A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érkezett: 2026 OKT. 20
Szám: 513607
Előszám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
JUHOS GÁBOR,
4765 Csenger, Dózsa u. 33. sz. alatti lakos, mint Eladó (továbbiakban: **Eladó**),
másrészről
MÁRIÁN ÁGNES,
4765 Csenger, Jókai u. 2/A. sz. alatti lakos, mint Vevő (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó 5357/6696-od arányú tulajdonát képezi a **csengeri 018/9 hrsz** alatt felvett, a természetben Csenger külterületén található, 7 ha 2003 m² 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 Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található, az ingatlannak nincs bejegyzett földhasználója.

2. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészből 3348/6696-od részt 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 az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan 3348/6696-od részének 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 jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül egy összegben banki átutalással fizeti meg az Eladó részére, az Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773449-11279828 számú lakossági folyószámlájára történő teljesítéssel.

4. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 3348/6696-od részét a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg - de nem korábban, mint a jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyása - adja a Vevő tulajdonába és birtokába, aki attól az időtől szedi annak hasznait, viseli az azzal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.

5. Az Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön íven szerkesztett magánokiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 3348/6696-od részének vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga pedig 3348/6696-od 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, aki azt a teljes vételár megfizetését és annak bármely fél részéről történő hitelt érdemlő írásos igazolását követő 5 napon belül jogosult és köteles az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszteni.

6. A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés d. pontjában - figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. §. 6. és. 7 pontjában, valamint a 18. § (4) bekezdés a. és b. pontjaiban foglaltakra is - nevesített helyben lakó fiatal földműves (őstermelők családi gazdaságának a tagja, OCSG-00071272), így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: 510085/2018). 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.

7. Felek rögzítik, hogy az Eladó köteles a jelen szerződést előzetes vizsgálat céljából az illetékes földhivatali főosztályhoz megküldeni, amely azt annak pozitív elbírálása esetén 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.

DR. KOMLÓDY [illegible] ÜGYVÉD
4765 Csenger [illegible] 4. fszt. 4.
Adó[illegible] 51[illegible]97-2-35
Ü[illegible]ilig [illegible]-100738
KAS[illegible]063463

8. A Vevő kijelenti, hogy - figyelemmel a Földforgalmi tv 16. § (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 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.

9. 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 – 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.

10. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a feleket kioktatta a jelen ügylethez kapcsolódó adó-, és illetékfizetési kötelezettségekre.

11. 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.

12. 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 az Eladó 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.

13. Felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

14. 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.

15. 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

Márian Ágnes Vevő

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

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ÜGYVÉD
4765 Csenger, Rákóczi fszt. 4.
Adószám: 5191[illegible]-2-35
Ügyvédi ig. sz. [illegible]100738
KASZ: 36063463