A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2026 OKT 29. 590731

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

név: **Juhász Bálint**
születéskori név:
anyja neve:
szül. hely, idő:
szem. azonosító:
adóazonosító jel :
lakcíme: 2060 Bicske, Endresz György utca 31.

és

név: **Juhász Gyula**
születéskori név:
anyja neve:
szül. hely, idő:
szem. azonosító:
adóazonosító jel :
lakcíme: 2060 Bicske, Kőrösi Csoma utca 2.

és

név: **Juhász Ildikó**
születéskori név:
anyja neve:
szül. hely, idő:
szem. azonosító:
adóazonosító jel :
lakcím: 2060 Bicske, Béke utca 8.
tart.hely: 2060 Bicske, Endresz György utca 31.

a továbbiakban, mint **Eladók,** másrészről

név: **Léber Zsolt**
születéskori név:
anyja neve:
szül. hely, idő:
szem. azonosító:
adóazonosító jel :
lakcíme: 2060 Bicske, Bogya Károly utca 37/B.

a továbbiakban, mint **Vevő** között az alábbi helyen és időben az alábbiak szerint:

I.
AZ INGATLANOK

1. Eladók kijelentik, hogy az alábbiak szerint osztatlan közös tulajdonukat képezi a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott

A, <u>Bicske, zártkert 5974/1</u> helyrajzi számú **1361** m2 alapterületű **<u>kert</u>** megnevezésű 3,66 AK értékű ingatlan. Juhász Gyula és Juhász Ildikó kijelentik, hogy az ingatlan 1/2 -1/2-ed arányban képezi tulajdonukat.

B. <u>Bicske, zártkert 5974/2</u> helyrajzi számú **1361** m2 alapterületű **<u>kert</u>** megnevezésű 3,66 AK értékű ingatlan. Az ingatlan tulajdonosa Juhász Bálint 1/2+1/6-od, azaz 4/6-od részben, Juhász Gyula 1/6-od részben és Juhász Ildikó 1/6-od részben

Juhász Bálint eladó | Juhász Gyula eladó | Juhász Ildikó eladó | Léber Zsolt vevő

Gyimesiné dr. Nyul Beatta Ügyvédi Iroda

2. A tulajdoni lap szerint mindkét ingatlant építési korlátozás terheli, 65-250 m-ig terjedő magassági mértékig. A jog jogosulja a Magyar Műsorszóró Vállalat.
3. Eladók szavatolják, hogy az ingatlanok – az építési korlátozáson kívül - per-, igény-, és tehermentesek.
4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanok fentiekben rögzített jogi helyzetének igazolására rendelkezésre áll a mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap másolatok. A Felek a tulajdoni lapok tartalmát ismerik.
5. Az Eladók szavatolják, hogy a tulajdoni lapok tartalmában változást nem történt.

II.
A SZERZŐDÉS TÁRGYA és VÉTELÁR

6. Eladók jelen szerződéssel, jogaik értékének arányában eladják az 1. pontban megjelölt ingatlanokat. A Vevő megveszi az 1. pontban körülírt ingatlanokat. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok egybefoglalt vételára **5.400.000,-Ft**, azaz **ötmillió-négyszázezer** forint. Ezen vételáron belül a **Bicske, zártkert 5974/1** helyrajzi számú ingatlan vételára **2.700.000,-Ft**, a **Bicske, zártkert 5974/2** helyrajzi számú ingatlan vételára **2.700.000.-Ft.**
8. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat és a telekhatárokat ismeri, megtekintette.
9. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanokat *földhasználati szerződés nem érinti.*

III.
A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE, A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy teljes vételár – **5.400.000,-Ft**, azaz ötmillió-négyszázezer forint - megfizetésére jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételétől számított legkésőbb 15 napon belül kerül sor átutalással. A szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételéről jelen szerződést készítő ügyvéd e-mailben haladéktalanul tájékoztatja a feleket.
11. Az Eladók kérik, hogy a reájuk jutó vételár az alábbi számlaszámokra kerüljön átutalásra.

Juhász Bálint részére az vezetett számú számlaszámra azaz egymillió-nyolcszázezer forint,
Juhász Gyula részére az vezetett számú számlára azaz összesen
Juhász Ildikó részére a vezetett számú számlára , azaz összesen
Eladók a fenti számlákra történő teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésnek fogadják el.

12. *Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik tulajdonjogról lemondó nyilatkozatukat 4 eredeti, aláírt példányban jelen szerződést készítő ügyvédnél, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az ingatlanokról a tulajdonjoguk törlésre kerüljön és a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban mindkét ingatlan esetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.*
13. *Felek megállapodnak abban, hogy a letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd (letéteményes ügyvéd) az illetékes földhivatalhoz haladéktalanul benyújtja, amikor a teljes vételár a fenti számú számlákra átutalásra került és ezen tényt Eladók a. e-mailben jelzik eljáró ügyvéd felé - illetve a nyilatkozat akkor is kiadható a letétből, ha a Vevő hiteles banki bizonylattal igazolja, hogy a teljes vételár az Eladók által jelen szerződésben megjelölt számlaszámokra átutalásra került. Eljáró ügyvéd e-mail címe : gyimesiné.dr.nyul@t-online.hu*

Juhász Bálint eladó | Juhász Gyula eladó | Juhász Ildikó eladó | Léber Zsolt vevő

Gyimesiné dr. Nyul Ilona Ügyvédi Iroda

14. *Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul tájékoztatják jelen szerződést készítő ügyvédet.*
15. *Jelen szerződést készítő ügyvéd jelen szerződés aláírásával elismerem, hogy a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatokat 4 eredeti aláírt példányban megőrzésre átvettem, a teljes vételár megfizetésének igazolását követően pedig a nyilatkozatokat az illetékes földhivatalba 5 napon belül benyújtom.*
16. *Szerződő felek a fenti 12-16. pontban foglaltakat letéti megállapodásnak elfogadják.*
17. A Vevő jelen szerződés alapján a szerződés hatósági jóváhagyását követően és a teljes vételár kifizetését követően **adásvétel jogcímén** 1/1 arányban megszerzi mindkét ingatlan tulajdonjogát.

IV.
BIRTOKBA ADÁS

18. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok birtokba adására a teljes vételár megfizetését követő napon kerül sor.
19. A Vevő a birtokba adástól szedi az ingatlanok hasznait és viseli azok terheit.

V.
Nyilatkozatok

20. A Vevő kijelenti, hogy nem földműves. A Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga nincs az ingatlanokra.
21. A Vevő 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 más célra nem hasznosítja.
22. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.
23. A Vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
24. A Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett értékének együttes összege nem több, mint 1 hektár. A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő föld területnagysága a földszerzési és birtokmaximumot nem haladja meg.
25. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes **magyar állampolgárok.**
26. Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van arról, hogy az adásvételi szerződés érvényességének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja.
27. Szerződő felek kijelentik, tisztában vannak az elővásárlásra jogosultak sorrendjével, és a hatósági jóváhagyás feltételeivel. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés költségeit (ügyvédi díj, eljárási díj) a Vevő megfizette.
28. Szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben az ingatlanok teljes vételár a szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 15 napon belül nem kerül megfizetésre akkor az Eladók jogosultak a szerződéstől elállni.

VI.
VEGYES RENDELKEZÉSEK

29. Szerződő felek megbízzák Gyimesiné dr. Nyul Beáta ügyvédet (2060 Bicske, Szent István út 35., KASZ:36060947) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével valamint meghatalmazzák azzal, hogy őket az ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviselje, helyettük a B400E NAV adatlapot kitöltse és aláírja.

Juhász Bálint
eladó

Juhász Gyula
eladó

Juhász Ildikó
eladó

Czéber Zsolt
vevő

Gyimesiné dr. Nyul Beáta
ügyvédi iroda

Szerződő felek meghatalmazzák továbbá azzal is, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. §- ban foglaltaknak megfelelően az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt helyettük és nevükben teljes jogkörben eljárjon és őket teljes jogkörben képviselje. Alulírott ügyvéd, a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadom.

30. Az Eladók kijelenti, hogy a 5974/1 helyrajzi számú ingatlant 5 évnél régebben szerezték, azért ezzel összefüggő adóbevallási kötelezettségük nincs, az 5974/2 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatban tisztában vannak adóbevallási kötelezettségükkel.

31. A Vevő kijelenti, hogy tisztában van illetékjogszabályok tartalmával. (4%)

32. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv.- a továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján. A felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló tv. alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége érdekében kezelheti.

33. Szerződő Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd teljes-körűen tájékoztatta őket a jogügylet lényegéről a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, valamint a Ptk. jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről. Eljáró ügyvéd a jelen Szerződést a Feleknek ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet szerződő Felek megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

34. Szerződő felek kijelentik, hogy adásvétel tárgyát képező ingatlanok zártkerti ingatlanok, esetükben jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó (helyi önazonosság védelméről) helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

Alulírott szerződő felek ezt a szerződést közösen elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, s azt akaratunkkal mindenben megegyezőnek találtuk és mint tényvázlatot is aláírtuk.

Bicske, 2026. október 19.

Juhász Bálint
eladó

Léber Zsolt
Vevő

Jűhász Gyula
eladó

Jűhász Ildikó
eladó

A megbízást elfogadom és a szerződést ellenjegyzem :
Bicske, 2026. október 19.
Gyimesiné dr. Nyul Beáta - ügyvéd
KASZ:36060947

