

A kormányhivatali portálon történő bejelentés napja: 2025. 05. 15.

Törzsi kérelem napja: 2025. 05. 16.

Az elővásárlási jogon alapuló jognyilatkozat bejelentés napja: 2025. 06. 16.

Ellátó 30 napos határidő utolsó napja: 2025. 06. 17.

Értéktérítési jogon alapuló bejelentés napja: 2025. 06. 17.

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

2025 APR 23.

szám: Melléklet

Utószám: Értéktérítés

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

Virág Ottó Nándor (születési neve: , szül. hely és idő: , anyja

neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: 9612

Porpác, Dózsa György u. 17. szám alatti lakos, magyar állampolgár), és

Kovács Jánosné (születési neve: , szül. hely és idő: , anyja neve:

, személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , 9700

Szombathely, Kertész u. 32. szám alatti lakos, magyar állampolgár)

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

Artner Inga született: , (anyja neve: Eva, született:

, személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:

, agrárkamrai ny.sz.: , östermelők családi gazdaságának tagja:

földműves regisztrációs száma: , lakóhelye: 9612 Bögöt, Deák Ferenc u.

16., litván állampolgár), együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi

feltételek szerint:

A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint **eladók 1/2 -1/2 arányú tulajdonát képezi a**

Porpác külterület 044/1 helyrajzi számú, mindösszesen 2 ha 9885 m² területű, 78.00 AK

értékű, „szántó községi mintater” megjelölésű ingatlan, valamint

Porpác külterület 046 helyrajzi számú, mindösszesen 2 ha 3999 m² területű, 62.64 AK

értékű, „szántó” megjelölésű ingatlan. (a továbbiakban: ingatlanok).

Az ingatlanokon Thomas Artner (9612 Bögöt, Deák Ferenc u. 16.) haszonbérleti joga áll fenn 2020.12.31.-ig. (Bérleti díj: 60.000,-Ft/ha/év). A Porpác külterület 044/1 hrsz-ú ingatlanra a Vas

Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (9600 Sárvár, Kossuth tér 2.)

javára földminősítési mintateret elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve. Az ingatlanok

egyebekben per és tehermentesek, az ingatlanokkal kapcsolatban sem köztartozás, sem egyéb tartozás

nem áll fenn.

2./ Eladók eladják, a vevő 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt

ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadokat, tehermentes állapotban, megtekintés után, **mindösszesen**

13.471.000,-Ft, azaz Tizenhárommillió-négyszázhetvenegyezer forint vételár megfizetése ellenében.

A Porpác külterület 044/1 hrsz-ú ingatlan vételára 7.471.250,-Ft melyből Virág Ottó Nándor eladó

részére járó összeg 3.735.625,-Ft, Kovács Jánosné eladó részére járó összeg 3.735.625,-Ft.

A Porpác külterület 046 hrsz-ú ingatlan vételára 5.999.750,-Ft melyből Virág Ottó Nándor eladó

részére járó összeg 2.999.875,-Ft, Kovács Jánosné eladó részére járó összeg 2.999.875,-Ft.

Virág Ottó Nándor

Kovács Jánosné

Artner Inga

dr. Németh Tamás

5./ Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulásukat (**bejegyzési engedélyt**), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Porpác külterület 044/1 hrsz.**, valamint a **Porpác külterület 046 hrsz.** alatt felvett ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjoguk törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga mindkét ingatlan vonatkozásában **1/1** 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 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 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 ingatlanok birtokába, amely időponttól kezdődően élvezzi az ingatlanok hasznait, valamint viseli azok 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 az 1. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján 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 földek 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 haszonélvezetében 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

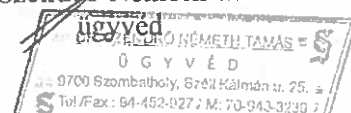
8.8 a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - más célra nem hasznosítja.

Virág Ottó Nándor
eladó

Kovács Jánosné
eladó

Artner Inga
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás



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./ 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 terhekkkel 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.

Vevő nyilatkozik, hogy az 1990 évi XCIII. számú törvény, Itv. 13. § (1) bekezdésének aa) pontja alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen földművesnek minősülő közeli hozzátartozója részére engedi.

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

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 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%.

- 1995. évi CXVII. tv. Szja tv. 1. melléklet 9.5.1. pontja alapján: Adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem

a) összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az öt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja.

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 2007. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján nyilatkoznak ezen szerződés aláírásával, hogy saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el.

Virág Ö. Nándor
eladó

Kovács Jánosné
eladó

Artner Inga
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás

ÜGYVÉD
SZENDRŐ-NÉMETH TAMÁS
ÜGYVÉD
9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 25.
Tel/Fax: 94-452-927 / M: 70-943-3235

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, ezért nem kéri annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését.

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, 2025. 04. 14.

Virág Ottó Nándor
eladó

Kovács Jánosné
eladó

Artner Inga
vető

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, 2025. 04. 14.

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd

