



Ánadiék: A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.17. Jelölés: Adatlap jogszabályi jognyilatkozat korlátozott megfigyelés utáni 30 napos határidő

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

KOOPVEREENKOMST ONROERENDE ZAAK (GROND)

Előírás: 2026.08.18. utolsó napja: 2026.09.16. E határidő jogutó!
Pálmonostora, 2026.08.17. Felek: Dora Mihály

Mely létrejött

Dora Mihály (személyi azonosítója: *80...*), születési neve: Dora Mihály, anyja neve: *...*
szül. idő, hely: *...* (Magyarország), állampolgársága: magyar, lakóhelye: 6112 Pálmonostora (Magyarország) Postaházidűlő 15.)
Eladó

Wienk Johanna Maria (személyi azonosítója: *...*), születési neve: Wienk Johanna Maria,
anyja neve: *...*, szül. idő, hely: *...*
állampolgársága: holland, lakóhelye: 6134 Kömpöc (Magyarország) Sarokdűlő tanya 9.)
Vevő

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Bors-Kisróni járási kormányszék		
Földművelésügyi Főosztály		
Érk. dátuma:	Érk. száma:	
Ikt. dátuma:	Ikt. száma:	
Melléklet:	Előirat száma:	Ügyintéző:

A jogügylet tárgyát képező ingatlan

1. Onderwerp van de rechtshandeling

1.1. **Pálmonostora** külterület **0288/2 hrsz.** alatt felvett, ténylegesen 6112 Pálmonostora, Postaházidűlő 15. szám alatt lévő, kivett tanya, erdő megnevezésű, összesen 4316 m² területű ingatlan Eladó nevén álló **1/1** arányú tulajdoni illetősége, melynek vételára **7.000.000 Ft Ft**, azaz hétmillió forint. Felek rögzítik hogy, a tanya telek vételára 500.000 Ft., a felépítmény területe 56 m², felépítmény vételára 6.000.000 Ft, erdő alrészlet vételára 500.000 Ft.

1.1. Het eigendomsaandeel van 1/1 op naam van Verkoper van het onroerend goed dat in het kadaster van Pálmonostora (buitengebied) is ingeschreven onder kadastraal nummer (hrsz.) 0288/2, feitelijk gelegen te 6112 Pálmonostora, Postaházidűlő 15., omschreven als "vrij gelegen boerderij (tanya), bos", met een totale oppervlakte van 4.316 m², waarvan de koopprijs 7.000.000 HUF, d.w.z. zeven miljoen forint. De partijen stellen vast dat de koopprijs van het perceel met de opstallen 500.000 HUF bedraagt, de oppervlakte van het bouwwerk 56 m² is en de koopprijs van het bouwwerk 6.000.000 HUF bedraagt, De koopprijs van het bosperceel bedraagt HUF 500.000.

2. Felek Ügyletkötésre vonatkozó jognyilatkozatai

2. Wilsverklaringen van partijen omtrent de overeenkomst

2.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés aláírásával az 1.1. pontban megjelölt ingatlan, ott meghatározott tulajdoni illetősége, Eladó részéről eladásra Vevő részéről megvásárlásra kerül, tisztán és tehertől mentesen, az összes természetes és jogi tartozékaival együtt, Vevő által megtekintett és megismert állapotban a kölcsönösen kialakított és elfogadott, 1.1. pontban meghatározott vételárért.

2.1. Partijen komen overeen dat door ondertekening van deze overeenkomst het in punt 1.1 genoemde eigendomsaandeel van het onroerend goed door Verkoper wordt verkocht en door Koper wordt gekocht, vrij van lasten en beperkingen, met alle natuurlijke en juridische toebehoren, in de staat waarin Koper het heeft bezichtigd en leerd kennen, voor de onderling overeengekomen en geaccepteerde koopprijs als bepaald in punt 1.1.

