

Közzététel napja: 2026.08.06.
Jogvesztő határidő első napja: 2026.08.07.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.09.07.
E határidő jogvesztői
Az elektronikus kifüggesztés megtörtént!
Levétel napja:
Gál Vilmosné jegyző megbízásából és
felhatalmazásával:

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Előadó:	22
Ellátott:	594 477
Melléklet:	M.D

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Egyrészről

Kowalewski Veronika /sz. a sz. an:V /Németország
35305 Grünberg, Klein-Eichen Galgenbergsweg 25.sz.alatti lakos, (jog és cselekvőképes német állampolgár)
mint eladó, továbbiakban: eladó,-

jelen ügyben képviselőt ellátja és nevében a jelen okiratot aláírja: Fiolka Jutta Marianne /sz.
mint nélyi azonosítója adazonosító jele
/6336 Szakmár Alsóerek Szállás 40.sz.alatti lakos cselekvőképes német állampolgár, mint
meghatalmazott,-

másrészről,-

Wustrow Torsten Siegfried /sz., an:
/Németország 04229 Leipzig, Probesteistr.17.sz.alatti lakos (jog és cselekvőképes német állampolgár
, mint vevő, továbbiakban:vevő, között az alábbiak szerint jött létre,

1.)Nevezett eladó ezennel úgy amint a jelenben áll, vevő által ismert megtekintett és elfogadott állapotában,
minden jogi és természetes tartozékával,-eladja a tulajdonát képező

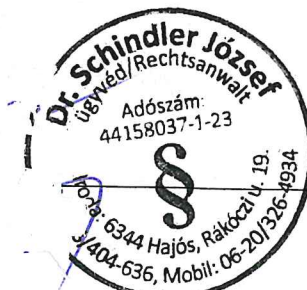
Dunafalva külterület 069/3.hrsz.alatt foglalt 3193 nm nagyságu kivett tanya művelési águ ingatlan
egészének azaz 1/1-ed tulajdonjogát - a kialakított és elfogadott 25.000.000,-Ft vételárért (melyből
23.000.000,-Ft a felépítmény vételára, míg 2.000.000,-Ft a hozzátartozó föld vételára) nevezett vevő részére.

egyben eladó már a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, feltétlen és visszavonhatatlan
beleegyezését adja hogy a tulajdonjog a tárgyi ingatlan egészére azaz 1/1-ed tulajdoni hányad egészére vevő
javára 1/1 arányban a BKKVM Korm.Hiv. Földhivatali Főosztály jóváhagyó határozatával, az ő minden
további megkérdezése nélkül a BKKVM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya
3.Kalocsa utján az ingatlannylévántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén, ezzel egyidejűleg pedig
eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

2.)A 2025.évi XLVIII.tv. (Hövtv.)alapján Dunafalva Község Önkormányzatánál önazonosságról szóló helyi
rendelet nem került megalkotásra, így ezen törvény alapján, harmadik személynek elővásárlási joga nem áll
fenn.

3.)Eladó nyilatkozik, hogy jog és cselekvőképes német állampolgár, vevő nyilatkozik, hogy ugyancsak jog
és cselekvőképes német állampolgár.

4.)Szerződő felek nyilatkoznak, hogy vevő a tárgyi ingatlan egészének birtokába a vételár hiánytalan
megfizetésével és annak eladó számlájára történt átutalásával jogosult lépni.
Eladó nyilatkozik, hogy a földet hatályos vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés
nem érinti, földhasználati jog az eladott ingatlanra nincs bejegyezve!
Vevő a vételár megfizetésétől/átutalásától kezdődően viseli jogszerűen az ingatlanilletőség birtoklásához
használatához kapcsolódó terheket és huzza azok hasznait is, köteles viselni minden olyan kárt, melynek
megtérítésére harmadik személy nem kötelezhető.



Felek rögzítik, hogy a jelen okirattal megvett ingatlanon a felépítmény egy kb. 110 nm alapterületű 4 szoba, 1 konyha étkező, 1 WC, 1 fürdőszoba 1 előszoba és terasz helyiséggel rendelkezik. Falazata téglá, tetőzete cserép. A tanya épület vegyes tüzelésű kályhakkal fűthető a szennyvíz emésztőrendszerbe folyik. Vezetékes ivóvíz bekötve. A melléképületben dupla garázs és pince található és 2 db fatároló. **Vízóra állása: 26 köbméter.**

5.) Vevő ezek után a jelen szerződés aláírásával megveszi az ingatlan egészének 1/1 arányú tulajdonjogát minden benne lévő ingósággal együtt, a kialakított 25.000.000,- Ft vételárért, mely vételárból vevő 2.500.000,- Ft foglalót vevő, eladó **Spaka Wetzlar DE44 5155 0035 0025 3050 87 számlájára fog utalni a jelen okirat aláírásától számított 5 napon belül, míg a vételárból hiányzó összeg egészét egyösszegben a jelen okirat hatósági jóváhagyását és ezen határozat eljáró ügyvéd részéről történő átvételét követő 10 napon belül köteles ugyancsak eladó fenti számlájára utalni. A foglaló a vételárba beszámít, a foglaló jogszabályi ismeretére felek eljáró ügyvéd részéről a szükséges felvilágosítást megkapták, azt tudomásul vették.**

6.) Vevő nyilatkozik, hogy a most megvett terület tanya épület és melléképület ingatlanok szerkezetével, minőségével, állapotával, telek határokkal tisztában van azokat megtekintette.

Megismerte az ingatlanok állapotát, minőségét és azt ár-érték arányban is megfelelőnek találta.

Eladó nyilatkozik, hogy rejtett hibáról nincs tudomása rejtett hibát vevő előtt nem hallgatott el.

7.) Felek nyilatkoznak és tudomásul veszik, hogy a hatályos 2013.évi CXXII.tv.alapján: amennyiben az elővásárlási jogosulti csoportokon belül rangsorban és sorrendben előrébb álló személy él az érvényes elővásárlási jogával és így a jelen ügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv (földhivatali főosztály) ezen elővásárlási jogát érvényesen gyakorló személlyel hagyja jóvá, úgy az elővásárlási jogát érvényesen gyakorló személy köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 10 napon belül a vételár egészét eladó fenti számlájára utalni.

8.) Vevő nyilatkozik hivatkozással a 2013.évi CXXII.tv.13.§.-15.§.-ban foglaltakra, hogy vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használják 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 tartozása.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tárgyi ingatlan harmadik személy használatában van a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre pedig vállalja a jelen pontban foglalt kötelezettségeket.

Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9.) Eladó ingatlanvaló rendelkezési jogát ügyletkötési képességét valamint vevő ingatlan tulajdonjog szerzését ügyletkötési képességét a hatályos jogszabályok nem tiltják, nem korlátozzák illetve nem teszik lehetetlenné. (2013.évi CXXII.tv., 2013.évi V.tv.)

10./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013.évi CXXII.tv. alapján elővásárlásra nem jogosult.

Azonban a 2013.évi CXXII.tv.5.§.24. pontja alapján természetes személy tagállami (német) állampolgárnak minősül.



Vevő nyilatkozik arról is, hogy a 2013.évi CXXII.tv.5.§.7. pontja alapján nem minősül földművesnek, agrárkamaraí azonosító száma nincs.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen ügylet a 2013.évi CXXII.tv.7.§.alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött jogügyletnek minősül.

11.)A jelen adásvételi szerződés elkészítésével ellenjegyzésével, valamint a földhivatali, földhivatali főosztály előtti eljárásban való képviselő ellátásával a kifüggesztési kérelem aláírásával - így a B400 E adatlap aláírásával és benyújtásával felek aláírásukkal **meghatalmazzák dr.Schindler József ügyvédet**, /6344 Hajós Rákóczi u.19./és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat – a vonatkozó adatvédelmi és adatkezelési jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően – kezelje és az ügyintézés során azokat a szükséges mértékben nyilvánosságra hozza.Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást és megbízást a jelen okirat aláírásával ezennel elfogadja.

12.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséről vevő gondoskodik, a jelen szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonszerzéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség és illeték – így különösen az ingatlanszerzéssel kapcsolatban kiszabásra kerülő 4% vagyonszerzési illeték, valamint a tulajdonjog bejegyzésének **10.600,- Ft.** igazgatási szolgáltatási díja – vevőt terheli.Szerződő felek elismerik és kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a vonatkozó adó és illetékszabályok rendelkezéseit illetően, azokat tudomásul vették.

13./Vevő kijelenti és nyilatkozik,hogy a birtokában lévő összes föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával a 2013.évi CXXII.tv.10.§.(2) bekezdésében foglalt területnagyságot (1 hektár) nem haladja meg.Vevő nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

14.) Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII.tv-ben meghatározott azonosítási kötelezettségeiknek megfelelően az eladó és vevő által bemutatott személyazonosító igazolvány alapján kerültek felvételre.Felek egyúttal úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt.8.§.(1) bekezdésében foglaltak alapján a saját nevükben járnak el, illetőleg a saját nevükben eljárni jogosultak.

15.Energetikai tanusítvány:HET 01191227.

Alulírott szerződő felek ezen adásvételi szerződést – eljáró ügyvéd részéről a PTK.6:7.§.(4).bekezdésére figyelemmel történő részletes szóbeli fordítás a fordítás megértése és értelmezése után helybenhagyólag aláírták, mert ügyleti akaratuknak mindenben megfelelt.
Kelt Hajós, 2026.07.15.

Kowalewski Veronika eladó
névben eljár és aláír:Fiolka Jutta Marianne
meghatalmazott

Wustrow Torsten Siegfried vevő

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **DR SCHINDLER JÓZSEF ÜGYVÉD** /aki a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara tagja, lajstromszáma:425./ a jelen okirat aláírásával kinyilvánítom, hogy a jelen okirat ,mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valóságát is tanusítom.
Nyilatkozom, hogy megfelelek a 2017.évi LXXVIII.tv valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007./XI.18./szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem:Hajós, 2026.07.15.Dr Schindler József ügyvédKASZ:36068159



