Gábornét illeti meg.

   - Az Eladók kifejezetten kérik és hozzájárulnak, hogy a saját erő és fenti kölcsönből származó vételárrészlet megfizetését Juhos Gábor OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773449-11279828 számú lakossági folyószámlájára teljesítsék 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 pénzintézet 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 Eladók a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanrészeket a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adják a Vevő tulajdonába és birtokába, aki attól az időponttól kezdődően szedi annak hasznait és viseli az azzal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.

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 magánokiratban adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek vonatkozásában az Eladók tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga pedig 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 pénzintézet részére. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön összegének számlájukon történő jóváírását követő 1 napon belül e-mail útján értesítik az okiratszerkesztő 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 pénzintézet felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával. Felek úgy állapodnak meg, hogy az eladói értesítés elmaradása esetén a Vevő és a kölcsönt folyósító pénzintézet is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az okiratszerkesztő ügyvéd felé. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásként is szolgál.

6. A Vevő a végleges hatósági jóváhagyást követően jogosult a jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani azzal, hogy felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanrészek vonatkozásában a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónapos határidő elteltéig a Vevő javára 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 kérik 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 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 (őstermelő), így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: 517081/2/2025). A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja 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 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 Vevőt 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 Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanrészre a kölcsön biztosítékául a kölcsön és járulékai erejéig a kölcsönt folyósító pénzintézet javára jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerüljön az ingatan-nyilvántartásba.

10. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a kölcsönt folyósító pénzintézet által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő kölcsönigénylését és a vételár határidőben történő folyósítását elősegítsék. Felek úgy állapodnak meg, hogy a jelen szerződést csak a kölcsönt folyósító pénzintézet írásbeli hozzájárulásával szüntethetik meg, bonthatják fel, vagy attól csak a kölcsönt folyósító pénzintézet írásbeli hozzájárulásával állhatnak el. A kölcsönt folyósító pénzintézet 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 pénzintézetet haladéktalanul tájékoztatják. A Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri és tudomásul veszi, hogy bármelyik fél elállása esetén az általa kölcsönből kiegyenlített vételárat az Eladók kizárólag a kölcsönt folyósító pénzintézet részére fizetik vissza, a pénzintézet által megadott számlaszámra. A Vevő tájékoztatja az Eladókat, hogy az OTP Bank Nyrt-vel kötött finanszírozási szerződés alapján a Vevő köteles az Eladókkal 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 Eladók a fenti tájékoztatást tudomásul veszik.

11. A Vevő kijelenti, hogy - figyelemmel a Földforgalmi tv 16. § (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészek megszerzésével sincs a tulajdonában és haszonélvezetében 300 ha területű, és nincs a birtokában 1200 ha területű föld. A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12. A tulajdonváltozással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a vagyonátruházási illeték megfizetése teljes mértékben a Vevőt terheli. A Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves. A Vevő kötelezettséget vállal 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 idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Vevő az illeték kiszabásánál kéri 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 Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül tulajdonváltozás és illetékkiszabás céljából az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszti.

15. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző **Dr. Komlódy Miklós ügyvéd**et (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, az Eladók tulajdonjogának törlése, és a Vevő 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.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben egyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Csenger, 2026. október 12. napján

....

Juhos Gábor Eladó Juhos Gáborné Eladó

....

Márián Enikő Vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Csenger, 2026. október 12. napján
KASZ azonosító: 36063463

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ÜGYVÉD
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4.
Adószám: 51911197-2-35
Ügyvédi ig. sz.: Ü-100738
KASZ: 36063463

Szabolcs-Szatmár-Bereg [illegible] Kormányhivatal
Érkezett: 2026 OKT 29
Szám: [illegible]
Előszám: [illegible]