

Adásvételi szerződés

mely egyrészről **Kaspar Simon Boudewijn Douwes** (szül.: ..., an.: ..., szaj.: -, adóazonosító jele: -, állampolgársága: holland) Rhijnestein 4. (1121 VA) Landsmeer /Hollandia/ szám alatti lakos, mint **eladó**, nevében és képviselőjében eljáró **Douwes Maria Johanna** (szül.: ..., an.: ..., szaj.: ..., állampolgársága: holland) 2736 Mikebuda, Örkényi út 1. szám alatti lakos, mint **meghatalmazott**,

másrészről **Sebjan-Farkas Judit Csilla** (szül.: ..., an.: ..., szaj.: -, adóazonosító jele: -, állampolgársága: magyar) 1188 Budapest, Rákóczi utca 82/B. szám alatti lakos, mint **vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett jött létre.

1.) Eladó eladja az 1/1-ed arányban tulajdonát képező **Mikebuda külterületi 014/3 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett tanya megnevezésű, 3172 m² területű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát, úgy ahogy az jelenleg áll, vevő által ismert megtekintett állapotban, az összes természetes, jogi alkatrészeivel és tartozékaival együtt, vevő pedig ezennel megveszi azt 1/1-ed tulajdoni hányadban.

Eladó felmutatja vevő részére a Geodó Földmérő Kft. 288/2024. munkaszámú, és 2024. október 10. napján kelt Változási vázrajzát, amely vonatkozásában eladó tájékoztatja vevőt arról, hogy az ingatlan átminősítésére nem került sor.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanban maradnak a következő berendezési tárgyak és ingóságok, amelyek az ingatlan tulajdonjogának átruházásával együtt, és az ingatlan birtokba adásával egyidejűleg kerülnek vevő tulajdonába, mint az ingatlan tartozékai: a felülepítményekben található konyhabútorok beépített gépekkel, fűnyíró traktor, kerti szerszámok, teljes bútorzat a jelenlegi megtekintett állapotában; eladó személyes tárgyai, 2 db kis szék, kinyitható könyvszekrény, csillár és festmények kivételével.

2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan tehermentes vételárát a kölcsönösen és közösen kialakított 41.000.000,-Ft, azaz Negyvenegymillió forint összegben jelölik meg, mely vételár kifizetésének ütemezését és módját szerződő felek az alábbiakban határozzák meg:

a.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizet eladó részére 4.100.000,-Ft, azaz Négymillió-egyszázezer forint összegű vételárrészt foglaló jogcímén Kaspar Simon Boudewijn Douwes eladó nevén IBAN szám: ... (SWIFT: ...) számú bankszámlára történő átutalással.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen alpontban rögzített vételárrészt a Ptk. 6:185.§. alapján foglalónak tekintik.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó jogszabályokat ismerik – nevezetesen, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti (vevői oldal), a kapott

foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni (eladói oldal) – és ennek tudatában jelölték meg a jelen alponthoz rögzített 4.100.000,-Ft-ot foglalónak.

b.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a fennmaradó 36.900.000,-Ft, azaz Harminchatmillió-kilencszázezer forint összegű hátralékos vételárrészt a 2013. évi CXXII. törvény 30.§.-ában szabályozott mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozat okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 8 munkanapon belül fizeti meg eladó részére Kaspar Simon Boudewijn Douwes eladó nevén IBAN szám: - - - - - SWIFT: - - - - -) számú bankszámlára történő átutalással.

3.) Eladó az 1. pontban eladott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a teljes szavatosságot magára vállalja.

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

4.) Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lépnek, e naptól kezdődően húzza annak hasznait, viseli adóit és egyéb közterheit.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy az ingatlan villany-közművel rendelkezik, és 1 db fűtött kút található az ingatlanon.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adásakor birtokbaadási jegyzőkönyvet írnak alá 2 példányban, amelyben rögzítik az ingatlanon található villany-mérőóra állását.

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 ingatlan tulajdoni lapjának II. részére vevő tulajdonjoga, adásvétel jogcímén, 1/1-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 vevő 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 vételárát az ott megjelölt módon, úgy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és egyben köteles az általa letétbe vett eladói nyilatkozatot kiadni vevő részére, illetőleg illetékes földhivatalba benyújtani vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából.

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

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

7.) Vevő kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, és ügyletkötési képességében korlátozva nincsen.

Szerződő felek rögzítik, hogy Kaspar Simon Boudewijn Douwes eladót a jelen jogügylet kapcsán, a Budapesten, 2025. november 19. napján kelt, és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott Meghatalmazás alapján Douwes Maria Johanna meghatalmazott képviseli teljes jogkörrel. Douwes Maria Johanna nyilatkozik, hogy Kaspar Simon Boudewijn Douwes eladó nagykorú holland állampolgár, és ügyletkötési képességében korlátozva nincsen.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tervezete eladó részére illetőleg eladó meghatalmazottja részére angol nyelvre lefordításra került, ezért eladó és eladó meghatalmazottja a jelen adásvételi szerződés tartalmát ismeri.

8.) Vevő vállalja a jelen szerződés megkötésével, a felmerülő vagyónáruházási illetékekkel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését. Eladó tudomásul veszi az SZJA-val kapcsolatos tájékoztatást, míg vevő tudomásul veszi a vagyónáruházási illetékekkel, valamint az esetleges illetékkedvezménnyel kapcsolatos tájékoztatást.

9.) Vevő már most kéri, hogy őt a NAV illetékes Illetékkiszabási Főosztálya az Itv. 21. §. (2) bekezdés szerinti illetékkedvezményben részesíteni szíveskedjen, tekintettel arra, hogy vevő 5 éven belül másik lakástulajdonát értékesítette.

Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanon egy lakhatásra alkalmas lakóépület található, ezért az ingatlan az Itv. 102.§. (1) bekezdés f.) pontja alapján megfelel a lakás fogalmának.

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 vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a most megszerzett ingatlannal együtt a tulajdonába, illetőleg birtokába kerülő föld nem éri el az 1 hektár nagyságot.

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

11.) Vevő nyilatkozik, hogy a fenti jogszabály alapján földművesnek nem minősül, és nem kezdeményezte regisztrált földműveskénti nyilvántartásba vételét.

12.) Vevő vállalja, hogy a megvásárolt ingatlan 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.

Vevő nyilatkozik, 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 kötött a vevő (2013. évi CXXII. törvény 13.-15.§.-ok).

DR. PINTÉR TAMÁS

ügyvéd

2700 Cegléd, Batthyány u. 16.

Tel.: 53/310-035, 310-074

13.) Vevő a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§. alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik 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 vevő helyett és jogi képviselőként eljárva vevő 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 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.

16.) 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.

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

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

Kelt: Albertirsa, 2026. július 15.

.....
~~Kaspar~~ Simon Boudewijn Douwes
eladó

(nevében és képviselőjében eljáró
Douwes Maria Johanna mint meghatalmazott)

.....
Sebjan-Farkas Judit Csilla
vevő

Szerkesztettem, **ellenjegyzem:**

Albertirsa, 2026. július 15.

Dr. Pintér Tamás ügyvéd

2700 Cegléd, Batthyány utca 16.

Kamarai azonosító szám: 36067246

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

A hirdetmény kifüggesztve az Albertirsai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.
Kifüggesztés időpontja: 2026.08.12
Közlés kezdő napja: 2026.08.13
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.11
A határidő letelte jogvesztő jellegű.
Levétel napja: 2026.09.14



.....
aláírás