

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Lancz József sz. Lancz József

lakcím: 8353 Zalaszentő, Fő u. 14., magyar állampolgár) mint **eladó,**

másrészről

Adrianus van Kessel sz. Adrianus van Kessel

(EGT-állampolgár

lakcím: 8353 Zalaszentő, Almakuti dűlő 000161/0002, holland (tagállami) állampolgár) mint **vevő,**

között az alábbi feltételekkel.

I. Az ingatlan

I./1. Az eladó nyilatkozik, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hatályos adatok szerint is kizárólagos tulajdonát képezi a **zalaszentői 0169/10 hrsz-ú**, mindösszesen 1 ha 8401 m² alapterületű, 39.51 AK értékű „szántó” ingatlan, melynek minőségi megoszlása a következő:

- 4. minőségi osztály 1 ha 2459 m² terület 28.16 AK érték
- 5. minőségi osztály 5942 m² terület 11.35 AK érték

IMMOBILIENKAUFVERTRAG

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ERKEZET	2024 JÜN. - 5
ERK. NYTSZ.	ELÓADO
IR. SZÁM	592.590
MELLÉKLET	

Welche zustande gekommen ist einerseits

Lancz József geb. Lancz József

Adresse: 8353 Zalaszentő, Fő Str. 14, ungarischer Staatsbürger) als **Verkäufer,**

andererseits

Adrianus van Kessel geb. Adrianus van Kessel

(für EGT-Staatsbürger):

Adresse: 8353 Zalaszentő, Almakuti dűlő 000161/0002, niederländischer Staatsbürger), als **Käufer**

unter den folgenden Bedingungen.

I. Die Immobilie

I./1. Der Verkäufer erklärt, dass laut der ins Immobilienregister eingetragenen gültigen Daten die insgesamt 1 Ha 8401 m² große „Acker“-Immobilie mit der **Parzellennummer 0169/10 in Zalaszentő** mit einem Goldkronenwert 39,51 in seinem ausschließlichen Eigentum steht, deren qualitative Verteilung wie folgt ist:

- Qualitätskasse 4 Gebiet 1 Ha 2459 m² Goldkronenwert 28.16
- Qualitätskasse 5 Gebiet 5942 m² Goldkronenwert 11.35

I./2. A fenti ingatlan tulajdoni lapjának

- III./2. részére az E.ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 130 m² területre „vezetékjog”,
- III./3. részére az E.ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 2518 m² területre „vezetékjog

van bejegyezve.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan egyebekben tehermentes.

I./2. In der Abteilung

- III/2 der oben erwähnten Immobilie ist zugunsten der Berechtigten E.ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt. für eine Fläche 130 m² einen *Leitungsrecht*,
- III/3 der oben erwähnten Immobilie ist zugunsten der Berechtigten E.ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt. für eine Fläche 2518 m² einen *Leitungsrecht*

eingetragen.

Die kaufgegenständliche Immobilie ist ansonsten lastenfrei.

I./3. A szerződő felek rögzítik, a hiteles földhasználati nyilvántartás adatai szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **2010. 11. 16. kezdő dátummal** az eladó házastársának – Lancz Józsefnének (sz. Nagy Margit, sz. 1955., an: Mesztig Terézia) - a használati joga van bejegyezve „szívességi használat” jogcímen.

I./3. Die Vertragspartner stellen fest, dass laut der Daten des amtlichen Bodennutzungsregister an der Immobilie, die Gegenstand des Verkaufs ist, mit dem **Datum 16.11.2010** zugunsten Frau Józsefné Lancz (geb. Margit Nagy, geb.: 1955, Mutter: Terézia Mesztig) ein Nutzungsrecht unter Rechtstitel „*Nutzung aus Gefälligkeit*” eingetragen ist.

II. A tulajdonjog átruházása, a tulajdonjog átszállása

II./1. Lancz József eladó a jelen szerződés alapján „adásvétel” jogcímen, mindösszesen **4.000.000,- HUF** (azaz Négymillió forint) **vételárért** átruházza a vevőre a zalaszántói 0169/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát, a vevő pedig kötelezettséget vállal a hivatkozott vételár megfizetésére, s az ingatlan átvételére.

II./2. A szerződő felek megállapodnak, a vevő a 4.000.000,- HUF vételárat az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen okirat jóváhagyására vonatkozó közlésének kézhezvételét követő **15 napon belül** köteles megfizetni az eladó részére.

