

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet kötöttek egyrészről:

Serge Christian R Dewyse sz.

(születési hely, idő:

anyja neve:

magyar személyi azonosító:

adóazonosító:

belga személyi igazolvány szám:

állampolgárság: belga) 5136

Jászszentandrás, Petőfi út 46. szám alatti lakos, mint eladó,

másrészről:

Margriet Joke de Boer sz.

(születési hely, idő:

anyja neve:

magyar személyi azonosító:

adóazonosító:

nem rendelkezik, holland személyi igazolvány szám:

állampolgárság: holland) 9901

GR Appingedam (Hollandia), Vrijheidslaan 10. szám alatti lakos, mint vevő az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek egybehangzóan megállapítják, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Jászszentandrás külterület 049/9 hrsz. alatt felvett, „kivett tanya” megjelölésű, 720 m2 alapterületű, 0 AK értékű, természetben 5136 Jászszentandrás, Petőfi út 46. közigazgatási számú ingatlan.

2./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanra III/7. alatt az MVM Áramhálózati Kft. (címe: 3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) jogosult javára 58 m2 területre vezetékgig van bejegyezve, III/8. alatt az MVM Áramhálózati Kft. (címe: 3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) jogosult javára 47 m2 területre vezetékgig van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Eladó kijelenti, hogy az 1./ pont szerinti ingatlan egyebekben teljes per-, teher-, és igénymentes.

Az eladó kijelenti, hogy az 1./ pont szerinti ingatlannal kizárólagosan jogosult rendelkezni, az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan jogosultsága, mely az ingatlannal való rendelkezési jogot korlátozná, vagy akadályozná. Az eladó az 1./ pontban körülírt ingatlanon fennálló tulajdonjog átruházásáért, és a tulajdonjog tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal, eladó az 1./ pont szerinti ingatlan tekintetében kellek- és jogszatosságot vállal.

3./ A fentiek előrebocsátása után fentnevezett eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlant, a kölcsönösen kialakított 12.381.440,- Ft, azaz: tizenkettőmillió-háromszáznyolcvanegyezer-négy-száz-negyven forint vételárért olyképpen, hogy az adásvétel során felmerülő valamennyi költséget fentnevezett vevő viseli.

Az 1./ pont szerinti ingatlanon vételára:

- felépítmény vételára: 10.924.800,- Ft
- földterület vételára: 1.456.640,- Ft

4./ Fentnevezett vevő az 1./ pontban írt ingatlant a 3./ pontban meghatározott vételárért és feltételek mellett eladótól megveszi, mely vételárból:

a) 3.095.360,- Ft, azaz hárommillió-kilencvenötezer-háromszázhatvan forint összegű foglalót vevő jelen adásvételi szerződés aláírását követő 3 napon belül, banki átutalás útján fizet meg eladó részére Serge Christian R. Dewyse eladó vezett számú bankszámlájára történő átutalással.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, arról ügyintéző ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak, melyet felek megértettek és tudomásul vettek. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

ALÁÍRÁSOK:

Serge Christian R. Dewyse
eladó

Margriet Joke de Boer
vevő



A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

b) a fennmaradó **9.286.080,- Ft, azaz kilencmillió-kettőszáznolcvanhatezer-nyolcvan forint** összegű vételár-hátralékot vevő az adásvételi szerződés illetékes földhivatal jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 napon belül banki átutalás útján fizeti meg **Serge Christian R. Dewyse eladó / vezető számú bankszámlájára.**

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a vételár-hátralék megfizetésére vevő abban az esetben köteles, amennyiben nem volt olyan személy, aki a vevőt megelőző elővásárlási jogát gyakorolta volna és az adásvételi szerződés vevővel jóváhagyásra került.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

Az eladó a tulajdonjogát fenntartja, vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történt megfizetését követően, a bankszámlán történő jóváírást követően lehetséges.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga **Margriet Joke de Boer vevő javára 1/1 arányban, adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eladó a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg és 3 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi.

Feleknek az a meghagyása ügyintéző ügyvéd felé, hogy a jelen adásvétel tárgyat képező ingatlan teljes vételárának kifizetését követően nyújtsa be a letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot az illetékes földhivatali osztályhoz a tulajdonjog átvezetése céljából.

A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követő 2 munkanapon belül az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatali osztály részére.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár teljesítését követően a folyósítás tényéről eljáró ügyvédet haladéktalanul írásban értesíti a e-mail címre küldött nyilatkozattal, mely nyilatkozata egyben engedély letétkezelő ügyvéd felé a tulajdonjogról lemondó nyilatkozat földhivatalba történő benyújtására.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a 2013. évi CXXII. törvény szerint jóváhagyásra szorul. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a szerződés érvényességének és hatályosságának feltétele.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jogosult él az elővásárlási jogával, úgy az eladó a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 30 napon belül köteles a vételár tekintetében vevővel elszámolni.

5./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a vevő az ingatlan birtokába a mai napon lép, a birtokba lépést követően húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit. Vevő az ingatlant ismert, megtekintett állapotban veszi meg, a birtokjog a birtokba adás napján kerül átruházásra.

Vevő a birtokba lépésre tekintettel köteles az ingatlanra teljeskörű biztosítást kötni.

Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanok rejtett hibája nincs.

Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy az 1./ pont szerinti ingatlanon egy 67,6 m² alapterületű fűtött, lakhatásra alkalmas lakóépület található.

ALÁÍRÁSOK

Serge Christian R. Dewyse
eladó

Margriet Joke de Boer
vevő



Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az 1./ pont szerinti ingatlan vételára arra tekintettel került **12.381.440,- Ft** összegben meghatározásra, mert azon a fentiekben körülírt felépítmény található, a lakóépület lakhatásra alkalmas.

Eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az épület fő helyiségében egy fatüzelésű kályha található. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát ismeri, annak vételára erre tekintettel került meghatározásra.

Felek a közműmérő berendezés állását a birtokba lépéskor egyeztetik, és ehhez képest tartoznak helytállni a közműszolgáltatókkal szemben. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatosan sem adó, sem pedig adók módjára behajtandó köztartozása, közüzemi díj, vagy egyéb tartozása nincs. Szerződő felek egyezően megállapítják továbbá, hogy az 1./ pont szerinti ingatlanon elektromos áram közmű található.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a közöttük létrejött adásvételi szerződés nem a vevővel kerül jóváhagyásra, úgy vevő a jóváhagyást megtagadó határozat kézhezvételét követő 30 napon belül köteles az ingatlan birtokát eladó részére átadni.

Vevő az adásvételi szerződés jóváhagyásáig terjedő időre használati díj fizetésére nem köteles.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlan teljes vételárának megfizetéséig az eladó írásbeli hozzájárulásával, a saját kockázatára végezhet átalakítási munkálatokat. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bármely munkálat a vevő előzetes írásbeli kérése és eladó kifejezett hozzájárulása után kezdhető meg, felek az egymással emailben kötött megállapodási formát elfogadják.

6./ Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi költség, kiadás vevőt terheli.

7./ Eladó kijelenti, hogy nagykorú, belga állampolgár, szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem hatósági határozat nem zárja ki és nem korlátozza.

Vevő kijelenti, hogy nagykorú, holland állampolgár, szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem hatósági határozat nem zárja ki és nem korlátozza.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy vevő Hollandia állampolgáraként tagállami állampolgárnak minősül, a Földforgalmi tv. 10. § (1) bekezdése alapján föld tulajdonjogát, mint tagállami állampolgár vevő megszerezheti, ingatlan vásárlása a Termőföld tv. rendelkezésein túl engedélyhez nem kötött.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy eladó és vevő távazonosítást követően távalírást útján írja alá az adásvételi szerződést. Szerződő felek azonosítása videotelefon útján megtörtént, aláírásukat a videotelefon beszélgetés során tették meg, aláírásukat sajátjukként elismerik. Eladó és vevő kijelentik, hogy a távazonosításhoz hozzájárulnak, az adásvételi szerződésben foglaltak akaratuknak mindenben megfelelnek.

8./ Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő természetes személy, tagállami állampolgár, a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

9./ Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

ALÁÍRÁSOK:

Jerge Christian R. Dewyse
eladó

Margriet Joke de Boer
vevő

Dr. Marosi Bernadett
ügyvéd



10./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg és kijelenti, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követően az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében vállalja, hogy a föld 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.

Eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1./ pont szerinti ingatlanra földhasználati jog nincs bejegyezve.

11./ Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

12./ Szerződő felek egybehangzóan megállapítják, hogy vevőnek az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII törvény 18. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joga nincs, tekintettel arra, hogy vevő nem minősül földművesnek.

13./ Szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben meghatározott „energiatanúsítvány” készítése a jogszabály rendelkezése szerint kötelező az 1./ pontban meghatározott ingatlanra, a tanúsítvány azonosító kódja: **HET-1047-2216**. Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a tanúsítvány eredeti példányát eladótól a szerződés megkötésével egyidejűleg átvette.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatását megértették és tudomásul vették.

15./ Szerződő felek rögzítik, hogy eladó és vevő a magyar nyelvet nem értik, melyre tekintettel az adásvételi szerződést és az azzal összefüggő jogszabályi rendelkezéseket Martinus Pieter Nijhuis lefordította és elmagyarázta részükre, az adásvételi szerződésben foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek. Jelen szerződés magyar nyelven készült, mely eladó és vevő részére írásban lefordításra került. A fordításból eredő esetleges jogviták esetén a magyar nyelvű szövegezés az irányadó.

16./ Szerződő felek meghatalmazzák **Dr. Marosi Bernadett ügyvédet** (7623 Pécs, Rákóczi út 24-26. I. emelet 214.) a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, a hatósági jóváhagyási eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával, valamint a B400 adatlap aláírásával. Ügyintéző ügyvéd a megbízást elfogadja.

Jelen adásvételi szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kölcsönös értelemezést követően, jóváhagyólag írták alá.

Jászszerződés 2026. július 27.

.....
Serge Christian R. Dewyse
eladó

.....
Margriet Joke de Boer
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Marosi Bernadett
ügyvéd
KASZ: 36065015

Pécs, 2026. 07. 29.

Jászszerződési Közös Önkormányzati Hivatal
Jászszerződés, Rákóczi út 94.
5136

Az ügyintézés időpontja: 2026. 08. 10.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 11.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026. 09. 09.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 09. 10.

DR. NEMETH ADRIENN
FEGY26