GeGe *Jogi szolgáltatás és tanácsadás*
Dr. Genzler Gábor *Ügyvéd*
H-7621 Pécs
Király utca 22.

ADAMUS CONSILIUM PROSPECTAT

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.18. 14:37:37
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS
Iktatószá
Érkeztető
Érkezett: 2026 NOV 12.
Mellékl:
Szervezeti egység: Ügyintéző:

n Stiphout
Szalatnak

. oldal, összesen: 3

Ügyiratszám: 7408/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
KOOPOVEREENKOMST VOOR ONROEREND GOED

amely létrejött egyrészről: *gesloten tussen enerzijds:*

ELADÓ		VERKOPER
név / *naam:*	**Maria Wilhelmina Ardina van Stiphout**	
szül.név / *naam bij geb.:*		
születési hely és dátum / *geboorteplaats en -datum:*		
anyja neve/*moeders naam:*		
sz.ig.sz. / *ID-kaartnr.:*		
szem. azon. / *Hong. persoonsnr.:*		
adóazon. / *fiscaalnr.:*		
lakcím / *adres:*	H-7224 Dúzs, Kis utca 13.	
állampolgárság / *nationaliteit:*		
eszmei arány / *eigendomsdeel:*	**1/1**	

és másrészről: *en anderzijds:*

VEVŐK			KOPERS
név / *naam:*	**Sjoerd de Vries**	**Kim Saeytydt**	
születési név / *naam bij geb.:*			
születési hely és dátum / *geb.plaats en -datum:*			
anyja neve / *moeders naam:*			
szem.ig.sz. / *ID-kaartnr.:*			
szem.azon. / *persoonsnr.:*			
adóazonosító jele / *fiscaalnr.:*			
lakcím / *adres:*	H-7334 Szalatnak, Kossuth Lajos utca 41.		
állampolgárság / *nationaliteit:*			
eszmei arány / *eigendomsdeel:*	**1/2**	**1/2**	

Vevők és Eladó, a továbbiakban együttesen **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:
Kopers en Verkoper, hierna te noemen **Partijen** *zijn op ondervermelde datum en plaats als volgt overeengekomen:*

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA ***1. HET TE VERKOPEN OBJECT:***

1.1. Eladó kijelenti, hogy **1/1 arányban** tulajdonát képezi a következő ingatlan:
1.1 Verkoper verklaart voor ***1/1 deel*** *eigenaar te zijn van het navolgende onroerend goed:*

INGATLAN	**ingatlan(ok) / *onroerend(e) goed(eren):***	ONROEREND GOED
település / *gemeente:*	**Szalatnak**	
fekvés / *ligging:*	**külterület *buitengebied***	
hrsz. / *kadastraalnr.:*	**018/2**	
cím / *adres:*	**-**	
terület / *oppervlakte* (m2):	**2998**	
megnevezése / *omschrijving:*	**rét és gazdasági épület** (5) ***weiland en agrarisch bijgebouw*** *(5)*	
AK értéke / *agrar.waarde:*	**3,75**	
megjegyzések / *bijzonderheden:*	**-**	

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 19.

Közlés kezdő napja: 2026. 11. 20.

Elővásárlási jognyilatkozat megtételének utolsó napja amely határidő jogvesztő: 2026. 12. 21.

A hirdetmény levételének napja: 2026. 12. 22.

A jelzett időpontokban a hirdetmény elektronikus közzététele megtörtént.

EGYHÁZASKOZÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL * JEGYZŐ 1.

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
7621 PÉCS, Király u. 22.
Tel.: 72/213-450, 30/2910-261
Adószám: 52953693-1-22

Maria W.A. van Stiphout
eladó *verkoper*

Sjoerd de Vries
vevő *koper*

Kim Saeytydt
vevő *koper*

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd *advocaat*

1.2. **Eladó és Vevők kijelentései az adásvételre vonatkozóan:**
Eladó eladja az **1/1 arányban** tulajdonát képező 1.1. pontban megjelölt ingatlant, Vevők **adásvétel jogcímén 1/2 - 1/2** tulajdoni hányad **arányban**, ismert, megtekintett állapotban megvásárolják az 1.1. pontban megjelölt ingatlant.

2. VÉTELÁR
2.1. Az ingatlan felek által kölcsönösen kialkudott vételára összesen: **1.000.000 Ft**, azaz **egymillió forint**, a továbbiakban ***Vételár***. *A tulajdonlapon szereplő „gazdasági épület" már évtizedek óta összedőlt és lebontásra került, ezért már nem létezik. A vételárból a 'rét' (mint 'föld') értéke: 1.000.000 Ft.*

2.2. Vevők a vételárat az alábbiak szerint fizetik meg Eladó részére.
- Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat átutalták az Eladónak, aki aláírásával ezt elismeri és nyugtázza.

3. SZAVATOSSÁG
3.1. Eladó ezennel szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerül a vevők tulajdonába.

3.2. Eladó ezennel kijelenti, hogy az ingatlant semmiféle olyan egyéb közüzemi vagy köztartozás nem terheli, amely tartozásért eladó ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlannal felelni tartozik, valamint kijelenti, hogy az ingatlan eladására semmiféle megállapodást vagy szerződést mással nem kötött.

4. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE
4.1. Az Eladó és Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg véglegesen, azonnali feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonát az illetékes Földhivatal Vevők javára **1/2 - 1/2** arányban jelen szerződés aláírásának napjával **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett. Felek kérik a Földhivatalt a változások átvezetésére.

5. BIRTOKBA ADÁS
5.1. Vevők az ingatlant a mai napon veszik birtokában.

5.2. Vevők a birtokbavételtől szedik az ingatlan hasznait, viselik annak terheit.

5.3. Vevők az ingatlant a megtekintett állapotában vásárolják meg.

6. KÖLTSÉGEK VISELÉSE
6.1. A szerződéskötés költségei – ideértve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségét is - a vevőket terhelik.

7. ELJÁRÓ ÜGYVÉD TÁJÉKOZTATÁSA
7.1. Eljáró ügyvéd feleket az ingatlan értékesítéséből eredő adózási és illetékfizetési kötelezettségről tájékoztatta. Egyúttal felek nyilatkoznak arra nézve, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban eljáró ügyvédtől mindennemű tájékoztatást megkaptak.

7.2. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

7.3. Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek és az ügyben eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletben foglalt adatokat tartalmazza. A felek beazonosítása a felmutatott személyi azonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a felek

1.2. **Verklaringen van verkoper en kopers betreffende de koopovereenkomst:**
Verkoper verkoopt het **1/1 eigendomsdeel** van het onder punt 1.1. aangeduide onroerend goed voor **1/2 + 1/2 deel** aan kopers onder de titel **koop**, in de staat zoals gezien en overeengekomen bij het aangaan van de overeenkomst.

2. KOOPSOM
2.1. Partijen zijn wederzijds een koopsom van **HUF 1.000.000** zegge **éénmiljoen Hongaarse forint** overeengekomen, hierna te noemen ***Koopsom***. *Het op het kadasterblad vermelde "bijgebouw" is reeds decennia geleden ingestort en afgebroken en bestaat niet meer. Van de koopsom is de waarde van het weiland (als 'land') HUF 1.000.000.*

2.2. Kopers voldoen de koopsom als volgt aan verkoper:
- Voorafgaande aan het ondertekenen van deze overeenkomst hebben kopers de volledige koopsom voldaan aan verkoper, die middels ondertekening verklaart dit ontvangen te hebben en daarmee akkoord te zijn.

3. VRIJWARING
3.1. Verkoper garandeert hierbij, dat het onder punt 1. genoemde onroerend goed onbezwaard en onbelast in eigendom overgaat op kopers.

3.2. Verkoper verklaart hierbij, dat het onroerend goed op geen enkele wijze door schulden of met algemene verplichting belast is, waarbij verkoper het onroerend goed als onderpand geregistreerd heeft en ook dat verkoper niet met een derde partij een overeenkomst aangaande dit onroerend goed gesloten heeft.

4. INSCHRIJVING
4.1. Verkoper en kopers verklaren dat zij per direct onherroepelijk akkoord zijn, dat het onder 1.) genoemde onroerend goed onder vermelding van de titel **koop** voor **1/2 + 1/2** deel op naam van kopers wordt opgenomen vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst, met het tegelijk schrappen van het eigendomsrecht van verkoper. Partijen verzoeken het betreffende kadaster de wijzigingen door te voeren.

5. IN GEBRUIK NEMING
5.1. Kopers nemen het onroerend goed heden in gebruik.

5.2. Vanaf het in gebruik nemen van het onroerend goed vallen alle rechten en genot kopers ten deel, tevens dragen zij alle lasten.

5.3. Kopers kopen het onroerend in de huidige staat.

6. DRAGEN VAN DE KOSTEN
6.1. De kosten voor het opmaken van deze overeenkomst, alsmede de leges voor inschrijving in de registers en aanverwante financiële verplichtingen zijn voor rekening van kopers.

7. MEDEDELING DOOR DE ADVOCAAT
7.1. Ondergetekende advocaat heeft ten overstaan van partijen melding gemaakt van alle financiële verplichtingen en te betalen belastingen. Partijen verklaren hierbij van de advocaat alle voor hun begrip benodigde informatie te hebben ontvangen.

7.2. Partijen verklaren dat deze overeenkomst in overeenstemming is met hetgeen zij met ondergetekende advocaat hebben doorgesproken.

7.3. Partijen verklaren middels ondertekening dat ondergetekende advocaat hun persoonsgegevens en identiteit heeft gecontroleerd volgens de regels zoals neergelegd in de richtlijn van de Orde van Hongaarse Advocaten ter bestrijding van witwassen en terrorisme. Partijen verklaren dat deze overeenkomst de persoonsgegevens bevat zoals neergelegd in art. 15 jo. bijlage 1 van de richtlijn. Identificatie heeft plaatsgevonden middels het overleggen van hun identiteits- en adresdocumenten, welke met toestemming van partijen door de advocaat zijn gekopieerd. Partijen zijn er voorts mee akkoord dat de

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
7621 PÉCS, Király u. 22.
Tel.: 72/213-450; 30/2910-261
Adószám: 52953693-1-22

Maria W.A. van Stiphout

Sjoerd de Vries
vevő-koper

Kim Saeytydt

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd advocaat

előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

8. NYILATKOZATOK, KÉRELMEK

8.1. Szerződő felek kijelentik, hogy eladó és vevők cselekvőképes nagykorú holland állampolgárok. Mindannyian tulajdonszerzési képességgel rendelkeznek, valamint a szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs.

8.2. A mai napon a **Szalatnak külterületi 018/2 hrsz. – ú**, összesen 2998 m2, térmértékű, 3,75 AK értékű **"rét és gazdasági épület"** megjelölésű ingatlan adásvételével kapcsolatban a 2013. évi CCXII tv. 13-15. §, és a 2013. évi CXXII tv. 13-15. §. szerint ezennel kijelentjük, hogy
a/ elővásárlási jogra a vevők **nem jogosult**;
b/ a szerző feleknek **nincs** korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díj vagy egyéb tartozása;
c/ a szerző felekkel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem** állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek;
d/ vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják. (2013.évi CXXII. Törvény 3. §. (1) bekezdése.)
Szerző fél kijelentik, hogy nincs kiadatlan részarány tulajdonuk, a 179/2023 (V.15.) Korm. rend. 42. §. foglaltak alapján; továbbá kijelentik, hogy nincs a jogszabályban előírtnál nagyobb mennyiségű termőföld tulajdonuk.
Jelen szerződés a hatályos jogszabályoknak megfelelően kifüggesztésre kerül. Az ingatlanon nincs harmadik személlyel fennálló érvényes haszonbérlet.

8.3. Felek nyilatkoznak, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem alkotott helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.

9. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9.1. Szerződő felek megbízzák **Dr. Genzler Gábor ügyvédet** (H-7621 Pécs, Király u. 22.) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV adatlap kitöltésével, helyettük és nevükben történő aláírásával, valamint a Földhivatal előtti eljárásban való képviseletükkel. Felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy a szerződésben rögzített adatokban történt esetleges név-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében külön módosító okirat készítése nélkül, képviseletükben eljárva, azokat önállóan kijavítsa. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.

9.2. Alulírott szerződő felek jelen szerződést többszöri átolvasás és értelmezés után, eljáró ügyvéd előtt, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon kézjegyükkel látták el.

9.3. Jelen szerződés előzetesen lefordításra került holland nyelvre, melyet felek megértettek. Jogvita esetén a magyar szöveg mindig a hiteles és az irányadó.

Pécs, 2026. október 07.

advocaat hun persoonsgegevens slechts gebruikt voor onderhavige procedure.

8. VERKLARINGEN EN VERZOEKEN

8.1. Partijen verklaren dat verkoper en kopers volwassen, handelingsbekwaam Nederlands staatsburger zijn, alsmede zijn er voor de verbondenheid van de overeenkomst voor beide partijen geen andere wettelijke obstakels.

8.2. Ondergetekenden verklaren heden, ten aanzien van de koopovereenkomst van de onroerend goed met het kadastrale nummer **Szalatnak buitengebied 018/2**, zijnde een **"weiland en agrarisch bijgebouw"** in totaal groot 2998 m2, agrarische waarde 3,75 Gouden Kronen, het volgende in verband met art. 13-15 van wet CCXII uit 2013 en art. 13-15 van wet CXXII uit 2013:
a) kopers genieten **geen eerste recht van koop**;
b) er bestaat tussen partijen geen gerechtelijke aanspraak of verbintenis ten aanzien van een pachtsom of overige schuld;
c) gedurende de afgelopen 5 jaren bestond er **geen** overeenkomst tussen partijen waarin zij poogden de beperkende regels t.a.v. het kopen van landbouwgrond te omzeilen;
d) voorts staan kopers het gebruik van de grond door derden niet toe, doch verklaren zij dit zelf te gebruiken; tevens zullen zij gedurende 5 jaar na verkrijging de grond niet voor andere doeleinden gebruiken, conform art. 3, lid 1 van wet CXXII uit 2013, behoudens de uitzonderingen zoals genoemd in lid 3. Kopers bezitten geen nog onverdeelde landbouwgrond, conform art. 42 van AMVB 179/2023 (d.d. 15-05-2023); noch bezitten kopers meer landbouwgrond dan toegestaan.
Deze overeenkomst wordt op de voorgeschreven wijze uitgehangen en aangeboden. Op het perceel is geen pachtovereenkomst aan een derde persoon van kracht.

8.3. Partijen verklaren, dat de gemeente op basis van Wet XLVIII uit 2025 geen regels heeft ingevoerd ter bescherming van de lokale identiteit van de plaatselijke samenleving.

9. DIVERSEN EN AFSLUITING

9.1. Ondergetekenden dragen aan **dr. Gábor Genzler** (kantoorhoudende te H-7621 Pécs, Király utca 22) op, deze overeenkomst op te maken en te legaliseren, het belastingformulier in te vullen en namens hen te ondertekenen en hen bij het kadaster te vertegenwoordigen. Partijen machtigen voornoemde advocaat om in het contract eventuele schrijffouten in de naam, nummers of evidente rekenfouten, namens hen, zelfstandig en zonder apart document te corrigeren. Middels ondertekening aanvaardt de advocaat dit.

9.2. Ondergetekende personen hebben deze overeenkomst na herhaald doorlezen en uitleg, ten overstaan van ondergetekende advocaat, in overeenstemming met hun ter zake uitdrukkelijke afzonderlijke wil, op aangegeven dag ondertekend.

9.3. Deze overeenkomst is in het Nederlands vertaald en door partijen begrepen. In geval van een juridisch geschil is de Hongaarse tekst authentiek en leidend.

Pécs. 07 oktober 2026.

Maria Wilhelmina Ardina van Stiphout
eladó *verkoper*

Sjoerd de Vries
vevő *koper*

Kim Saeytydt
vevő *koper*

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
7621 PÉCS, Király u. 22.
Tel.: 72/213-450; 30/2910-261
Adósz.: 52953693-1-22
Dr. Genzler Gábor
ügyvéd *advocaat*
/KASZ: 36060618/

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsett, 2026.10.07. napján: *Opgemaakt en ondertekend te Pécs op 07-10-2026;*

Maria W.A. van Stiphout
eladó *verkoper*

Sjoerd de Vries
vevő *koper*

Kim Saeytydt
vevő *koper*

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd *advocaat*