

A kormányzati portálon közzétett közérkeztel napja: 2023.10.31.
Közérkeztel kezdő napja: 2023.11.01.

1

Az elővásárlásba jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2023.11.30.

Erkezett: 20

594505

szám Melléklet

Utószám

Előadó

E határidő jogvesztő.

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Levelező napja: 2023.12.01.

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

Dr. Fábián Ferenc (

AT-8043 Graz, Janischhofweg 22/5. szám alatti lakos, magyar állampolgár)

Dr. Fábián Ferenc Tádé

9200

Mosonmagyaróvár, Gyári út 1. 1. em. 8. ajtó alatti lakos, magyar állampolgár)

másrészről az alábbi **vevő** (a továbbiakban: vevő)

Artnér Inga

lakóhelye: 9612

Bögöt, Deák Ferenc u. 16.,

litván állampolgár),

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

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint **Dr. Fábián Ferenc eladó 1/4, Dr. Fábián Ferenc Tádé 1/4** arányú tulajdonát képezi a **Porpác külterület 085 hrsz.** alatt felvett, **6 ha 8424 m²** területű, **73.57 AK** értékű, „a) szántó b) legelő” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlanon Kajcsos István (9751 Vép, Dózsa u. 46.) haszonbérleti joga áll fenn 2024.01.01.-ig. (Bérleti díj: 140 EUR/ha/év) Az ingatlan egyebekben per és tehermentes, az ingatlannal kapcsolatban sem köztartozás, sem egyéb tartozás nem áll fenn.

2./ Eladók eladják, a vevő 2/4-ed tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon fennálló tulajdoni hányadukat, tehermentes állapotban, megtekintés után, **mindösszesen 8.553.000,- Ft**, azaz **Nyolcmillió-ötszázötvenháromezer forint** vételár megfizetése ellenében. Eladókat a vételárból tulajdoni hányaduk arányában az alábbi összegek illetik meg:

Dr. Fábián Ferenc részére járó összeg 4.276.500.-Ft, Dr. Fábián Ferenc Tádé részére járó összeg 4.276.500.-Ft.

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.

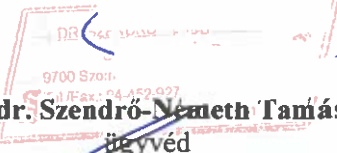
4./ Eladók, mint tulajdonosok - okiratszerkesztő ügyvéd útján - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel – kérelmet nyújtanak be az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétételre való alkalmasság vizsgálata és a szerződés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

Dr. Fábián Ferenc
eladó

Dr. Fábián Ferenc Tádé
eladó

Artnér Inga
vevő

Dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd



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 085 hrsz.** alatt felvett ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga 2/4 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön,

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, valamint 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 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 tulajdoni hányadok 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 határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, valamint a 4) bekezdés a.) pontja alapján, mint östermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási száma: **ÖCSG-00073032**) elővásárlási 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).

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.

Dr. Fábrián Ferenc
eladó

Dr. Fábrián Ferenc Tade
eladó

Arter Inga
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd

DR. SZENDRŐ-NÉMETH TAMÁS
ÜGYVÉD
3/4, Széll Kálmán u. 25.
tel./fax: 04 452-977 M: 70 943-2399
E-mail: drszn@tut.byd.hu

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 vagyónátruházási 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 szerzésekori/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 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. §)

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.

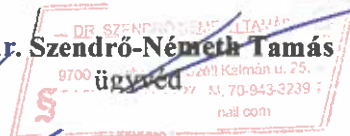
Ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás végrehajtására.

Dr. Fabian Ferenc
eladó

Dr. Fábíán Ferenc Tádé
eladó

Arter Inga
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd



14./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók. Jelen okirat egyben tényvázatnak, ügyvédi megbízási szerződésnek és okirati letéti szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a felek akaratát.

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. 10.13.

Dr. Fábíán Ferenc
eladó

Dr. Fábíán Ferenc Tádé
eladó

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. 10.13.

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd

