

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Eladók:**

Sebestyén Jánosné szül. (lakcím: 9600 Sárvár, Kiss János altábornagy utca 32., szül. hely, idő:, anyja neve:, személyi azonosító:, adóazonosító jel:, magyar állampolgár), mint 1/1 tulajdoni hányad eladó, és
Fehér Károlyné szül. (lakcím: 9600 Sárvár, Erdély u. 16., szül. hely, idő:, anyja neve:, személyi azonosító:, adóazonosító jel:, magyar állampolgár), mint 1/1 tulajdoni hányad eladó (a továbbiakban: eladók),

másrészről **Vevő:**

Hartwig Tamás szül. (lakcím: 9621 Ölbő, Fő u. 19., szül. hely, idő:, anyja neve:, szem.azonosító:, adóazonosító jel:, MVH reg.szám:, földműves nyilv.szám:, Agrárkamara nyilvántartási szám:, östermelők családi gazdaság tagja, a nyilvántartási száma:, magyar állampolgár), mint 1/1 tulajdoni hányadban vevő, (a továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1./ Ingatlanok:

- 1.1. **Sebestyén Jánosné** eladó kijelenti és szavatol, hogy a **Sárvár 0188/30 hrsz-ú**, 1 ha 246 m² nagyságú, 39,99 AK-értékű szántó ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban, kizárólagos tulajdonát képezi.
- 1.2. **Fehér Károlyné** eladó kijelenti és szavatol, hogy a **Sárvár 0188/15 hrsz-ú**, 1 ha 6717 m² nagyságú, 60,01 AK-értékű szántó ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban, kizárólagos tulajdonát képezi.
Fehér Károlyné eladó kijelenti és szavatol, hogy a **Sárvár 0188/29 hrsz-ú**, 8507 m² nagyságú, 32,00 AK-értékű szántó ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban, kizárólagos tulajdonát képezi. (továbbiakban: ingatlanok).

2./ Adásvétel és vételár:

- 2.1. **Sebestyén Jánosné** eladó eladja, **Hartwig Tamás** vevő megvásárolja adásvétel jogcímén a **Sárvár 0188/30 hrsz-ú**, 1 ha 246 m² nagyságú, 39,99 AK-értékű szántó ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, azaz egészét a kölcsönösen megegyezett **3.073.800,- Ft**, azaz hárommillió-hetvenháromezer-nyolcszáz forint vételárért. Eladó kijelenti, hogy vevő vételi ajánlatát fenti összegben elfogadja.
- 2.2. **Fehér Károlyné** eladó eladja, **Hartwig Tamás** vevő megvásárolja adásvétel jogcímén - a **Sárvár 0188/15 hrsz-ú**, 1 ha 6717 m² nagyságú, 60,01 AK-értékű szántó ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, azaz egészét a kölcsönösen megegyezett **5.015.100,- Ft**, azaz ötmillió-tizenötezer-egyszáz forint vételárért, - a **Sárvár 0188/29 hrsz-ú**, 8507 m² nagyságú, 32,00 AK-értékű szántó ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, azaz egészét a kölcsönösen megegyezett **2.552.100,- Ft**, azaz kettőmillió-ötszázötvenkettőezer-egyszáz forint vételárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy **Fehér Károlyné** eladót a 2 db ingatlanban meglévő tulajdoni hányadaiért összesen **7.567.200. Ft**, azaz Hétmillió-ötszázhatvanhétezer-kettőszáz forint vételár illeti meg. Eladó kijelenti, hogy vevő vételi ajánlatát mindkét ingatlan vonatkozásában fenti összegben elfogadja.

- 2.3. Vevő **Sebestyén Jánosné** eladót megillető vételárat egyösszegben fizeti meg eladó részére, az eladó által megadott eladó néven lévő vezetett számú bankszámlára történő utalással, jelen szerződés szerint.
- 2.4. Vevő **Fehér Károlyné** eladót megillető vételárat egyösszegben fizeti meg eladó részére, az eladó által megadott eladó néven lévő vezetett számú bankszámlára történő utalással, jelen szerződés szerint.

