

Kormányzati pályázat sorsolás megállapított napja: 2021. 09. 15.
1. közzététel időpontja: 2021. 09. 16.

Joggyakorlásra megkötés napja: Szerződésszám: AVHIR-2021/3451
Közvetítés napja: 2021. 11. 15.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A hirdetés jogcíme!
Kötés napja: 2021. 11. 16.

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 ajánlattétele 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 eljáró tulajdonosi joggyakorló **Nemzeti Földügyi Központ** (székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5. adószám: , KSH szám: , törzkönyvi azonosítószám: képviseli: Molnár Orsolya dr. az NFK kormánytisztviselője, meghatalmazás alapján, mint eladó - a továbbiakban **Eladó** –

másrészről

Kellermann Péter Pál

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai

tagsági azonosító száma: 4225 Debrecen, Kertekalja 45/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 kizárólagos tulajdonát képezi a Erdőhorváti 0274/26 helyrajzi szám alatt felvett Erdő művelési ágú 21,0698 ha térmértékű ingatlan 2064/110250 arányú, 0,39AK tiszta jövedelemmel rendelkező tulajdoni hányada (továbbiakban: Ingatlan). **A tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az Ingatlan tehermentes a jelen szerződés tárgyát képező II/19 tulajdon rész vonatkozásában. Az Ingatlan haszonbérleti jogviszonnyal / megbízási szerződéses jogviszonnyal nem terhelt.** Vevő a haszonbérleti jogviszony / megbízási szerződéses jogviszony tartalmáról és feltételeiről teljes körűen meggyőződött és azzal kapcsolatban minden tájékoztatást megkapott.

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 vízvédelmi terület, védetté nyilvánított régészeti lelőhely, régészeti védőövezet, műemlék, Natura 2000 terület, melynek értékesítését a vízügyi igazgatási szervek irányításáért felelős miniszter / a kulturális örökség védelméért felelős miniszter/ a természetvédelemért felelős miniszter jóváhagyta.

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 haszonbérelőnek az Ingatlanon jogszerűen megvalósult értéknövelő beruházzal kapcsolatosan elszámolási igénye van, úgy a használati jogviszony (haszonbérlet) lejártát követően a haszonbérleti (használati) szerződésben foglaltak szerint a Vevő a haszonbérelővel elszámolni köteles. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételára az értéknövelő beruházzal elszámolási értékét nem tartalmazza.

Eladó

Vevő

Ügyvéd

4. Eladó 119 000,- Ft, azaz [száztizenkilencezer] 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
- 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;
 - 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;
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
 - vele szemben az Nfatv. 19.§-ban rögzített kizárási okok nem állnak fenn;
 - az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot;
 - 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;
 - 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;
 - jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül jogerősen nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kötött.
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 használat, 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 jogcímén 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 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.

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. A szerződés megkötésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási és kifüggesztési eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költségből 25.000,- Ft+AFA 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 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 személyazonosság- és okmányellenőrzés 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 nem jogosult.**

17. Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.

Eladó

Vevő

Ügyvéd

18. 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.
19. Szerződő Felek megbízzák a dr. Mile Attila István Ügyvédi Irodát (székhelye: 1137 Budapest, Szent István körút 30 1/6) a Berényi és Társai Ügyvédi Iroda (székhelye: 1188 Budapest, Lőrinci út 12/B) 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 kitöltésével és aláírásával kapcsolatos eljárásra 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 lap szemle 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 a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében készült értékbecslésFt összegű díját, és a 6.600,- Ft összegű ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat Vevő részére megtéríteni, az általa megjelölt OTP Bank Nyrt. banknál vezetett 11773449-03343676 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.

20. 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.
21. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő Ingatlan hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.
22. Jelen szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, amelyből 6 (hat) példány Eladó, 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.

Mezőkövesd, 2021. 08. 27.

Budapest, 2021. Szept. 09.

Kellermann Péter Pál
Vevő

Magyar Állam
képv.: Nemzeti Földügyi Központ
képviseli: Molnár Orsolya dr. az NFK
kormánytisztviselője

Eladó

MILE & MILE Ügyvédi Iroda
Mile Attila István ügyvéd
1137 Budapest, Szent István körút 30.
Tel: +36 1 513 1863, www.dr-mile.hu
Fax: +36 1 513 1863

dr. Mile Attila István
ügyvéd
(KASZ:36065428)

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem

Budapest, 2021. Szept. 09.

Eladó

Vevő

Ügyvéd