



Kifüggetlés napja: 2023. 07. 20.

Közlés kezdő napja: 2023. 07. 21.

Ingatlanokhoz megítélésre nyitva álló határidő utolsó napja: 2023. 08. 18. *

ERKEZET	2023. 08. 22
ERKEZET	2023. 08. 22
IKT. SZÁM	593.396
ELLENŐRZET	

Határidő jogvesztő!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Levétel napja:

Amely létrejött egyrészről

Simon Györgyné

, lakcím: 9900 Körmen, Rákóczi u. 72. fszt 1.,

, mint **eladó**,

akinek képviseletében eljár

Simon Tamás

lakcím: 9900 Körmen, Rákóczi

u. Rákóczi u. 72. fszt 1.,

, mint **meghatalmazott**

másrészről

Christoph Salomon

lakcím: 8998 Ozmánbük, Teréz u. 8/7.,

mint **vevő**

közt az alábbi feltételekkel.



I. Az ingatlan

I./1. Az eladó nyilatkozik, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hatályos adatok szerint is tulajdonában áll az **Ozmánbük 028/10 hrsz-ú**, 40 ha 6.204m² alapterületű, 142.17 AK értékű „erdő” ingatlan mindösszesen **170/14224 tulajdoni hányada**. (tulajdoni lap II/2. és II/13. részei)

A fenti ingatlan tulajdoni hányadok tehermentesek.

I./2. A szerződő felek nyilatkoznak, Ozmánbük község területén a **Pusztacsatár Környéki Erdőbirtokossági Társulat** (cégjegyzékszám: 20-15-000065, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Platán sor 18.) működik.

II. A tulajdonjog átruházása, a tulajdonjog átszállása

II./1. Az eladó a jelen szerződés alapján „adásvétel” jogcímén, mindösszesen **825.316,- HUF** (azaz Nyolcszázhuszonöt ezer-háromszáztizenhat forint) **vételárért** átruhazza a vevőre az **ozmánbük 028/10 hrsz-ú ingatlanban** lévő mindösszesen **170/14224 tulajdoni hányadát**, melyet nevezett vevő - kötelezve magát annak átvételére – megvásárol.

II./2. A vevő vételárfizetési-kötelezettségét az alábbi módon teljesíti.

A vevő a II./1. pontban rögzített, mindösszesen 825.316,- HUF vételárát az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen okirat jóváhagyására vonatkozó közlésének kézhezvételét követő 8 napon belül köteles megfizetni az eladó részére, az általa megjelölt alábbi bankszámlára történő utalással:



Elektronikus közzététel megtörtént!

* módosítva: határidő utolsó napja: 2023. 08. 21.

II./3. Az eladó külön okiratban tulajdonjog-bejegyzési engedélyt állít ki, amelynek 5 eredeti, ingatlan-nyilvántartási eljárásban felhasználható példányát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő javára a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezi.

A szerződő felek utalnak arra, hogy az előbbiekkal kapcsolatos ügyvédi letéti szerződést a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kötik meg.

A szerződő felek a fentiekkel kapcsolatban megállapodnak abban, a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd abban az esetben köteles ezen adásvételi szerződést és a tulajdonjog-bejegyzési engedélyeket a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a felek a II./1. pontban vételáruk a vevő által az eladó részére történő megfizetését az eljáró ügyvéd részére hitelt érdemlően igazolták.

A szerződő felek megállapodnak abban, a vételár megfizetését igazoló okiratokat kötelesek legkésőbb 3 munkanapon belül az eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátani, aki az ezen okirat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles a jelen adásvételi szerződést és tulajdonjog-bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

A tulajdonjog-bejegyzési engedélyek ki-, illetve visszaadásának részletes feltételeit a jelen okirattal egyidejűleg aláírásra kerülő ügyvédi letéti szerződés tartalmazza.

III. A hatályosulás

III./1. A szerződő felek rögzítik, a jelen ingatlan adásvételi szerződés abban az esetben hatályosul, amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv azt jóváhagyja és záradékkal ellátja.

IV. A szavatosság

IV./1. Az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad, illetve hányadok per-, teher- és igénymentességéért szavatol.

Szavatol továbbá azért, az adásvétel tárgyára harmadik személy(ek)nek nincsen olyan joga, amely a vevőt a tulajdonjog tehermentes megszerzésében, illetve ezt követően jogai gyakorlásában korlátozná vagy megakadályozná.

