

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ERKEZETT	2025 JAN. 8 2
ERK.NYTSZ.	LOADO
IKT. SZAM	90.081
-szem.az.-	-adóaz.-

Közlött egyrészről: **Kator László szül.:** (sz.: , a.n.: , szem.az.: , adóaz.: 8389 Hévíz, Fecske u. 5/A. szám alatti lakos valamint **Kása József szül.:** (sz.: , a.n.: , szem.az.: , adóaz.: 8371 Nemesbük, Április u. 22. szám alatti lakos, a továbbiakban mindketten mint **eladók**.
másrészről: **Simotics Márk Ferenc sz.:** (szül.: , an.: , szem.az.: , adóaz.: földmív. hat. sz.: Keszthelyi Járási Földhivatal , cs. gazd. hat. szám: , kam.nyt.sz.: 8371 Nemesbük, Hegykapu u. 15. szám alatti lakos, mint **vevő**, között alulírott napon és helyen az alábbiakban részletezett

- feltételek mellett:
- 1./ Kator László eladó mindösszesen 3381/6762 arányú tulajdonát képezi a **nemesbük 0138/1 hrsz. alatt „szántó”** megnevezéssel, **4985 m²** területtel és **11,27 Ak mg.** haszonértékkel nyilvántartott külterületi ingatlan, mely tulajdoni lapján a Védőterület (hidrogeológiai „B” védőidom) feljegyzés (33985/2018.04.20.) található. Kator László eladó kijelenti, hogy az ingatlan Simoticsné Hartl Herta javára 2027.01.01. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba 701225/2010. szám alatt bejegyzett haszonbérleti jog terheli (haszonbér: 25 kg búza/Ak/év). Kator László eladó mindösszesen 3/6 arányú tulajdonát képezi a **karmacs 0146/4 hrsz. alatt „szántó”** megnevezéssel, **2 ha 1002 m²** területtel és **47,46 Ak mg.** haszonértékkel nyilvántartott külterületi ingatlan. Kator László eladó kijelenti, hogy az ingatlan Simoticsné Hartl Herta javára 2027.01.01. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba 701225/2010. szám alatt bejegyzett haszonbérleti jog terheli (haszonbér: 25 kg búza/Ak/év). Kása József eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **nemesbük 0163/6 hrsz. alatt „szántó”** megnevezéssel, **9681 m²** területtel és **13,00 Ak mg.** haszonértékkel nyilvántartott külterületi ingatlan. Kása József eladó kijelenti, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonbérleti, vagy egyéb használati jog nem terheli.
 - 2./ Eladók jelen szerződéssel örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett eladják az 1./ pontban megjelölt ingatlanok nevükön vezetett mindösszesen 3381/6762, 3/6, 1/1 arányú tulajdonjogát és birtokát vevőnek, aki azokat 3381/6762, 3/6, 1/1 arányban megvásárolja.
 - 3./ Felek az ingatlan(hányad)ok vételárát Kator László eladó esetében összesen **1.949.100,-Ft. azaz egymillió-kilencszáznegyvenkilenczeregszáz forint**, (Nemesbük 0138/1 hrsz.: 373.875,-Ft., Karmacs 0146/4 hrsz.: 1.575.225,-Ft.), Kása József eladó esetében **1.452.150,-Ft. azaz egymillió-négyszázötvenkétezerzeregszázötven forint** összegben határozzák meg melv összegeket vevő jelen szerződés aláírásakor banki átutalással fizet meg eladóknak Kator László és Katorné Kása Katalin nevében az () szám alatt vezetett számlára, mely összegek átvételét/jogcímét eladók annak fent említett számlán történt jóváírásukkal saját kezűkhöz történt vételárkifizetésekként jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák, kijelentve, hogy vevővel szemben további vételárkövetelésük nincs.
 - 4./ Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a 2013. évi CXXII. törvényben és a 474/2013. (XII.12.) Korm.rendeletben foglalt, a jelen szerződésre vonatkozó szerzési, jóváhagyási szabályokkal, az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárással.
 - 5./ Vevő nyilatkozik arról, hogy vállalja, hogy az 1./ pontban meghatározott 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 (öt) évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3.) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, továbbá a 13.§ (4.) bek. alapján nyilatkozik, hogy a jogszabályhelyben foglaltaknak mindenben eleget tesz, különösen: az 1./ pontban említett földterületeken esetlegesen fennálló földhasználati jogviszonyok tartalmát nem hosszabbítja meg, továbbá azok megszűnését követő időre vállalja, hogy a megvásárolt termőföldeken földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz, az azokra kötött haszonbérleti szerződések megszűntét követő 5 (öt) évig azokat nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldeket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1.) bek. foglaltak szerint hasznosítja.
 - 6./ Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Vevő nyilatkozik arról is, hogy a jelen szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül. Vevő kijelenti, hogy jelen jogügyletre kiterjedően a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §. vonatkozásában a jogügylet eredményeképpen, miként azelőtt sem volt részarány-tulajdona, így annak összesített aranykorona-értékének a huszada és a már tulajdonában lévő, illetve haszonélvezetével terhelt, illetve a megszerzésre kerülő földterületekkel egyetemben ugyanígy számítandó területek hektárban kifejezett mértékének együttes összege sem haladja meg a 300 hektárt. Kijelenti továbbá, hogy jelen szerződéssel történő tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. törvény 12.§ (1.) bek. foglaltaknak megfelel, továbbá nem ütközik a törvényi korlátozásokba, tilalmakba.
 - 7./ Felek rögzítik, hogy vevő mint helyben lakó szomszéd, családi gazdálkodóként elővásárlásra jogosult, az elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1.) bek. c.) pontja és azon belül 18.§ (4.) bek. a.) pontja alapján áll fenn.
 - 8./ Felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételárát jelen okirat aláírásának a napján teljesítette eladók részére. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely arra jogosult személy jelen jogügylet vonatkozásában elővásárlási joggal élne, úgy az ingatlanok vételárával és a jogügylet egyéb költségeivel jognyilatkozatának megtételével egyidejűleg eladókkal, majd ezt követően eladók vevővel elszámolni kötelesek, mely jelen okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének a feltétele.
 - 9./ Szerződő felek kéri, engedélyezik, továbbá visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog adásvétel jogcímén Simotics Márk Ferenc javára 1/1 tulajdoni arányban az 1./ pontban említett ingatlan eladók nevében vezetett mindösszesen 3381/6762, 3/6, 1/1 hányadára bejegyzésre kerüljön. Szerződő felek megállapodnak, hogy elővásárlási jogosult tulajdonszerzése esetén tulajdonjogának átvezetését eredményező bejegyzési engedély benyújtása céljából az 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § b). bek. alapján kéri az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartását a vételár eladók részére banki úton történt kifizetésének írásban, eljáró ügyvéd ellenjegyzése mellett, külön elővásárlásra jogosult vevő tulajdonjogbejegyzését engedélyező okirat felvételével történt igazolásának ingatlan-nyilvántartási benyújtásáig.
 - 10./ Felek megállapodnak abban, hogy vevő jelen okirat tulajdonjog bejegyzést célzó ingatlan-nyilvántartási benyújtásának a napján lép az ingatlan birtokába (Ptk. 5:3.§), ettől az időponttól kezdve használhatja tulajdonosként azokat, de egyben köteles is viselni a fenntartásukkal járó terheket.
 - 11./ Eladók az átruházott ingatlanok per- igény és az 1./ pontban felsoroltakon túli tehermentességéért szavatosságot vállalnak.
 - 12./ Felek kijelentik, hogy eladók és vevő cselekvőképes magyar állampolgárok, továbbá szerződéskötési képességüknek sem törvényi sem egyéb akadály nincs. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük teljes birtokában vannak és annak gyakorlása sem ütközik jogszabályi, vagy egyéb korlátozásba, kijelentik továbbá, hogy ellenük, illetve a jogügylet tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatban végrehajtás, illetve bármely jelen szerződés vonatkozásában, abban nem említett releváns eljárás nincs folyamatban.
 - 13./ Szerződő felek tudomással bírnak róla, hogy jelen jogügylet (többek között) a személyi jövedelemadóról szóló törvény /1995. évi CXVII. Tv. (SZJA tv.) és az illetéktörvény /1990. évi XCIII. tv. (Itv.) hatálya alá tartozik, mely jogszabályi okokból feleknek adófizetési kötelezettségük keletkezhet. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletbe kötődő adó-, illetve illetékeljárásokkal kapcsolatban önállóan kívánnak eljárni. Adóüggyben történő további felvilágosítás nem tárgya az ügyvédi megbízásnak, ezzel kapcsolatos felelősségét az ügyvéd a jelen okirattal kifejezetten kizárja.
 - 14./ Vevő nyilatkozik arról, hogy az 1./ pontban említett ingatlanok megvásárlása kapcsán vállalja, hogy a megvásárolt termőföldeket a

birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 (öt) évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldeket egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre figyelemmel kéri a mentesítését a vagyonátruházási illeték megfizetése alól.

15./ Felek megállapodnak abban, hogy a földhivatali bejegyzési díjat, illetve további díjakat és (eladói adófizetés kivételével) jelen szerződéssel kapcsolatban keletkező egyéb költségeket vevő viseli.

16./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Simotics Barnabás Ügyvédi Irodát, eljár: dr. Simotics Barnabás ügyvéd (8360 Keszthely, Kossuth u. 51, e-mail: dr.simotics@keszthelynet.hu KASZ.: 36068404) jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az azzal kapcsolatos valamennyi eljárásban - így bármely elővásárlási joggal és a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban is - a teljes jogú képvisellel. A képviselőt adóügyi képviselőre nem terjed ki. Eljáró ügyvéd a neki adott meghatalmazást az okirat aláírásával kifejezetten elfogadja.

Szerződő felek a jelen szerződéshez kötődő (kizárólagos írásbeli) kapcsolattartásuk módjaként különösen, de nem kizárólagosan az elektronikus levelezést rögzítik, mely során eljáró ügyvéd a dr.simotics@keszthelynet.hu elektronikus levelezési címen érhető el. Eladók az

még vevő a elektronikus levelezési címen érhető el.

17./ Szerződő felek kifejezetten kinyilvánítják, hogy jelen szerződés a felek befolyásmentesen és teljes mértékben kinyilvánított szerződéses akaratukat és nyilatkozataikat teljes egészében és helyesen tartalmazza, ezért ezt egyben kifejezett akaratuk szerint ügyvédi tényvázlattal és megbízásnak is kérték tekinteni, mely vonatkozásban eljáró ügyvéddel kifejezetten megállapodnak. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a felek szerződéses kötelezettségeiket szándékuk szerint vagy azzal ellentétben nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik, továbbá a jogügyletet nem a legjobb hiszemben, egymással mindenben együttműködve kötik meg, teljesítik, vagy értelmezik. Szerződő felek és eljáró ügyvéd rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a jogügylet tárgyát képező ingatlanokat (azok értékét), továbbá szerződő felek teljesítőképességét nem ismeri, azzal nincs tisztában, azt, miként a szerződésben rögzített feltételeket, közléseket és tényeket is kizárólag szerződő felek előadásai alapján rögzítette. Az okiratszerkesztő ügyvéd kifejezetten felszólította a feleket arra, hogy jelen szerződést, illetve az abban említett okiratokat olvassák el/tanulmányozzák, melyet felek megtettek és annak tényét jelen okirat aláírásával igazolják. Szerződő felek a 18./ pontban is említett tulajdoni lapok okán az 1./ pontban említett ingatlanok jelen okiratba foglalt adatait minden tekintetben megismerték és azokat a ZVKH Keszthelyi Járási Hivatal által jelen okirat aláírásának a napján feltüntetett tartalommal vezetett, jelen okiratban említett megismert tartalmú tulajdoni lapok adataival mindenben egyezőnek ismerik el; kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatban szerződő feleket a hatályos jogszabályok rendelkezéseiről - ideértve az adásvétellel, a visszerthes vagyonátruházási illetékek, forgalmi és egyéb adókkal, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárással, az annak keretében fizetendő igazgatási szolgáltatási díjjal, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmával kapcsolatos elővásárlási és egyéb szabályokat - teljes körűen tájékoztatta. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéddel/ügyvédi irodával szemben semminemű igényt, követelést nem támasztanak abban az esetben sem, ha jelen jogügyletből bármilyen jogvita származik.

18./ Jelen szerződés megszerkesztésére a ZVKH Keszthelyi Járási Hivatala által vezetett és betekintéssel megismert e-hiteles tulajdoni lapok adatainak felhasználásával került sor. Szerződő felek az 1./ pontban megjelölt ingatlanok minden adatát megismerték, ellenőrizték és azokat valóban fogadták el. Eladók teljes és egyetemleges szavatosságot vállalnak, hogy az ingatlanok jelen szerződés részét képező adataiban a jelen szerződés által kívántani szándékolt joghatás megvalósulásáig változás nem történik.

19./ Szerződő felek visszavonhatatlanul meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy amennyiben azt szükségesnek tartja, úgy jelen szerződés szövegét elírás, elütés, hiány, illetve egyéb hibák okán szabadon kijavítsa illetve kiegészítse.

20./ Szerződő felek eljáró ügyvéd által tájékoztatást kaptak arról, hogy jelen szerződés vonatkozásában az 1995. évi CXVII. tv. (SzJAtv.) alapján eladók vonatkozásában 15% személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség keletkezhet, addig az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) alapján vevő vonatkozásában 4% illetékfizetési-kötelezettség keletkezik.

21./ Szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” – továbbiakban Pmt. – szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségnek eleget téve a megbízott ügyvéd ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, az ügyfelek adatait a megbízás teljesítése keretében a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, teljes körűen eljárva kezelje. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvéddel írásban értesíteni. Felek képviselőjében eljáró természetes személyek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kezelje, amely adatkezelésre a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kerülhet sor.

22./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá szerződő feleket, hogy a jelen jogügylet kapcsán az Európai Parlament és a Tanács 2016/679. Rendeletében (GDPR rendelet) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) foglalt adatvédelmi és adatkezelési szabályokat betartja, azoknak megfelelően jár el. Eljáró ügyvéd előzőekkel összefüggésben tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen okiratban rögzített adataikat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése, a jogügylet teljesedésbe menetele érdekében kezeli, és azokat csak a szükséges mértékben továbbítja az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező hatóságokhoz. Ezen túlmenően eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a kapcsolattartásra szolgáló adataikkal a felek hozzájárulása alapján kizárólag a kapcsolattartás céljából rendelkezhet. Az adatok kizárólag a jelen jogügylet kapcsán szükséges eljárásokban használhatóak fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatóak. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratot szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van továbbá a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét. Szerződő felek a fent írt tájékoztatást megértve, azt tudomásul véve jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a hivatkozott jogszabályok alapján eljáró ügyvéd az adataikat az előzőek szerint kezelje.

Jelen szerződést a szerződő felek, majd eljáró ügyvéd által történt el, illetve felolvasása, továbbá annak tartalmának elolvasása és értelmezése után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak teljes és hiánytalan szerződéses akaratukat tartalmazzák. Felek a jelen szerződésben írtakkal mindenben egyetértenek. Szerződő felek ellenőrizték a szerződésben az adataikat, az ügyletet érintő helyrajzi számot, a vételárat és a fizetési-határidőt. Ennek okán bármely elírás, vagy adattévesztés szerződést készítő ügyvéd terhére nem róható, azt szerződő felek jelen szerződéses pont alapján kifejezetten ellenőrizték és jóváhagyólag írták alá szerződést készítő ügyvéd előtt. Szerződő felek kijelentik, hogy a magyar nyelvet mind szóban mind írásban bírják.

Kelt: Keszthelyen, 2024. év december havának 19. napján

Kator László eladó

Kása József eladó

Simotics Márk Ferenc vevő