A szerződő felek megállapodnak, a vevő fenti 4.000.000,- HUF vételárat az eladó **MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 74500303-15089629-00000000** számú bankszámlájára történő átutalással köteles megfizetni.

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.

II. Übertragung des Eigentumsrechtes

II./1. Der Verkäufer József Lancz überträgt durch den vorliegenden Vertrag an den Käufer - unter Rechtstitel „Kauf” - das Eigentumsrecht der Immobilie in Zalaszentó mit der Parzellennummer 0169/10 zu einem **Kaufpreis** von insgesamt **4.000.000,- HUF** (d. h. vier Millionen Forint), das vom Käufer übernommen wird und er verpflichtet sich, den Kaufpreis der Immobilie zu zahlen.

II./2. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Käufer verpflichtet ist, den Kaufpreis von 4.000.000,- HUF **innerhalb von 15 Tagen** nach dem Erhalt der Genehmigung des vorliegenden Vertrags von dem zuständigen landwirtschaftlichen Verwaltungsorgan wie folgt zu zahlen.

Die Vertragspartner vereinbaren, dass der Käufer den oben erwähnten Kaufpreis von 4.000.000,- HUF auf das bei der **MBH Bank Nyrt.** geführte Bankkonto **74500303-15089629-00000000** des Verkäufers per Überweisung zahlen muss.

II./3. Der Verkäufer stellt eine in eine gesonderte Urkunde gefasste Bewilligung zum Eigentumsrechtseintrags aus, deren 5 in einer im Immobilienregistrierungsverfahren anwendbaren Originalexemplare er bei dem die vorliegende Urkunde anfertigenden und gegenzeichnenden Rechtsanwalt **hinterlegt**.

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 engedélyt a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a felek a II./1. pontban vételárnak a vevő által az eladó részére történő megfizetését az eljáró ügyvéd részére hitelt érdemlően igazolták.

A szerződő felek megállapodnak abban, a 4.000.000,- HUF vételár megfizetését igazoló okiratot 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 engedély 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 per-, teher- és igénymentességéért – az I./2. pontban írtakon túl - 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.

Die Vertragspartner weisen darauf hin, dass sie den anwaltlichen *Hinterlegungsvertrag* bezüglich der Obigen gleichzeitig mit der Unterzeichnung vorliegenden Kaufvertrages abschließen.

Die Vertragspartner vereinbaren in Verbindung mit den Obigen, dass der die vorliegende Urkunde anfertigende und gegenzeichnende Rechtsanwalt ist im Fall berechtigt, den Kaufvertrag und die Bewilligungen zum Eigentumsrechtseintrag zur Eintragung des Eigentumsrechtes vom Käufer beim zuständigen Grundbuchamt einzureichen, wenn die Parteien die Bezahlung des im Punkt II/1 geschriebenen Kaufpreises durch den Käufer dem verfahrenen Rechtsanwalt glaubwürdig bestätigt haben.

Die Vertragspartner sind verpflichtet, die Bezahlung des Kaufpreises von HUF 4.000.000,- bestätigende Dokument spätestens innerhalb von 3 Werktagen zur Verfügung des verfahrenen Rechtsanwalts zu stellen, der verpflichtet ist, binnen 5 Werktagen nach dem Erhalt dieses Dokumentes beim zuständigen Grundbuchamt den vorliegenden Kaufvertrag und die Bewilligung zum Eigentumsrechtseintrag einzureichen.

Die ausführlichen Bedingungen der Aus- bzw. Rückgabe der Bewilligung zum Eigentumsrechtseintrag enthält der gleichzeitig mit der vorliegenden Urkunde zu unterzeichnende *anwaltliche Hinterlegungsvertrag*.

III. Das Inkrafttreten

Die Vertragspartner legen fest, der vorliegende Immobilienkaufvertrag wird im Fall in Kraft treten, wenn das zuständige landwirtschaftliche Verwaltungsorgan diesen genehmigt und verklausuliert.

IV. Die Haftung

IV./1. Der Verkäufer haftet - über der in Punkt I/2 geschriebenen - für die Prozess-, und Forderungsfreiheit der kaufgegenständlichen Immobilie.

Er haftet ferner dafür, dass kein(e) Dritten(r) darauf ein solches Recht hat (haben) welches der Käufer in der Erwerbung des Eigentumsrechtes bzw. danach in der Ausübung seiner Rechte beschränken oder behindern würde.

