

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2022. 05. 03.
Készítés kezdő napja: 2022. 05. 04.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megkötésére
nyitva álló határidő utolsó napja: 2022. 04. 04.
E határidő jogvesztő.
Levegő napja: 2022. 04. 05.

Szerződés szám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Preambulum

Jelen szerződés a Magyar Állam tulajdonában álló és a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó ingatlan nyilvános pályázat és árverés mellőzésével történő értékesítését célozza, melynek elsődleges jogszabályi alapját a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 21.§ (3a) bekezdés b) pontja képezi. Vevő az adásvételi szerződés megkötése céljából az NFK részéről közzétett hirdetmény ismeretében megtett ajánlatát az NFK elfogadta. Vevő érvényes ajánlattetele következtében az adásvételi szerződés az alábbi tartalommal jön létre.

A jelen mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti föld(ek) értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés létrejött egyrészről

a **Magyar Állam** képviseletében az Nfatv. 3. § (1) bekezdése alapján eljárási tulajdonosi joggyakorló **Nemzeti Földügyi Központ** (székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

, képviseli: Árvay Imre az NFK kormánytisztviselője, meghatalmazás alapján, mint eladó - a továbbiakban **Eladó** -

másrészről

Okres Ferenc Tamás

9600 Sárvár, Laktanya utca 3. 6.em. 25 a. szám alatti lakos,

mint **Vevő** - a továbbiakban Vevő, Eladó és Vevő a továbbiakban együtt, mint Szerződő Felek - között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó tulajdonát képezi a Sárvár külterület 0138/2 helyrajzi szám alatt felvett szántó művelési ágú összesen 0.3094 ha (melyből a Magyar Állam területe 0.1547 ha) térmértékű ingatlan 1/2 arányú, összesen 9,68 AK (melyből a Magyar Állam területe 4,84 AK) tiszta jövedelemmel rendelkező tulajdoni hányada (továbbiakban: Ingatlan)**. A tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az Ingatlan tehermentes. Az Ingatlan sem haszonbérleti jogviszonnyal, sem pedig megbízási szerződéses jogviszonnyal nem terhelt.

Az Nfatv. 3. § (1) bekezdése értelmében a Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter az NFK útján gyakorolja. A Nemzeti Földalappal kapcsolatos polgári jogviszonyokban az államot - törvény eltérő rendelkezése hiányában - az NFK képviseli.

Az Nfatv. 21. § (3a) bekezdés b) pontja értelmében nyilvános pályázat vagy árverés mellőzésével köthető adásvételi szerződés olyan földrészletre, amely nem haladja meg a tíz hektárt.

Szerződő Felek a jelen szerződést a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: R.) meghatározott feltételekkel kötik meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (9) bekezdése értelmében az osztatlan közös tulajdonú erdő és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület állami tulajdonban lévő hányadának a használatára, hasznosítására, a Nemzeti Földalapba tartozó vagyona vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni.

Az Ingatlan rendeltetése azonos a művelési ággal, nem minősül sem vízvédelmi területnek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védőövezetnek, műemléknek vagy Natura 2000 területnek.

2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlant minden tartozékával együtt, úgy, ahogy az a mai napon a természetben megtalálható. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan elhelyezkedését és határait ismeri. A Vevő köteles az ingatlan művelési ágának tényleges állapotáról meggyőződni. Az Eladó az Ingatlan művelési ágának, rendeltetésének és természetbeni állapotának ingatlan-nyilvántartásban rögzítettől való eltéréseért való felelősségét kizárja, melyet a Vevő kifejezetten elfogad.
3. Amennyiben az Ingatlant jogszerűen használó harmadik személynek, illetve haszonbérletnek az Ingatlanon jogszerűen megvalósult értéknövelő beruházással kapcsolatosan elszámolási igénye van, úgy a használati jogviszony (haszonbérlet) lejártát követően a haszonbérleti (használati) szerződésben foglaltak szerint a Vevő a haszonbérlettel elszámolni köteles. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételára az értéknövelő beruházás elszámolási értékét nem tartalmazza.
4. **Eladó 267.900,- Ft, azaz kétszázhatvanhétezer-kilencszáz forint vételár (ellenszolgáltatás) ellenében eladja, míg Vevő megvásárolja az Ingatlant.**
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő szolgáltatása oszthatatlan. Vevő az Eladó által a kifüggesztési eljárást, vagy amennyiben van elővásárló, az elővásárlói jog elbírálását követően kibocsátott **számla ellenében 15 napos határidővel egy összegben** köteles akként megfizetni a vételárat, hogy azt a számlán feltüntetett számlaszámra utalja át oly módon, hogy **a közlemény rovatban a számla sorszámát és a szerződés számát tünteti fel.**

Eladó a Vevő - számlán rögzített teljesítési határidőt meghaladó - fizetési késedelme esetén jogosult a szerződéstől indokolás nélkül elállni, amely döntést tértivevényes levélben köteles a Vevővel közölni. Vevő rögzíti, hogy a fizetési késedelme miatt bekövetkezett Eladói elállás esetén az Eladóval szemben jelen jogüggyellett kapcsolatos bármilyen jellegű igényének érvényesítéséről kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

6. A szerződés 1. pontjában megjelölteken túlmenően, az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességét az Eladó szavatolja és kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban köztartozása és ezzel egy tekintet alá eső egyéb tartozása nem áll fenn.
7. Eladó nyilatkozza, Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az Ingatlan használata következtében keletkezett esetleges környezetvédelmi károsodásokért Eladót felelősség nem terheli.
8. Vevő vállalja és kijelenti, hogy
 - a) az Ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés (ha a birtokba lépés később következik be, akkor annak) időpontjától számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
 - b) ha a föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja;
 - c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
 - d) vele szemben az Nfatv. 19.§-ban rögzített kizárási okok nem állnak fenn;
 - e) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot;
 - f) az R. 35.§ (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 21. § (3) bekezdésének a)–d), f)–g) és a 21. § (3a) bekezdés a) pontjában foglalt kivételével 5 évig más célra nem hasznosítja;
 - g) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező földterületre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzüsszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után;
 - h) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül jogerősen nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kötött.

Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

9. Vevő jogosult és egyben köteles az Ingatlant önállóan, Eladó közreműködése nélkül, haladéktalanul (az esetleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamának meghosszabbítása nélkül) birtokba venni, amint teljesül a következő két együttes feltétel mindegyike: Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba véglegesen bejegyezték, továbbá nincs olyan, az Eladóval vagy korábban eljáró tulajdonosi joggyakorlóval kötött szerződés alapján érvényes jogcímmel rendelkező nyilvántartásba bejegyzett használó, akit a birtokbavétellel jogai rendeltetésszerű gyakorlásában – különösen a szakszerű betakarításban – akadályozna vagy zavarna. Ha viszont szakszerűtlenül, ok nélkül késlekedik a betakarítással a volt földhasználó, akkor a Vevő köteles birtokba lépni. Ebben az esetben a jogalap nélküli gazdagodás szabályai irányadóak a volt használó és a Vevő viszonyára.
10. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzése napján Eladó és harmadik személy között az Ingatlan hasznosítására az Nfatv. 18.§ (5) bekezdése értelmében egy évet nem meghaladó időtartamra megbízási szerződés van hatályban, és egyéb, annak lejártát követő időszakra vonatkozó használati szerződéssel az Ingatlan nem terhelt, a Vevő a megbízási szerződés lejártát követő napon léphet birtokba, továbbá, hogy a megbízási szerződés fennmaradó idejére az Ingatlan használatáért díjat, az eladótól, illetve a harmadik személytől nem követelhet.
11. Amennyiben a Vevő a tulajdonjoga bejegyzésekor más jogcímen birtokban van, a birtoklást tulajdonosként folytatja. A birtokba vételtől Vevő szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és költségeit.
12. Felek rögzítik, hogy Vevő nevében az ingatlan-nyilvántartási kérelem a vételár teljesítés után kerülhet benyújtásra az illetékes járási hivatalhoz. Az Eladó jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél külön letéti szerződés feltételei szerint ügyvédi letétbe helyezi azt a külön biztonsági papíron szerkesztett a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetése esetén, az Eladó értesítése alapján jogosult és köteles a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes járási hivatalnál az ingatlan-nyilvántartási eljárást haladéktalanul kezdeményezni és a jelen szerződést a bejegyzési engedéllyel együtt az illetékes járási hivatalhoz benyújtani. Az Eladó felhívja a Vevő figyelmét, hogy amennyiben a kifüggesztési kérelem és jegyzői iratjegyzéknek a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd részére történő visszaérkezéstől számított 30 napon belüli benyújtására a Vevő késedelmes fizetése miatt nem kerülhet sor, úgy a kiszabott bírság a Vevőt terheli, melyet a Vevő kifejezetten elfogad.
13. Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, szerződéskötési képessége sem korlátozva, sem kizárva nincs, így a jelen jogüggyellett érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák.

- c Vevő átadja az eljáró jogi képviselőnek a földhivatal által kiállított adatlap-másolatot arról, hogy a földművesek nyilvántartásban szerepel, s ezúton nyilatkozik arról, hogy a nyilvántartásból való törlése iránt eljárás nincs folyamatban.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Nfatv. 30.§ (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmából közérdekből nyilvános adatnak minősül a *személyes adatok közül az NFK-val szerződő fél neve, a székhelye vagy lakcíme, az eljáró jogi képviselő neve és székhelye; a szerződés tárgyát képező földrészletnek a fekvése szerinti település megnevezése, helyrajzi száma, területnagysága, továbbá föld esetén a művelési ága és aranykorona értéke; az ellenszolgáltatás összege, az ellenszolgáltatás teljesítési határideje, ütemezése.*

Eladó kijelenti, hogy a törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett költségvetési szerv, jogi személy, illetve jogosult arra, hogy a Magyar Állam képviseletében eljárjon.

14. Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, így az ellenjegyző ügyvéd által lekért tulajdoni és földhasználati lap költségét, valamint az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díját (helyrajzi számonként 6.600, - Ft), teljes egészében a Vevő viseli. Vevőt terheli továbbá a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében készült értékbecslés díja, azzal a kivétellel, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező Ingatlan térmértéke nem haladja meg az 1 hektárt, az értékbecslés díja az Eladót terheli. A szerződés megkötésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási és kifüggesztési eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költségből 25.000, - Ft + ÁFA összegű költség a Vevőt terheli teljes egészében. Vevő az értékbecslés díját az NFK által megküldött tájékoztató dokumentumban megjelölt értékbecslő részére átutalás útján fizeti meg. Az értékbecslés díjának átutalásáról kiállított bizonylatot a szerződéskötéssel egyidejűleg a Vevő az okiratot ellenjegyző ügyvéd részére bemutatja. Vevő jelen bekezdésben rögzített költségeket – az értékbecslés díjának és az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díjának kivételével – a szerződés megkötésekor készpénzben, számla ellenében az eljáró ügyvéd részére köteles közvetlenül megfizetni.

Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, adatait kezelje, továbbá – szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-ban, valamint az 54/2007. (XII.21.) IRM rendeletben foglaltak szerint adatait a központi nyilvántartásokban ellenőrizze (JÜB). Vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül köteles az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra harmadik személy elővásárlási jogosultsága (és így a hirdetményi úton történő közlés kötelezettsége) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmében fennáll. A Vevő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy abban az esetben, amennyiben harmadik fél érvényesen elővásárlási elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a jelen szerződés megkötésével felmerült és általa megfizetett ügyvédi munkadíjat, valamint a tulajdoni lapok, földhasználati lapok, térképek költségét, mint az ő érdekében és kockázatára felmerült és megfizetett költséget visszakövetelni nem jogosult.

15. A jelen szerződés a Szerződő Felek aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Szerződő Felek a jelen szerződést nem egyidejűleg írják alá, úgy a jelen szerződés az utolsó aláírás napján jön létre.
16. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdés alapján a Vevő nyilatkozik, hogy ő maga elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, azaz olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, valamint a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján östermelők családi gazdaságának tagja. Vevő akként nyilatkozik, hogy 6/24 arányban tulajdonát képezi a szomszédos Sárvár 0138/1 hrsz-ú ingatlan. Vevő elővásárlási ranghelyét alátámasztó okiratokat a Jogi Képviselőnek bemutatta és részére átadta.
17. A Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jogra tekintettel Vevő kijelenti, hogy az elővásárlási joga a családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXXIII. törvény 19. § (2) vagy (3) bekezdésén alapul, így ennek megfelelően a 2020. évi CXXIII. törvény 19. § (5) bekezdése szerinti kötelezettségének eleget tett és az östermelők családi gazdaságának alapításáról szóló szerződést az Agrárkamarának 2021.06.30-ig benyújtotta.
18. Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
19. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a Földforgalmi tv. és az Nfatv. továbbá az R. rendelkezései az irányadók.
20. Szerződő Felek megbízzák a Garay Ügyvédi Irodát (székhelye: 1051 Budapest, Mérleg utca 12., képviseli: dr. Garay Eszter Katalin irodavezető ügyvéd, KASZ:36072095) a dr. Kovács P. Zoltán Ügyvédi Iroda (székhelye: 1054 Budapest, Hold utca 21, képviseli: dr. Kovács P. Zoltán irodavezető ügyvéd, KASZ: 36063824) társügyintézőjét, hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, továbbá meghatalmazzák mindkét nevezett ügyvédi irodát/ügyvédet, hogy a Szerződő Feleket az esetleges elővásárlási jogok gyakorlása végett történő kifüggesztés tárgyában, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a járási hivatal előtti eljárásban teljes jogkörrel képviselje, melyet az ügyvédi irodák elfogadnak. Jelen meghatalmazás kiterjed a B400 NAV adatlap kitöltésére, aláírására, valamint földhivatalhoz történő benyújtására is. Jelen szerződés aláírásával Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az összes lényeges körülményről tájékoztatta őket, beleértve a jelen szerződés elkészítéséhez felhasznált, és jelen szerződés aláírásának napján ellenőrzésként lekért E-hiteles tulajdoni lapszemle másolat tartalmát, továbbá a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó, - és illetékügyi jogszabályi előírásokat is. Szerződő Felek a kioktatást megértették, tudomásul vették, annak rögzítését jelen szerződésben nem kérik.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés az általuk előadott adatokat és a szerződés létrejöttéhez szükséges valamennyi lényeges körülményt, információt tartalmazó ügyvédi tényvázlatként is szolgáljon. A megbízás során a meghatalmazottak ügyvédei, alkalmazott ügyvédei és ügyvédjelöltjei is eljárhatnak.

Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő a jelen szerződés 14. pontjában részletezett költségeket – az ott rögzített kivétellel - az okiratot ellenjegyző ügyvéd részére megfizette. **Amennyiben jogszerű elővásárlási nyilatkozat megtételére kerül sor, és az elővásárló ranghelye Vevőt megelőzi, úgy elővásárló köteles a Vevő által megfizetett 6.600. - Ft összegű ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat Vevő részére megtéríteni, az általa megjelölt számú bankszámlájára.** Elővásárló az elővásárlói szerződést ellenjegyző ügyvéd munkadíját, azaz 25.000, - Ft + ÁFA összegű költséget, a szerződés megkötésekor készpénzben, számla ellenében az eljáró ügyvéd részére köteles közvetlenül megfizetni.

21. Vevő a B400 NAV adatlapon nyilatkozik, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján, miszerint *mentes* a visszerthes vagyónátruházási illeték alól.
22. Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
23. Jelen szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, amelyből 6 (hat) példány Eladót, 1 (egy) példány a Vevőt illeti, és melyből egy példány biztonsági papíron hitelesített szerződés. Az Eladó és a hatóságok részére a szükséges példányokat az eljáró ügyvéd továbbítja.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal minden vonatkozásban megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

2022 ÁPR 19.

Szombathely, 2022.04.07. napján

Budapest, napján

Okres Ferenc Tamás
Vevő

Mag
kép.: Nemzeti Földügyi Központ
képviseli: Árvay Imre
az NFK kormánytisztviselője
Eladó



Készítettem és ellenjegyzem
Budapest, napján

2022 ÁPR 19.

dr. Garay Eszter Katalin
ügyvéd
(KASZ: 36072095)



GARAY ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Garay Eszter Katalin ügyvéd
Székhely: 1051 Budapest, Mérleg u. 12. IV. em. 8.
Levelezési cím: 1054 Budapest, Hold utca 21.
Adószám: 19239187-2-42 • KASZ: 36072095