

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

név: **Jámbrik László József**
születéskori név: **Jámbrik László József**
anyja neve: **I**
szül. hely, idő:
szem. azonosító:
lakcíme: **2040 Budaörs, Kötő utca 5.**
adóazonosító jel:
számlaszám:

és

név: **Jámbrik Lászlóné**
születéskori név: **Sraj Ildikó**
anyja neve:
szül. hely, idő:
szem. azonosító:
lakcíme: **2040 Budaörs, Kötő utca 5.**
adóazonosító jel:
számlaszám:

a továbbiakban, mint **Eladók**
másrészről

név: **Kovács Ádám**
születéskori név: **Kovács Ádám**
anyja neve:
szül. hely, idő:
szem. azonosító:
lakcíme: **2060 Bicske, Május 1. utca 15.**
adóazonosító jel:
kamarai azonosító:
földműves reg.sz.:

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

Kifüggesztés időpontja: **2026.07.02**
Közlés kezdő napja: **2026.07.03**
A jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő: **30 nap**
A jognyilatkozat megtételére nyitva
álló határidő utolsó napja: **2026.08.03**
A határidő jogvesztő:
Levétel napja: **2026.08.04**
Budaörs, **2026.07.02** **2060 Bicske, Május 1. utca 15.** **István József** megbízásából:
ph.
Aláíró ügyintéző neve:



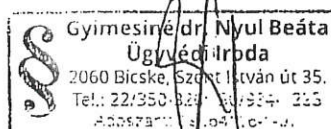
I. AZ INGATLAN

1. Eladók kijelentik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott **Budaörs zártkert 8839/15** helyrajzi számú **gyümölcsös/gazdasági** épület megnevezésű 1148 m² területű, 4.59 AK értékű ingatlan 1/2-1/2-ed arányban tulajdonukban áll. Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel Budaörs Város Önkormányzata javára **5703/1979.01.23.** számú határozattal bejegyzett **elővásárlási jog**, amelynek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre 5 évi időtartamra. A tulajdoni lapon szerepel 1 m² területre bejegyzett vezetékJog, amelynek jogosultja az ELMŰ Hálózati Kft.

Jámbrik László József
Eladó

Jámbrik Lászlóné
Eladó

Kovács Ádám
Vevő



1. oldal

2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan fentiekben rögzített jogi helyzetének igazolására rendelkezésre áll a 2026. 05. 08. napján kelt tulajdoni lap másolat. A Felek a tulajdoni lap tartalmát ismerik.
3. Az Eladók szavatolják, hogy a tulajdoni lap tartalmában változást nem történt.

II.

A SZERZŐDÉS TÁRGYA és VÉTELÁR

4. Eladók jogaik értékének arányban eladják az 1. pontban megjelölt ingatlant a Vevőnek. A Vevő megveszi az 1. pontban körülírt ingatlant.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára **18.600.000,-Ft**, azaz **tizennyolcmillió-hatszázezer** forint. Ezen vételáron belül a felek a gazdasági épület értékét 4.000.000,-Ft-ra, azaz négymillió forintra becsülik.

6. Az Eladók kijelentik, hogy a Vevőnek az ingatlan állapotáról részletes tájékoztatást adtak. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant ismeri, megtekintette.

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan területén található, egy 36 m² alapterületű gazdasági épület. Az épületbe a villany bevezetésre került. A Vevő kijelenti, hogy a telekhatárokat ismeri.

8. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlant földhasználati szerződés nem érinti.

III.

A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE, A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA, LETÉTI MEGÁLLAPODÁS

9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalásra került **4.000.000,-Ft**, azaz négymillió forint foglalóként.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a foglaló jogi természetéről az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől teljes felvilágosítást kaptak, azt megértették, és magukra nézve kötelezőnek ismerik el, azaz, ha jelen szerződés az Eladók hibájából hiúsul meg az átadott foglaló kétszerese jár vissza Vevőnek, ha a jelen szerződés a Vevő hibájából hiúsul meg, az átadott foglalót elveszíti. Ha a teljesítés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős a foglaló visszajár. A foglaló összege a vételárba beszámít.

A fennmaradó vételár megfizetésére jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló értesítést követő 10 napon belül kerül sor átutalással. A szerződés hatósági jóváhagyásáról jelen szerződést készítő ügyvéd haladéktalanul tájékoztatja a feleket.

Eladók kéri, hogy a teljes vételár a nevükön szereplő, adataiknál megjelölt számlaszámokra kerüljön átutalásra egymás között fele-fele arányban.

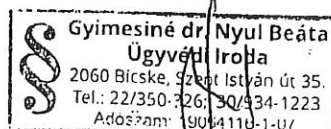
Az Eladók a fenti számlákra történő teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésnek fogadják el.

10. 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 ingatlanról a tulajdonjoguk törlésre kerüljön és a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Jámbrik László József
Eladó

Jámbrik Lászlóné
Eladó

Kovács Ádám
Vevő



11. Felek megállapodnak abban, hogy a letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd (letéteményes ügyvéd) az illetékes földhivatalhoz haladéktalanul benyújtja, amikor a vételár a fenti számú számlákra átutalásra került és ezen tényről Eladók a jambrikildi0@gmail.com e-mail címről jelzi 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.
12. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről a fenti e-mailről írt levélben haladéktalanul tájékoztatják jelen szerződést készítő ügyvédet.
13. 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.
14. Szerződő felek a fenti 10-14. pontban foglaltakat letéti megállapodásnak elfogadják.

15. A Vevő jelen adásvételi szerződés és a tulajdonjogról lemondó nyilatkozat alapján adásvétel jogcímén 1/1 arányban megszerzi az ingatlan tulajdonjogát.

16. Szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben az ingatlan teljes vételárát a Vevő a fizetési határidő lejártát követő 5 napon belül nem fizeti meg az Eladóknak akkor az Eladók jogosultak a szerződéstől elállni.

IV. BIRTOKBA ADÁS

17. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokba adására a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül kerül sor.
18. A Vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit és a kárvésélyt.

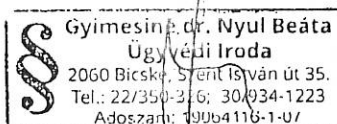
V. Nyilatkozatok

19. A Vevő kijelenti, hogy földműves. A Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga nincs az ingatlanra.
20. 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.
21. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.
22. A Vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
23. A Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett értékének együttes összege nem több, mint 300. A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő föld területnagysága a földszerzési és birtokmaximumot nem haladja meg.
24. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.

Jambrik László József
Eladó

Jambrik Lászlóné
Eladó

Kovács Adám
Vevő



25.Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van arról, hogy az adásvételi szerződés érvényességének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja. Szerződő felek kijelentik, tisztában vannak az elővásárlásra jogosultak sorrendjével, és a hatósági jóváhagyás feltételeivel.

26.Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés költségeit (ügyvédi díj, eljárási díj) a Vevő megfizette.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

27.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.

Szerződő felek meghatalmazzák továbbá azzal is, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. §- ban foglaltaknak megfelelően az illetékes települési önkormányzat jegyzője és a 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.

28.Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlant 5 évnél régebben szerezték, azért adóbevallási kötelezettségük nincs.

29. A Vevő kijelenti, hogy tisztában van illetékszabályok tartalmával. A Vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, aki az Illetéktörvény 30. szakasz (1.) p, pontjában foglalt feltételeknek megfelel, illetve az abban foglaltakat vállalja. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat a birtokbaadástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el és nem terheli meg, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mezőgazdasági célra használja. A fentiek alapján a Vevő vagyonszerzése az illetéktörvény alapján illetékmentes.

30.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.

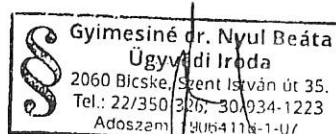
31.Szerződő felek kijelentik, hogy adásvétel tárgyát képező ingatlan zártkerti ingatlan, esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó (helyi önazonosság védelméről) helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

32. 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. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben valamely fél a szerződéses kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti.

4/ Jámbrík László József
Eladó

Jámbrík Lászlóné
Eladó

Kovács Ádám
Vevő



Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket segí képviselheti.

33. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljes-körűen, hiánytalanul és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Felek a jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt helyben-hagyólag, mint tényvázlatot is aláírják. Szerződő felek a szerződésből 1-1 példányt átvettek.

Bicske, 2026. május 28.

Jambrik László József
Eladó

Kovács Ádám
Vevő

Jambrik László József
Eladó

A megbízást elfogadom és a szerződést ellenjegyzem :

Bicske, 2026. május 28.

Gyimesiné dr. Nyul Beáta

ügyvéd

KASZ: 36060947