3. Fizetési feltételek és birtokátruházás

3. Betalingsvoorwaarden en bezitsoverdracht

3.1 Vevő részéről jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **700.000 Ft**, azaz hétszázezer forint **foglaló** kerül teljesítésre Eladó felé banki **átutalás** útján. Jelen szerződés Eladó részéről történő aláírása a foglaló teljesítését igazolja. Felek a

3.1. Vevő Koper voldoet gelijktijdig met de ondertekening van deze overeenkomst een aanbetaling (handgeld) van **700.000 HUF**, zegge: zeshonderdduizend forint, aan Verkoper via bancaire overschrijving. De ondertekening van deze overeenkomst door Verkoper dient als

foglaló jogkövetkezményeire vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették, miszerint a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:185. § (1) bekezdés szerint a foglalt átadására kötelezettségvállalás megerősítéseként került sor.

3.2. Felek rögzítik, hogy Vevő részéről 2026. augusztus 31. napjáig további **1.300.000 Ft**, azaz egymillió-háromszázezer forint vételár rész került teljesítésre Eladó felé banki átutalás útján.

3.3. Vevő részéről a **hátralékos 5.000.000 Ft**, azaz ötmillió forint vételár jelen szerződés közzétételi eljárás lefolytatását követő 15 napon belül kerül teljesítésre Eladó felé, banki átutalás útján. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés közzétételét igazoló jegyzői iratot elektronikus úton küldi meg felek részére, azzal, hogy az elektronikus megküldést követő 5. munkanapon a címzett tudomásszerzését vélelmezni kell.

3.4. Az átutalással teljesülő foglalt összegét, valamint a hátralékos vételárat Eladó a **51700069-15265401** számú bankszámlára kéri teljesíteni. Eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismer el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó a fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra került.

3.5. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan Vevő általi birtokba vétele **a teljes vételár kifizetésének** napján történik meg. Az ingatlant érintő adók, terhek megfizetése birtokba lépésig Eladó azt követően Vevő felelőssége. Felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, miszerint a birtok átadáshoz kapcsolódik a kárveszélyviselés átszállása.

bewijs van ontvangst van de aanbetaling. Partijen hebben de toelichting van de advocaat over de juridische gevolgen van de aanbetaling begrepen, inhoudende dat de partij die verantwoordelijk is voor het niet-nakomen van de overeenkomst de gedane aanbetaling verliest, dan wel de ontvangen aanbetaling dubbel dient terug te betalen. Partijen verklaren dat de overhandiging van de aanbetaling heeft plaatsgevonden conform artikel 6:185 lid 1 van het Hongaars Burgerlijk Wetboek (Ptk.) ter bekrachtiging van de verbintenis.

3.2. De Partijen stellen vast dat de Koper uiterlijk op 31 augustus 2026 een volgend deel van de koopprijs, ter grootte van **HUF 1.300.000** (zegge: één miljoen driehonderdduizend forint), door middel van een bankoverschrijving aan de Verkoper heeft betaald.

3.3 Het resterende bedrag van de koopsom, te weten **HUF 5.000.000**, zegge vijf miljoen forint, zal door de Koper binnen 15 dagen na de afronding van de publicatieprocedure van deze overeenkomst per bankoverschrijving aan de Verkoper worden voldaan. Partijen stellen vast dat de optredende advocaat het document van de gemeentesecretaris ter bevestiging van de publicatie van de overeenkomst elektronisch aan partijen zal toezenden, met dien verstande dat op de 5e werkdag na de elektronische verzending wordt verondersteld dat de ontvanger hiervan kennis heeft genomen.

3.4. Verkoper verzoekt de aanbetaling en het resterende koopprijs bedrag over te maken op bankrekeningnummer **51700069-15265401**. Verkoper verklaart dat hij de betaling op voornoemde betaalrekening erkent als een rechtsgeldige betaling aan hem in persoon. De overschrijving wordt als voltooid beschouwd wanneer het bedrag op de hierboven vermelde betaalrekening van Verkoper is bijgeschreven.

3.5. Partijen komen overeen dat de inbezitneming van het onroerend goed door Koper plaatsvindt op de dag van volledige betaling van de koopprijs. De betaling van belastingen en lasten met betrekking tot het onroerend goed is tot de bezitsoverdracht de verantwoordelijkheid van Verkoper en daarna van Koper. Partijen nemen kennis van de informatie van de advocaat dat het risico van tenietgaan of waardevermindering overgaat bij de bezittingsoverdracht.

3.6. Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában hatályos vagy hatályba nem lépett **földhasználati szerződés, többlethasználati megállapodás nem áll fenn.**

4. Elővásárlási joggal kapcsolatos jognyilatkozatok

4.1. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a közzétételi eljárás során az arra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz és a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá jelen szerződést, úgy a belépő elővásárló Vevő jogaiba lép.

4.2. Vevő nyilatkozata, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján **nem földműves.**

4.3. Vevő nyilatkozata, hogy **elővásárlási jog nem illeti meg.**

5. Bejegyzési engedély

5.1. Eladó részéről **külön nyilatkozatban** kerül megadásra a Vevői tulajdonjog adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez történő hozzájárulás.

5.2. Eladó részéről - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg - eljáró **ügyvéd letétjébe** kerül elhelyezésre a bejegyzési engedély, amelyet eljáró ügyvéd a teljes vételár Eladó részére történő kifizetés követően jogosult és köteles haladéktalanul benyújtani az eljáró ingatlanügyi hatósághoz, Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

6. Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos jognyilatkozatok

6.1. Vevő, mint **földművesnek nem minősülő személy** büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

3.6. Partijen leggen vast dat er met betrekking tot het verkochte onroerend goed geen van kracht zijnde of nog niet in werking getreden grond gebruiksovereenkomsten of aanvullende gebruiksovereenkomsten bestaan.

4. Wilsverklaringen met betrekking tot het voorkeursrecht

4.1. Partijen nemen er kennis van dat indien tijdens de publicatie procedure een rechthebbende een aanvaardingsverklaring aflegt en de landbouw administratieve instantie deze overeenkomst goedkeurt met de voorkeursrecht gerechtigde, deze indeplaatsgestelde voorkeursgerechtigde in de rechten van Koper treedt.

4.2. Verklaring van Koper dat zij op grond van Wet CXXII van 2013 inzake de handel in land- en bosbouwgronden niet kwalificeert als landbouwer (agrariër).

4.3. Verklaring van Koper dat haar geen voorkeursrecht toekomt.

5. Toestemming tot inschrijving (Inschrijvingsmachtiging)

5.1. De toestemming vanwege Verkoper voor de inschrijving van het eigendomsrecht van Koper in het kadaster op grond van de koopovereenkomst zal in een afzonderlijke verklaring worden verleend.

5.2. De inschrijving machtiging wordt door Verkoper – gelijktijdig met de ondertekening van deze overeenkomst – in depot gegeven bij de optredende advocaat. De optredende advocaat is gerechtigd en verplicht deze na volledige betaling van de koopprijs aan Verkoper onverwijld in te dienen bij de bevoegde kadastrale instantie ten behoeve van de inschrijving van het eigendomsrecht van Koper.

6. Wilsverklaringen met betrekking tot de Grond Verkeerswet

6.1. Koper verklaart, als persoon die niet als landbouwer kwalificeert, zich bewust van haar strafrechtelijke verantwoordelijkheid, dat de oppervlakte van de in haar bezit zijnde grond samen met de oppervlakte van de aan te kopen grond overeenkomstig artikel 10 lid 2 van de Grond Verkeerswet de 1 hectare niet overschrijdt.

6.2. Vevő vállalja, hogy jelen szerződés tárgyát képező 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 - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

6.3. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

6.4. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés alapján történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha és amennyiben a vétel tárgyát képező föld tekintetében harmadik személy használata áll fenn, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, és vállalja, hogy a földet 5 évig más célra nem hasznosítja.

6.6. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra hivatkozással Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7. Jogszavatosság, terhek

7.1. Felek rögzítik, hogy az **1.1.** pontban körülírt ingatlant az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. javára, 4 m2 nagyságú területre, valamint 213 m2 nagyságú területre bejegyzett vezetékJogok terhelik.

7.2. Eladó szavatossága a vétel tárgyát képező ingatlan teher-, per- és igénymentességére terjed ki, továbbá arra, hogy vétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a fentiekben túlmenően

6.2. Koper verbindt zich ertoe het gebruik van de grond die het onderwerp is van deze overeenkomst niet aan derden over te dragen, deze zelf te gebruiken en daarbij te voldoen aan de grond gebruiksverplichting. Voorts verbindt zij zich ertoe de grond vanaf het moment van eigendomsverkrijging gedurende een periode van 5 jaar – met uitzondering van de gevallen omschreven in artikel 13 lid 3 van Wet CXXII van 2013 inzake de handel in land- en bosbouwgronden – niet voor andere doeleinden te gebruiken.

6.3. Koper verklaart dat er geen onherroepelijk vastgestelde en openstaande schulden of andere achterstanden bestaan die voortvloeien uit eerdere grondgebruik verhoudingen.

6.4. Koper verklaart dat binnen 5 jaar voorafgaand aan de verkrijging op grond van deze overeenkomst niet is vastgesteld dat zij een rechtshandeling is aangegaan die gericht was op het omzeilen van verkrijging beperkingen.

6.5. Koper verbindt zich ertoe dat, indien er ten aanzien van de aan te kopen grond een gebruiksrecht van een derde bestaat, zij de duur van de bestaande gebruiksverhouding niet zal verlengen en dat zij voor de periode na beëindiging daarvan het gebruik van de grond niet aan een ander zal overdragen, de grond zelf zal gebruiken, aan haar grondgebruik verplichting zal voldoen en de grond gedurende 5 jaar niet voor andere doeleinden zal gebruiken.

6.6. Met verwijzing het bepaalde in artikel 42 van Regeringsbesluit 179/2023 (V.15.) ter uitvoering van Wet C van 2021 inzake het kadaster, verklaart Koper dat zij niet beschikt over een evenredig aandeel in eigendom (*részarány-tulajdon*).

7. Vrijwaring voor gebreken en lasten (Rechtsgewaarborging)

7.1. De partijen verklaren dat de 1.1. Het in punt 1 beschreven perceel is bezwaard met erfdienstbaarheden die geregistreerd staan ten gunste van MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft., voor een oppervlakte van 4 m2 en een oppervlakte van 213 m2.

7.2. Verkoper garantie op het gekochte artikel vastgoedvrijheid van lasten, rechtszaken en vorderingen, en dat het voorwerp van de aankoop vastgoed. Naast het bovenstaande heeft niemand rechten die Vevő verwerving van

senkinek sem áll fenn olyan joga, amely a teher-, per- és igénymentes tulajdonszerzését, az ingatlan kizárólagos birtoklását akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

8. Vagyonszerzési illetékekkel, adózással kapcsolatos rendelkezések

8.1. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illeték jogszabályokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették.

9. Egyéb rendelkezések

9.1. Felek jelen szerződésből netán származó peres eljárásban a Kiskunfélegyházi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

9.2. Felek külön-külön nyilatkoznak, hogy - a saját személyes adataik között - feltüntetett állampolgársággal rendelkeznek. Felek kijelentik, hogy cselekvőképességet érintő gondnokság hatálya alatt nem állnak, és tulajdonszerzési joguk nincs korlátozva.

9.3. Felek rögzítik, hogy Pálmonostora Község Önkormányzata nem rendelkezik a 'helyi önzonosság védelméről' szóló 2025. évi XLVIII. törvény hatálya alá tartozó rendelettel.

9.4. Felek megbízzák a Dobák Ügyvédi Irodát a jelen szerződés írásba foglalásával, valamint, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos összes peren kívüli eljárásban, mely az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételére, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyására és a tulajdonjog bejegyzésére irányul őket képviselje.

9.5. Jelen adásvételi szerződés kapcsán a Dobák Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró dr. Dékány-Nédó Ramóna ügyvéd a szerződés felek tekintetében az ügyfél azonosítást a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi. LIII. tv előírásnak megfelelően elvégezte. Az adásvételi szerződés valamennyi oldalának a felek kézjegyével történő ellátása a Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján kerül mellőzésre.

eigendom vrij van lasten, rechtszaken en vorderingen, vastgoed zou het exclusieve bezit ervan belemmeren, beperken of uitsluiten.

8. Bepalingen inzake overdrachtsbelasting en fiscaliteit

8.1. Partijen verklaren eenstemmig dat zij de toelichting van de advocaat met betrekking tot de belasting- en heffing wetgeving die van kracht is op het moment van het sluiten van de overeenkomst hebben begrepen.

9. Overige bepalingen

9.1. Partijen komen voor eventuele rechtszaken die voortvloeien uit deze overeenkomst de exclusieve bevoegdheid van de kantonrechter te Kiskunfélegyháza (Kiskunfélegyházi Járásbíróság) overeen.

9.2. Partijen verklaren afzonderlijk dat zij de nationaliteit bezitten zoals vermeld bij hun persoonsgegevens. Partijen verklaren dat zij niet onder curatele staan die de handelingsbekwaamheid beïnvloedt en dat hun recht op eigendomsverkrijging niet is beperkt.

9.3. Partijen leggen vast dat de gemeente Pálmonostora niet beschikt over een verordening die valt onder de Reikwijdte van Wet XLVIII van 2025 inzake de bescherming van de lokale identiteit.

9.4. Partijen verlenen opdracht aan Advocatenkantoor Dobák (Dobák Ügyvédi Iroda) om deze overeenkomst op schrift te stellen en hen te vertegenwoordigen in alle buitengerechtelijke procedures met betrekking tot deze rechtshandeling gericht op de openbare bekendmaking van de koopovereenkomst, de goedkeuring van de overeenkomst door de landbouw administratieve instantie en de inschrijving van het eigendomsrecht.

9.5. In verband met deze koopovereenkomst heeft mr. Dr. Ramóna Dékány-Nédó, advocaat namens Advocatenkantoor Dobák, de cliëntenidentificatie ten aanzien van partijen uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van Wet LIII van 2017 inzake de voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme. Het paraferen van alle pagina's van de koopovereenkomst door partijen wordt



nagelaten op grond van artikel 43 lid 4 van de Hongaarse Advocatenwet (Üttv.).

9.6. Jelen szerződés alapján vagyont szerző fél megbízza a Dobák Ügyvédi Irodát a B400-as NAV adatlap elektronikus úton történő megküldésével az adóhatóság részére azzal, hogy a megbízás kizárólag arra vonatkozik, hogy a kitöltött adatlapot a megbízott Ügyvédi Iroda a saját cégkapuján keresztül megküldje az adóhatóság részére, minden további kapcsolattartás a vagyonszerző és az adóhatóság között közvetlenül történik.

9.7. Felek megállapodnak, hogy jelen jogügylet kapcsán felmerülő költségeket az ügyvédi megbízási szerződésben megjelölt fél viseli.

9.8. Felek kijelentik, hogy jelen okirat 1-1 eredeti példányát átvették.

Minek hiteléül jelen szerződést a felek által értett nyelven történő felolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag írtak alá.

9.6. De partij die op grond van deze overeenkomst vermogen verwerft, verleent opdracht aan Advocatenkantoor Dobák om het NAV-datablad B400 langs elektronische weg aan de belastingdienst te verzenden, met dien verstande dat de opdracht uitsluitend betrekking heeft op het verzenden van het ingevulde datablad door het gemachtigde advocatenkantoor via het eigen bedrijfsportaal (Cégkapu); alle verdere communicatie vindt rechtstreeks plaats tussen de verkrijger en de belastingdienst.

9.7. Partijen komen overeen dat de kosten die voortvloeien uit deze rechtshandeling gedragen worden door de partij die is aangewezen in de overeenkomst van opdracht met de advocaat.

9.8. Partijen verklaren dat zij elk 1 origineel exemplaar van deze akte hebben ontvangen.

Ten blijke waarvan partijen deze overeenkomst, na voorlezing en uitleg in een door hen begrepen taal, als in alles overeenstemmend met hun wil, hebben ondertekend.

Kelt: Kiskunfélegyházán, 2026. augusztus 5. napján

Dora Mihály
Eladó

Wienk Johanna Maria
Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott **Dobák Ügyvédi Iroda** (képviselőtében: dr. Dékány-Nédó Ramóna ügyvéd, 6100 Kiskunfélegyháza, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. fszt. 5. – KASZ: 36085651 tel: +36-70-774-82-64) eljárásra meghatalmazott jogi képviselő aláírásommal igazolom, hogy az általam készített jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és tanúsítom, hogy szerződő felek személyazonosságuk igazolása után azt **előttem írták alá**, ezért jelen okiratot **ellenjegyzem** egyben kijelentem, hogy jelen okiratba foglalt **meghatalmazást elfogadom**.

Kelt: Kiskunfélegyházán, 2026. augusztus 5. napján


Dobák Ügyvédi Iroda
dr. Dékány-Nédó Ramóna ügyvéd

