

Értékt: 20..... szám Melléklet:
Elszám: 594320 Utolsó szám: Előző:
594320

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

A kormányzati portálon közzétett napja: 2023.08.31. Vas
Közlés kezdő napja: 2023.09.01. Az elővásárlásra
jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2023.10.02.
E határidő jogvesztő. Kézelt napja: 2023.10.03.

amely létrejött egyrészről az alábbi eladó (a továbbiakban: eladó)
Csendes Antalné Kerekes Éva

8360 Keszthely, Zrínyi Miklós u. 8. fsz. 2. szám alatti lakos, magyar állampolgár),

másrészről az alábbi vevő (a továbbiakban: vevő)
Artner Inga

Deák Ferenc u. 16. alatti lakos, lakóhelye: 9612 Bögöt, litván állampolgár), együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy Csendes Antalné Kerekes Éva eladó gondnokolt, erre tekintettel jelen szerződés joghatályos létrejöttének feltétele a gyámhatóság jóváhagyása.

A felek kijelentik, hogy jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon az adásvételi szerződés vonatkozásában az illetékes gyámhivatal a végleges jóváhagyást kiadja. A felek már a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy abban az esetben, amennyiben a jelen szerződés jóváhagyására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező gyámhivatal a jóváhagyását megadja, a jóváhagyó határozat véglegessé válása érdekében a felek már a jelen szerződés aláírásával lemondanak keresetindítási jogukról, és kéri a jóváhagyó határozat véglegessé válásának megállapítását.

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint **Csendes Antalné Kerekes Éva** eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Porpác külterület 022/6 hrsz-ú, 3128 m² területű, 4.63 AK értékű, „szántó”** megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan per-, és tehermentes, az ingatlannal kapcsolatban sem köztartozás, sem egyéb tartozás nem áll fenn.

2./ Eladó eladja, a vevő megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát, tehermentes állapotban, megtekintés után, **mindösszesen 594.320,- Ft**, azaz **Ötszázkilencvennégyezer-háromszázhusz Forint** megfizetése ellenében.

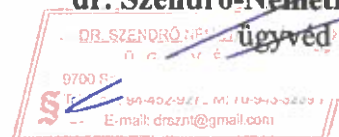
3./ Vevő a teljes vételárat, egy összegben, azt követő 5 (öt) munkanapon belül köteles az eladó részére megfizetni, (OTP Banknál vezetett számú számlájára) miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, vagy az elővásárlási jogukról külön okiratba foglalt nyilatkozatban lemondanak, továbbá szükség szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyta. Amennyiben vevő nem fizeti meg határidőben a vételárat, eladó jogosult elállni a szerződéstől.

4./ Eladó, mint tulajdonos - okiratszerkesztő ügyvéd útján - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel – kérelmet nyújt be az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétételre való alkalmasság vizsgálata és a szerződés

Csendes Antalné Kerekes Éva
eladó, képv.:
Csendes Antal gondnok

Artner Inga

dr. Szendrő-Németh Tamás



közzétételének elrendelése érdekében az illetékes Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához. Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet a közzétételi kérelem aláírásával, melyet meghatalmazott jelen szerződés aláírásával elfogad.

5./ Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását (**bejegyzési engedélyt**), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Porpác külterület 022/6 hrsz.** alatt felvett ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a földszerzés hatósági jóváhagyásának részére való megküldését és a vételár megfizetését követő 8 munkanapon belül jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi tárgyi letétbe vette.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy vevő teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú litván állampolgár, szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza. Eladó magyar állampolgár, gondnokság alatt áll, képviselőjében ideiglenes gondnoka jár el.

7./ Szerződő felek egyezően adják elő, hogy vevő a tulajdonjogának az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, amely időponttól kezdődően élvezzi az ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt.

8./ Vevő, mint szerző fél a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben úgy nyilatkozik, hogy **8.1. a jogszabályi előírásoknak megfelelő földművesnek minősül, továbbá 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdésének e.) pontja alapján olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye, vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van elővásárlási, valamint (4) bekezdés a.) pontja alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja, (nyilvántartási száma: OCSG-00073032) joggal rendelkezik.**

8.2 nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

8.3 a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.4 a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki;

8.5 a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.

