

2026 JÚL. 17		
Szám: 14/146-2	Melléklet:	
Előszám:	Utószám:	Előadó:
P.2. Adásvételi – szerződés,		

2026 JÚL 16

589719

mely egyfelől:

Csúzy Tímea (születési neve: Csúzy Tímea, sz. an: , személyi
azonosító: , adóazonosító jel: , 2060 Bicske, Tószeg u. 107. szám alatti lakos,
tartózkodási helye: 2060 Bicske, Bocskai u. 4. A. lph. fsz. 1. szám alatti lakos. mint **eladó**

Csúzy Dezső János (születési neve: Csúzy Dezső János, sz. an: ,
személyi azonosító: , adóazonosító jel:) 20260 Bicske, Tószeg u. 107. szám alatti
lakos, és

Csúzy Dezső Jánosné (születési neve: Kaiser Rozália, sz. an: ,
személyi azonosító: , adóazonosító jel:) 2060 Bicske, Tószeg u. 107. szám alatti
lakosok, mint haszonélvezeti jogosultak,
másfelől pedig:

Tótfalusi Kucsik Irén (születési neve: Kucsik Irén, sz. an: , személyi
azonosító: , adóazonosító jel: 2527 Máriahalom, Széchenyi Ferenc u. 12. szám
alatti lakos, mint **vevő**, (eladó és vevő együtt: „felek”) között, az alábbiak szerint jött létre:

1.)

Adásvétel tárgyát képezi: a **Bicske zártkert 5501/4 hrszámmal jelzett 837 m². térmértékű 2.25 AK**
értékű kert és gazdasági épület elnevezésű ingatlan, amely ingatlan az eladó 1/1 arányú tulajdonában áll.

1.2.) Az ingatlan Csúzy Dezső János és Csúzy Dezső Jánosné 20 évig tartó haszonélvezeti joga terhel,
egyebekben az ingatlan per, teher és igénymentes.

1.3.) Csúzy Dezső János és Csúzy Dezső Jánosné a javukra bejegyzett haszonélvezeti jogról ingyenesen
lemondanak, Csúzy Tímea leányuk javára. Mivel a lemondás egyenes ágon és ingyenesen történik ennek sem
adó, sem illetékvonzata nincs. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy közeli
hozzátartozók. Csúzy Dezső János és Csúzy Dezső Jánosné a javára bejegyzett haszonélvezeti jog törléséhez
feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

1.4.) Az ingatlan az E.ON javára bejegyzett vezetékg jog terhel, amely vezetékg jogról felek tudomással bírnak.
Egyebekben az ingatlan per, teher és igénymentes.

2.)

Az eladó ezennel eladja – **adásvétel jogcímen** - az 1./ pontban írt ingatlan a vevőnek, - saját joga törlése
mellett - amely ingatlan fent nevezett vevő, 1/1 tulajdoni arányban, ezennel megtekintett és ismert
állapotban, úgy ahogy az e megtekintéskor állt, megvesz az eladótól.

3.)

A kölcsönösen megállapított és kialakított vételár: **15.000.000.- Ft**, azaz Tizenötmillió Ft, amely vételárból
vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg **3.000.000.- Ft**. azaz HFT-ot Foglalo címen megfizet, utalás útján
az eladó vezett számlaszámára.

Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, az ide vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették és
tudomásul vették. Amennyiben a mezőgazdasági és igazgatási szerv nem a jelen ügylet vevőjével hagyja jóvá
az adásvételt, úgy a foglaló visszajár.

Vevő a hátralékos **12.000.000.- Ft**, azaz Tizenkettőmillió Ft-ot a hatósági jóváhagyást követő öt napon belül
fizeti meg az eladó részére, utalás útján az eladó jelen pontban rögzített számlaszámára, amely számlaszámra
történt utalást eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek a vételárból a gazdasági épület értékét: 12.000.000.- Ft-ban és a kert értékét 3.000.000.- Ft-ban jelölik
meg.

Felek a vételár meghatározásánál figyelembe vették, hogy az ingatlan részben aszfaltos és részben köves
útról közelíthető meg, illetve villanyárammal rendelkezik.

3.1.) Felek kötelesek eljáró ügyvédet e-mail keller.tereza11@gmail.com útján tájékoztatni a teljes vételár
kiegyenlítéséről.

4.)

