



DR. KRISTÓF ÁDÁM
ÜGYVÉD

KRISTÓF ÜGYVÉDI IRODA
DR. KRISTÓF ÁDÁM ÜGYVÉD
H-7621 PÉCS, MUNKÁCSY M. U. 4. • KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁM: 36064112
TEL/FAX.: +36-72-222-807 • MOBIL.: +36-20-929-3130
EMAIL: KRISTOF@KRISTOFUGYVED.HU

Tulajdoni Vagyoni Következtetési
Földhivatali Főosztály

1

Adásvételi szerződés

01021

Előadó:

2025. MÁRC 25.

amely létrejött egyrészről **Lukács Attila**

7081

Simontornya, Széchenyi utca 37. a. szám alatti lakos, mint **Eladó** – továbbiakban: **Eladó** –

másrészről **Post Antje**

állampolgárság: holland, adóazonosító jele: 7081 Simontornya, Derék hegy 3200. szám alatti lakos, mint **Vevő**, továbbá **Kleef Dirk Willem Ebbe van**

holland) 7081 Simontornya, Derék hegy 3200. szám alatti lakos, mint **Vevő** - továbbiakban együtt: **Vevők** – között az alul írt helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1) Eladó kijelenti, hogy:

- 1/1-ed arányban tulajdonosa a **Simontornya, zártkert 3201/2 hrsz-ú**, összesen 2458 nm területű „legelő, szőlő” megnevezésű, 3.70 Ak értékű ingatlan. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.
- 1/1-ed arányban tulajdonosa a **Simontornya, zártkert 3201/4 hrsz-ú**, összesen 1907 nm területű „szőlő, kert” megnevezésű, 7.77 Ak értékű ingatlan. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.
- 1/1-ed arányban tulajdonosa a **Simontornya, zártkert 3201/5 hrsz-ú**, összesen 2378 nm területű „szőlő, kert, legelő” megnevezésű, 7.97 Ak értékű ingatlan. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

2) Eladó az 1.) pontban körülírt ingatlanokat Vevőknek eladja, Vevők pedig megtekintett és ismert állapotában az Eladótól megvásárolják **1/2- 1/2-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímén** per- teher- és igénymentesen, jogi szavatossággal a kölcsönösen kialakított és elfogadott összesen

3.200.000,- Ft, azaz hárommillió-kettőszázezer forint vételárért.

(Felek megállapodása értelmében **Simontornya, zártkert 3201/2 hrsz-ú** ingatlan vételára

1.100.000,-Ft, azaz egymillió-egyszázezer forint, ebből a szőlő ültetvény ellenértéke 400.000,- Ft, a legelő terület ellenértéke 400.000,- Ft, a hozzátartozó föld ellenértéke 300.000,- Ft. A

Simontornya, zártkert 3201/4 hrsz-ú ingatlan vételára **1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint**, ebből a szőlő ültetvény ellenértéke 400.000,- Ft, a kert ellenértéke 300.000,- Ft, a hozzátartozó föld ellenértéke 300.000,- Ft. A **Simontornya, zártkert 3201/5 hrsz-ú** ingatlan vételára **1.100.000,-Ft,**

azaz egymillió-egyszázezer forint, ebből a szőlő ültetvény ellenértéke 400.000,- Ft, a kert ellenértéke 200.000,- Ft, a legelő ellenértéke 200.000,- Ft, a hozzátartozó föld ellenértéke 300.000.-

Ft.)

3) Vevők a 2) pontban meghatározott vételarat, akként fizetik meg, hogy **jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben** átutalással megfizettek Eladó részére **320.000,-Ft-ot, azaz háromezréztázezer forintot** jogcímén Eladó OTP Banknál vezetett **11746029-26698678** számú bankszámlájára. Felek rögzítik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást követően a foglalt jogi természetével tisztában vannak. A Ptk. 6:185.§. alapján a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglaltnak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalt

Lukács Attila
Eladó

Post Antje
Vevő

Kleef Dirk Willem Ebbe van
Vevő

Dr. Kristóf Ádám
Ügyvéd

összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti. A foglaló a vételárba beszámít. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

- 4) Vevők a vételárból fennmaradó **2.880.000,- Ft-ot, azaz kettőmillió-nyolcszáznyolcvanezer forintot**, mint utolsó vételárreszt **legkésőbb a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő 5 napon belül fizetik meg** Eladó részére az OTP Banknál vezetett 11746029-26698678 számú bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.
- 5) A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá az Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Simontornya, zártkert 3201/2 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában, valamint a **Simontornya, zártkert 3201/4 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában, illetve a **Simontornya, zártkert 3201/5 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevők javára** jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított 6 hónap időtartamra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. E körben eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartásra meghatározott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.
- 6) Felek megállapodnak abban, hogy Eladó **hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély)** melyben Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Post Antje és Kleef Dirk Willem Ebbe van Vevők 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjogának** adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez, a **Simontornya, zártkert 3201/2 hrsz-ú**, a **Simontornya, zártkert 3201/4 hrsz-ú** és a **Simontornya, zártkert 3201/5 hrsz-ú** alatti ingatlanok tekintetében, továbbá ezen ingatlanok vonatkozásában **saját 1/1-ed arányú tulajdonjogának** adásvétel jogcímén történő **törléséhez**, és amely négy eredeti példányban készült, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi Letéteményesnél (Kristóf Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: dr. Kristóf Ádám, 7621 Pécs, Munkácsy M. u. 4.) melynek megtörténtét Letéteményes jelen szerződés aláírásával igazolja. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen nyilatkozatok (3 eredeti példányban) illetékes földhivatal részére történő kiadásának feltétele, hogy a teljes vételár teljesítésre kerüljön Eladó részére. Eladó köteles a teljesítésről haladéktalanul értesíteni eljáró ügyvédet. Felek az e-mailben történő nyilatkozattételt is joghatályos nyilatkozatnak tekintik. Eljáró ügyvéd a fenti nyilatkozatot követő 5 munkanapon belül köteles a nyilatkozatokat benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó nem jelzi a teljesítést eljáró ügyvéd felé, úgy azt Vevők is jogosultak igazolni banki iratokkal.
- 7) Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan **birtokbaadása a teljes vételár kifizetését követő 10 napon belül** történik. Vevők a birtokba lépés időpontjától kezdődően viselik az ingatlan terheit és a kárveszélyt, valamint húzzák annak hasznait.
- 8) Eladó tájékoztatja Vevőket a 2013. évi CXXII. tv. 15/A. §. alapján, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
- 9) Eladó kinyilatkozza és egyben szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlant adók, adók módjára behajtható más köztartozások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett terhek, ill. tartozások nem terhelik, valamint azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, ill. igénye, amely Vevők tulajdonszerzését vagy birtokba lépését korlátozná, ill. meggátolná.
- 10) Szerződő felek megállapítják, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog áll fenn 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. értelmében. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak azon

rendelkezésről, miszerint az elővásárlási jogosultakkal közölni kell a 2013. évi CXXII. tv. 21.§.-ában foglaltak alapján az ajánlatot.

- 11) Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy Eladó belföldi honos magyar állampolgár, míg Vevők holland állampolgárok, akiknek ingatlan feletti rendelkezési-, ill. szerzési képességük jogszabály vagy hatósági határozat által kizárva vagy korlátozva nincs, ügyletkötési képességük pedig teljes.
- 12) Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő visszerthes vagyónáruházási illetéket, valamint szerződéskötés kapcsán felmerülő ügyvédi költséget Vevők viselik.
- 13) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései, továbbá a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban földforgalmi tv.) rendelkezései az irányadóak. A jelen szerződés az ingatlan 2025. március 18. napján a TAKARNET- ről lekért e-hiteles tulajdoni lapja alapján készült, amelyet Szerződő felek elfogadnak, egyben Eladó kijelenti, hogy az azóta eltelt időben az ingatlant nem terhelte meg és nem idegenítette el.
- 14) Vevők akként nyilatkoznak (a földforgalmi tv 10. §. (2) bekezdése alapján), hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek és a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 15) Vevők továbbá akként nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal, és hogy a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és hasznélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.
- 16) Vevők vállalják (a földforgalmi tv 13. §. (1) bekezdése alapján), hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. Amennyiben a fenti ingatlan más használatában van Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre kötelezettséget vállalnak arra, hogy vállalják (a földforgalmi tv 13. §. (1) bekezdése alapján), hogy a fenti ingatlan vonatkozásában föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.
- 17) Vevők nyilatkoznak továbbá (a földforgalmi tv 14. §. (1) bekezdése alapján), hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevők nyilatkoznak továbbá (a földforgalmi tv 14. §. (2) bekezdése alapján), hogy velük szemben szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a Földforgalmi tv 24. §. (3) bek. h) pont ha) alpontjában írtakkal, nevezetesen, hogy a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek a 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.
- 18) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § -ban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- 19) Eladó és Vevők meghatalmazzák jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatal előtti, az illetékes jegyzőség előtti, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőre, továbbá a B400-as NAV-adatlap aláírására a Kristóf Ügyvédi Irodát (7621 Pécs, Munkácsy

M. u. 4., eljáró ügyvéd: dr. Kristóf Ádám). Eljáró ügyvéd ezen megbízást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

- 20) Felek részére jelen szerződés holland nyelvre lefordításra került. A fordítást Nijhuis Marc Alan 7677 Orfű, Kilátó u. 3. szám alatti lakos végezte. A szerződést Felek részére jelen szerződést szerkesztő ügyvéd megmagyarázta. Nyelvi-fordítási okokból adódó eltérés esetén a magyar változat az érvényes. Felek kijelentik, hogy a fenti fordítást elfogadják.
- 21) Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azokat az eljáró ügyvédnek adott megbízási szerződés (tényvázlat) tényállási részének tekintik és fogadják el.

Szerződő felek jelen szerződést – mint akaratukkal mindenben egyezőt – elolvasás és közös értelmezés után a szerződést szerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá, továbbá egy-egy eredeti példányt az okiratból átvettek.

Pécs, 2025. március 18.

Lukács Attila
Eladó

Post Antje
Vevő

Kleef Dirk Willem
Ebbe van
Vevő

Nijhuis Marc Alan
Tolmács

Szerkesztettem és „ellenjegyzem” Pécsen, 2025. március 18. napján:

Kristóf Ügyvédi Iroda
Dr. Kristóf Ádám ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36064112
(7621 Pécs, Munkácsy M. u. 4.)

ZAŁADOK:

Kifüggesztés napja: 2025. év. 04. hó. 01. nap

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2025. év. 04. hó. 02. nap

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2025. év. 05. hó. 05. nap

Ez a határidő jogvesztő!

Levétele napja: 2025. év. 05. hó. 06. nap

Simontornya, 2025. március 18.
Ül.: [Signature]



Lukács Attila
Eladó

Post Antje
Vevő

Kleef Dirk Willem Ebbe van
Vevő

Dr. Kristóf Ádám
Ügyvéd