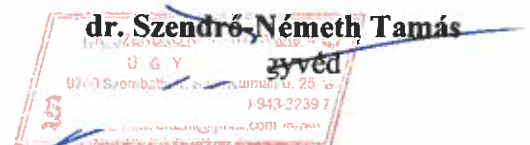
8.6 a 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C §. -ban foglaltak alapján, úgy nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

8.7 a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, továbbá az így birtokába került föld mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

Csendes Antalné KELEKES LVA
eladó, képvis.
Csendes Antal gondnok

Artner Inga

ügyvéd



Vevő vállalja, hogy

8.8 a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - más célra nem hasznosítja.

8.9 amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 8.8 pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

9./ Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a törvényben meghatározott sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult lép, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó a szerződéses vevőt választja.

10./ A szerződéskötés kapcsán felmerülő költségek a vevőt terhelik. Vevő az ingatlanvásárláshoz kapcsolódó illetékfizetési kötelezettségéről és annak mértékéről tájékoztatást kapott, így vevő tudomással bír arról, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint a visszerhes vagyónátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4 %.

Vevő az 1990. évi XCIII. számú törvény, az illetékekről 26. § (1) p. pontja alapján kéri részére az illetékmentesség biztosítását, azzal, hogy kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, mely szerint „ha a forgalmi értéket a felek nem tüntették fel, nem jelentették be, vagy a feltüntetett, illetőleg bejelentett érték az állami adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér, a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg”.

11./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó adózási és illetékfizetési kötelezettségéről. Az eladó tudomással bír arról, hogy a jogügylet folyományaként a „Személyi jövedelemadóról” szóló 1995. évi CXVII. tv, Szja tv. 62.§ alapján adóköteles jövedelme keletkezik, ha a szerzésekori/öröklés időpontjában megállapított érték alacsonyabb a jelen szerződésben megjelölt vételárnál, és az eladás a szerzéstől számított 5 éven belül történik. Az Szja tv. 62.§ (4) bekezdése alapján az adó alapja a bevétel 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben, 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben, 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben, 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben, a megszerzést követő ötödik évben, vagy azt követő években történő értékesítés során 0 százalék. Az adó mértéke 15%.

12./ Alulírott szerződő felek hozzájárulunk ahhoz,


- hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adatainkat a megbízás teljesítése keretében kezelje,

- hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Alulírott felek tudomásul vesszük, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul bejelentjük.

Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján nyilatkoznak ezen szerződés aláírásával arról, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el.

Alulírott felek hozzájárulunk adataink elektronikus úton történő ellenőrzéséhez. (az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §)

Csendes Antal  LVÁ
eladó, képviselő
Csendes Antal gondnok

Artner Inga
vevő 

dr. Szenes-Nemes Tamás
DR. SZENES-NEMES TAMÁS
ÜGYVÉD
100 Szombathely, Széll Kálmán u. 25. ●
Tel./Fax : 94-452-927 M. 70-943-3239 ●
E-mail: drsznt@gmail.com

13./ Szerződő felek az adás-vételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a tárgyi letétkezelésre, valamint a szerződéshez kapcsolódó közzétételi, földhivatali és az Adóhatóság előtti eljárás lefolytatására *megbízást és meghatalmazást* adnak dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvédnek, aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás végrehajtására.

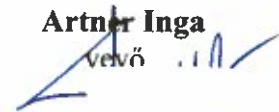
14./ A felek kijelentik azt, hogy a szerződés magyar és német nyelven készült, a felek egymás közötti jogviszonyában mindkét változat azonos értékű, amiért az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősséget vállal. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók. Jelen okirat egyben tényvázlathat, ügyvédi megbízási szerződésnek és okirati letéti szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a felek akaratát.

Szerződő feleknek jelen adás-vételi szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adás-vétel, az elővásárlási jog, a jövedelemadózás és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Szombathely, 2023. 08. 09.

Csendes Antalné Kerekes Éva
eladó, képv.:
Csendes Antal gondnok

Artnér Inga
vevő



Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott *Dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd* (iroda: 9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 25. I. em. 10., kamarai azonosító szám: 36069431) tanúsítom, hogy az általam szerkesztett okirat a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelel. Egyúttal igazolom, hogy a szerződő felek az okiratot előttem, sajátkezűleg írták alá, ezért ellenjegyzem azt.
Szombathely, 2023. 08. 09.

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd

