

Érkezett 20. 2023 11 03

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

596934

Szám: Melléklet: 1  
Bae Dr. G. I.  
Főadó:

Amely létrejött egyrészről **Stieber Lajos** (született: Stieber Lajos, aki 1. napján született) nvia neve: személyi azonosítója: -  
adóazonosító jele: Táplánszentkereszt, Gyöngyös utca 19. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó,

Másrészről **Somogyi Lajos Zoltán** (született: Somogyi Lajos Zoltán, aki 1. napján született) nvia neve: személyi azonosítója: -  
adóazonosító jele: Táplánszentkereszt, Táncsics Mihály utca 15. szám alatti lakos, kamarai azonosítója: S9761100438089, magyar állampolgár), mint vevő között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot tanúsága szerint a **táplánszentkereszt külterületi 0227/17 helyrajzi szám** alatt felvett 1 ha 7986 négyzetméter alapterületű, 1 minőségi osztályú, 100,00 aranykorona értékű szántó művelési ágú ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
2. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított 5.395.800.- Ft, azaz ötmillió-háromszázkilencvenötezernyolcszáz forint vételárért. A szerződő felek a vételár megfizetése tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés hatálybalépéséről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül a teljes vételárat az eladó részére megfizeti.
3. A felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény és a 474/2013. Korm. rendelet értelmében a termőföld adásvételére előírt elővásárlási joggal kapcsolatos eljárást az illetékes jegyző és az engedélyező szervek előtt le kell folytatniuk. A 2013. évi CXXII. törvény és a 474/2013. Korm. rendelet értelmében a termőföld adásvételére előírt eljárás során az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukkal akként élhetnek, ha vállalják a vételár egyösszegű megfizetését az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás befejeződését követő nyolc napon belül egyösszegben. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen okirat - amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jogra jogosult részéről elfogadó nyilatkozat nem érkezik - végleges adásvételi szerződésnek minősül, mely adásvételi szerződés akkor lép minden további jognyilatkozat nélkül hatályba, amennyiben a kifüggesztési és engedélyezési eljárást követően az engedélyező hatóság az adásvételt jóváhagyja. Amennyiben bármely elővásárlási jogra jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az elővásárlási jogra jogosult a vevő helyébe lép.
4. Az eladó a vételár teljes megfizetéséig az ingatlan tekintetében a tulajdonjogát fenntartja. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges nyilatkozatot ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában, négy eredeti példányban a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi, azzal, hogy azt az ügyvédi letétből a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően az illetékes Földhivatalhoz benyújtja. Az eladó a teljes vételár átvételét az okiratszerkesztő ügyvéd részére haladéktalanul bejelenti. Amennyiben a fenti időpontig a vételár kifizetése nem történik meg, úgy az eladó - előzetes írásbeli felszólítást követően - jogosult a szerződéstől minden kártérítési, vagy

Bz. Lajos

Somogyi Lajos Zoltán

kártalanítási kötelezettség nélkül elállni.

5. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) c) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) a) pontja szerinti östermelők családi gazdaságának tagja. A vevő nyilatkozik, hogy a jelen pontban foglalt jogszabályhelyek alapján elővásárlási joggal rendelkezik.
6. A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, sem egyéb jogszabály rendelkezéseibe. A vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül. A vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése a törvényben meghatározott földszerzési- és birtokmaximumot nem éri el.
7. A vevő kijelenti, hogy a 2013 évi CXXII. törvény 13-15. §-aiban foglalt feltételeknek megfelel, az abban foglaltakra kötelezettséget vállal. Mindezek alapján a vevő nyilatkozik, hogy 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. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve annak megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt fenti kötelezettségeket vállalja. A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
8. A felek kérik és feljogosítják az illetékes Földhivatalt, hogy az ingatlan tulajdonában beálló változást a jelen szerződés hatálybalépését és az ún. bejegyzési engedély becsatolását követően az ingatlan-nyilvántartáson vezesse át, azzal, hogy a vevő tulajdonjoga a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban a szerződés szerinti tartalommal adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
9. Az eladó szavatosságot vállal a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. A vevő per-, teher- és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg.
10. A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés érinti, a haszonbérleti szerződés időbeli hatálya: 5 éves, 2023. december 31-ig tart, a haszonbérleti díj mértéke: 2.000.- Ft/aranykorona/év.
11. A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésének napján lép az ingatlan birtokába. A vevő a teljes vételár kifizetésének napjától kezdve húzza az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.
12. A felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlant megtekintett állapotban veszi meg. A felek az ingatlant a természetben beazonosították.

Lorincz László

sz. sz.

f

13. Az ingatlan átírásával kapcsolatos terheket, így a vagyonszerzési illetéket és az egyéb költségeket a vevő viseli. Az eljáró ügyvéd az illetékekkel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekről a vevőt tájékoztatja, aki a tájékoztatást megértette. Az illetékekről szóló törvény 19. § (1) bekezdése alapján a visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A vevő tudomással bír az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglaltakról, mely szerint mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A fentiek szerinti illetékmentesség alkalmazásában nem minősül elidegenítésnek a kisajátítás, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és a birtokösszevonási célú földcsere. Nem minősül az illetékmentességi feltételek megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását a földművesnek minősülő, Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, feltéve, hogy az 5 éves időtartam hátralévő részére a mezőgazdasági termelőszervezet vagy a közeli hozzátartozó vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá a termőföld használatának, hasznosításának mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedése esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá. Az illetékmentességi feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt a vagyonszerző a termőföldet elidegeníti, a vagyonszerző a termőföldön vagyoni értékű jogot alapít, vagy a vagyonszerző a termőföldet saját maga vagy a fentiek szerinti mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, illetve a vagyonszerző vagy a vagyonszerző közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25% alá csökkenti, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy a mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozó által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek. A vevő nyilatkozik, hogy az illetékmentesség fentiekben foglalt feltételeinek megfelel. A vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal az Illetéktörvény 26. § (1) p) pontja szerinti feltételek vállalására és a fenti illetékkedvezményt érvényesíti. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az illetékügyben eljáró hatóság a forgalmi értéket a jelen jogügylettől eltérően állapíthatja meg.

14. Az eladó tudomással bír arról, hogy a jelen adásvétel folyamatyaként személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik, figyelemmel arra, hogy az

Beyi János

Sz. A.

J

ingatlan általa történt megszerzése óta több, mint 5 év eltelt (ld. személyi jövedelemadóról szóló törvény 62. §).

15. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, akik jogügyletkötési képességgel rendelkeznek.

16. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a 2013. évi CXXII. törvény és a 474/2013. Korm. rendelet szerinti, továbbá a földhivatali eljárásokkal megbízzák Dr. Forstóber Gábor 9700 Szombathely, Thököly Imre utca 44. I/2. szám alatti ügyvédet, aki a megbízást elfogadja. A jelen szerződés ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A jelen okirat négy sorszámozott oldalból áll, melynek mindegyikét a felek aláírták.

Szerződő felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívántak, így azt elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyóan, saját kezűleg aláírták

Kelt Szombathelyen, 2023. június 27. napján.

Stieber Lajos eladó

Somogyi Lajos Zoltán vevő

Jelen okiratot szerkesztem és ellenjegyzem

Szombathelyen, 2023. június 27. napján

Dr. Forstóber Gábor ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36060183)