V. A birtok átruházása, a birtokbavétel

V./1. Hivatkozva A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:215 § (2) bekezdésére, a szerződő felek megállapodnak abban, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó végzésének kézhezvételétől, illetve a teljes vételár kifizetésétől számított 3 napon belül az eladó átruházza a vevőre - mint új tulajdonosra - az ezen okirat I./1. pontjában hivatkozott ingatlan tulajdoni hányad, illetve hányadok, illetve az annak megfelelő területrészt birtokát.

VI. Az elővásárlási jog

VI./1. A szerződő felek rögzítik, a jelen adásvételi szerződést, illetve az ebben foglalt, a tulajdonos által is elfogadott vevői ajánlatot az eladó a jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

Ha a Tftv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a közzétételre alkalmassági döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

Az elővásárlási jog jogosultja **60 napos jogvesztő határidőn belül** tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevő(-ke)t a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.

Ezt követően amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló, vagy a Tftv. 29. § szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevő(-k) helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

VI./2. Az eladó nyilatkozik, nem kötött olyan szerződést, amellyel a jelen adásvétel tárgyára bárkinek is elővásárlási jogot engedett volna.

VII. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

VII./1. A szerződő felek rögzítik, a jelen adásvételi szerződést - mint a tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződést - a földforgalmi tv. rendelkezései alapján az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

VIII. A felek nyilatkozatai

VIII./1. A vevő nyilatkozik, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad, illetve hányadok tulajdonjogának megszerzésére *jogosultsággal rendelkezik, tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.*

VIII./2. Christoph Salomon vevő nyilatkozik, **földművesnek minősül**, e körben hivatkozik a ZMKH Zalaegerszegi Járási Hivatal 510376/2/2014. 05. 08. számú egyszerűsített határozatára.

Nevezett vevő nyilatkozik továbbá, megfelel a földforgalmi tv. 5. § (7) bekezdésében meghatározott feltételeknek. Nevezett vevő nyilatkozik továbbá, a jelen jogügyletet *földművesként köti meg.*

VIII./3. Christoph Salomon vevő nyilatkozik, Az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. törvény 30. § (2) bekezdése szerinti **elővásárlási jogosultsággal rendelkezik.**

E körben nyilatkozik, az ozmánbúki 028/10 hrsz-ú ingatlan a Pusztacsatári Erdőbirtokossági Társulat (8900 Zalaegerszeg, Platán sor 18.) használatában áll.

A vevő nyilatkozik, tagja a Pusztacsatári Erdőbirtokossági Társulatnak, így mint társulati tagot, elővásárlási jog illeti meg a társulat használatában álló erdőterület eladása esetén.

VIII./4. A vevő nyilatkozik, **nem** minősül *pályakezdő gazdálkodónak.*

VIII./5./A. Christoph Salomon vevő mint szerző fél nyilatkozik, **tagja** a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának,

VIII./6. A felek nyilatkoznak, a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad a Pusztacsatár Környéki Erdőbirtokossági Társulat használatában áll.

Ezzel kapcsolatban a felek hivatkoznak a Pusztacsatár Környéki Erdőbirtokossági Társulat 1998. 11. 05. dátumú „A társulat használatában álló erdőterületek jegyzéke” megnevezésű dokumentumra, amely tartalmazza az ozmánbúki 028/10 hrsz-ú ingatlant.

VIII./7. Christoph Salomon vevő, kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen okirat tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad használatát másoknak nem engedi át, azt maga fogja használni, e hasznosítás során pedig eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a hivatkozott földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** - a földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja.**

VIII./8. A vevő, mint szerző fél nyilatkozik, **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.**

VIII./9. A vevő nyilatkozik, a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság **földvédelmi bírságot vele szemben véglegesen sosem szabott ki.**

VIII./10. A vevő nyilatkozik, földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv **vele szemben véglegesen mulasztási bírságot sosem szabott ki.**

VIII./11. A vevő nyilatkozik, vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

VIII./12. A vevő nyilatkozik, az e szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzésével a már **tulajdonában és/vagy hasznélvezetében** lévő földterület(ek) területnagysága **nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot.**

VIII./13. A vevő nyilatkozik, az e szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad megszerzésével a már **birtokában** lévő földterület(ek) területnagysága **nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.**

A vevő nyilatkozik, tudomásul veszi, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó, VIII./11. és VIII./12. pontbani nyilatkozatainak valótlanúsága, ez A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (Btk.) meghatározott büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvétel tárgyát képező jogsértéssel érintett földterület használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a részükre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

VIII./14. A vevő, mint szerző fél nyilatkozik, **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

IX. Az ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

IX./1. Az **eladó** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes járási hivatal földhivatali osztálya - az őt megillető vételár vevő általi kifizetését követően - e szerződés alapján az ozmánbúki 028/10 hrsz-ú ingatlanak Simon Györgyné tulajdonában álló mindösszesen 170/14224 tulajdoni hányadára **a tulajdonjogot „adásvétel” jogcímén Christoph Salomon vevő javára** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

IX./2. Hivatkozva Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontjára, a szerződő felek kéri, hogy fenti kérelmek elintézését **az illetékes járási hivatal földhivatali osztálya tartsa függőben** az erre vonatkozó tulajdonjog-bejegyzési engedély földhivatalba történő benyújtásáig, de legkésőbb a jelen adásvételi szerződés benyújtásától számított 6 hónapig.

X. Az ügyvédi rendelkezések

X./1. A vevő a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízza Dr. Takács Tibor zalaegerszegi székhelyű ügyvédet, nevezett jogi képviselő ügyvédi megbízási díját és a jogügylettel kapcsolatos költségeket a vevő viseli.

Az eladó a jelen okiratba foglalt nyilatkozatával meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal, hogy képviseletében az *elővásárlási joggal kapcsolatos kötelezettségek teljesítése* során eljárjon.

A szerződő felek a jelen okiratba foglalt közös nyilatkozatukkal meghatalmazzák továbbá nevezett ügyvédet a jelen szerződésben lévő változások *ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése soráni képviseletükkel*.

A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a fent adott meghatalmazásokat elfogadja, a szerződésen szereplő ügyvédi aláírás és ellenjegyzés a hivatkozott ügyvédi meghatalmazások eljáró ügyvéd részéről történt elfogadását is tanúsítja.

X./2. A szerződő felek rögzítik, nevezett ügyvéd felhívta figyelmüket arra, hogy e szerződést annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el.

E felhívás megtörténtének tényét a szerződő felek a jelen okirat aláírásával elismerik.

A szerződő felek a jelen okirat aláírásával tanúsítják továbbá, hogy annak tartalmát az ellenjegyző ügyvéd részükre magyar és német nyelven megmagyarázta.

X./3. A szerződő felek a jelen okiratot személyesen, Dr. Takács Tibor ügyvéd előtt írják alá.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, a jelen ingatlan adásvételi szerződés – mint papíralapú okirat – lapjait ellenjegyző ügyvédként úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Következésképp: a jelen ingatlan adásvételi szerződést – mint papíralapú okiratot – a feleknek – vagy az arra az okiratban meghatalmazott félnek – nem kell minden oldalon kézjeggyével ellátnia [Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés].

XI. Bírósági illetékesség, egyéb rendelkezések

XI./1. A szerződő felek Simon Tamás mint meghatalmazott eljárási jogosultságával kapcsolatban hivatkoznak a 2023. 05. 15. napján létrejött, Dr. Kozmits Zsuzsanna ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazásra.

Simon Tamás nyilatkozik, Simon Györgyné a jelen szerződés aláírásának időpontjáig a részére adott meghatalmazást nem vonta vissza.

XI./2. A szerződő felek a jelen okirattól eredő vitás kérdéseiket egyezséggel rendezik, ennek eredménytelensége esetén alávetik magukat a Zalaegerszegi Járásbíróság - illetve hatáskörtől függően a Zalaegerszegi Törvényszék - kizárólagos illetékességének.

Alulírott szerződő felek nyilatkozunk, a fenti okirat rendelkezései a valóságnak megfelelnek, akaratunkkal egybehangzanak, és ezt aláírásunkkal is igazoljuk.

Zalaegerszeg, 2023. 06. 16.

Simon Györgyné

Christoph Salomon

Simon Tamás meghatalmazott
eladó

Christoph Salomon
vevő

Ellenjegyzem:
Zalaegerszegen, 2023. 06. 16.napján



Dr. Takács Tibor ügyvéd
Irodájának székhelye, címe:
8900 Zalaegerszeg, Kisfaludy u. 15.
KASZ: 36069968