

+ kormányzati portálon történő közzététel napja: 2023.06.05

Wörles közút napja: 2023.06.06

Az elővásárlásjogi jogon alapuló jogviszonyt megkötött napja: 2023.08.04. Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 1.



**TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS**

596649

SZÁM Melléklet

amely létrejött egyrészről az alábbi eladók (a továbbiakban: eladók)

**Horváth Istvánné** *T. Ann*  
Sárvár, Alkotmány u. 25. I/4. szám alatti lakos, magyar állampolgár) , 9600  
**Süle László**

Sárvár, Újsziget u. 17. szám alatti lakos, magyar állampolgár)  
**Hegyi Ferencné Süle Márta** 9600

9756 Ikervár, Kossuth u. 39. szám alatti lakos, magyar állampolgár)  
**Horváth Istvánné Tar Csilla** , 9600

Sárvár, Nádasy Ferenc út 118. szám alatti lakos, magyar állampolgár)  
**Tar István** 9600  
Nádasy Ferenc u. 118. szám alatti lakos, magyar állampolgár) 9600 Sárvár,

másrészről az alábbi vevő (a továbbiakban: vevő)

**Artner Inga** lakóhelye: 9612  
Bögöt, Deák Ferenc u. 16. alatti lakos,

litván állampolgár), együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint eladók tulajdonát képezi az alábbi ingatlan, a táblázatban megjelölt arányban:

**Porpác külterület 070/18 hrsz-ú, 2 ha 4777 m2 területű, 64.67 AK értékű, "szántó" művelési ágú ingatlan**

	tul.hányad	terület/m2	vételár (Ft)
<b>Horváth Istvánné</b>	2245/6467	8601	1.892.220,-
<b>Süle László</b>	262/6467	1005	221.100,-
<b>Hegyi Ferencné Süle Márta</b>	524/6467	2007	441.540,-
<b>Horváth Istvánné Tar Csilla</b>	1718/6467	6582	1.448.040,-
<b>Tar István</b>	1718/6467	6582	1.448.040,-
<b>Összesen:</b>	1/1	<b>2 ha 4777 m2</b>	<b>5.450.940,-</b>

Horváth Istvánné eladó tulajdoni hányadát terheli Virág Lászlóné Bagoly Erzsébet (9612 Porpác, Kossuth u. 15. szám alatti lakos) javára bejegyzett özvegyi jog. Eladók nyilatkoznak, hogy az özvegyi jog jogosultja elhalálozott, az özvegyi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlését jelen eljárásban kezdeményezik a mellékelten csatolt halotti anyakönyvi kivonat alapján. Az ingatlanon Borhi János (9721 Gencsapáti, Savaria u. 1/b.) bérleti joga áll fenn 2024.01.31.-ig. (Bérleti díj: Hegyi Ferencné bérbeadó részére: 30 kg/AK, Horváth Istvánné, Süle László, Horváth Istvánné Tar Csilla, Tar István bérbeadók részére az össz termény 30 %-a)

Az ingatlanra a VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY (9700 Szombathely, Welther Károly u. 3.) javára földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, valamint az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. (9077 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) javára vezetékjog van bejegyzve. Az ingatlan egyebekben terhelés és tehermentes, az ingatlannal kapcsolatban sem köztartozás, sem egyéb tartozás nem áll fenn.

DR. SZENDRŐ NÉMETH TAMÁS ÜGYVÉD

2./ Eladók eladják, a vevő 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon fennálló tulajdoni hányadukat, tehermentes állapotban, megtekintés után, **mindösszesen 5.450.940,- Ft**, azaz **Ötmillió-négy százötvenezer-kilencszáznegyven forint** vételár megfizetése ellenében. Az eladókat az ingatlanok vételárából az 1. pontban foglalt táblázat szerinti összegek illetik meg. A NAK honlapján közzétett, a szerződéskötést megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi érték 1.620.000.-Ft/ha és 66.000-Ft/AK. A felek a föld értékének meghatározásakor az alábbi szempontokat vették figyelembe: **nem agyagos, nem kavicsos, jó vízmegtartó képességű, jó minőségű föld, útról közvetlenül megközelíthető, a lakott terület határán fekvő, szabályos téglatest alakú, kedvezően sík terület. Az ingatlan bekerített, a családi gazdaság által használt ingatlannal együtt.**

