

mely egyfelől:

dr. Kiskovács Piroska (születési neve: .

. sz.

an:

személyi azonosító:

, adóazonosító jel:

1144 Budapest, Füredi utca 5/B 1/4.

sám alatti lakos, mint eladó,

másfelől pedig:

Juhász Tibor földműves, (születési neve:

sz.

, an:

személyi száma:

, adóazonosító jel:

, földműves nyilvántartási száma:

NAK azonosító száma:

2060 Bicske, Fáy A. utca 12. sz. 1. em. 2.

sám alatti lakos, lakos, mint vevő (eladó és vevő együtt: „felek”) között, az alábbiak szerint jött létre:

1.)

Adásvétel tárgyát képezi: a **Bicske zártkert 8344 hrszámmal jelzett 1234 m2. térmértékű 2.33 AK értékű**

a.) nádas, 706 m2. b.) kert és gazdasági épület: 528 m2 elnevezésű ingatlan eladó tulajdonát képező 1/2 (fele) tulajdoni illetőségét. *Felek bejegyzett vevővel közös tulajdonban áll.*

Az ingatlanilletőség per, teher és igénymentes, amelyért az eladó feltétlen szavatosságot vállal.

2.)

Az eladó ezennel eladja – **adásvétel jogcímén** – az 1./ pontban írt ingatlanilletőségét a vevőnek, - saját joga törlése mellett - amely ingatlant fent nevezett vevő, 1/2 tulajdoni arányban, ezennel megtekintett és ismert állapotban, úgy ahogy az a megtekintéskor állt, megvesz az eladótól.

3.)

A kölcsönösen megállapított és kialakított vételár: **1.000.000.- Ft**, azaz Egymillió Ft, amely vételárból vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg utalás útján teljesít 100.000.- Ft, azaz Egyszázezer Ft-ot előleg címén. Vevő a hátralékos 900.000.- Ft, azaz Kilencszázezer Ft-ot a hatósági jóváhagyást követő öt napon belül fizet meg az eladó részére utalás útján az eladó . számú számlaszámára.

Amennyiben elővásárlásra jogosult személy jelentkezik, úgy az előleg a vevő részére visszajár.

3.1.) A vételáron belül a nádas értéke: 200.000.- Ft, a kert értéke: 600.000.- Ft, a gazdasági épület értéke: 200.000.- Ft.

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 napon belül a szerződés kifüggesztését és elektronikus közzétételét teljesíti. E határidőt követően kerül a jegyző részéről a iratjegyzék visszaküldésére 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 földműves és Fftv. 18 § (1) bekezdése alapján elővásárlási joga van: a Fftv. 18. § (1) bek. c.) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, mivel a Bicske zártkert 8343. hrsz. ingatlanak a tulajdonosa és e jogon elővásárlási joga van az ingatlanra.

6.)

Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló földterület nagysága nem haladja meg az 1200 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 nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

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.

12.)

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

13.)

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a vevő az ingatlan tulajdonjogát $\frac{1}{2}$ arányban, saját javára, adásvétel jogcímén az illetékes 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 tájékoztatta a teljes vételár kiegyenlítéséről.

14.)

Jelen okirat készítésével a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költség azon vevőt terheli, akivel a mezőgazdasági és igazgatási szerv 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 jelen szerződés 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 számlírás önálló szignóval történő javítására. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a fenti tartalommal elfogadja.

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

Bicske, 2026. október hó 7. napján.

dr. Kiskovács Piroska
eladó

Juhász Tibor
vevő

Ellenjegyzem:

Patóné dr. Keller Terézia

ügyvéd

Kasz: 36066980

Bicske, 2026. 10.07.

Patóné dr. Keller Terézia ügyvéd
2060 Bicske, József A. u. 11.

Tel.: 0622/350-992
E-mail: keller.terezs11@gmail.com
Adószám: 79065663-1-27