

Záradékolva:

A nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja 2026.03.26., mely határidő jogvesztő.

Kifüggetlen: 04.23.  
Közvet: 04.24.  
Leírás: 05.27.

Elektronikusan aláírta:  
Dr. Geri Zoltán Miklós  
2026-04-20 20:42:26 +0200

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől

**Gérnyi Pálné** (születési családi és utóneve:

, született

)-

an:

személyi azonosító:

magyar állampolgár, adóazonosító:

lakóhely: 1142 Budapest, Rákospatak park 7. III. em. 8.) **Eladó** képviseli **Gérnyi Tamás**

(születési családi és utóneve: **Gérnyi Tamás**, született

, an:

1

személyi azonosító:

magyar állampolgár, adóazonosító:

5,

lakóhely: 1116 Budapest, Sáfrány u. 44. fszt. 8.) **meghatalmazott**

*másfelől*

**Kulik Zsuzsanna Éva** (születési családi és utóneve: **Kulik Zsuzsanna Éva**, született

7.

, an:

személyi azonosító:

magyar állampolgár,

adóazonosító:

lakóhely: 1188 Budapest, Bercsényi Miklós u. 87/B.) és

**Varga Ferenc** (születési családi és utóneve: **Varga Ferenc**, született

, an:

személyi azonosító:

magyar állampolgár, adóazonosító:

lakóhely: 1188 Budapest, Bercsényi Miklós u. 87/B.) **Vevők**

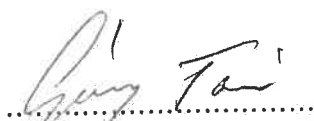
(a továbbiakban együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Felek az ügyintéző ügyvéd által az E-ING rendszerből lekért tulajdoni lap másolat, a csatolt meghatalmazás és egyéb okiratok alapján megállapítják a következőket.

1. Az **Eladó** 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Dánszentmiklós belterület 707/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, „**beépítetlen terület**” besorolású, **1986 m<sup>2</sup>** alapterületű ingatlan, mely természetben **2735 Dánszentmiklós, Vörösmarty u. 29.** szám alatt található.

1.1. Az e-hiteles tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található. Az tulajdoni lap III. része szerint az ingatlant gázvezeték-átvezetési szolgalmi jog az **OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.** jogosult javára (bej.hat.sz.: 95968/2023.08.24.). A szolgalmi jog az ingatlan használatát nem korlátozza hiszen az az utcafronti (Vörösmarty utca) kerítés vonalában található, amelyről a **Vevők** korábban az **Eladó** által elküldött változási vázrajzból is tudomást szereztek. A **Vevők** megértették és tudomásul vették a szolgalmi jogot; egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes, ennek fennállásáért a **Vevők** tulajdonjogának bejegyzéséig az **Eladó** szavatol az ingatlan esetében.

1.2. Az **Eladó** nyilatkozik, hogy általa ismert rejtett hibája nincs az ingatlannak. Az **Eladó** nyilatkozik továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, mely a **Vevők** tulajdonszerzését akadályozná vagy kizárná. A **Vevők** nyilatkoznak, hogy az ingatlant a szerződés megkötése előtt megtekintették, azt ismert műszaki állapotban vásárolják meg, tudomásuk van arról, hogy az felújításra szorul. Az ingatlan kerítve van – kivéve a szomszédos 707/1 helyrajzi számú ingatlannal határos része, amely tekintetben a felek kijelentik, hogy a telekhatárnak tekintik a telken a felek által ismert, használaton kívüli kis kerti mellékhelyiséget



Gérnyi Pálné  
Eladó

képv. Gérnyi Tamás  
meghatalmazott



Kulik Zsuzsanna Éva  
Vevő

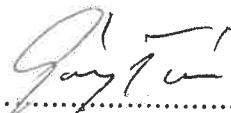



Varga Ferenc  
Vevő


Készítettem és ellenjegyzem:  
(Budapest, 2026. március 25.)  
Dr. Geri Zoltán Miklós ügyvéd  
KASZ36060668

vonalában külön kerítéssel nem jelölt vonalat. A tárgybani ingatlan nem rendelkezik semmiféle közműbekötéssel. Felek erre tekintettel külön birtokbaadási jegyzőkönyvet nem vesznek fel.

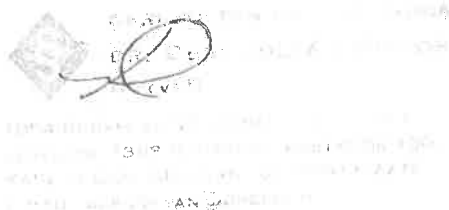
2. Az Eladó eladja, Kulik Zsuzsanna Éva  $\frac{1}{2}$ -ed, Varga Ferenc  $\frac{1}{2}$ -ed arányban adásvétel jogcímén megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlant megtekintett és ismert állapotban a kialakított 7.000.000, - Ft, azaz *Hétmillió forint* vételárért. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt szerződő felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. A vételárat a felek az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdése alapján a szerződő felek a tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, a tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak. Felek a vételár megfizetéséről a következőképpen rendelkeznek:
  - 2.1. A Vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben fizetnek 4.000.000, - Ft-ot, azaz *Négy millió forintot* és banki átutalással fizetik meg a fennmaradt 3.000.000, - Ft-ot, azaz *Három millió forintot* az Eladó (PALNE GERNYI) Wise (Rue du Trône 100, 3rd floor, Brussels, 1050, Belgium) 12600016-16344019-36353493 (IBAN: HU97126000161634401936353493) számú, saját tulajdonú számlájára történő teljesítéssel. Az Eladó a teljes vételár megfizetésének a megtörténtét a szerződés aláírásával elismeri. Fenti bankszámlára való vevői teljesítést, átutalást az Eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A vételár kiegyenlítése, a banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.
3. Az Eladó az ingatlan a mai napon, jelen szerződés aláírásával bocsájtja a Vevők birtokába, átadja az ingatlanhoz való bejutáshoz szükséges kulcsokat, amelyek átvételét a Vevők jelen szerződés aláírásával nyugtázzák.
4. A mai naptól a Vevők viselik az ingatlan terheit és szedik annak hasznait, ekkor száll át rájuk a kárveszély is.
5. Az Eladó és a Vevők feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Dánszentmiklós belterület 707/2 hrsz-ú ingatlan** vonatkozásában **Kulik Zsuzsanna Éva  $\frac{1}{2}$ -ed, Varga Ferenc  $\frac{1}{2}$ -ed arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, ezzel egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg **Gérnyi Pálné eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.****
6. A felek magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.
7. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonszerzési illetéket, ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Vevők viselik.

  
 .....  
 Géryni Pálné  
 Eladó  
 képv. Géryni Tamás  
 meghatalmazott

  
 .....  
 Kulik Zsuzsanna Éva  
 Vevő

  
 .....  
 Varga Ferenc  
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:  
 (Budapest, 2026. március 25.)  
 Dr. Geri Zoltán Miklós ügyvéd  
 KASZ36060668



8. Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatosan keletkező adó- és illetékfizetési kötelezettségükről szóló ügyvédi felvilágosítást tudomásul vették.
9. Az Eladó és a Vevők jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Geri Zoltán Miklós ügyvédnek (irodája: 1064 Budapest, Vörösmarty u. 43. III. em. 1.), hogy e szerződést elkészítse, ellenjegyezze, a Földhivatalhoz benyújtsa és a bejegyzési eljárás során a feleket képviselje, a teljes vételár megfizetését követően a Vevők tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse és onnan azonos alkalommal az Eladó tulajdonjogát töröltesse. Az ügyvéd meghatalmazása kiterjed a Vevő képviseletében az E-B400 NAV adatlap kitöltésére és online történő benyújtására, de az illetékkiszabási eljárásra már nem. Az ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
10. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a *pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény* (a továbbiakban: „Pmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők adatai tekintetében. A Pmt. 4. §-ára figyelemmel a felek kijelentik, hogy nem kiemelt közszereplők, ilyen személynek nem hozzátartozói. 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 bemutatása alapján. Az Eladó és a Vevők jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben (az Eladó meghatalmazottja az Eladó nevében és érdekében) járnak el. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során az Eladó és a Vevők által bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. A Felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.
11. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen ingatlan adásvételi szerződést az azt kötő felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség



Géryni Pálné  
Eladó

képv. Géryni Tamás  
meghatalmazott



Kulik Zsuzsanna Éva  
Vevő




Varga Ferenc  
Vevő


Készítettem és ellenjegyzem:  
(Budapest, 2026. március 25.)  
Dr. Geri Zoltán Miklós ügyvéd  
KASZ36060668

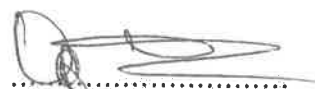


követelményét és az nem tér el a felek megállapodására irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető az ingatlan adásvételi szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták. Felek aláírásukkal elismerik, hogy minden szerződő fél a szerződés 1 eredeti példányát átvette. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a JÜB jogszabályok rendelkezései szerint adataikat a szerződést készítő ügyvéd ellenőrizze. A felek és az okiratszerkesztő ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál, annak külön íven történő felvételét nem kérik. A felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, az ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, a foglaló jogintézményéről, az illeték- és adójogszabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződésben meghatározott ügyvédi tevékenységgel összefüggésben okozott kár megtérítéséért az Ügyvédi Iroda kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegének erejéig felelősséggel tartozik. Az Ügyvédi Iroda, illetve az okiratszerkesztő ügyvéd a kötelező felelősségbiztosítás által nem fedezett károkért, illetve a szerződésszegéssel okozott károknak a felelősségbiztosítás káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részéért nem tartozik felelősséggel, kivéve, ha a kárt szándékosan vagy egyébként a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes módon okozta, vagy a szerződésszegés emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító következménnyel járt. A Vevők a szerződés megkötésével egyidejűleg az ügyvédi iroda megbízási díját számla ellenében megfizetik. A felek nyilatkoznak, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat jogszerűen kezeli, és az adásvételi szerződés aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárulnak.

Budapest, 2026. március 25.

  
 Géryni Pálné  
 Eladó  
 képv. Géryni Tamás  
 meghatalmazott

  
 Kulik Zsuzsanna Éva  
 Vevő

  
 Varga Ferenc  
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:  
 (Budapest, 2026. március 25.)  
 Dr. Geri Zoltán Miklós ügyvéd  
 KASZ36060668