3./ Vevő a teljes vételárat, egy összegben, azt követő 5 (öt) munkanapon belül köteles az eladók részére megfizetni, 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 adás-vételi szerződést jóváhagyta. Amennyiben vevő nem fizeti meg határidőben a vételárat, eladók jogosultak elállni a szerződéstől.

4./ Eladók, mint tulajdonosok - okiratszerkesztő ügyvéd útján - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel – kérelmet nyújtanak be az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétételre való alkalmasság vizsgálata és a szerződés közzétételének elrendelése érdekében az illetékes Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához. Eladók jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet a közzétételi kérelem aláírásával, melyet meghatalmazott jelen szerződés aláírásával elfogad.

5./ Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulást (**bejegyzési engedélyt**), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Porpác külterület 070/18 hrsz.** alatt felvett ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, jogosult özvegyi jogának törlésével egyidejűleg.

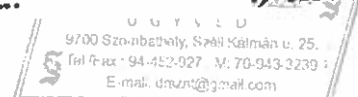
Eladók a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezik ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a földszerzés hatósági jóváhagyásának részére való megküldését és a teljes vételár megfizetését követő 8 munkanapon belül jogosult és egyben köteles az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

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, eladók magyar, vevő litván állampolgár, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza.

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 a lakóhelye, vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási területétől közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, valamint a 18. §. (1) bekezdés a.) pontja alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja (r... ) elővásárlási joggal rendelkezik.**

dr. Szendrő-Né ... más ügyvéd



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).

#### **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 eladók a szerződéses vevőt választják.

10./ A szerződéskötés kapcsán felmerülő költségek a vevőt terhelik. Vevő az ingatlan tulajdoni hányadának vásárláshoz 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 visszterhes vagyónáruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal 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 eladók tudomással bírnak arról, hogy a jogügylet folyományaként a „Személyi jövedelemadóról” szóló 1995. évi CXVII. tv, Szja tv. 62.§ alapján adóköteles jövedelmük keletkezik, ha a szerzési/öröklés időpontjában megállapított értékalacsonyabb 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, 80 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. §)

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 rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés magyar és német nyelven készült. Az okiratot szerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a szerződés magyar és német verziója minden pontjában megegyezik és nem tartalmaz eltérő rendelkezéseket. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók. Jelen okirat egyben tényvázlatnak, ügyvédi megbízási szerződésnek és okirati letéti szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a felek akaratát.

15./ *A jelen szerződés aláírásával szerződő felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák az okiratszerkesztő dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvédet, - aki jelen szerződés aláírásával a szerződő felek ezen meghatalmazását elfogadja -, hogy a jelen szerződés minden oldalát helyettük és nevükben saját kézjegyével lássa el. A felek rögzítik, hogy az eljáró dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvédnek a szerződő felek ezen meghatalmazása alapján a jelen szerződés minden oldalán található kézjegye az szerződő felek kézjegyeként is szolgál, amennyiben jelen papír alapú szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.*

Szerződő feleknek jelen adás-vételi szerződést az eljáró 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. 05. 18.

**Horváth Istvánné**  
eladó

**Süle László**  
eladó

**Hegy Ferencné Süle Márta**  
eladó

**Tar Istvan**  
eladó

**Horváth Istvánné Tar Csilla**  
eladó

**Artner Inga**  
vevő

### Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott *Dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvea* (iroda: 9700 Szombathely, Székház u. 25. I. em. 10., kamarai azonosító szám: ) úsítom, 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. 05. 18.

**dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd**

Tel/fax: 94-452527 / 94-70943323  
E-mail: dszr1@gmail.com