

Érk.sz.: Tth55	Dátum: 2026. AUG. 13.
Ikt.sz.: T4091-1	Dátum: 2026. AUG. 13.
Eladó: K.V.	Előszám:

1

Atás id.: 2026. Júl. 13.	Melléklet:
Szám: 581374	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészt **BARTL ZOLTÁN GYÖRGY** (születési családi és utónév: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma: 2531 Tokod, Szabadság utca 5. cím alatti lakos, mint **Eladó1** (a továbbiakban: Eladó1)

SPIELMANN-NÉ BARTL ÉVA (születési családi és utónév: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma:) 2517 Kesztyűc-Klastrompuszta, 1705 hrsz. cím alatti lakos, mint **Eladó2** (a továbbiakban: Eladó2)

BARTL LIVIA (születési családi és utónév: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma:) 2534 Tát, Ady Endre utca 2. cím alatti lakos, mint **Eladó3** (a továbbiakban: Eladó3)

BARTL ZOÉ (születési családi és utónév: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma:) 2541 Lábatlan, Cementgyári lakótelep 4. fsz. 2. ajtó cím alatti lakos, mint **Eladó4** (a továbbiakban: Eladó4)

BARTL MAJA (születési családi és utónév: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma:) 2541 Lábatlan, Cementgyári lakótelep 4. fsz. 2. ajtó cím alatti lakos, mint **Eladó5** - akit a jelen ügylet során törvényes képviselőként Baráth Anita édesanya képviseli - (a továbbiakban: Eladó5)

BARTL MILÁN (születési családi és utónév: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma:) 2541 Lábatlan, Cementgyári lakótelep 4. fsz. 2. ajtó cím alatti lakos, mint **Eladó6** - akit a jelen ügylet során törvényes képviselőként Baráth Anita édesanya képviseli - (a továbbiakban: Eladó6)

BARÁTH ANITA (születési családi és utónév: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma:) 2541 Lábatlan, Cementgyári lakótelep 4. fsz. 2. ajtó cím alatti lakos, mint kiskorú **Eladó5, Eladó6** képviseletében eljáró törvényes képviselő (édesanya) - a továbbiakban a hat Eladó együttesen: **Eladók**)

másrészt **PUSKÁS BENCE** (születési családi és utónév: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma:) 2534 Tát, Gesztenye fasor 5. cím alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**, az Eladók és a Vevő együttesen: **Felek**) között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

- Szerződő felek megállapítják, hogy a 2025. december 12. napján az Ügyfélkapu rendszerről lehívott INYER/TULLAP/20251212/... ügyszámú rendeltetési E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2.) ingatlan-nyilvántartásában az Eladók 6/24-6/24-6/24-1/24-1/24-1/24 arányú tulajdonát képezi a Tát, zártkert 2594/4 hrsz. alatt nyilvántartott, 108 m² területű „kert” megnevezésű ingatlan, kataszteri jövedelem: 0.24 AK.

Az Eladók közül Eladó1, Eladó2 és Eladó3 6/24-6/24-6/24 arányú tulajdonjoga 42847280/2016.12.21. iktatószám alatt törvényes öröklés, Eladó4, Eladó5 és Eladó6 1/24-1/24-1/24 arányú tulajdonjoga 55719/2/2021.11.04. iktatószám alatt törvényes öröklés jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

BARTL ZOLTÁN GYÖRGY
Eladó1

SPIELMANN-NÉ BARTL ÉVA
Eladó2

BARTL LIVIA
Eladó3

BARTL ZOÉ
Eladó4

BARTL MAJA
Eladó5
képv.: Baráth Anita törv.képv.

BARTL MILÁN
Eladó6
képv.: Baráth Anita törv.képv.

PUSKÁS BENCE
Vevő

Dr. György Éva
Ügyvéd
2590 Nyergesújfalu, Kiserdő u. 1.
Adószám: 56238004-1-31
KASZ: 36060992

Az Eladók a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban található adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon változtatásokat nem kezdeményeztek és harmadik személynek sem adtak erre felhatalmazást.

2. A jelen szerződéssel az Eladók örökre és visszavonhatatlanul per-, teher - és igénymentesen, szavatosság terhe mellett 6/24-6/24-6/24-1/24-1/24-1/24 arányban eladják, Vevő pedig összesen 21/24 tulajdoni arányban megvásárolja tőlük adásvétel jogcímén az 1. pontban részletesen körülírt Tát, zártkert 2594/4 hrsz-ú ingatlant megtekintett állapotban, annak minden természetes és törvényes tartozékával együttesen.

Vevő a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.

Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földtv.) alapján akkor lép hatályba, amikor a törvényben előírt előzetes eljárás lezárul, azaz a törvényben felsorolt elővásárlási jogosultak nem élnek elővásárlási jogukkal és a jegyző/mezőgazdasági szakigazgatási szerv az ezt igazoló iratjegyzéket/határozatot ezen tartalommal kiadja.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényben meghatározott elővásárlási jogosultak bármelyike él elővásárlási jogával, úgy a szerződés az elővásárlási jog jogosultja által történő ajánlat elfogadásával az Eladók és az elővásárlási jogosult között jön létre, a jelen szerződés pedig nem lép hatályba.

A Felek rögzítik, hogy a szerződés hatályba lépésének feltétele az, hogy a kiskorú Eladó5 és Eladó6 vonatkozásában az illetékes gyámhivatal hozzájáruljon az adásvételhez, erről a határozatot kiadja és az adásvételi szerződést záradékolja.

3. Szerződő Felek az ingatlan vételárát 175.000,- Ft, azaz százhetvenötezer forint összegben állapítják meg. A Vevő az ingatlan vételárát a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, átutalással fizeti meg az Eladók részarányainak megfelelő arányban Eladóknak az alábbi számlaszámaira:

Bartl Zoltán György	50.000,- Ft	
Spielmann-né Bartl Éva	50.000,- Ft	
Bartl Livia	50.000,- Ft	(számlaszáma)
Bartl Zoé	8.334,- Ft	
Bartl Maja	8.333,- Ft	(dr. György Emilia ügyvédi letéti számla)
Bartl Milán	8.333,- Ft	(dr. György Emilia ügyvédi letéti számla)

A Felek rögzítik, hogy a Gyer - 149/1997. (IX.10.) Kormányrendelet a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról 154. § (2) a) pontja és (3) bek.-re való tekintettel a gyámhivatal az adásvételi szerződést abban az esetben záradékolja, ha a szerződésben meghatározott vételárát ügyvédi letétben helyezték el (egy összegű kifizetés esetén) kiskorú eladó esetén. A fentiekre való tekintettel a Felek rögzítik, hogy a Bartl Maja és Bartl Milán kiskorú eladók részére jutó vételárát az Eladó a jelen ügyben eljáró dr. György Emilia ügyvéd ügyvédi letéti számlájára fizeti meg, amelynek száma: OTP Bank

Az eljáró ügyvéd és a Felek közül Bartl Maja és Bartl Milán törvényes képviselője külön okiratba foglalt letéti szerződést kötnek egymással, amely okiratban megállapodnak a kifizetés feltételeiről.

Az Eladók az ingatlan vételárának megfizetését a jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

BARTL ZOLTÁN GYÖRGY
Eladó1

.....
SPIELMANN-NÉ BARTL ÉVA
Eladó2

.....
BARTL LIVIA
Eladó3

.....
BARTL ZOÉ
Eladó4

.....
BARTL MAJA
Eladó5
képv.: Baráth Anita törv.képv.

.....
BARTL MILÁN
Eladó6
képv.: Baráth Anita törv.képv.

.....
PUSKÁS BENCE
Vevő

Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult lép be a jogviszonyba, úgy a részükre a Vevő által már átutalással megfizetett vételárat a Vevő részére haladéktalanul visszafizetik átutalás útján.

4. A szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapján folyamatban lévő széljegyzet nincs, a tulajdoni lap III. részén teher bejegyzés nem szerepel, az ingatlan **per-, igény-, és tehermentes, melyre Eladók szavatosságot vállalnak.**

Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló vételi jogi jogosultság.

Az Eladók nyilatkoznak, hogy őket az ingatlan értékesítésében semmi sem korlátozza, az ingatlanlall kapcsolatban az Eladókat elszámolási kötelezettség nem terheli.

5. Felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlan birtokába a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján lép, ezen időponttól kezdődően húzhatja annak hasznait és viseli terheit és a kárveszélyt.

Ezen időpontban az Eladók kötelesek az 1.) pontban körülírt ingatlant előre egyeztetett időpontban, ingóságaiktól kiürített, kitakarított állapotban a Vevő birtokába bocsátani. A Felek rögzítik, hogy a telken nem áll felépítmény és közmű sincs bevezetve.

6. Vevő kijelenti, hogy a megvásárolni kívánt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga áll fenn a Földtv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján, a Vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A földműves kamarai azonosító száma:

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő és a jelen szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt termőföld tulajdona az ország területén nem haladja meg a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16 § (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás mértékét meghaladó termőföld-mennyiséget, azaz a 300 hektárt.

A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-aiban foglaltaknak megfelelnek, az ott írtak megtartására kötelezettséget vállal, azaz vállalja, hogy a 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. § (2)-(3) bekezdéseiben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelentik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-ban foglaltak szerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

BARTL ZOLTÁN GYÖRGY
Eladó1

SPIELMANN-NÉ BARTL ÉVA
Eladó2

BARTL LIVIA
Eladó3

BARTL ZOÉ
Eladó4

BARTL MAJA
Eladó5
képv.: Baráth Anita törv.képv.

BARTL MILÁN
Eladó6
képv.: Baráth Anita törv.képv.

PUSKÁS BENCE
Vevő

Dr. György Emma
Ügyvéd
2530 Nyergesújfalu, Kisördő u. 1.
Adószám: 60239004-1-31
KASZ: 36060992

A Vevő a Földtv. 13. § (4) alapján a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy amennyiben a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg (1) bekezdés), és megszűnését követő időre a Földtv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Az ingatlanra bejelentett földhasználó nincs.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos valamennyi bejelentési kötelezettség és költség a Vevőt terheli, ugyanakkor az elővásárlási joggal kapcsolatos előzetes eljárást az Eladók kötelesek lebonyolítani.

A Vevő jelen szerződés földhivatali benyújtásával egyidejűleg a megszerzett ingatlanra vonatkozó földhasználatot is vállalja bejelenteni a földhasználati nyilvántartásba.

7. Eladók és a Vevő a jelen okirat aláírásával kölcsönösen és együttesen **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt Tát, zártkert 2594/4 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 6/24-6/24-6/24-1/24-1/24-1/24 aránya vonatkozásában az Eladók tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga 21/24 arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek közösen kéri az illetékes Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy a Tát, zártkert 2594/4 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában Bartl Zoltán György Eladó1 6/24 arányú, Spielmann-né Bartl Éva Eladó2 6/24 arányú, Bartl Livia Eladó3 6/24 arányú, Bartl Zoé Eladó4 1/24 arány, Bartl Maja Eladó5 1/24 arányú és Bartl Milán Eladó6 1/24 arányú tulajdonjogát törölni szíveskedjék, és Puskás Bence Vevő 21/24 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze az ingatlan-nyilvántartásba!

8. Szerződő Felek közül Eladó1, Eladó2, Eladó3, Eladó4 valamint Baráth Anita törvényes képviselő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes.

A Felek rögzítik, hogy Bartl Maja Eladó5 és Bartl Milán Eladó6 kiskorú, cselekvőképtelen magyar állampolgárok, a jelen ügylet során őket Baráth Anita édesanya, törvényes képviselő képviseli egymaga tekintettel arra tényre, hogy a gyermekek édesapja elhunyt.

9. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési és ingatlan-nyilvántartási jogszabályokat megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bek. p) pontja alapján a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése akkor mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól, a birtokbaadástól, de legkésőbb az illeték kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettsége keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A Vevő nyilatkozik, hogy az illeték-mentességet igénybe kívánja venni, annak feltételei fennállnak, azokat vállalja.

BARTL ZOLTÁN GYÖRGY
Eladó1

SPIELMANN-NÉ BARTL ÉVA
Eladó2

BARTL LIVIA
Eladó3

BARTL ZOÉ
Eladó4

BARTL MAJA
Eladó5
képv.: Baráth Anita törv.képv.

BARTL MILÁN
Eladó6
képv.: Baráth Anita törv.képv.

PUSKÁS BENCE
Vevő

10. Felek a jelen szerződés aláírásával együttesen és közösen megbízzák és meghatalmazzák dr. György Emília ügyvédet (2536 Nyergesújfalu, Kiserdő utca 1., KASZ:36060992) a jelen adásvételi szerződés és a kapcsolódó egyéb nyilatkozatok elkészítésével, ellenjegyzésével, a gyámhatóság előtti eljárással, a B400E adatlap benyújtásával, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben előírt előzetes eljárás lebonyolításával, valamint a KEVKH Földhivatali Osztálya előtti teljes jogkörrel történő képviselettel, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd elfogad.
11. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.
12. Jelen szerződés aláírásával Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat - melyeket önként rendelkezésre bocsátottak - a megbízás keretében felhasználja, személyes irataikról fénymásolatot készítsen, illetve a fénymásolatot megőrizze. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének és hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.
- Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi CXXXVI. törvény (Üttv.) 32-33.§-i értelmében személyazonosító igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókartájuk adatainak egyeztetésével a 2017. évi LIII. törvényben, valamint a GDPR előírásokról szóló, az EU 2016/679. rendeletében előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott Pénzmosási Szabályzatban foglaltak szerint megtörtént.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az ügylet végleges lezárásig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni. A Felek a jelen szerződést az ügyre vonatkozó tényvázlatnak is tekintik.

Az adásvételi szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A jelen - 12 (tizenkettő) pontból és 5 (öt) számozott oldalból álló - adásvételi szerződést felek elolvasás, kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyező megállapodást, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helyben hagyólag 12 (tizenkettő) eredeti példányban aláírták - amelyből egy példány földforgalmi biztonsági papíron készült - és 1-1 eredeti példányt átvettek.

Nyergesújfalu, 2025. december 12.



BARTL ZOLTÁN GYÖRGY
Eladó1

SPIELMANN-NÉ BARTL ÉVA
Eladó2

BARTL LIVIA
Eladó3

BARTL ZOÉ
Eladó4

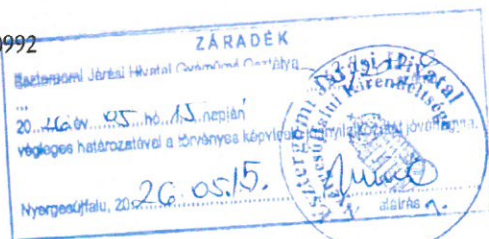
BARTL MAJA
Eladó5
képv.: Baráth Anita törv.képv.

BARTL MILÁN
Eladó6
képv.: Baráth Anita törv.képv.

PUSKAS BENCE
Vevő

Ellenjegyzem Nyergesújfalun, 2025. december 12. napján:

dr. György Emília
ügyvéd
KASZ: 36060992



dr. György Emília
Ügyvéd
2536 Nyergesújfalu, Kiserdő u. 1.
Adószám: 50238004-1-31
KASZ: 36060992

Záradék:
Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.08.13.
Közlés kezdő napja: 2026.08.14.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos határidő utolsó napja: 2026.09.14.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: