

A kormányzat portálján közzétett napja: 2023.01.31.
Közlelés kezdő napja: 2023.02.01.
Az elővásárlási jogról jognyilatkozat megküldésére
nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja: 2023.04.03.
E határozat jogszabály
száma: 2023.04.04.



TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

595082 szám Melléklet:

Előszám: Utószám: Előadó:

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

Némethné Boros Adrienn

, 9600 Sárvár, Hunyadi János utca 54. IV/13. szám alatti lakos, magyar állampolgár),

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

Artner 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 eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Porpác külterület 068/17 hrsz-ú, 1 ha 2287 m² területű, 23.47 AK értékű, „szántó”** megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlanra az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) javára vezetékJog van bejegyezve. Az ingatlant terheli Süle Ernő József haszonbérleti joga 2025. december 31. napjáig. Az ingatlan egyebekben per-, teher és igénymentes amelyért eladó szavatol a vevőnek, továbbá úgy nyilatkozik, hogy az ingatlannal kapcsolatban sem köztartozása, sem egyéb tartozása nem áll fenn.

2./ Eladó eladja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát, vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja megtekintés után **2.500.000,- Ft**, azaz Kettőmillióöttszázezer Forint vételár megfizetése ellenében.

3./ Eladó kijelenti, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat, vagyis 2.500.000,- Ft, azaz Kettőmillió-öttszázezer Forint összeget megfizette eladó részére, amely vételár átvételét eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza. Amennyiben a vevőt az elővásárlási sorrendben megelőző, mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényben, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy vételi jog jogosultja 5 napon belül készpénzben köteles megfizetni a vételárat eladó részére, illetve amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést nem hagyja jóvá, eladó köteles a vevőtől átvett vételárat visszafizetni vevő részére.

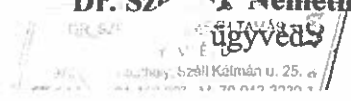
4./ Eladó, mint tulajdonos - okiratszerkesztő ügyvéd útján - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel – kérelmet nyújt be az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétételre való alkalmasságának vizsgálata és a szerződés 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 068/17 hrsz.** alatt felvett ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga a 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Némethné Boros Adrienn
eladó

Artner Inga
vevő

Dr. Székely Tamás
ügyvéd



Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a jegyzői igazolás – amely szerint a vevő elővásárlási jogát megelőző elfogadó nyilatkozat nem érkezett - részére való megküldését, és a vételár teljes megfizetésének igazolását 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./ Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, eladó 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, a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdés 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 őstermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási száma: _____) 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 terület nagyságának 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.

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

9./ 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 visszerthes 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.

10./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó adózási és illetékfizetési kötelezettségről.

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 szerzéskori/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 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 százaléka. Az adó mértéke 15%.

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./ 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. §)

12./ 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.

13./ A felek kijelentik azt, hogy a szerződés magyar és német nyelven készült, a felek egymás közötti jogviszonyában mindkét változat azonos értékű. 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.

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, 2022. 12. 23.

Némethné Boros Annamari
eladó

Artner Ingó
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, 2022. 12. 23.

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd

