

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Erkezett: 2024. márc. 14.
szám: 595486
Előszám: Utószám: Előadó:

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

Unger Mária (születési neve: , szül. hely, idő: , anyja neve: ,
személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 8130 Enying,
Kossuth Lajos u. 39. I/3., tartózkodási hely: 9796 Pornóapáti, Körmendi utca 27. szám alatti lakos,
magyar állampolgár),
Sásdi Istvánné (születési neve: , szül. hely, idő: , anyja neve: ,
neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 9796
Pornóapáti, Fő utca 3. szám alatti lakos, magyar állampolgár),
Unger Emil József (születési neve: , szül. hely, idő: ,
anyja neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
9796 Pornóapáti, Fő utca 7. szám alatti lakos, magyar állampolgár),
Haluzsán Károly Gyuláné (születési neve: , szül. hely, idő: ,
anyja neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 9796
Pornóapáti, Fő utca 79. szám alatti lakos, magyar állampolgár),
Unger Gábor (születési neve: , szül. hely, idő: , anyja neve: ,
személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 9796
Pornóapáti, Körmendi utca 20. szám alatti lakos, magyar állampolgár),

másrészről az alábbi vevő (a továbbiakban: vevő)

Christian Vinzenz Fröhlich született (szül.helye: , szül. ideje: ,
anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:
, földműves nyilvántartási száma: 510117/2017.10.30., agrárkamara nyilvántartási szám:
P000000641018, 9797 Nárai, Dózsa György u. 12. szám alatti lakos, osztrák állampolgár), együttesen
szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint eladók 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Vaskeresztes zártkert 1650 hrsz-ú, 1156 m² területű, 5,42 AK értékű, „szőlő” megnevezésű ingatlan** (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan per-, teher és igénymentes, amelyért eladók szavatolnak a vevőnek, továbbá úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlannal kapcsolatban sem köztartozásuk, sem egyéb tartozásuk nem áll fenn.

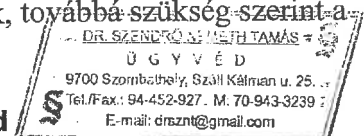
2./ Eladók eladják az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon fennálló tulajdoni hányadukat, vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja megtekintés után **1.100.000,- Ft**, azaz **Egymillió-egyszázezer Forint** vételár megfizetése ellenében, mely összegből feleket a tulajdoni hányaduk alapján az alábbi vételár illet meg:

Unger Mária	3/32 tulajdoni arány	103.125,- Ft
Sásdi Istvánné	3/32 tulajdoni arány	103.125,- Ft
Unger Emil József	3/32 tulajdoni arány	103.125,- Ft
Haluzsán Károly Gyuláné	20/32 tulajdoni arány	687.500,- Ft
Unger Gábor	3/32 tulajdoni arány	103.125,- Ft

Vételárból a szőlőültetvény 400.000,- Ft-ot, a termőföld 700.000,- Ft-ot képvisel.

3./ Vevő a teljes vételárat, banki átutalással **Unger Mária** eladó számlaszámára 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

dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd



mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta. Eladók a fenti bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik el. Amennyiben vevő nem fizeti meg határidőben a vételárat, eladók jogosultak elállni a szerződéstől.

4./ Eladók, mint tulajdonosok - okiratszerkesztő ügyvéd útján - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel – kérelmet nyújtanak be az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétételre való alkalmasságának vizsgálata és a szerződés közzétételének elrendelése érdekében az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához. Eladók jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet a közzétételi kérelem aláírásával, melyet meghatalmazott jelen szerződés aláírásával elfogad.

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 **Vaskeresztes zártkert 1650 hrsz.** alatt felvett ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga a **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 mezőgazdasági igazgatási szervnek az adás-vételi szerződést jóváhagyó határozatának részére való megküldését, valamint a teljes vételár megfizetését követő 8 munkanapon belül jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi tárgyi letétbe vette.

6./ Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, eladók magyar, vevő osztrák 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 ingatlan 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, a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdés e) bekezdés: 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 elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, elővásárlási joggal rendelkezik.**

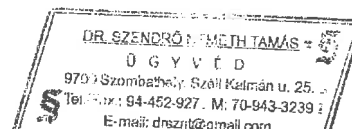
8.2 nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

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.

dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd



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 visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terheivel 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.

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 szerzőskori/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%.

A felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, mely szerint „ha a forgalmi értéket a felek nem tüntették fel, nem jelentették be, vagy a feltüntetett, illetőleg bejelentett érték az állami adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér, a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg”.

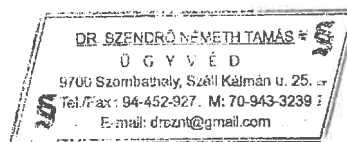
11./ Alulírott szerződő felek hozzájárulunk ahhoz,

- 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.

dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd



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.

14./ A jelen szerződés aláírásával szerződő felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák az okiratszerkesztő dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvédet, - aki jelen szerződés aláírásával a szerződő felek ezen meghatalmazását elfogadja -, hogy a jelen szerződés minden oldalát helyettük és nevükben saját kézzeljeggyel lássa el. A felek rögzítik, hogy az eljáró dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvédnek a szerződő felek ezen meghatalmazása alapján a jelen szerződés minden oldalán található kézzeljegye az szerződő felek kézzeljegyeként is szolgál, amennyiben jelen papír alapú szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

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 jövedelemadóztatás 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, 2024. 03. 13.

Ungér Mária
eladó

Sásdi Istvánné
eladó

Unger Emil József
eladó

Haluzsán Károly Gyutáné
eladó

Unger Gábor
eladó

Christian Vinzenz Fröhlich
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, 2024. 03. 13.

dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd

