

Ezeres a Vállalkozási és Pénzügyi	
Biztosítási	541 840
Értékelési	
Értékelési	2026 SEPT 29.
Szerzői	

Ingatlan adásvételi szerződés

Amelv létrejött esvrésről **Katona Tamás**

5-7761

Kozármisleny, Pécsi utca 46 sz. alatti lakos) eladó, a továbbiakban, mint eladó,

valamint **Herman Wullink**

7876 GT Valthermond, Rooilaan 78.sz. alatti lakos, képviseli ügyleti meghatalmazás alapján **Havasi Andrea**

7900 Szigetvár, Dózsa György utca 15.sz. alatti lakos,

, a továbbiakban, mint vevő között

a mai napon az alábbi feltételek szerint.

1./ A felek rögzítik, hogy az eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3 ingatlan-nyilvántartásában szereplő (INYER/TULLAP/20260914/6256) és aszerinti **Bakonya 062/3** hrsz-ú „kert / és gazdasági épület” művelési ágú, 4769 m2 nagyságú 11,59 AK értékű, zártkerti ingatlan. Szerződő felek rögzítik azt is, hogy a tulajdoni lap másolat-szemle az ingatlan vonatkozásában tulajdonjog átruházást gátló széljegyzést nem tüntet fel. A tulajdoni lap III. részén teher bejegyzés a tulajdoni hányadra nem található, a tulajdoni hányad per, igény és tehermentes. Az eladó nyilatkozza, hogy a tárgyi ingatlant köz-, közüzemi és egyéb tartozás nem terheli.

2./ Az eladó eladja, a vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban az általa megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant. A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan vételára összesen 20.000.000,-Ft., azaz húszmillió forint, amelyből 2.000.000,-Ft a földként használt kert értéke, 18.000.000,-Ft. pedig a gazdasági épület értéke. A vevő a teljes vételárat utalással fizeti meg az eladónak az eladó által megadott

számlaszámra jelen szerződés aláírását követő 14 napon belül. Az eladó a hivatkozott számlaszámra történő teljesítését saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

3./ Az eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg járul hozzá ahhoz, hogy ezen adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogát - vétel jogcímén – az 1./ pontban részletezett ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék 1/1 tulajdoni arányban. A vételár teljes megfizetéséig az ingatlanon az eladó tulajdonjogát fenntartja. A tulajdonszerzési jogosultság feltételeként a vevő jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződésben nyilatkozza: vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, 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. Nyilatkozza továbbá, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). 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 szembe; valamint a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adás-vételi 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.). Nyilatkozza továbbá azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Nyilatkozza továbbá, hogy a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §. alapján nem rendelkezik részarány tulajdonnal. Szerződő felek együttesen nyilatkozzák, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv-ben biztosított jogvédelmi eszközök igénybevételeivel Bakonya Község Önkormányzata nem élt, helyi rendeletet nem alkotott, így a hivatkozott törvényt jelen jogügyletre alkalmazni nem kell.

4./ A Felek rögzítik, hogy az Eladó a jelen szerződés tárgyát képező termőföld vonatkozásában földhasználóként van nyilvántartva. Az Eladó kijelenti, hogy további használati jogra nem tart igényt, a föld használatát a Vevő részére átengedi, és kéri a rá vonatkozó földhasználati nyilvántartási bejegyzés törlését. A Felek tudomásul veszik, hogy a földhasználat nyilvántartásból való törlésének törvényi feltétele fennáll, ha a földhasználóként bejegyzett tulajdonos jogállása az ingatlan-nyilvántartás szerint megszűnt a 356/2007. (XII.23.) Kormányrendelet 14. § (2) bekezdés a) pont, ba) alpont alapján. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy tulajdonjoga bejegyzését követően, 15 napon belül a földhasználatát bejelenti a földhasználati nyilvántartásba.

A felek rögzítik, hogy a vevő a szerződés tárgyát képező gazdasági épület műszaki paramétereiről (vízvételi lehetőség, elektromos áram vételezés) tájékoztatást kapott, azokat ismeri.

Az eladó kijelenti, hogy nincs tudomása a gazdasági épületben lévő, a szabad szemmel nem látható rejtett hibáról és az ingatlan állapotáról teljes körűen tájékoztatta a vevőt, valamint az legjobb tudomása szerint maradéktalanul megfelel a létesítéskori vonatkozó építésügyi szabályoknak is.

Az eladásra kínált ingatlanon meglévő, térképen is jegyzett gazdasági épület a jogszabály szerinti céljának megfelelően, mezőgazdasági, ipari, kereskedelmi, raktározási vagy szolgáltatási célt szolgál, és amely az adott tevékenységhez szükséges kiszolgáló, tároló, termelő vagy feldolgozó helyiségeket tartalmazza. Annak lakhatásra alkalmas használatáért eladó felelősséget nem vállal.

A területen lévő ásott kút mint vízvételi lehetőség esetleges ivóvízként való használatára illetve vízhozamára való szavatosságot kizárja az eladó.

A villanyáram vételezési lehetőség kiépített villanyóraszekrényből történik a vezeték a villanyórától a felhasználási helyig a jogszabályoknak megfelelően a vevő tulajdonába kerül, ennek használata esetleges karbantartása az ő feladata.

Vevő a megtekintett és minden tartozékával általa, illetve - jelen szerződést is aláíró – meghatalmazottja által megtekintett és ellenőrzött állapotban veszi meg az ingatlant, és lép birtokba, ezért vevő a továbbiakban nem tarthat igényt annak takarítására, kiürítésére, lomtalanítására, javítására.

A kialakult vételár tükrözi az ingatlan hiányosságait és állapotát, ezért az ingatlan átruházásakor ezt a vevő tudomásul veszi és lemond az ezzel kapcsolatos jövőbeni szavatossági és kártérítési igényéről eladóval szemben.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az egész ingatlant – gazdasági épületet is - megtekintette, így a vétel a jelenlegi, az ingatlan korának, a természetes elhasználódásának megfelelő műszaki állag ismeretében történik, az ingatlan (gazdasági épület) felújítandó állapotú. Erre figyelemmel a vevő kijelenti, hogy minden általa szükségesnek tartott vizsgálatot elvégzett az ingatlan kapcsán.

5./ Az eladó kijelenti, hogy szerződőképes magyar állampolgár, tulajdon-átruházási korlátozás alá nem esik, ügyletkötési jogosultsága teljes. A vevő kijelenti, hogy szerződőképes holland tagállami állampolgár, cselekvőképesége tekintetében tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, ügyletkötési jogosultsága teljes. Vevő nyilatkozza a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdése alapján, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A felek rögzítik, és a vevő nyilatkozza, hogy a vevő elővásárlásra nem jogosult, továbbá nyilatkozza, hogy nem földműves, holland tagállami természetes személy. A felek rögzítik továbbá, hogy a Földtv. szabályai szerint a szerződés hatálybalépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

6./ A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésekor nincsenek tévedésben, a szerződés nem értékaránytalan, annak megkötésekor őket senki nem befolyásolta. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket a Ptk, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, rendelkezésiről kiiktatta különös tekintettel jelen szerződés hatósági jóváhagyására és az Fétv. 13/A.§-ban írtakra tekintettel.

A szerződést kötő felek ezen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket és jognyilatkozatokat mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért jelen szerződést a felek, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. A felek megállapodnak, hogy jelen szerződés megkötésével járó valamennyi költség és illeték megfizetése a vevő terhére esik, melyről tájékoztatást kapott az eljáró ügyvédtől. Eladó az adóbevallási és esetleges adóbefizetési kötelezettségeiről tájékoztatást kapott eljáró ügyvédtől.

7./ Szerződő felek ezennel jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz történő benyújtásával (beleértve ha a szerződésben adat-, vagy számelírási hiba van, úgy annak, illetve az Inyvr. 126.§-ban írt esetben az ingatlan-nyilvántartási kérelem saját hatáskörben történő kijavítását is) és a NAV előtt a B400E nyomtatvány benyújtásával - amit a szerződő személyek közös kérelmükkel kérelmeznek - dr. Tusnádi Tamás (7900 Szigetvár, József Attila utca 18.sz.) egyéni ügyvédet bízják meg, aki a megbízást, meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja, mely magába foglalja hatósági jóváhagyásra irányuló kérelem aláírását és benyújtását is.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az aláírásakor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók. A felek kijelentik, hogy jelen szerződés nyolc eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült, példányonként három oldalból áll, a felek jelen okiratot elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és saját kezűleg aláírták.

Szigetvár, 2026. 09.25. napján

.....
Katoha Tamás eladó

.....
Herman Wullink vevő
meghatalmazottja Havasi Andrea

Dr. Tusnádi Tamás ügyvéd KASZ:36070701 (7900 Szigetvár, József A.u.18 sz.) az általam készített okiratot ellenjegyzem és ezzel tanúsítom, hogy az okiratba foglalt szerződés a felek előttem kijelentett akarata alapján a hatályos jogszabályoknak megfelelően a rögzítettek szerint jött létre, azt a felek előttem saját kezűleg írták alá.

Ellenjegyzem: ~~Dr. Tusnádi Tamás ügyvéd~~ (Szigetvár, 2026.09.25. napján)

A kormányzati portálon való közzététel napja: 2026.10.12.
A közzététel kezdő napja: 2026.10.13.
fogyasztókat megilletően írtva: 2026.11.11.
És a határidő jogvesztő!
Levelezés napja: 2026.11.12.