Felek előtt ismert, hogy szerződésüket a Fftv. 21. (1) bek. alapján az aláírástól számított 8 napon belül meg
kell küldeni a mezőgazdasági és igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági és igazgatási szerv
nem tagadja meg a jóváhagyást, akkor az elővásárlásra jogosultak miatt megállapítja, a szerződés közzétételre
való alkalmasságát – ez nem minősül jóváhagyásnak – és elrendeli a szerződés közzétételét a települési jegyző

útján 30 napra a szerződés kifüggesztését és elektronikus közzétételét teljesíti. E határidőt követően kerül a jegyző részéről a iratjegyzék visszaküldésre a mezőgazdasági és igazgatási szerv részére, aki a szerződés jóváhagyásáról dönt, amely eljárás keretei között a helyi földbizottság állásfoglalását is beszerzi.

5.)

Vevő kijelenti, hogy nem földműves, nincs elővásárlási joga az ingatlanra.

6.)

Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló földterület nagysága nem haladja meg az 1 hektárt, továbbá részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanra fennálló, vagy jelen szerződés megkötését követően hatályba lépő földhasználati jogviszony nem áll fenn, valamint az ingatlanra nincs harmadik személy bejelentett földhasználó.

7.)

Vevő nyilatkozik: vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a földet más célra nem hasznosítja.

8.)

Vevő nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

9.)

Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozók megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

10.)

Felek előtt ismert, hogy a Fftv. 22. §. (1) bek.. alapján szerződésüket a kifüggesztést követő 8 napon belül a mezőgazdasági és igazgatási szerv részére a jegyző megküldi jóváhagyás céljából, aki a helyi földbizottság állásfoglalását kéri, ez utóbbi szert 30 napon belül jár el. Ezt követően kerülhet sor a törvényi feltételek teljesülése esetén jelen szerződés mezőgazdasági és igazgatási szerv általi jóváhagyó záradékolásra és határozathozatalra.

11.)

Az ingatlan birtokbaadása a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg történik meg, vevő e naptól kezdve viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait, valamint a kárveszélyviselési kötelezettség is e naptól száll át vevőre.

Felek a birtokbaadáskor birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a villanyóra állását és számát, ezt követő 15 napon belül vevő a villanyórát a nevére átíratja a szolgáltatónál, az átírásban az eladó a szükséghez képest közreműködik.

12.)

Eladó és vevő nyilatkozik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok ingatlanszerzési, vagy elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek.

13.)

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a vevő az ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban, saját javára, adásvétel jogcímén az illetékes bicskei ingatlannyilvántartásba bejegyeztesse, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eljáró ügyvéd a jelen szerződést azt követően jogosult az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt benyújtani, ha a szerződést a mezőgazdasági és igazgatási szerv jóváhagyta, valamint eladó a 3.1) pont szerint tájékoztatták a teljes vételár kiegyenlítéséről.

14.)

Jelen okirat készítésével a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költség azon vevőt terheli, akivel a mezőgazdasági és igazgatási szerv a jelen okiratot jóváhagyja.

15.)

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. („Pmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek aláírásukkal büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelenszerződés aláírása során saját nevüket használva, saját nevükben járnak el.

16.)

Szerződő felek a jelen szerződés megszerkesztésére és a kapcsolódó ingatlannyilvántartási eljárásra meghatalmazzák **Patóné dr. Keller Terézia** – 2060 Bicske, József A. u. 11. – Kasz: 36066980. ügyvédet. A meghatalmazás jelen adásvételi szerződés hatósági eljárására, a hatósági jóváhagyás iránti kérelem aláírását is kiterjed, továbbá kiterjed a NAV B400/E adatlap kitöltésére és aláírására, valamint az okiratban történt esetleges név, cím vagy számléírás önálló szignóval történő javítására.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a fenti tartalommal elfogadja.

Felek a jelen okiratot elolvasás és értelmezés után, jóváhagyólag aláírták.

Bicske, 2026. július hó 14. napján.

Csúzy Dezső János
hasz. jogosult

Csúzy Dezső Jánosné
hasz. jogosult

Csúzy Tímea
eladó

Tótfalusi Kucsik Irén
vevő

Ellenjegyzem:

Patóné dr. Keller Terézia

ügyvéd

Kasz: 36066980

Bicske, 2026. 07.14.

Patóné dr. Keller Terézia ügyvéd
2060 Bicske, József A. u. 11.
Kasz: 36066980
E-mail: keller.terezia14@gmail.com
Adószám: 79065663-1-27

