

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.08.13.

A jognyilatkozat megkötésére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026.08.14.

utolsó napja: 2026.09.14., ez a határidő jogvesztő

Levétel napja: 2026.09.14. 7900

mely kötöttet

egyrésztől Fazekas Krisztina

Szigetvár, Bolgár Kertek Tanya 2. szám alatti lakos, mint eladó
másrésztől Zeromska Teresa

Hollandia, 5122BN Rijen, Marga Klompélaan
25. szám alatti lakos (levelezési címe: 7900 Szigetvár, Bolgár Kertek
Tanya 2.), mint vevő helyett Molnár Viktória

7976. Szörény,
Dózsa György u. 4. szám alatti lakos, mint meghatalmazott,
között alábbi helyen és időben, következő feltételek szerint:

1./

Az eladó eladja a vevő pedig megtekintett és ismert
állapotban megveszi az eladó kizárólagos tulajdonát képező
szigetvári 0516/4 hrsz alatt felvett „rét” megnevezésű, 5755
m² térmértékű, 16,00 Ak értékű külterületi ingatlant.

2./

Szerződő felek az 1./ pontban körülírt ingatlan vételárát
kölsönösen kialakított 1.200.000,- Ft azaz egymillió-
kettőszázezer 0/100 forint összegben állapítják meg, amelyet
vevő az alábbiak szerint fizet meg.

- Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően 2026.03.16.
napján eladó részére, az

számú bankszámlájára átutalás útján megfizetett
110.000,- Ft azaz százszázezer 00/100 forint összeget
foglaló címen. Eladó kijelenti, hogy a fent körülírt összeg
fent megjelölt bankszámlára történő teljesítését a saját
kezéhez történő joghatályos teljesítésnek elismer. Szerződő
felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi
természetével, amelyről eljáró ügyvéd tájékoztatta őket

- Vevő legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 3
munkanapon belül átutal 1.090.000,- Ft azaz egymillió-
kilencvenezer 00/100 forint összeget fennmaradó vételár
címen eladó részére,

számú bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy a fent
körülírt összeg fent megjelölt bankszámlára történő
teljesítését a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek
elismer.

A földforgalmi törvény 21/A. § kimondja:

- (1) Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a
kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót 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
letévevő 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
szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

SALES CONTRACT

The contracting parties

Krisztina Fazekas

Szigetvár, Bolgár Kertek Tanya 2., hereinafter referred to as: Seller,
furthermore Teresa Zeromska

residing at 25 Marga Klompélaan., 5122BN
Rijen, the Netherlands (mailing address: 7900 Szigetvár, Bolgár Kertek
Tanya 2.) hereinafter referred to as: Buyer, represented by Viktória
Molnár,

residing at 7976 Szörény, Dózsa György u. 4., hereinafter referred to as:
Representative,
hereby agree on the undersigned day and place to the following
terms:

1./

The Seller sells and the Buyer buys in known condition „as is” the
subject of the real estates in the outskirts area of Szigetvár
topographical no. 0516/4, registered as „meadow” with a
volume (area) of 5755 m2 and with a total value of 16,00 Golden
Crowns, owned exclusively by the Seller.

2./

The contracting parties hereby agree that the total purchase price
of the real estate described in Section 1 shall be the mutually
agreed amount of 1.200.000 HUF (one million, two hundred
thousand forints), which the Buyer shall pay as follows.

- Prior to the signing this present contract, on 16th March 2026
the Buyer has paid the amount of 110.000 HUF (one hundred
ten thousand forints) by transferring it to her bank account held
at

as down payment.

The Seller hereby declares that the transfer of the above
specified amount to the bank account shall be deemed valid
performance directly into their hands. The contracting parties
hereby declare that they are aware of the legal nature of the
down payment, they have received briefing from the acting
attorney.

- The Buyer within 3 working days following the signing this
present contract shall pay the amount of 1.090.000 HUF (one
million, ninety thousand forints) by transferring it to her bank
account held at

as

remaining purchase price, via direct transfer. The Seller hereby
declares that the above specified amount transferred to the
bank account shall be deemed valid performance directly into
their hands.

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.

ÉRKEZETT

2026 AUG 12.

9930

3./

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlant terhelti az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga.

Egyebekben eladó szavatol az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

Eladó szavatosságot vállal arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan a vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jog jogosultság.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

4./

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy eladó magyar állampolgár, vevő holland, vevői meghatalmazott magyar állampolgár, ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza.

5./

Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan birtokba adása mai napon megtörténik, ezen időtől kezdődően a vevő viseli terheit és szedi hasznait.

6./

Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlesztéssel egyidejűleg vevő tulajdonjoga 1/1 arányban - adásvétel címén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön, valamint a birtokláshoz való jogot is átruhazza a vevő részére.

7./

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.

8./

Vevő kijelenti, hogy földforgalmi törvény szerinti elővásárlási joga nincs.

9./

Vevő kijelenti, hogy nem földműves.

10./

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

Vevő kijelenti és vállalja, hogy az 1. pontban körülírt 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.

3./

The Seller hereby informs the Buyer that the property is encumbered with a right of way (easement) in favor of E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

Seller hereby warrants and guarantees, that besides the above specified, the real estate is free of debts, encumbrances and any claims.

The Seller hereby warrants and guarantees the real estate is free of any third party rights, that would hinder, obstruct or restrict the Buyer's right to own, possess or use the real estate and also warrants and guarantees that there are no remaining rights from before the transfer of possession that would give rise to any debt obligations for the Buyer.

The Seller hereby declares being aware of their liability under the Criminal Code that they have not signed any contracts, pre-contractual agreements, and this contract's effect is free from any preemptive rights and options to purchase.

The Seller hereby also declares that the real estate is not registered or used as an office or head office by any company and legal entity, is not under any judicial sequestration, is not subjected to any governmental claims, and is not being used as non-pecuniary contribution by any companies.

4./

The contracting parties hereby declare being aware of their liability under the Criminal Code that Seller is a Hungarian, Buyer is a Dutch, Representative is a Hungarian citizen, their legal ability to conclude contracts is not excluded or restricted by any legal regulation or resolution of any authority.

5./

The contracting parties hereby declare that the transfer of possession shall take place today. From the date the Property has been delivered, the Buyer is entitled to take full use and enjoy all benefits of the real estate and the Buyer shall also assume all obligations arising from property ownership.

6./

The Seller hereby irrevocably and unconditionally consents to the concurrent deletion of their ownership and the registration of the Buyer's title of ownership as Sales in 1/1 ratio to the real estate in the Land Registry of the local Land Registration Office and also transfers the right of possession.

7./

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.

8./

Buyer hereby declares that they do not hold preemptive rights according to the Land Trade Act.

9./

Buyer hereby declares that they are not agriculturists.

10./

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.

Buyer hereby declares and warrants 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 Buyer warrants 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.

11./

Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

12./

Vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági ingatlannal nem rendelkezik, jelen szerzése nem ütközik a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. 10. § (2) bekezdésében foglaltakba, vagyis a jelen megszerezni kívánt földdel együtt nem haladja meg a tulajdonában lévő termőföld nagyság az 1. ha mértékét. Vevő kijelentik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§. alapján nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

13./

Vevő kijelenti, hogy a birtokában 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 vele 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.)

14./

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

15./

Jelen szerződés megkötésével felmerülő illeték és költségek megfizetése a vevőt terheli. Felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd kioktatását a személyi jövedelemadó szabályairól.

16./

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.

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 vagy más jogvédelmi eszközt alkalmazzon az adott település területére vonatkozóan. Szerződő felek meggyőződtek arról, hogy mindeddig Szigetvár Város Önkormányzata ilyen rendeletet nem alkotott, nincs hatályban.

11./

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

12./

Buyer hereby declares that they do not own any agricultural properties and 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). The Buyer hereby declares that, pursuant to Section 42 of Government Decree No. 179/2023 (V. 15.), they do not hold any symmetrical ownership shares.

13./

The Buyer declares 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)).

14./

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

15./

The contracting parties hereby agree that all costs, related to the acquisition of title, the drafting of this Contract and the administration of the process, shall be paid by the Buyer. The contracting parties hereby declare that they have understood the acting attorney's explanation regarding the regulations of personal income tax.

16./

The contracting parties entrust and authorize the attorney Hajduné dr. Kovács Edit Nóra, representing Hajduné dr. Law Firm (7900 Szigetvár, József A. u. 16.) to draft and countersign this Contract, and further to represent the parties in the procedure for registering the ownership of the Buyer in the local Land Registration Office, for posting, placarding and approval filling out the B400E form in the required interface, performing corrections if needed, and sending it to NAV. Furthermore, the contracting parties jointly parties entrust, authorize and permit acting attorney to sign the form of approval and the property registration application.

17./

The Contracting Parties acknowledge that Act XLVIII of 2025 on the Protection of Local Communities' Identity provides the local municipal representative body with the possibility to establish a statutory pre-emption right by decree for the territory of the given municipality. The Contracting Parties have verified that, to date, the Municipality of the City of Szigetvár has not adopted such a decree, and none is currently in force.

18./

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy jelen ingatlan szerves egységet képez a szigetvári 0516/9 hrsz alatti lakóházas ingatlannal (természetben: 7900 Szigetvár, Bolgár Kertek Tanya 2.).

Eladó továbbá tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlant szolgalmi jog nem illeti, a bejutást kizárólag harmadik személy biztosítja ingyenes engedély alapján.

19./

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII és a 2013. évi CCXII 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. Felek egyben jelen szerződésben foglaltakat elfogadják ügyvédi tényvázlat tartalmának is.

A jelen szerződés magyar és angol nyelven (melyet a szerződő felek ismernek és értenek) készült azzal, hogy az esetleges szövegeltérések vagy e szerződés bármely rendelkezésének értelmezése esetén a magyar nyelvű szöveg irányadó.

Szigetvár, 2026. július 31 napján / 31st July 2026

Fazekas Krisztina
eladó / Seller

Zeromska Teresa
vevő / Buyer
helyett/represented by:
Molnár Viktória
meghatalmazott/Representative

Ellenjegyzem

és bizonyítom, hogy a szerződő felek, akik magukat úti okmányukkal és személyi igazolványukkal igazolták, ezen általam készített okiratot előttem írták alá.
Szigetvár, 2026. 07. 31. napján

I hereby countersign this document and prove that the contracting parties, who have identified themselves to me with their travel document and ID card, have signed this document in my presence, drafted by me.
Szigetvár 31st July 2026

Hajduné dr. Kovács Edit Nóra
ügyvéd/attorney

Kamarai azonosító/Bar ID: 36061132

Hajduné dr. Kovács Edit Nóra

7900 Szigetvár, József A. u. 16.
Tel: 73/414-1111, Fax: 73/414-1112
Adószám: 1-1111-1-1111