Eladók kijelentik, hogy ezen számlaszámra történő teljesítést a saját kezükhez történő teljesítésnek ismerik el. Az utalások akkor tekinthető teljesítettnek, ha a pénzüsszeg a megadott számlákon jóváírásra kerültek.

- 2.5. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos vonatkozó eljárásokról:
2013. évi CXXII tv. 21. § (1) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
(1a) Ha a 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. A közzétételre való

alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

2013. évi CCXII tv. 17.§(1) Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez (a továbbiakban: jegyző), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellekkel rendelkező papíralapú okmányon kiállítottak kell lennie.

2.6. Felek megállapodnak, hogy vevő a teljes vételárát az alábbi feltételek (a) b) és c) pont) együttes teljesülése esetén fizeti meg egyösszegben eladók részére, a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 10 napon belül:

a) a 2013. évi CCXII tv. és a 2013. évi CXXII tv. értelmében a jelen adásvételi szerződésnek a közzétételre való alkalmasság megállapítása érdekében a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történt megküldést majd a hirdetményi úton történő közlés érdekében a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének történő megküldést és kifüggesztést követően

b) a 30 napos határidő leteltét követően, amely esetben nem érkezik elővásárlási jogosulttól elfogadó jognyilatkozat,

c) és a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügylethez jóváhagyását megadta.

2.7. Felek rögzítik, hogy a vevő által történő teljes vételár kifizetésekor külön nyilatkozatot, okiratot írnak, melyben egyidejűleg eladók a fenti ingatlanok tulajdonjogáról lemondanak vevő javára.

3./ Nyilatkozatok :

3.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok az eladók, mint tulajdonosok saját használatában vannak, és mint tulajdonosok kerültek bejelentésre, mint földhasználók.

A földhasználatok megszűnnek a vevő tulajdonszerzésével egyidejűleg.

Vevő vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat érintően esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony(ok) időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII tv. 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Alulírott vevő a 2013. évi CXXII tv. 13.§ (4) bekezdésében írtakat magára nézve kötelezőnek ismeri el, figyelemmel a 2013. évi CXXII tv. 13.§ (2) bekezdésére is.

3.2. Vevő nyilatkozza, hogy vállalja, hogy a most megvásárolt földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII.tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem használja. / 2013. évi CXXII.tv. 13.§(1) /

3.3. Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). / 2013. évi CXXII.tv. 14.§(1) /

3.4. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. / 2013. évi CXXII.tv. 14.§(2) /

3.5. Vevő nyilatkozza - a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §. értelmében, - hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

3.6. Vevő kijelenti, és nyilatkozza, hogy a 2013. évi CCXII tv. és a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv.-ben foglaltaknak megfelel, tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, a 2013. évi CXXII tv. 16.§ (1) és (2) ismeretében a jelen szerződésben érintett ingatlanok tulajdonjogát megszerezheti, vevő nem éri el a földszerzési maximumot (300 hektárt), és a birtokmaximumot sem (1200 hektárt).

4./ Elővásárlási jog:

4.1. Vevő kijelenti, hogy nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő, Hartwig Tamás vevő MVH regisztrációs száma:

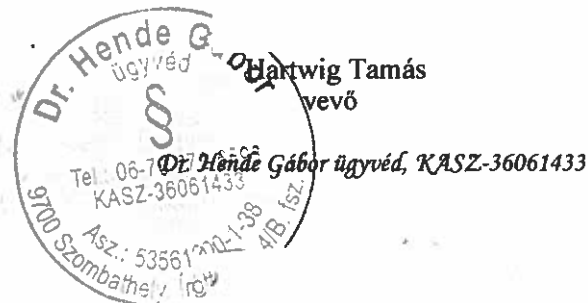
Vevő kijelenti, hogy bejelentett földműves, Hartwig Tamás földműves nyilv.szám:
, Agrárkamara nyilvántartási szám: !

Hartwig Tamás vevő kijelenti, hogy őstermelők családi gazdaság tagja, a nyilvántartási száma:

Vevő csatolja jelen szerződéshez az őstermelők családi gazdaságról az igazolást, adatlapját.

Sebestyén Jánosné
eladó

Fehér Károlyné
eladó



Ellenjegyzem: Ölbő, 2024. január 22-én

Vevő nyilatkozza, hogy ezen ingatlant, mint földműves és mint őstermelők családi gazdaság tagja vásárolja meg, figyelemmel arra, hogy Magyarországon földművesként és őstermelők családi gazdaság tagjaként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy.

A szerződést kötő felek együttesen kérik az illetékes Sárvári Járási Földhivatalt, hogy jelen adásvételi szerződés és kifüggesztést követő határozat, és nyilatkozat alapján a tulajdonjog változása átvezetésre kerüljön.

4.2. Vevő elővásárlási joga a Sárvár 0188/30 hrsz-ú, a Sárvár 0188/15 hrsz-ú, a Sárvár 0188/29 hrsz-ú ingatlanokat érintően:

Hartwig Tamás ölbői lakos vevő nyilatkozik, hogy a Sárvár 0188/30 hrsz-ú, a Sárvár 0188/15 hrsz-ú, és a Sárvár 0188/29 hrsz-ú ingatlanra elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII tv. 18.§ (1) bek. e) pontja értelmében ő olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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.- eszerint vásárolja meg ezen ingatlanokat vevő. Ölbő -Sárvár távolság kb. 11 km

Ezenfelül Hartwig Tamás vevő nyilatkozik, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja, (őstermelők családi gazdaság nyilvántartási száma: _____), a 2013. évi CXXII tv. 18. § (4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja – ezen elővásárlási jogával élve – a 2013. évi CXXII tv. 18.§ (1) bek. e) pontja és 18. § (4) a) hivatkozva - vásárolja meg vevő a Sárvár 0188/30 hrsz-ú, a Sárvár 0188/15 hrsz-ú, és a Sárvár 0188/29 hrsz-ú ingatlanokat.

5./ Vevő kijelenti, hogy a fenti ingatlanokat megtekintett, általa ismert állapotban vásárolja meg, az ingatlanok jellegével, annak tulajdonságaival, használhatóságával, hasznosíthatóságával tisztában van.
A szerződő felek közösen kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban – a jelen szerződésben foglaltak teljesülése esetén /30 napos határidő letelte, a termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó eljárásokat követő teljes vételár kifizetése, tulajdonjog átruházását követően/ - egymással szemben semminemű további igényük nincs.

6./ Szavatosság:

Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok per,- igény,- és tehermentesek, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett hatósági- és egyéb korlátozások, adó és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, más személyt nem illet olyan jog, amely vevőt tulajdonosi jogainak gyakorlásában korlátozná.

7./ Birtokbaadás:

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok vevő részére történő birtokbaadása, - így a terhek, kötelezettségek, kárveszély viselése, átszállása és a hasznok húzása átszállásának ideje - a vételár teljes kifizetésekor történik azzal, hogy ha a jelen adásvétel tárgyát képező földekbe elvetendő termények földbe juttatásáig a jelen szerződés jóváhagyása nem történik meg jelen szerződésben írt vevővel/vagy elővásárlásra jogosult vevővel történik meg a szerződés jóváhagyása, akkor a földekben esetlegesen benne lévő mezei leltár értékét a tulajdonjogot szerző köteles megfizetni eladók részére, a tulajdonjog megszerzését követő 15 napon belül, a kiállított számla alapján. Vevő tudomással bír arról, hogy a birtokbaadás ezen kikötéssel együtt valósul.

8./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő földhivatali díjat, és esetleges vagyonszerzési illetéket saját maga viseli.

Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy jelen adásvételi szerződést mezőgazdasági igazgatási szervhez, majd a jegyzői hirdetményi közlés „eredményes” leteltét, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően az illetékes Sárvári Járási Földhivatalhoz benyújtja, az ingatlan-átvezetés céljából.

9./ Illetékmentesség:

Vevő nyilatkozza, hogy megfelel az Illetékekről szóló 1990.évi XCIII.tv. 26.§ (1) bek. p) pontjának, így kéri T. NAV. Illetékosztályát, hogy részére az illetékmentességet alkalmazni szíveskedjék.

Ide vonatkozó jogszabályhelyek: Mentés a visszerthes vagyónátruházási illeték alól: Itv. 26.§ (1) p):

p) a 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 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; és a 2013. évi CXXII tv. 13.§ (2) bekezdése a) pont ab) pontja értelmében: „nem minősül a használat

átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át.”- Hartwig Tamás vevő nyilatkozik, hogy az Ölbői Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft.-ben (9621 Ölbő Sárvári út 0149/8 hrsz, Cg.j: 18-09-104932) 53,05 %-os tulajdonrészrel rendelkezik.

10./ A szerződést kötő felek együttesen kérik a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalt (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.), hogy jelen adásvételi szerződés a vonatkozó 2013. évi CCXII tv. és a 2013. évi CXXII tv. hatályos rendelkezéseinek megfelelően kifüggesztésre, majd a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyásra megküldésre kerüljön.

11./ 11.1. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos illetékfizetési kötelezettségről,- annak módjáról és mértékéről - a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől a szükséges felvilágosítást megkapták és megértették. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd adózási (SZJA) kérdésekben felvilágosítást nem nyújt, eladók kijelentik, hogy erre nem is tartanak igényt, tudomással bírnak a vonatkozó adózási szabályokról.

11.2. Az eladók tudomással bírnak arról, hogy a jogügylet folyamánként a „Személyi jövedelemadóról” szóló 1995. évi CXVII. tv, Szja tv. 62.§ alapján adóköteles jövedelme keletkezik, ha a szerzéstől/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 százalék, az adó mértéke 15%.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy belföldi magyar állampolgárok, nem állnak gondnokság alatt, gondnokság alá helyezési eljárás sincs ellenük folyamatban, teljes cselekvőképességgel és ügyletkötési képességgel rendelkeznek, így jelen szerződés megkötésében korlátozva nincsenek.

13./ Jelen okirat a Pp. 325.§ (1) e.) pontja szerint teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül.

14./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazást adnak Dr. Hende Gábor /9700 Szombathely, Írottkö utca 4/B fsz. 4./ ügyvéd részére, hogy az adásvételi szerződést elkészítse, és ellenjegyzésével lássa el, és a jegyző előtti szükséges eljárásban, valamint a földhivatali és- mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásokban őket teljes jogkörrel képviselje, azzal hogy a határozatot a Földhivatal feleknek külön-külön kézbesítse. Jelen szerződést készítő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével ezen megbízást, meghatalmazást elfogadja.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések felmerülése esetén a Ptk. ingatlan adásvételére valamint a 2013. évi CCXII tv. és a 2013. évi CXXII tv. vonatkozó rendelkezéseit kell figyelembe venni.

Jelen szerződést szerződő felek elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – helybenhagyólag a mai napon aláírták.

Szerződő felek kijelentik, hogy ezen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és ügyvédi megbízásnak is minősül, külön ügyvédi tényvázlatot és ügyvédi megbízást felvenni nem kívántak, a jelen szerződésben írtak az ő valóságos akaratuk.

Ezen szerződésből 1 példány védelmi elemekkel ellátott biztonsági okmányon készült.

Ölbő, 2024. január 22-én

Sebestyén Jánosné
eladó

Fehér Károlyné
eladó

.....
Hartwig Tamás
vevő

Ügyvédi Ellenjegyzés

Alulírott Dr. Hende Gábor jelen adásvételi szerződést készítő ügyvéd (iroda: 9700 Szombathely, Írottkö utca 4/B fsz.4., KASZ-36061433) kijelentem, hogy jelen adásvételi szerződés felek valóságos akaratát tartalmazza, a hatályos jogszabályoknak megfelelő és jelen okiratot felek sajátkezűleg írták alá.

Ellenjegyzem: Ölbő, 2024. január 22-én

