

- 1 -
Adásvételi szerződés

Kifüggesztes időpontja: 2026.08.04.
Közlés kezdő napja: 2026.08.04.
A jognyilatkozat megtevése nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026.08.04.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.08.04.

mely egyrészről **Cornelia Adriana Minnard** (sz. _____, szül. _____,
/_____, _____, an.: _____, szaj.: _____, adóazonosító jele: _____,
állampolgársága: holland) Heijermansplein 1683123 LH SCHIEDAM /Hollandia/ szám alatti
lakos, mint **eladó**,

másrészről **Gulyás Lajos** (sz. _____, szül.: _____,
/_____, _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar)
3770 Sajószentpéter, Széchenyi István utca 11. szám alatti lakos, mint **vevő** és **Dobos Mónika**
Vivien (sz. _____, szül.: _____, n.: _____, szaj.: _____,
adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar) 2713 Csemő, 4.
dűlő 6. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevők) között az alulírott napon és
helyen az alábbi feltételek mellett jött létre.

1.) Eladó eladja az 1/1-ed arányban tulajdonát képező **Csemő zártkerti 1318 hrsz.** alatt
nyilvántartott, kivett lakóház, udvar megnevezésű, szőlő művelési ágú, összesen 3988 m2
területű, 6.85 AK értékű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát, úgy ahogy az jelenleg áll, vevők
által ismert megtekintett állapotban, az összes természetes, jogi alkatrészeivel és tartozékaival
együtt, vevők pedig ezennel megveszik azt egymás közt egyenlő arányban, azaz 1/2-ed – 1/2-ed
tulajdoni hányadban.

2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát a kölcsönösen és közösen
kialkudott 1.420.000,-Ft, azaz Egymillió-négyszázhuszezer forint összegben jelölik meg,
amely vételárból az a.) alrészletben megjelölt kivett lakóház, udvar-rész értéke 1.200.000,-Ft
míg a b.) alrészletben megjelölt szőlő-rész értéke 220.000,-Ft.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti teljes vételári összeget vevők a 2013. évi
CXXII. törvény 30.§.-ában szabályozott mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést
jóváhagyó határozat okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 8
munkanapon belül fizetik meg eladó részére eladó nevében vezetett
számú bankszámlára történő átutalással.

Alulírott eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezemhez történt teljesítésként
elfogadom.

3.) Eladó az 1. pontban eladott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a teljes
szavatosságot magára vállalja azzal, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III/5. részére az
MVM Démász Áramhálózati Kft. javára vezetékJog van bejegyezve.

Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra más személy földhasználatára nincs
bejelentve, földhasználattal kapcsolatos megállapodás megkötésére nem került sor, és kötelezi
magát arra, hogy a jövőben sem jelenti be más személy földhasználatát.

4.) Vevők az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg
lépnek, e naptól kezdődően húzzák annak hasznait, viselik adóit és egyéb közterheit.
Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

DR. PINTÉR TAMÁS
Ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány u. 16.
Tel.: 53/310-535, 310-074

5.) Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okirat (bejegyzési engedély) keretében járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Csemő zártkerti 1318 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának II. részére vevők tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/2-ed- 1/2-ed tulajdoni hányadban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-nél bejegyeztessék, ezzel egyidejűleg eladó 1/1-ed tulajdoni hányada töröltessék. Fentiek alapján szerződő felek már most kérik, eladó pedig jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45.§. alapján vevők nevére és javára a tulajdoni lap III. részére az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát terhelően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónapig terjedő időtartamra bejegyezze.

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó – eladó részéről aláírt – tulajdonjog átruházásához hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedély) 5 db egymással egyező példányban ügyvédi letétbe helyezi a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél.

Szerződő felek megállapodnak abban, és eladó felhatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy amennyiben vevők megfizetik eladó részére a 2. pontban megjelölt teljes vételárat az ott megjelölt módon, úgy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és egyben köteles az általa letétbe vett eladói nyilatkozatot kiadni vevők részére, illetőleg illetékes földhivatalba benyújtani vevők tulajdonjogának bejegyzése céljából.

Eladó köteles a teljesítés tényéről okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatni a drpintertamas@gmail.com e-mail címre történő nyilatkozattal; ennek hiányában vevők is jogosult a teljesítés tényét igazolni eredeti banki igazolással.

Szerződő felek a jelen pontban foglalt rendelkezést egyben letéti megállapodásnak is tekintik.

7.) Vevők kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, és ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.

Eladó kijelenti, hogy nagykorú holland állampolgár, és ügyletkötési képességében korlátozva nincs.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen Adásvételi szerződés tervezete a tegnapi napon holland nyelvre fordításra került eladó részére, aki azt áttanulmányozta, és annak tartalmát – amely megegyezik jelen szerződés tartalmával – elfogadja, és ennek ismeretében írja alá jelen szerződést.

8.) Alulírott Cornelia Adriana Minnard eladó meghatalmazom dr. Pintér Tamás egyéni ügyvédet (székhely: 2700 Cegléd, Batthyány utca 16., KASZ: 36067246), hogy kézbesítési meghatalmazottként a részemre kézbesítendő, a jelen adásvételi szerződéssel összefüggő földhivatali és egyéb hatósági iratokat helyettem és nevemben átvegye, és azokat részemre továbbítsa a corryminnaard2@gmail.com e-mail címre.

Alulírott dr. Pintér Tamás kézbesítési meghatalmazott a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadom. Felek rögzítik, hogy a kézbesítési meghatalmazott jogosult és köteles a fent meghatározott iratok átvételére, és azoknak a megbízó részére történő továbbítására. A meghatalmazott tudomásul veszi, hogy a részére a földhivatal vagy más hatóság által a kézbesítési meghatalmazottnak megküldött okiratokat, a kézbesítési meghatalmazottnak történő szabályszerű kézbesítésétől számított 15. napon általa is ismertnek kell tekinteni. A jelen meghatalmazotti megbízás határozatlan időre szól.

9.) Vevők vállalják a jelen szerződés megkötésével, a felmerülő vagyónátruházási illetékkel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését. Eladó tudomásul veszi az SZJA-val kapcsolatos tájékoztatást, míg vevők tudomásul veszik a vagyónátruházási illetékkel, valamint az esetleges illetékkedvezménnyel kapcsolatos tájékoztatást.

10.) Szerződő felek tudomásul veszik a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos, valamint a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos jogszabályokra adott tájékoztatást.

A fenti jogszabály alapján vevők elővásárlási joggal nem rendelkeznek.

Vevők kijelentik, hogy a most megszerzett ingatlannal együtt a tulajdonukba, illetőleg birtokukba kerülő föld nem éri el az 1 hektár nagyságot személyenként.

Vevők kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlan vétele a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátba nem ütközik.

11.) Vevők nyilatkoznak, hogy a fenti jogszabály alapján földművesnek nem minősülnek, és nem kezdeményezték regisztrált földműveskénti nyilvántartásba vételüket.

12.) Vevők vállalják, hogy a megvásárolt ingatlan használatát másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

Vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk; és a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek a vevők (2013. évi CXXII. törvény 13.-15.§.-ok).

13.) Vevők a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§. alapján nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

14.) Szerződő felek megbízzák dr. Pintér Tamás ügyvédet (2700 Cegléd, Batthyány u. 16., KASZ: 36067246) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és hogy őket a jelen szerződésből eredően illetékes földhivatalnál, valamint a jóváhagyással kapcsolatos eljárásban illetékes hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy vevők helyett és jogi képviselőként eljárva vevők nevében a B400E adatlapot kitöltse és benyújtsa illetékes NAV részére, valamint az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjába korlátozásmentesen betekintszen, valamint arra is, hogy illetékes földhivatalnál esetleges kérelem-módosítást előterjesszen.

Szerződő felek a jelen szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Alulírott dr. Pintér Tamás a fenti megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadom.

15.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon található felülepítmény hasznos alapterülete nem éri el az 50 m²-t, ezért a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya a felülepítményre nem terjed ki, és ezért eladó hiteles energetikai tanúsítvány készítésére nem köteles.

Dr. PINTÉR TAMÁS
Ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány u. 16.
Tel.: 56/310-030, 310-074

16.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül, továbbá az ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetlegesen szükséges kérelem-módosítást megtegye.

17.) Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában.

Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre szerződő felek adatszolgáltatása alapján.

Szerződő felek adatai eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti, adatkezelése elsősorban jogszabályon alapul.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő tények és adatok a nyilatkozataik alapján kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződő feleket ellenőrizni köteles.

Ezen ellenőrzés során eljáró ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésre bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni, és az adatokat az EM. által működtetett (JÜB) rendszeren keresztül ellenőrizni.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az általuk felmutatott személyi okmányaikról eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen, és ezen fénymásolatokat az ügy iratai között őrizze.

Amennyiben az ellenőrzéshez szerződő felek nem járulnak hozzá, úgy az eljáró ügyvéd a közreműködését jelen jogügylet vonatkozásában köteles megtagadni.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyi azonosító jelük (személyi szám) a földhivatalnál a tulajdonjog bejegyzése során felhasználásra kerüljön.

18.) Okiratszerkesztő ügyvéd az Üttv. 1.§. (3) bekezdése alapján tájékoztatja szerződő feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM. rendelet 1. számú mellékletét képező Villamos Műszaki Szabályzat 1.13.2. pontja értelmében f.) a lakóépületben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor a felülvizsgálat elvégzendő. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő 2 feltétel együttesen teljesül: a.) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram-védelem van, és b.) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Az NGM rendelet értelmében tulajdonosváltáskor mindig kötelező a felülvizsgálat (ha van FI relé, ha nincs), kivéve, ha rendelkezésre áll 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat).

Vevő kijelenti, hogy a minősítő iratra nem tart igényt.

DR. PINTÉR TAMÁS

Ügyvéd

2700 Cegléd, Batthyány u. 11.
Tel.: 53/310-001, 310-002

19.) Szerződő felek a jelen szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseik elbírálására bírósági hatáskör mellett a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Mely szerződést elolvasás és értelmezést követően, mint akaratunkkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Cegléd, 2026. július 08.

.....
Cornelia ~~Adriana~~ Minnard
eladó

.....
Gulyás Lajos
vevő

.....
Dobos Mónika Vivien
vevő

Szerkesztettem, **ellenjegyzem:**

Cegléd, 2026. július 08.

Dr. Pintér Tamás ügyvéd (úgy is, mint kézbesítési meghatalmazott)

2700 Cegléd, Batthyány utca 16.

Kamarai azonosító szám: 36067246

DR. PINTÉR TAMÁS
ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány u. 16.
Tel.: 53/310-035; 310-074

