A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

DR. GYÖRGY JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
telefon: +36 30 9789021
www.gyorgyugyved.hu

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről
CSORBA JÁNOS (Születési neve: Anyja neve: Születési ideje:
4100 BERETTYÓÚJFALU KIRÁLY-HÁGÓ ÚT
23., ;
mint **eladó,** másrészről
PAPP ROBERT (
Lakóhely: 4128 Bedő, Rákóczi utca 54.,
vevő, valamint
id. CSORBA JANOS
Lakóhely: 4128 Bedő Rákoczi utca 48.,
mint **haszonélvező** között a mai napon, az alábbiak szerint:

1./ Az eladó **1/1 arányban** tulajdonosa a **Bedő külterület 051/14. hrsz-ú,** szántó művelési ágú, 2,2781 ha alapterületű, 43,40 AK értékű ingatlannak, amelyet terhel a haszonélveztő javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog. Ezen ingatlan képezi az adásvételi szerződés tárgyát. A vevő az ingatlan állagát, fekvését ismeri, annak jelenleg is bejegyzett használója haszonbérleti szerződés alapján 2025.12.31.-től - 2030.12.31.-ig terjedő időtartamra, 5130,-Ft/AK/év haszonbér ellenében.

2./ Az eladó eladja, a vevő pedig – általa megtekintett állapotban – megvásárolja a fenti 1.) pontban körülírt ingatlant. A vevő jelen szerződés alapján, adásvétel jogcímén szerzi meg az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát.

3./ A felek az ingatlan vételárát kölcsönös megegyezéssel 5.000.000,-Ft azaz Ötmillió forint összegben állapítják meg. A vevő az ingatlan teljes vételárát az adásvétel hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézbesítését követően az alábbika szerint fizeti meg:

3.1 1.000.000,-Ft azaz Egymillió forint összeget önerőként hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézbesítését követően 20 napon belül átutalással fizeti meg az eladó 10400384-80525554-51511012. sz. bankszámlájára. Ezen vételárrészlet megfizetéséről az eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismervényt köteles kiadni a vevő részére.

3.2 A vételár fennmaradó 4.000.000,-Ft azaz Négymillió forint összegű részét a vevő az MBH Banktól igényelt kölcsönből fizeti meg az eladónak. A kölcsön összegét a bank az eladó 10400384-80525554-51511012. sz. bankszámlájára történő átutalással folyósítja a hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézbesítését követően 60 napon belül. Az eladó ezen bankszámlára történő átutalást jelen szerződés teljesítéseként fogadja el.

A vevő tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a kölcsönt biztosító Bank az igényeltnél kevesebb kölcsönt nyújt, úgy a különbözeti összeget önerőből ki kell egészítenie és a kölcsönszerződés megkötése előtt közvetlenül meg kell fizetnie az eladó részére.

4./ A vételár teljes megfizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja.

A vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. A felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlan-ügyi hatóságot (földhivatalt), hogy az ingatlan vonatkozásában **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** a vevő javára 1/1 arányban a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

Az eladó külön nyilatkozatban (tulajdonjog bejegyzési engedély) feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés I./1. pontjában körülírt ingatlan vonatkozásában a vevő 2/4 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél 4 példányban letétbe helyezi a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és az eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges tulajdonjog-bejegyzési engedélyt, amely tényt a letéteményes ügyvéd jelen szerződés alírásával elismer. Jelen szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül a tulajdonjog-bejegyzési engedély vonatozásában.

A felek meghatalmazást adnak arra, hogy a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről hitelt érdemlő módon történő igazolását követő 5 napon belül a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtsa. Hitelt érdemlő igazolásnak minősül az eladó által a molopanzio@t-online.hu címről az info@gyorgyugyved.hu címre megküldött tájékoztatás, vagy az utolsó vételárrészlet átutalásának banki bizonylattal történő igazolása..

A letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően benyújtja az illetékes földhivatalhoz. Amennyiben jelen szerződés bármely oknál fogva meghiúsul, úgy a letéteményes ügyvéd köteles a letett bejegyzési engedély valamennyi példányát az eladó részére visszaadni.

5./ Az eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- teher-, és igénymentességéért. Kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási jogosultakon kívüli, más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs.
A haszonélvező jelen szerződéssel ingyenesen lemond a javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogáról, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy ezen jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

6./ Az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

7./ A felek magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá. A haszonélvezőt jelen szerződéssel kapcsolatban külön meghatalmazás alapján az eladó képviseli.

8./ A vevő jelen szerződés megkötésével kapcsolatban az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) a jelen tulajdon-szerzése nem esik korlátozás alá a 2013. évi CXXII. tv. - a továbbiakban Földforgalmi tv. - 16.§ (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján.
b.) nyilvántartásba vett földműves,
c.) a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot;
d.) elfogadja és tudomásul veszi miszerint, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a c.) pont szerinti nyilatkozatának valótlansága, úgy az
da.) a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonást, és
db.) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után;
e.) a föld használatát – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, vállalja, hogy 5 évig a megszerzett földet más célra nem hasznosítja;
f.) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása;
g.) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
h.) a Földforgalmi tv. alapján **elővásárlási joggal rendelkezik,** mint olyan fiatal földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül a Bedő 051/5. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában; (Földforgalmi tv. 18.§ (1) bek. c./pont és (4) bek. b./ pont szerint);
i.) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-ában foglaltak szerint az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A mezőgazdasági igazgatási szerv [illegible]

törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az eladó kijelenti, hogy amennyiben a vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosult kívánna elővásárlási jogával élni, úgy a jelen szerződésben vevőként szereplő személlyel kívánja megkötni az adásvételi szerződést. (Földforgalmi tv. 22.§ (2).)

10./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A felek tudomásul veszik, hogy a banki kölcsön folyósítása után az elállásra jogosult fél csak a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén gyakorolhatja elállási jogát. Továbbá szerződő felek azt is vállalják, hogy a banki kölcsön folyósítása után - a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – az adásvételi szerződést nem mondhatják fel és nem szüntethetik meg. Az kizárólag a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén módosítható.
A szerződő felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Bank jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

11./ A felek együttesen meghatalmazzák Dr. György János Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. György János ügyvédet (4026 Debrecen, Hunyadi u. 16/K. 1. em.), hogy jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali eljárást lefolytassa, a vevő képviseletében a B400-as NAV adatlapot benyújtsa. Az felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra is, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági eljárásban őket képviselje. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazásokat elfogadja.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.), az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a feleket azonosítani, a tényleges tulajdonosra vonatkozóan nyilatkoztatni, továbbá az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni.

13/. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (4) bekezdés alapján a 43.§ (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Jelen szerződés lapjait az eljáró ügyvéd az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel összefűzte, így azt a felek csak az utolsó oldalon írják alá, a többi oldal kézjeggyel történő ellátását mellőzik.

Jelen szerződést a szerződő felek elolvasták, értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a szerződést ellenjegyző ügyvédek előtt látták el aláírásaikkal.

Biharkeresztes, 2026.11.10.

a adásvételi szerződés kormányzati portálon való közzétételének napja 2026. 11. 25.
a közjegyző kezdő napja 2026. 11. 26.
a 30 napos adásvételi joggyakorlásra nyitva álló idő, mely jogvesztő utolsó napja 2026. 12. 28.
a levétel napja 2026. 12. 29.

Csorba János	Papp Róbert	id. Csorba János
eladó	vevő	haszonélvező képv.: Csorba János

Ellenjegyzem: Biharkeresztesen, 2026.11.10.

DR. GYÖRGY JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
DR. GYÖRGY JÁNOS ÜGYVÉD
4026 DEBRECEN, HUNYADI U. 16/K. 1. EM.
KASZ.: 36060994. TEL.: 36/507-802

Dr. György János Ügyvédi Iroda
Dr. György János ügyvéd
4026 Debrecen, Hunyadi u. 16/K. 1. em.
KASZ.: 36060994.

✉ 4026 Debrecen, Hunyadi utca 16/K. email: info@gyorgyugyved.hu