

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

2025 MÁRC 03.

Dátum: 20

595754

szám. Melléklet

Előszám:

Utószám:

Előadó:

amely létrejött egyrészről az alábbi **eladó** (a továbbiakban: eladó)**Görög Ernőné** (születési neve:

, születési hely és idő:

anyja születési neve:

személyi azonosító jele:

, adóazonosító jel:

, 9642 Rábapaty, Dózsa u. 15. szám alatti lakos, magyar állampolgár),

másrészről az alábbi **vevő** (a továbbiakban: vevő)**Geosits Krisztina** (születési név:

, születési hely és idő:

anyja neve:

, személyi azonosító jele:

adóazonosító:

földműves nyilvántartási száma:

, agrárkamara ny.sz.:

családi gazdaságának nyilvántartási száma:

lakóhelye: 9700 Szombathely, Móricz

Zsigmond utca 1. alatti lakos, magyar állampolgár), együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint **eladó 3974/34562** arányú tulajdonát képezi a **Ják külterület 082/12 hrsz-ú, 11 ha 4327 m² területű, 172,81 AK értékű, „a) szántó, b) legelő, c) fásított terület”** megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlanra a Vasvíz Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. (9700 Szombathely, Rákóczi Ferenc u. 19.) javára a vízvezetési szolgalmi jog, a VVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (9700 Szombathely, Welther Károly u. 3.) javára földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve.

Az ingatlanon a Jáki Agrár Kft. haszonbérleti joga áll fenn 2040. 12. 31. napjáig (haszonbérleti díj: 60.000,- Ft/ha/év). 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 3974/34562 arányú tulajdoni hányadát, vevő pedig megvásárolja azt **2.000.000,-Ft** azaz **Kettőmillió Forint** vételár megfizetése ellenében.

3.) Vevő kijelenti, hogy a teljes vételárat, vagyis **2.000.000,-Ft** összeget banki átutalással fizeti meg eladó bankszámlájára, azt követő 5 (öt) munkanapon belül, 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. Eladó a bankszámlára való teljesítést saját kezéhez való teljesítésként fogadja el.

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 alkalmasság vizsgálatának és a szerződés közzétételének elrendelése érdekében az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához. Eladó a 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 hozzájárulást (**bejegyzési engedélyt**), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Ják külterület 082/12 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga **3974/34562** tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Görög Ernőné
eladó

Geosits Krisztina
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás

DR. SZENDRŐ-NÉMETH TAMÁS

9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 25.

Fax: 452-927 ; M: 70-943-3239

E-mail: drsznt@gmail.com

Ügyvéd

Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a földszerzés hatósági jóváhagyásának részére való megküldését 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 magyar állampolgárok, 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 ingatlanrész 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 a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján: az olyan földművest, 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 előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, valamint a (4) bekezdés a) pontja alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási száma: OCSG-00069906) 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.

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 vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke utána 4 %.

Görög Ernőné
eladó

Görög Krisztina
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás

ügyvéd
8200 Győr, Széll Kálmán u. 25. ☐
Tel./Fax: 94-452-927; M: 70-943-3239 ☐
E-mail: drsznt@gmail.com ☐

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 szerzés kori/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 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 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. 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. február 27.

Görög Ernő
eladó

Geosits Krisztina
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, 2025. február 27.

dr. Szendrő-Németh Tamás



Kormányzati Portálon történő
közzététel napja: 2025.03.14

Jognyilatkozat tételre nyitvaálló
időtartam: 2025.03.15 - 2025.04.13.

Ezen határidő elmulasztása
jogvesztő!

Levétel napja: 2025.04.14

