



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



Tolna Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Előadó: <u>SG/ISSH</u>	Adásvételi szerződés: <u>Jobbágy / De Boer</u>
Előadó: <u>Simontornya</u>	Előadó: <u>2024 MAJ 21</u>

1. oldal, összesen: 4

Ügyiratszám: 7762/2024

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KOOPOVEREENKOMST VOOR ONROEREND GOED

amely létrejött egyrészről:

gesloten tussen enerzijds:

ELADÓ	név / naam:	Esther Alexandra <u>de Boer</u>	VERKOPER
	szül.név / naam bij geb.:		
	születési hely és dátum / geb. plaats en -datum:		
	anyja neve/moedersnaam:		
	útlevélszáma / paspoortnr.:		
	lakcím / adres:	Da Costalaan 37 - NL-2281SC Rijswijk (ZH) - HOLLANDIA	
	állampolgárság / nationaliteit:	holland Nederlands	
	eszmei arány / eigendomsdeel:	1/1	

és másrészről:

en anderzijds:

VEVŐ	név / naam:	<u>Jobbágy Zsolt</u>	KOPER
	szül.név / naam bij geb.:		
	születési hely és dátum / geboorteplaats en -datum:		
	anyja neve/moeders naam:		
	sz.ig.szám / ID-kaartnr.:		
	szem.azon. / persoonsnr.:		
	adóazon. jele / fiscaalnr.:		
	lakcím / adres:	H-7081 Simontornya, Némédi út 6.	
	állampolgárság / nationaliteit:	magyar Hongaars	
	eszmei arány / eigendomsdeel:	1/1	

Vevő és Eladó, a továbbiakban együttesen **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Koper 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:	Simontornya	
	fekvés / ligging:	külterület buitengebied	
	hrsz. / kadastraalnr.:	0151/9	
	cím / adres:	H-7081 Simontornya, Derék hegy 151/9.	
	terület / oppervlakte (m2):	1868	
	megnevezése (min. osztály) / omschrijving (agrarische klasse):	kert és présház (3) tuin en wijnhuis (3)	
	AK értéke / agrarische waarde:	7,47	
	megjegyzék / opmerkingen:	Vezetékjogok az E.On Zrt. javára Erfdienstbaarheden voor stroomkabels jegens E.On NV	

Esther A
eladó hely
/ Dr. Kemkers F
és vevő
elk meghatalmazott /

Jobbágy Zsolt
vevő koper

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd advocaat

Dr. Genzler Gábor
7621 Pécs, Király u. 22.
Tel.: 72/213-450; 30/2910-261
Adószám: 52953692

1.2. Eladó és Vevő kijelentései az adásvételre vonatkozóan:

Eladó eladja az **1/1 arányban** tulajdonát képező 1.1. pontban megjelölt ingatlant, Vevő **adásvétel jogcímén 1/1** tulajdoni hányad arányban, ismert, megtekintett állapotban megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt ingatlant.

2. VÉTELÁR

2.1. Az ingatlan felek által kölcsönösen kialakított vételára: **38.000 €, azaz harmincnyolcezer euró** (a mai MNB közép árfolyammal átszámolva: **14.750.000 Ft**), a továbbiakban **Vételár**.

Ebből a 'kert' értéke: 500.000 Ft (ebből a föld: 400.000 Ft és az ültetvények: 100.000 Ft) és a 'présház' értéke: 14.250.000 Ft.

2.2. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- Vevő **2.000,-€ azaz kétezer euró** összegű **foglalót** jelen szerződés aláírását megelőzően átutalta eljáró ügyvéd az OTP Bank Zrt. – nél (SWIFT: OTPV HUHB) vezetett IBAN: **HU71 1176 3464 - 3284 6887 - 0000 0000** számú letéti devizaszámlájára.
- Felek a **foglaló** jogi tartalmával tisztában vannak, arról eljáró ügyvéd részletesen kioktatta őket. (Amennyiben az adásvételi szerződésben foglaltak teljesedése eladónak felróható okból marad el, a foglaló kétszeres összegét kötelesek a vevők részére megfizetni. Ha a szerződésben foglaltak teljesedése vevőknek felróható okból marad el, vevők a foglalót elvesztik. Visszajár a vevőknek a foglaló, ha az adásvételi szerződésben foglaltak teljesedése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindketten felelősek.)
- Vevő a fennmaradó **36.000,- € azaz harminchatezer euró** összegű **vételárreszt** (vagy ez átszámolva forintra a mindenkori MNB közép árfolyammal) legkésőbb **2024.06.30.** napjáig átutalja eladó meghatalmazottja bankszámlájára.
- Eljáró ügyvéd a foglalót a fent nevezett ingatlan tulajdonjog bejegyzésétől számított 5 munkanapon belül kifizeti vagy átutalja az eladó meghatalmazottja részére.

3. SZAVATOSSÁG

3.1. Eladó ezennel szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan, a vevetéjogon kívül, per-, teher- és igénymentesen kerül a vevő 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 jelen szerződés aláírásával egyidejűleg véglegesen, azonnali feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonát az illetékes Földhivatal vevő javára **1/1** arányban jelen szerződés aláírásának napjával **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Felek kéri a Földhivatalt a változások átvezetésére.

5. BIRTOKBA ADÁS

5.1. A birtokátruházásra a fennmaradó vételár kifizetését követően kerül sor.

5.2. Vevő a birtokbavételről szedi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit.

5.3. Vevő az ingatlant megtekintett állapotában vásárolja meg, a megegyeztetett berendezéssel együtt.

1.2. Verklaringen van verkoper en kopers betreffende de koopovereenkomst:

Verkoper verkoopt het **1/1 deel** van het onder punt 1.1. aangeduide onroerend goed voor **1/1 deel** aan koper 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 **€ 38.000**, zegge: **acht en dertig duizend euro** (omgerekend tegen de actuele wisselkoers van de Hongaarse Nationale Bank: **HUF 14.750.000**) overeengekomen, hierna te noemen **Koopsom**.

Hiervan is de waarde van de 'tuin': HUF 500.000 (waarvan voor de grond: HUF 400.000 en voor de bomen en beplanting: HUF 100.000) en de waarde voor het 'wijnhuis': HUF 14.250.000.

2.2. Koper voldoet de koopsom als volgt aan verkoper:

- Voorafgaande aan het ondertekenen van deze overeenkomst heeft koper een bedrag van **€ 2.000,- zegge: tweeduizend euro als aanbetaling** overgemaakt op de deviezerdenrekening van ondergetekende advocaat bij de OTP Bank (SWIFT: OTPV HUHB), IBAN: **HU71 1176 3464 - 3284 6887 - 0000 0000**.
- Partijen zijn op de hoogte van de betekenis van de aanbetaling, zoals aan hen toegelicht door de advocaat. (Indien hetgeen zoals neergelegd in deze koopovereenkomst geen doorgang kan vinden door een oorzaak die de verkoper aan te rekenen valt, dan dient deze de aanbetaling dubbel terug te betalen aan de kopers. Indien de koop geannuleerd wordt door een oorzaak die toe te schrijven valt aan de kopers, dan zijn deze hun aanbetaling kwijt. De oorspronkelijke aanbetaling wordt voorts terugbetaald aan de kopers indien de koop wordt ontbonden ten gevolge van een oorzaak die geen van beide partijen, of juist beide partijen aan te rekenen valt.)
- Koper maakt het nog resterende **koopsomdeel** van **€ 36.000,- zegge: zes en dertig duizend euro** (of dit bedrag omgewisseld in forinten tegen de dan geldende actuele middenkoers van de Hongaarse Nationale Bank) uiterlijk op **30-06-2024** over op de bankrekening van de gemachtigde van verkoper.
- De advocaat voldoet de koopsom binnen 5 werkdagen na de inschrijving van het eigendom van het onroerend goed uit aan de gemachtigde van verkoper.

3. VRIJWARING

3.1. Verkoper garandeert hierbij, dat het onder punt 1. genoemde onroerend goed, afgezien van de stroomleiding, onbezwaard en onbelast in eigendom overgaat op koper.

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 verklaart dat zij per direct onherroepelijk afstand doet van haar eigendomsrecht en verzoekt haar als zodanig uit te schrijven, en dat het onder 1.) genoemde onroerend goed onder vermelding van de titel **koop** voor **1/1 deel** op naam van koper wordt opgenomen vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst. Partijen verzoeken het betreffende kadaster de wijzigingen door te voeren.

5. IN GEBRUIK NEMING

5.1. De sleuteloverdracht vindt plaats na het voldoen van de resterende koopsom.

5.2. Vanaf het in gebruik nemen van het onroerend goed vallen alle rechten en genot koper ten deel, tevens draagt hij alle lasten.

5.3. Koper koopt het onroerend in de huidige staat, tezamen met de overeenkomen inventaris.

6. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

6.1. A szerződéskötés költségei – ideértve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségét is – a vevőt 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 előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelve.

8. NYILATKOZATOK, KÉRELMEK

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

8.2. A mai napon a **Simontornya külterületi 0151/9 hrsz. – 1868 m², térmértékű, 7,47 AK értékű "kert és présház"** 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 vevő **nem jogosult**;

b/ a szerző feleknek **nincs** korábbi földhasználati 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.

Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedí át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem használja. (2013. évi CXXII. Törvény 3. §. (1) bekezdése.) Vevő kijelenti, hogy nincs a jogszabályban előírtnál nagyobb mennyiségű termőföld tulajdona. (109/1999 (XII.29.) FVM rend. 68/C. §.)

Jelen szerződés a hatályos jogszabályoknak megfelelően kifüggesztésre kerül. Az ingatlanon nincs harmadik személlyel fennálló érvényes haszonbérlet.

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 képviselőségükkel. Felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy a szerződésben rögzített adatokban történt esetleges név-, számírási, vagy nyilvánvaló

6. DRAGEN VAN DE KOSTEN

6.1. De kosten voor het opmaken van deze overeenkomst, alsmede de leges voor inschrijving in de registers en financiële verplichtingen zijn voor rekening van koper.

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 advocaat hun persoonsgegevens slechts gebruikt voor onderhavige procedure.

8. VERKLARINGEN EN VERZOEKEN

8.1. Partijen verklaren dat verkoper volwassen, handelingsbekwaam Nederlands en koper volwassen, handelingsbekwaam Hongaars 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 het onroerend goed met het kadastrale nummer **Simontornya-buitengebied 0151/9**, zijnde een **"tuin en wijnhuis"**, groot **1868 m²**, agrarische waarde **7,47 Gouden Kronen**, het volgende in verband met art. 13-15 van wet CCXII uit 2013 en art. 13-15 van wet CCXII uit 2013:

a) koper geniet **geen eerste recht van koop**;

b) er bestaat tussen partijen geen gerechtelijke aanspraak of verbintenissen ten aanzien van een pachtsof 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.

Voorts staat koper het gebruik van de grond door derden niet toe, doch verklaart hij dit zelf te gebruiken; tevens zal hij gedurende 5 jaar na verkrijging de grond niet voor andere doeleinden gebruiken, conform art. 3, lid 1 van wet CCXII uit 2013, behoudens de uitzonderingen zoals genoemd in lid 3. Koper bezit geen nog onverdeelde landbouwgrond, noch bezit hij meer landbouwgrond dan toegestaan (cf. art. 68/C van Ministeriële Regeling 109/1999 (d.d. 29-12-1999)).

Deze overeenkomst wordt op de voorgeschreven wijze uitgehangen en aangeboden. Op het perceel is geen pachtovereenkomst aan een derde persoon van kracht.

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 op 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 andere

Esther A.
eladó helyett
/ Dr. Kemkers Rob
vevő kóper
meghatalmazott /

vevő kóper

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd advocaat

számitási hiba tekintetében külön módosító okirat készítése nélkül, képviselőjükben eljárva, azokat önállóan kijavítsa. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.

9.2. Eladó külön meghatalmazásban meghatalmazta **Dr. Kemkers Robert Hindrik Christian**

H-7831 Pellérd, Szabadság utca 44. szám alatti lakost, jelen szerződés, valamint az adásvétellel kapcsolatos valamennyi okirat helyette és nevében történő aláírására, a pénzügyi kezelésére, továbbá a kézbesítési megbízotti teendők ellátására és a közművek átírására.

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

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

Pécs, 2024. május 08.

Esther Alexandra de Boer
eladó helyett *namens verkoper*

/ **Dr. Kemkers Robert Hindrik** meghatalmazott *gevolmachtigde* /

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsen, 2024.05.08. napján:

rekenfouten, namens hen, zelfstandig en zonder apart document te corrigeren. Middels ondertekening aanvaardt de advocaat dit.

9.2. Verkoper heeft middels een afzonderlijke overeenkomst volmacht verleend aan **Robert Hindrik Christian Kemkers**

), wonende te H-7831 Pellérd, Szabadság utca 44, om namens haar en in plaats van haar deze overeenkomst te ondertekenen, alsmede alle overige voor de koop benodigde documenten, het verrekenen van de koopsom en voorts om zorg te dragen voor de verdere afhandeling en briefwisseling, alsmede het overschrijven van de nutsvoorzieningen.

9.3. 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.

9.4. Deze overeenkomst is in het Nederlands vertaald en door partijen begrepen. In geval van een geschil geldt de Hongaarse tekst als authentiek en prevalerend.

Pécs, 08 mei 2024.

Jobbágy Zsolt
vevő koper

Opgemaakt en ondertekend te Pécs op 08-05-2024:

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
7621 PÉCS, Király u. 22.
Tel.: 72/213 455-30/2910-261
Adószám: 15353693-1-22
Dr. Genzler Gábor
ügyvéd *advocaat*
/KASZ: 36060618/

záradék:

Kifüggesztés napja: 2024. év 05. hó 27. nap

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2024. év 05. hó 28. nap

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2024. év 06. hó 27. nap

Ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2024. év 06. hó 28. nap

Simontornya

Üi: [Signature]