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 kézhezvételét követően – a teljes vételár megfizetésétől számított 3 napon belül az eladó átruházza a vevőre - mint új tulajdonosra - az ezen okirat I./1. pontjában ingatlan 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 közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

V. Die Besitzübertragung, die Inbesitznahme

V./1. Bezugnehmend auf § 6:215 Abs. (2) des Gesetzes Nr. V von 2013 über das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) vereinbaren die Vertragspartner, dass der Verkäufer an den Käufer als neuer Eigentümer den Besitz der im Punkt I/1 dieses Vertrags bestimmten Immobilie nach dem Erhalt des Genehmigungsbeschlusses des zuständigen landwirtschaftlichen Verwaltungsorgans und innerhalb von 3 Tagen nach der Bezahlung des Kaufpreises überträgt.

VI. Das Vorkaufsrecht

VI./1. Die Vertragspartner legen fest, der Verkäufer ist verpflichtet, den vorliegenden Kaufvertrag sowie das darin gefasste, auch vom Eigentümer angenommene Angebot des Käufers innerhalb von 8 Tagen nach der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags an das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan zur Genehmigung zuzusenden.

Wenn das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan nach der Vorprüfung laut § 23. Abs. 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes die Genehmigung des Kaufvertrags nicht verweigert, stellt sie – außer in Fällen des § 20 – die Eignung des Vertrags zur Veröffentlichung in einem Beschluss fest und ordnet die Veröffentlichung des Vertrags an, und gleichzeitig damit sich an das nach Lage des Grundstücks zuständige Grundbuchamt wendet, um die Tatsache der Einlage des Vertrags über die Immobilieneigentumsübertragung aufzuzeichnen. Die Feststellung der Eignung des Vertrags zur Veröffentlichung bedeutet nicht die behördliche Genehmigung zum Vertrag.

Der Bescheid über die Eignung des Vertrags zur Veröffentlichung wird vom landwirtschaftlichen Verwaltungsorgan dem Verkäufer, dem vertraglichen Käufer mitgeteilt, und der Kaufvertrag wird an den Gemeindenotar, wer nach der Lage des Grundstücks zuständig ist, zugeschickt. Der Gemeindenotar teilt den Kaufvertrag den Berechtigten des gesetzlichen oder vertraglichen Vorkaufrechtes durch öffentliche Bekanntmachung mit.

Die öffentliche Bekanntmachung des Kaufvertrags geht durch eine Veröffentlichung auf der Regierungswebsite im Rahmen des elektronischen Informationssystems (im Folgenden: Regierungsportal).

Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő határidőn belül** tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. 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 nyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít.

Ezt követően amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló, vagy a Tftv. 29. § szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő 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 vevő, illetve felek nyilatkozatai

VII./1. A vevő nyilatkozik, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésére *jogosultsággal rendelkezik, tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.*

VII./2. Adrianus van Kessel vevő nyilatkozik, **földművesnek minősül**; e körben hivatkozik a Keszthelyi Járási Földhivatal 510218 / 2014. 06. 16. számú egyszerűsített határozatára.

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

VII./3. A vevő nyilatkozik, a földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerint **elővásárlási jogosultsággal rendelkezik.**

Der Vorkaufsrechtberechtigte kann **innerhalb einer 30-tägigen Rechtsverlust-Frist** zum Kaufvertrag eine Rechtserklärung über Annahme oder über den Verzicht seines Vorkaufsrechts abgeben.

Die Frist für die Rechtserklärung beginnt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung des Kaufvertrags auf der Regierungsportal.

Wenn das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan die Genehmigung des Kaufvertrags nicht verweigert, und der oder die Vorkaufsberechtigte eine Annahmeerklärung eingelegt hat, ordnet das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan die Vorkaufsberechtigte und der vertragliche Käufer in der gesetzlich festgelegten Reihenfolge und macht darüber eine Liste. Danach, wenn das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan den Kaufvertrag mit der Berechtigten, wer an erster Stelle in der Reihenfolge der Liste steht, oder mit dem Vorkaufsberechtigte, wer laut § 29 des Grundstücksverkehrsgesetzes bestimmt wurde, genehmigt, tritt an Stelle des vertraglichen Käufers der Vorkaufsberechtigte.

VI./2. Der Verkäufer erklärt, dass er keinen solchen Vertrag abgeschlossen haben, womit er irgendjemand ein Vorkaufsrecht auf die Kaufgegenstände zugelassen hat.

VII. Erklärungen des Käufers bzw. der Parteien

VII./1. Der Käufer erklärt, dass er über *Berechtigung* zum Erwerb des Eigentumsrechtes der den Kaufgegenstand bildenden Immobilie *verfügt, sein Eigentumserwerb stößt auf keine Erwerbsbeschränkung.*

VII./2. Der Käufer Adrianus van Kessel erklärt, dass er **als Landwirt gilt**, in diesem Kreis bezieht er sich auf den vereinfachten Beschluss des Bezirksgrundbuchamtes von Keszthely Nr. 510218 / 2014. 06. 16.

Der Käufer erklärt ferner, dass er den in § 5 Abs. (7) des Grundstücksverkehrsgesetzes bestimmten Bedingungen entspricht. Der Käufer erklärt ferner, dass er dieses Rechtsgeschäft als *Landwirt* abschließt.

VII./3. Der Käufer erklärt, dass er über ein im § 18. Abs. (1) des Grundstücksverkehrsgesetzes bestimmtes **Vorkaufsrecht verfügt.**

E körben hivatkozik arra, több mint 3 éve zalaszántói lakos, melynek alapján „**helyben lakó**”-nak minősül.

In diesem Zusammenhang bezieht sich darauf, dass er seit mehr als 3 Jahren in Zalaszentő wohnt, deshalb ist er einer „**Einwohner**”.

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

A vevő nyilatkozik továbbá, **őstermelő**, őstermelői igazolványának száma: **0292826**

VII./4. Der Käufer erklärt, dass er **nicht** als **Nachwuchslandwirt** gilt.

Der Käufer erklärt, dass er **Urproduz**er ist, seine Ausweisnummer als Urproduz er ist **0292826**

VII./5. A vevő mint szerző fél nyilatkozik, **tagja** a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, kamarai nyilvántartási száma: **P000000605776**.

VII./5. Der Käufer als eigentumsrechtserwerbende Partei erklärt, dass er **Mitglied** des Kammers für Agrar- und Lebensmittelwirtschaft und Regionalentwicklung, seine Mitgliedsnummer ist **P000000605776**

VII./6. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **használatát másoknak nem engedi át**, azt maga fogja használni, e hasznosítás során pedig eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant a tulajdonszerzéstől számított **5 évig** - a földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja**.

VIII./6. Der Käufer erklärt, dass er sich verpflichtet, die Nutzung der **kaufgegenständlichen Immobilie an anderen nicht abzutreten**, dies selbst zu nutzen und im Zuge deren seiner Bodennutzungsverpflichtung Genüge zu tun, ferner verpflichtet er sich dazu, den Boden **5 Jahre** lang ab dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbs - mit Ausnahme der in § 13 Abs. (3) des Grundstückverkehrsgesetzes beschriebenen Fälle - **für andere Zwecke nicht zu nutzen**.

VII./7. 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**.

VII./7. Der Käufer als eigentumsrechtserwerbende Partei erklärt, dass er **aus der Erfüllung der Gegenleistung für die Bodennutzung keinerlei für eine frühere Bodennutzung rechtskräftig festgestellte und aufrecht bestehende Gebührenschulden oder sonstige Schulden hat**.

VII./8. 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**.

VII./8. Der Käufer erklärt, dass das Grundbuchamt **gegen ihm** wegen rechtswidriger Nutzung des in ihrem Besitz befindlichen Grundstücks oder Verletzung der Nutzungspflicht **nie keine endgültige Grundstücksschutzstrafe verhängt hat**.

VII./9. A vevő nyilatkozik, földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv **vele szemben véglegesen mulasztási bírságot sosem szabott ki**.

VII./9. Der Käufer erklärt, dass das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan **gegen ihm** wegen Verletzung der zum Grundstückserwerb übernommenen Pflicht **nie keine endgültige Versäumnisgeldstrafe verhängt hat**.

VII./10. A vevő nyilatkozik, vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**.

VII./10. Der Käufer erklärt, dass es gegenüber ihm nicht festgestellt wurde, dass er **innerhalb der vorangehenden 5 Jahre ab Abschluss des Rechtsgeschäfts Rechtsgeschäft(e) zur Umgehung der Erwerbsbeschränkungen abgeschlossen hat**.

VII./11. A vevő nyilatkozik, az e szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a már **tulajdonában és/vagy haszonélvezetében lévő földterület(ek) területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot**.

VII./11. Der Käufer erklärt, dass mit dem Erwerb der den Gegenstand dieses Vertrags bildende Immobilie die Flächengröße der **in seinem Eigentum und/oder ihrer Nutznießung** stehenden Böden das im Gesetz bestimmte **Bodenerwerbs-Maximum** nicht übersteigt.

VII./12. A vevő nyilatkozik, az e szerződés tárgyát képező ingatlan 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, VII./11. és VII./12. pontban nyilatkozatainak valótansága, 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 részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

VII./13. A vevő, mint szerző fél nyilatkozik, **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.

VII./14. Az eladó nyilatkozik, az adásvétel tárgyát képező ingatlan Lancz Józsefné **birtokában, illetve használatában áll** (lsd. I./3. pont).

VII./15. A szerződő felek megállapodnak, a földhasználati nyilvántartásba földhasználóként bejegyzett Lancz Józsefné földhasználati joga az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződésre vonatkozó jóváhagyását követően megszűnik.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, amennyiben Lancz Józsefné földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jogának törléséhez bármilyen további nyilatkozatra van szükség, azt felhívásra haladéktalanul megteszi, beszerzi.

VIII. Az ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

VIII./1. A szerződő felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes járási hivatal földhivatali osztálya e szerződés, a II./3. pontban hivatkozott tulajdonjog-bejegyzési engedély, valamint a szerződéshez szükséges hatósági jóváhagyás alapján a **zalaszántói 0169/10 hrsz-ú ingatlanra a tulajdonjogot – a teljes**

VII./12. Der Käufer erklärt, dass mit dem Erwerb der den Gegenstand dieses Vertrags bildenden Immobilie die Flächengröße der **in seinem Besitz** stehenden Böden **das im Gesetz bestimmte Bodenerwerbs-Maximum nicht übersteigt**.

Der Käufer erklärt, dass er zur Kenntnis nimmt, wenn die Unechtheit seiner in den Punkten VIII/11 und VIII/12 abgegebenen Erklärungen bezüglich des Bodenerwerbs-Maximums in einer nachträglichen Prüfung rechtskräftig festgestellt wird, zieht es sich seine im Gesetz Nr. C von 2012 über das Strafgesetzbuch (StGB) bestimmten strafrechtliche Verantwortlichmachung und nach der Nutzung der den Kaufgegenstand bildenden mit der Rechtsverletzung betroffenen Gebiete während des Bestehens des rechtsverletzenden Zustandes die Rückzahlung des der sein zugewiesenen Subvention des Haushaltsplanes oder der Europäischen Union entsprechenden Geldbetrags nach.

VII./13. Der Käufer als eigentumsrechtserwerbende Partei erklärt, dass er über kein **anteilmäßiges Eigentum verfügt**.

VII./14. Der Verkäufer erklärt, dass die vertragsgegenständliche Immobilie **im Besitz und Nutzung von Józsefné Lancz ist**. (siehe Punkt I/3)

VII./15. Die Vertragspartner vereinbaren, dass das Bodennutzungsrecht von Józsefné Lancz, die als Landnutzerin im Bodennutzungsregister eingetragen ist, nach der Genehmigung des vorliegenden Vertrags durch die zuständige Landwirtschaftsbehörde erlischt.

Der Verkäufer verpflichtet sich, falls eine weitere Erklärung zur Löschung des im Grundbuch eingetragenen Landnutzungsrechts von Frau József Lancz erforderlich ist, diese auf Anfrage unverzüglich abzugeben.

VIII. Verfügungen bezüglich des Immobilienregisters

VIII./1. Die Vertragspartner geben bedingungslos und unwiderruflich ihre Zustimmung dazu, dass das zuständige Grundbuchamt **das Eigentumsrecht** aufgrund des vorliegenden Vertrags und der in Punkt II/3 erwähnten Bewilligungen des Eigentumsrechtseintrags und zum Vertrag nötige

vételár kifizetését követően - „adásvétel” jogcímén a vevő javára **1/1 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

behördliche Genehmigung auf die Immobilie mit der **Parzellennr. 0169/10** in **Zalaszentő** unter **Rechtstitel** des „Kaufes“ zugunsten des Käufers **im Verhältnis von 1/1** ins Immobilienregister einträgt.

VIII./2. Hivatkozva Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontjára, a szerződő felek kéri, a fenti tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelem 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.

VIII/2. Bezugnehmend auf § 47/A Abs. (1) Punkt b) des Gesetzes mit der Nr. CXLI von 1997 über das Immobilienregister bitten die Vertragspartner, dass **das zuständige Grundbuchamt** ihren obigen Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechtes bis zur Einreichung der diesbezüglichen Bewilligungen zum Eigentumsrechtseintrag beim Grundbuchamt, aber spätestens 6 Monate lang von der Einreichung des vorliegenden Kaufvertrags an **in Schwebe lässt**.

IX. Az ügyvédi rendelkezések

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

A felek a jelen okiratba foglalt nyilatkozatukkal meghatalmazzák az eljáró ügyvédet azzal, hogy **képviselőjükben a hatósági jóváhagyással 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 során** a képviselőjükkel.

A vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal, hogy a jelen adásvételi szerződésbe foglalt jogügylet kapcsán a szerző fél – mint leendő földhasználó - földhasználati jogának a földhasználati-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében – szükség szerint – eljárjon.

A vevő meghatalmazza továbbá az eljáró ügyvédet azzal, hogy a jelen adásvételi szerződésbe foglalt jogügylet kapcsán az adóhatóság előtt – szükség szerint – eljárjon.

A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a fent adott meghatalmazásokat elfogadja, a szerződésen szereplő ügyvédi aláírás és ellenjegyzés

IX. Verfügungen bezüglich des Anwalts

IX./1. Der Käufer beauftragt mit der Anfertigung und Gegenzeichnung der vorliegenden Urkunde Dr. Tibor Takács Rechtsanwalt mit Sitz in Zalaegerszeg. Die Auftragsgebühr des genannten Rechtsanwaltes trägt der Verkäufer.

In den vorliegenden Vertrag gefassten gemeinsamen Erklärung bevollmächtigen die Vertragspartner den genannten Rechtsanwalt mit ihrer Vertretung während der Eintragung der in der vorliegenden Urkunde stehenden Änderungen ins Immobilienregister und während der Genehmigung des landwirtschaftlichen Verwaltungsorgans.

Die Vertragspartner bevollmächtigen den verfahrenen Rechtsanwalt mit ihrer in der vorliegenden Urkunde gefassten Erklärung, in ihrer Vertretung in Verbindung mit der Erfüllung der Verpflichtungen in Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht zu verfahren.

Der Käufer bevollmächtigt den verfahrenen Rechtsanwalt, dass er in Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft zur **Eintragung des Bodennutzungsrechtes** von der eigentumserwerbenden Partei – als zukünftige Bodenbenutzer – zu verfahren.

Der Käufer bevollmächtigt den Bevollmächtigten auch, im Zusammenhang mit dem in diesem Vertrag gefassten Rechtsgeschäft - gegebenenfalls - vor den Steuerbehörden vorzugehen.

Der den vorliegenden Vertrag anfertigende Rechtsanwalt nimmt die erteilten Vollmachten an, die

a hivatkozott ügyvédi meghatalmazások eljáró ügyvéd részéről történt elfogadását is tanúsítja.

IX./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-német nyelven - megmagyarázta.

IX./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].

anwältliche Unterschrift und die Gegenzeichnung im Vertrag bestätigt in auch die Annahme der Anwaltsvollmachten durch den vorgehenden Rechtsanwalt.

IX./2. Die Vertragspartner stellen fest, dass der genannte Rechtsanwalt sie darauf aufmerksam gemacht hat, diesen Vertrag vor dessen Unterzeichnung gründlich zu lesen.

Die Vertragspartner erkennen an, dass sie tatsächlich aufgefordert wurden.

Die Vertragspartner bestätigen ferner mit der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde, dass der gegenzeichnende Rechtsanwalt ihnen deren Inhalt - in ungarischer und deutscher Sprache - geklärt hat.

IX./3. Die Vertragspartner unterzeichnen die vorliegende Urkunde vor dem Rechtsanwalt Dr. Tibor Takács.

Der Rechtsanwalt informiert die Parteien darüber, dass er als gegenzeichnender Rechtsanwalt die Blätter des vorliegenden Kaufvertrags – als Papierdokument – so verbunden hat, dass der ohne Beschädigung der Urkunde nicht getrennt werden kann. Folglich müssen die Parteien - oder die bevollmächtigte Partei - den vorliegenden Vertrag als Papierdokument nicht auf allen Seiten mit ihren Signa versehen (§ 43. Abs. (4) des Gesetzes Nr. LXXVIII von 2017 über die Tätigkeit von Rechtsanwälten)

X. Bíróági illetékesség, egyéb rendelkezések

X./1. A szerződő felek a jelen okirattól eredő vitás kérdéseiket egyezséggel rendezik, ennek eredménytelensége esetén alávetik magukat a Zalaegerszegi Járásbíróság - illetve hatáskörétől függően a Zalaegerszegi Törvényszék - kizárólagos illetékességének.

X./2. A vevő hivatkozik Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjára, mely szerint:

„(1) *Mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól: ...*

p) termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt

X. Gerichtliche Zuständigkeit, sonstige Bestimmungen

X./1. Die Vertragspartner regeln ihre aus diesem Vertrag stammenden Streitfragen mit einer Einigung, im Falle von deren Erfolglosigkeit unterwerfen sie sich der ausschließlichen Zuständigkeit des Bezirksgerichtes von Zalaegerszeg bzw. - abhängig von der Befugnis - des Gerichtshofes von Zalaegerszeg.

X./2. Der Käufer bezieht sich auf § 26. Abs. (1) Punkt p) des Gesetzes Nr. XCIII. vom 1990 über die Gebühren, wonach:

„(1) *von der Grunderwerbsteuer befreit sind:*

.....

p) der entgeltliche Erwerb von Grundstücken durch einen Landwirt, sofern während eines Zeitraums von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Übertragung des Besitzes, spätestens jedoch am letzten Tag des zwölften Monats, der auf den Zeitpunkt der

termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;"

A vevő nyilatkozik, igénybe kívánja venni az ltv. fentiekben hivatkozott rendelkezéseiben meghatározott illetékmentességet, egyben nyilatkozik, az ehhez kapcsolódó kötelezettségeket vállalja.

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

Zalaszentő, 2024. 06. 03

Lancz József

Lancz József
eladó / Verkäufer

Zalaszentő Közös Önkormányzati Hivatal
ZÁRADÉK
Kifüggesztve: 2024. 07. 16.
aláírás
Levéve: 2024. 08. 16.
aláírás
Az elektronikus közzététel megtörtént

Ellenjegyzem / Unterschrift des Anwalts:

Zalaszentőn, 2024. 06. 03. napján
in Zalaszentő, am 03.06.2024

Zalaszentő Közös Önkormányzati Hivatal

Kifüggesztés időpontja: 2024. 07. 16.
A közlés kezdő napja: 2024. 07. 16.
Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2024. 08. 16. E határidő jogvesztő.
Levél napja: 2024. 08. 16.
Jegyző nevében és megbízásából

ügyintéző

Entstehung des
Gebührenzahlungspflicht folgt, oder, im
Falle des Erwerbs von Grundstücken,
die mit einem dinglichen Recht belastet
sind, ab dem Zeitpunkt der Beendigung
oder des Erlöschens des dinglichen
Rechts, spätestens jedoch am letzten
Tag des fünften Jahres, der auf den
Zeitpunkt der Entstehung des
Steueranspruchs folgt

pa) veräußert nicht das
Eigentumsrecht des Grundstücks,
(pb) kein Eigentumsrecht an dem
Grundstück begründet; und
pc) das Land für land- oder
forstwirtschaftliche Tätigkeiten
nutzt;."

Der Käufer erklärt, dass er die in den oben genannten Bestimmungen des Gesetzes vorgesehene Abgabebefreiung in Anspruch nehmen möchte, und erklärt, dass er die damit verbundenen Verpflichtungen übernimmt.

Wir, unterzeichnende Vertragspartner erklären, dass die Regelungen der obigen Urkunde der Wahrheit entsprechen, mit unserem Willen übereinstimmen, und bestätigen dies auch mit unseren Unterschriften.

Zalaszentő, 03.06.2024

Adrianus van Kessel

Adrianus van Kessel
vevő / Käufer



Dr. Takács Tibor ügyvéd / Rechtsanwalt Dr. Tibor Takács
Kamarai nyilvántartási száma / Kammerregisternr.: 36069968
Irodájának székhelye, címe: / Sitz, Adresse seiner Kanzlei:
HU-8900 Zalaegerszeg, Kisfaludy u./ Str. 15.