

4. honlapjaink portálján történő közzététel napja: 2022. 10. 12.
Közlés kezdő napja: 2022. 10. 13.
Az elővásárlás-jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
60 napos határidő utolsó napja: 2022. 12. 12.
É határidő jogerősítés
Évelés napja: 2022. 12. 13.

Szerződésszám:



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Preambulum

Jelen megállapodás a Magyar Állam tulajdonában álló és a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó ingatlan 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. A vevő érvényes ajánlattétele következtében az adásvételi szerződés az alábbi tartalommal jön létre.

Az Adásvételi szerződés létrejött egyrészről

a Magyar Állam képviseletében az Nfatv. 3. § (1) bekezdése alapján eljáró tulajdonosi joggyakorló a **Nemzeti Földügyi Központ** jár el (rövidített elnevezése: NFK; székhelye: 1149 Budapest, Ronsnyák tér 5.; törzskönyvi azonosító szám: , adószám: KSH statisztikai számjel: képviseli Nagy János elnök megbízásából Süle Krisztián) mint **Eladó** - a továbbiakban Eladó -

másrészről

Kálmán Béla

9671 Sitke, József Attila utca 49. 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 kizárólagos tulajdonát képezi a **Sitke külterület 0358/20** helyrajzi szám alatt felvett szántó művelési ágú 1,0000 ha térmértékű, 33,56 AK tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada, továbbiakban: Ingatlan. A tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az Ingatlan vonatkozásában az alábbi terhek nem állnak fenn.

Az Ingatlan jelenleg hasznosítatlan.

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.

2. Az Ingatlan nem minősül védett természeti területnek. Amennyiben az Ingatlan a mai napon hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Natura 2000 területnek, vízvédelmi területnek, régészeti lelőhelynek, vagy régészeti védőövezet részének minősül, az adásvételhez a természetvédelemért felelős miniszter, illetve a vízügyi igazgatási szervek irányításáért felelős miniszter hozzájárult.
3. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlant minden tartozékával együtt, úgy, ahogy az a mai napon a természetben megtalálható. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant, annak elhelyezkedését és határait ismeri. A Vevő köteles az ingatlan művelési ágának tényleges állapotáról meggyőződni. Az Eladó az Ingatlan művelési ágának ingatlan-nyilvántartásban rögzítettől való eltéréseért való felelősségét kizárja, melyet a Vevő kifejezetten elfogad.
4. Az Eladó 2.177.500,- Ft, azaz **Kettőmillió-százhetvenhétezer-ötszáz forint vételár (ellenőrzés ellenében)** eladja, míg a Vevő megvásárolja az Ingatlant.
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő szolgáltatása oszthatatlan. Vevő az NFK által kibocsátott számla ellenében, a kiállításától számított **8 napos határidővel egy összegben köteles 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.** Felek rögzítik, hogy a számla kibocsátására Eladó részéről a kifüggesztés eljárást

Magyar Állam
NFK
Süle Krisztián
Eladó

Kálmán Béla
Vevő

Dr. Borsfai Balázs ügyvéd
H-9021 Győr, Balázs utca 75. sz.
KAS.
Vigh és Horvát ügyvédi Iroda
képviselet: Borsfai Balázs ügyvédi Iroda
dr. Borsfai Balázs

lezárulását követően kerülhet sor, amennyiben Vevőt érvényes elővásárlási nyilatkozatot tevő személy nem előzi meg ranghelyét tekintve.

Eladó a Vevő - számlán rögzített teljesítési határidőt meghaladó - fizetési késedelme esetén jogosult a szerződéstől indokolás nélkül elállni, amely döntést térítvevényes 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 lemond.

6. A szerződés 1. és a 7. j) pontjában rögzítettekén 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. Az ingatlant érintő haszonbérleti, vagy/és megbízási jogviszony(ok) feltételeit megismerte, azzal kapcsolatosan minden tájékoztatást az Eladótól megkapott és további kérdése nincs, továbbá tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogviszonyokban az Eladó helyébe lép;
 - c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati 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 foglaltak kivételével 5 évig más célra nem hasznosítja;
 - g) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a c.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező föld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után;
 - h) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül jogerősen nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kötött;
 - i) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
 - j) mint a vonatkozó használati szerződés(ek) tekintetében is az Eladó jogutódja, a szerződések és a szerződésen kívüli jogviszonyokból adódó igényekkel a szerződések, illetve a polgári jog szabályai szerint az igényt érvényesítővel elszámolni köteles, azzal, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától valamennyi igényrel kapcsolatosan a Vevő kizárólagosan és közvetlenül helytállni köteles, feltéve, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre kerül.
9. A Vevő jogosult és egyben köteles az Ingatlant önállóan, az Eladó közreműködése nélkül, haladéktalanul (az esetleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamának meghosszabbítása nélkül) birtokba venni, amint teljesül a következő két együttes feltétel mindegyike: a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, továbbá nincs olyan, a tulajdonosi joggyakorlóval kötött szerződés alapján érvényes jogcímmel rendelkező földhasználó, akit a birtokbavétel 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. 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.
10. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő tulajdonjogának bejegyzése napján az Eladó és a Vevő, vagy harmadik személy között az Ingatlan hasznosítására az Nfatv. 18.§ (5) bekezdése értelmében egy évet nem meghaladó időtartamra megbízási szerződés van hatályban, a Vevő a megbízási szerződés hatályát megszüntetve az Ingatlan

Magyar Állam
NFK
Süle Krisztián
Eladó

Kálmán Béla
Vevő

Vigh és Horváth Ügyvédi Iroda
képviseli: Borsfai Balázs
dr. Borsfai Balázs
helyettes ügyvéd

BORSFAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Borsfai Balázs ügyvéd
H-9021 Győr, Kászai
a. 15.

használatáért díjat, az Eladótól, illetve a harmadik személytől nem követelhet, a megfizetett díj minden esetben az Eladót illeti.

11. Felek rögzítik, hogy Vevő nevében az ingatlan-nyilvántartási kérelem a vételár teljesítése után kerülhet benyújtásra az illetékes járási ingatlanügyi hatósághoz. Az Eladó jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azt a külön biztonsági papíron szerkesztett okiratot (bejegyzési engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A jelen okiratban meghatalmazott 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.
12. Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, szerződéskötési képessége sem korlátozva, sem kizárva nincs, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák. 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. Eladó képviselője kijelenti, hogy a Magyar Állam nevében eljáró, jelen szerződés preambulumában megjelölt adatokkal rendelkező költségvetési szerv jelen szerződés aláírására jogosultsággal rendelkező képviselőjeként jár el. Vevő tudomásul veszi, hogy az Nfatv. 30.§ (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmából közérdekből nyilvános adatnak minősül a vevő neve, lakcíme, az eljáró jogi képviselő neve és székhelye, a földrészlet fekvése szerinti település és a földrészlet helyrajzi száma, területnagysága, művelési ága, AK értéke, az ellenszolgáltatás összege, az ellenszolgáltatás teljesítési határideje, ütemezése.
13. Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, így az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díját (helyrajzi számonként 6.600,- Ft) - teljes egészében a Vevő viseli. Eladó terheli a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében készült értékbecslés díja. A szerződés megkötésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költségből 28.000,- Ft+ÁFA összegű költség a Vevőt terheli teljes egészében. **Az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díjának megfizetését igazoló csekket, vagy átutalási bizonylatot a szerződéskötéssel egyidejűleg a Vevő, az okiratot ellenjegyző ügyvéd részére átadja.** A bizonylatok valóságtartalmáért a Vevő felel. Vevő jelen bekezdésben rögzített költségeket – az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díj (6.600,- Ft) kivételével - a szerződés megkötésekor készpénzben, az eljáró ügyvéd részére megfizette. A Vevő ezúton hozzájárul, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosság- és okmányellenőrzést elvégezze.
14. 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 személyazonosság- és okmányellenőrzés költségét, mint az ő érdekében és kockázatára felmerült és megfizetett költséget visszakövetelni nem jogosult.
15. 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 elővásárlási jog illeti meg a Ftv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő nyilatkozik, hogy az általa 1/1 arányban tulajdonolt, Ingatlannal szomszédos föld helyrajzi száma: Sitke külterület 0358/19 hrsz., melynek afátámasztása érdekében vevő csatolja a földhivataltól kikért térképmásolatot illetve tulajdoni lapot. Vevő továbbá nyilatkozik, hogy családi gazdaság, őstermelők családi gazdaságának a tagjának minősül, így elővásárlási ranghelyének megállapításánál a Ftv. 18. § (4) a) pontját is kéri tekintetbe venni. A Vevő kijelenti, hogy egyéb jogszabály rendelkezés alapján elővásárlási joggal rendelkezik, mint állattartó földműves.
16. Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
17. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben Ptk., valamint a Földforgalmi tv. és az Nfatv. rendelkezései az irányadók.
18. **Felek a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a kapcsolódó ügyintézésel meghatalmazzák és megbízzák a Vigh és Horváth Ügyvédi Irodát (székhelye: 1122 Budapest, Bíró utca 7., képviseli: Dr. Vigh András ügyvéd, KASZ:36071377). Felek tudomásul veszik és jelen szerződés aláírásával kölcsönösen elfogadják valamint kifejezetten jóváhagyják, hogy a Vigh és Horváth Ügyvédi Iroda a szerződés elkészítésére, szerkesztésére és ellenjegyzésére közreműködő (helyettes) ügyvédet, társügyintézőt hatalmazhat meg a Borsfai Ügyvédi Iroda személyében (képv.: dr. Borsfai Balázs ügyvéd, KASZ:36071377).**

Zsilinszky utca 15. Fsz/3., KASZ: 36057970), hogy a jelen szerződést megszerkeszse, ellenjegyezze és a szerződés kifüggesztése, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt, az illetékes Földhivatal előtt – az ügyvédi képviselőre vonatkozó szabályok szerint – teljes jogkörrel eljárjon.

19. Szerződő Felek rögzítik, miszerint a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében készült értékbecslés díját Eladó viseli. A Vevő kijelenti, hogy amennyiben jelen szerződés kapcsán érvényes elővásárlási nyilatkozat megtételére kerül sor, és az elővásárló ranghelye őt megelőzi, úgy az általa megfizetett 6.600,- Ft összegű ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj vonatkozásában elfogadja az érvényes elővásárlási nyilatkozatot tevő általi megfizetést teljesítésként, az általa megjelölt K&H Banknál vezetett 10404247-90294150-01920000 számú bankszámlájára.
20. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv [továbbiakban: Pmt.] alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerül rögzítésre jelen szerződésben. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvédi iroda a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Felek adatait jelen okiratot szerkesztő ügyvédi iroda a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Jelen szerződés 8 (nyolc) 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.

Zalaegerszeg, 2022. szeptember 13.

Magyar Állam 3.
képviseleti: Nemzeti Földügyi Központ
Süle Krisztián, Kormánytisztviselő
Tulajdonba Adó

Kálmán Béla
Vevő

A jelen szerződést ellenjegyzem
Győrben, 2022.09.29. napján:

A jelen szerződést ellenjegyzem
Zalaegerszegen, 2022. szeptember 13. napján:

BORSFAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Borsfai Balázs helyettes ügyvéd
KASZ: 36057970

BORSFAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Borsfai Balázs helyettes ügyvéd
KASZ: 36057970

Vigh és Horváth Ügyvédi Iroda
dr. Vigh András ügyvéd

Vigh és Horváth Ügyvédi Iroda
dr. Vigh András ügyvéd

képviseletében

képviseletében

Borsfai Ügyvédi Iroda
dr. Borsfai Balázs helyettes ügyvéd
KASZ: 36057970

Borsfai Ügyvédi Iroda
dr. Borsfai Balázs helyettes ügyvéd
KASZ: 36057970