

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bakos Andor

mely köttetett
egyrésztől **Simonné Kertész Ilona Margit**,
a.n.: , személyi
száma: adóazonosító jele: magyar
állampolgár) 2463 Tordas Szabadság út 30. szám alatti lakos,
mint **eladó**,
másrésztől **Brouwer Daniëlle**,
a.n.: , holland
személyi ig. száma: holland állampolgár) és **van**
Doorne Wybe,
útlevele: , holland állampolgár)
mindketten Hollandia, 2641NV Pijnacker, Molendijk 6. szám
alatti lakosok, mint **vevők** helyett **Molnár Viktória**
személyi száma:
a.n.: adóazonosító jele: magyar
állampolgár) 7976. Szőrény, Dózsa György u. 4. szám alatti
lakos, mint **meghatalmazott** alábbi helyen és időben,
következő feltételek szerint:

1./

Eladó eladja, a vevők pedig megtekintett és ismert állapotban
megveszik eladó kizárólagos tulajdonát képező **Somogyapáti**
0237 hrsz alatt felvett „kivett / lakóház, udvar, szántó”
megnevezésű, 4718 m² térmértékű, 7,56 Ak értékű külterületi
ingatlan, amelyen ténylegesen 7922 Somogyapáti, Diópuszta
14. szám alatt található és amelyen belül a lakóépület áll 2
szoba, előtér, fürdőszoba és wc, konyha, kamra helyiségekből,
fűtélvezető kályhával fűtött, komfortos fokozatú. Fürdőszoba
felújítása nem fejeződött be, az ingatlan felújításra szorul.
Óko-akna biológiai szennyvíztisztító-rendszerrel rendelkezik.
Az ingatlan területén nyári konyha és istálló található.

2./

Szerződő felek az 1./ pontban körülírt ingatlanok vételárát
kölsönösen kialakított **7.500.000,- Ft** azaz hétmillió-
ötszázezer 00/100 forint összegben állapítják meg, melyet a
vevők legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 5 napon
belül átutalnak **vételár** címén eladó Erste Bank Hungary Zrt-nél
számlán vezetett
bankszámlájára, azaz, hogy vevők a fizetési műveletet a
szerződés aláírásával egyidejűleg megkezdik és kivonaton
igazolják eladó felé. Eladó jelen szerződés aláírásával a fenti
bankszámlára történő utalást a saját kezéhez történt
joghatályos teljesítésnek ismer el.
Felek a szántó értékét 500.000,- Ft a lakóépület értékét
6.900.000,- Ft, az udvar értékét 100.000 Ft összegben
határozzák meg.

A földforgalmi törvény 21/A. § kimondja:

- (1) Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a
kötelezettségvállalás megerősítéséért foglaltot fizetett, akkor az
elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a
foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői
okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e §
alkalmazásában, a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek
igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.
(2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő
helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell
megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévő
részére visszajár.
(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az
esetben is, ha a teljes vételárát vagy annak egy részét a vevő a
szerződésalkötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

3./

Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy eladó
belföldi honos magyar, a vevők holland állampolgárok,
ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza. Felek
kijelentik, hogy az ingatlan birtokbaadása a mai napon
megtörténik. Felek a birtokbaadás során a fogyasztásmérőket
(víz, villany) együttesen leolvassák, azt a szolgáltatók felé
bejelentik, s ezen időtől kezdődően a vevők viselik terheit és
szedik hasznait. Felek megértették eljáró ügyvéd kioktatását a
jávahagyás előtti birtokbaadás veszélyeiről, és arról, hogy
érelőrelő beruházásokat ne hajtsanak végre a szerződés
jávahagyása előtt.

SALES CONTRACT

The contracting parties
Ilona Margit Simonné Kertész born
mother's name: , Hungarian personal no.
, Tax ID: Hungarian citizen) residing at 2463
Tordas Szabadság út 30. hereinafter referred to as: **Seller**, 2026. 08. 07. 31.
Daniëlle Brouwer born
mother's name: Dutch personal ID:
and **Wybe van Doorne** born
mother's name: passport no:
Dutch citizen) both residing at 6 Molendijk, 2641NV
Pijnacker, the Netherlands hereinafter referred to as: **Buyers**,
represented by **Viktória Molnár** born
Hungarian personal ID: mother's
name: tax ID: Hungarian citizen), residing at
7976 Szőrény, Dózsa György u. 4. as **Representative** hereby agree on
the undersigned day and place to the following terms:

1./

The Seller sells and the Buyers buy in known condition 'as is' the
subject of the real estate in the outskirts area of **Somogyapáti**
topographical no. 0237, registered as „uncultivated / residential
building, courtyard, arable land” with a volume (area) of 4718 m²
and with a total value of 7,56 Golden Crowns, physically located at
7922 Somogyapáti, Diópuszta 14., with the residential building
containing 2 rooms, entrance room, bathroom with toilet, kitchen,
pantry, heating is provided by a wooden stove, has a normal
comfort level, owned exclusively by the Seller. Seller hereby notify
the Buyers that the wastewater flows into a plastic water-cleaning
tank, and adjacent to the residential property there is an outdoor
kitchen with three entrances and a cellar. The bathroom renovation
is unfinished, the residential building needs renovation. The real
estate has an eco wastewater cleaning system. The real estate
contains a summer kitchen and a stable.

2./

The contracting parties hereby agree that the total purchase price
of the real estates described in 1./ is **7.500.000,- HUF** (seven
million, five hundred thousand forints) which the Buyers shall, no
later than within 5 days following the signing of this contract,
transfer as **purchase price** to the Seller's bank account numbered
kept at Erste Bank
Hungary Zrt (BIC/SWIFT code:) and shall initiate the
payment transaction concurrently with the sign of this present
contract and shall provide the Seller proof thereof by presenting
the transaction receipt (statement of account). By signing this
present contract, the Seller hereby acknowledges the transfer to the
above described bank account as valid performance.
Contracting parties hereby agree that the value of the arable land is
500.000 HUF, the value of the residential building is 6.900.000 HUF;
and the value of the courtyard is 100.000 HUF.

The Land Transactions Act Section 21/A. § states:

- (1) If, based on the purchase agreement, the buyer has paid a deposit as
confirmation of their commitment, the pre-emption right holder making the
accepting legal declaration is required to place the deposit amount into an
attorney's escrow or, in the case of a contract recorded in a notarial deed,
into notarial trust custody (hereinafter collectively referred to as "escrow"
for the purposes of this section) for the benefit of the seller. Proof of this deposit
must be attached to the accepting legal declaration.
(2) If the pre-emption right holder assumes the buyer's position in the
purchase agreement, the escrowed amount must be paid to the seller. In all
other cases, the escrowed amount must be returned to the depositor.
(3) The provisions of paragraphs (1) and (2) shall also apply if the buyer has
paid the full purchase price or part thereof as an advance payment to the
seller at the time of contract conclusion.

3./

The contracting parties hereby declare being aware of their liability
under the Criminal Code that the Seller is a Hungarian citizen with a
domicile in Hungary, and the Buyers are Dutch citizens, their legal
ability to conclude contracts is not excluded or restricted by any
legal regulation or resolution of any authority. Contracting parties
hereby declare that the transfer of possession shall happen today.
During the transfer of possession the contracting parties shall read
the utility meters (water, electricity) together and inform from the utility
companies. From the date the Property has been delivered, the
Buyers are entitled to take full use and enjoy all benefits of the real
estate and the Buyers shall also assume all obligations arising from
property ownership. The contracting parties understand and
acknowledge the acting attorney's briefing about the possible
consequences of transferring possession before the agricultural
administration approval and regarding the notification to not
perform any value-increasing investments before the approval.

4./

Eladó külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlesztével egyidejűleg vevők tulajdonjoga $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban - adásvétel címén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön, valamint külön nyilatkozatban a birtokláshoz való jogot is átruházza a vevők részére.

5./

Felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd kioktatását a 2013. évi CXXII tv valamint a 2013. évi CCXII tv előírásairól. Ennek alapján tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági szerv hatósági jóváhagyása esetén lép hatályba.

6./

Vevők kijelentik, hogy földforgalmi törvény szerinti elővásárlási joguk nincs.

7./

Vevők kijelentik, hogy nem földművesek.

8./

Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek nincs földhasználati joga a fenti területre, továbbá nincs bejelentve földhasználati nyilvántartásba.

Vevők kijelentik és vállalják, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt 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.

9./

Vevők kijelentik és nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt földhasználati díjtartozás).

10./

Vevők kijelentik, hogy mezőgazdasági ingatlannal nem rendelkeznek, jelen szerzésük nem ütközik a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv 10. § (2) bekezdésében foglaltakba, vagyis a jelen megszerzésni kívánt földdel együtt nem haladja meg a tulajdonukban lévő termőföld nagyság az 1. ha térmértéket. Vevők kijelentik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

11./

Vevők kijelentik, hogy a birtokukban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki velük szemben; valamint a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a 63. §. (2) bekezdése és a Fétv 95. §. (8) bekezdése szerinti bírságot sem szabott ki. (Földforgalmi tv. 27 §. (2) bek. ba) és bc) pontok)

12./

Vevők kijelentik és nyilatkoznak, hogy velük szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13./

Jelen szerződés megkötésével felmerülő illeték és költségek a vevőket terhelik.

14./

Eladó kijelenti, hogy megértette eljáró ügyvéd kioktatását a személyi jövedelemadó szabályairól.

15./

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlan nem rendelkezik a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendeletben előírt energetikai tanúsítvánnyal, amelyet vevők tudomásul vesznek, azt nem kérik. Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintették, annak állapotát ismerik, s az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéséként elfogadják.

4./

In a separate document the Seller irrevocably and unconditionally consents to the concurrent deletion of their ownership and the registration of the Buyers' title of ownership as Sales in $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ ratio to the real estate in the Land Registry of the local Land Registration Office and also transfers the right of possession.

5./

The contracting parties hereby declare, that they have understood the acting attorney's briefing regarding the regulations described in Act CXXII of 2013 and Act CCXII of 2013. Regarding this, the contracting parties acknowledge that this contract takes legal effect if the body of agricultural administration approves it.

6./

Buyers hereby declare that they do not hold preemptive rights according to the Land Trade Act.

7./

Buyers hereby declare that they are not agricultors.

8./

Seller hereby declares that no Third Parties has a right to use the land described above and the real estate is not registered in the land-use registry.

Buyers hereby declare and warrant that they will not yield the use of the land described in 1./ to any Third Parties, they will use it themselves and will comply with their land utilization obligations, furthermore Buyers warrant that for 5 years from acquiring the ownership rights, they will not utilize the land in any other way than what it is intended for.

9./

Buyers hereby declare that they do not have any previous legally binding debts and obligations arising from payments for land use (hereinafter: land use debts).

10./

Buyers hereby declare that that they do not own any agricultural properties, therefore this contract is not contradicting paragraph 10.5 section (2) of Act CXXII of 2013 on agricultural and forestry land trade, meaning that including the lands described in this contract, the total amount of agricultural land owned by them will not exceed the amount of 1 ha (hektár): Buyers hereby declare according to paragraph 42. § in Government Decree 179/2023. (V.15.) that they do not have any symmetric land ownership rights.

11./

The Buyers declare that, within the 5 years preceding the notification of this sale and purchase agreement, no final land protection fine has been imposed against them by the land administration authority for the unlawful use of land for other purposes or for breach of land utilization obligations; furthermore, that no fine has been imposed in a final decision by the agricultural administrative authority for breach of obligations related to land acquisition under Section 63 (2) and Section 95 (8) of the Agricultural Land Transactions Act. (Act on the Trade of Agricultural Land, Section 27 (2) points ba) and bc)).

12./

Buyers hereby declare that there are no legally binding decisions from the past 5 years regarding them making legal transactions circumventing contractual restrictions.

13./

Any costs and duties arising from signing this contract shall be paid by the Buyers.

14./

Seller hereby declares that they have understood the acting attorney's briefing regarding the regulations of personal income tax.

15./

The Seller hereby notifies the Buyers that the real estate does not have an Energetic Certificate described in the Government Decree 176/2008 (VI.30.), which the Buyers acknowledge and declares that they do not need the certificate. The Buyers hereby declare that they have inspected the real estate, know its condition and accept it „as is” as the delivery of this contract.

16./

Eljáró ügyvéd felhívja az eladó, valamint a vevők figyelmét, hogy a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén bérbeadás és tulajdonosváltáskor villamos biztonsági felülvizsgálatot kell végezni. A Villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzését a 27/2020. (VII. 16.) ITM rendelettel módosított 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének (VMBSZ) 1.13.2 f) pontja írja elő.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a fenti villamos biztonsági felülvizsgálatot abban az esetben nem kell elvégezni, amennyiben az alábbi két együttes feltétel teljesül:

- fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és
- 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységu áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések

Felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatást megértették és tudomásul vették, azonban vevők azt is kijelentik, hogy nem kérik a villamos biztonsági felülvizsgálatot, ennek esetleges következményeit és az elmaradása miatt bekövetkezett felelősséget vállalja, azt az eladó nem hárítja át.

17./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2025. évi XLVIII. törvény a helyi közösségek önazonosságának védelméről lehetőséget biztosít a települési önkormányzat képviselő-testülete számára arra, hogy rendeletben elővásárlási jogot állapítson meg az adott település területére vonatkozóan. Jelenleg Somogyapáti Község Önkormányzata ilyen rendeletet nem alkotott.

18./

Felek jelen szerződésbe foglaltan meghatalmazzák a Hajduné dr. Ügyvédi Iroda (7900. Szigetvár, József A. u. 16.) képviseletében eljáró Hajduné dr. Kovács Edit Nóra ügyvédet az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatalba történő benyújtásával, kifüggesztési eljárással és engedélyezési eljárásban való képviselettel, B400E űrlap elektronikus felületen történő kitöltésével, esetleges javításával, NAV-hoz történő benyújtásával és képviselettel, aki a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek együttesen meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy a jóváhagyásra irányuló kérelmet az ingatlan-nyilvántartási kérelmet aláírja.

19./

Vevők az ingatlant megtekintett és ismert állapotban vásárolják meg, eladó pedig szavatol az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

20./

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXII. és a 2013. évi CXII. valamint a PTK szabályai az irányadók.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják. Egyben eljáró ügyvéd tanúsítom, hogy jelen szerződésben szereplő személyek személyazonosságáról meggyőződtem, s elvégeztem a 2017. évi LIII. tv-ben előírt ügyfél azonosítást, amelyhez a felek kifejezetten hozzájárultak. A jelen szerződés magyar és angol nyelven (melyet a vevők ismernek és értenek) készült azzal, hogy az esetleges szövegeltérések esetén a magyar nyelvű szöveg irányadó.

Szigetvár, 2026. 07. 23. napján / 2026 July 23rd

Simonné Kertész Ilona margit
eladó / Seller

Ellenjegyzem

és bizonyítom, hogy a szerződő felek, akik magukat személyi igazolványaikkal, úti okmányaikkal igazolták, ezen általam készített okiratot előttem írták alá.
Szigetvár, 2026. július 23., napján

Brouwer Daniëlle
vevő / Buyer

helyett/represented by: Molnár Viktória

van Doorne Wybe
vevő / Buyer

helyett/represented by: Molnár Viktória

I hereby countersign this document and prove that the contracting parties, who have identified themselves to me with their personal ID cards, travel documents have signed this document in my presence, drafted by me.

Szigetvár 2026 July 3rd

Hajduné dr. Kovács Edit Nóra ügyvédi Iroda
ügyvéd/attorney: Kovács Edit Nóra
Kamarai azonosító/Bar ID: 36061132
7900 Szigetvár, József A. u. 16.
Tel: 73/414-164 • KASZ: 36061132
Adószám: 1833941-1-00

