Szerződésszám: AVHIR-2015/5025

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Preambulum

Jelen megállapodás a Magyar Állam tulajdonában álló és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó ingatlan pályáztatás 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 NFA részéről közzétett hirdetmény ismeretében megtett ajánlatát az NFA 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 **Nemzeti Földalapkezelő Szervezet** (székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5. adószám: 15775704-2-42, KSH szám: 15775704-8413-312-01, törzskönyvi azonosítószám: 775706, képviseli Nagy János elnök megbízásából Árvay Imre mint **Eladó** - a továbbiakban Eladó –

másrészről
Fodor Zoltán (születési név: [redacted] születési hely, idő: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyazonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma: [redacted] 8516 Kemeneshőgyész, Rózsa u 12 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 Szergény Külterület 0168/34 helyrajzi szám alatt felvett Szántó, Kivett művelési ágú 1,7819 ha térmértékű 33,68 AK tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada, továbbiakban: Ingatlan. A tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az Ingatlan tehermentes.
   Az Nfatv. 3. § (1) bekezdése értelmében a Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter az NFA útján gyakorolja. A Nemzeti Földalappal kapcsolatos polgári jogviszonyokban az államot - törvény eltérő rendelkezése hiányában - az NFA képviseli.
   Az Nfatv. 21. § (3a) bekezdés b) pontja értelmében nyilvános pályáztatás vagy árverés mellőzésével köthető adásvételi szerződés olyan földrészletre, amely nem haladja meg a három 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 vagyonra vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni.

2. Az Ingatlan rendeltetése azonos a művelési ággal, nem minősül sem vízvédelmi területnek védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védőövezetnek, műemléknek vagy Natura 2000 területnek.
   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 ingatlan-nyilvántartásban rögzítettől való eltérésért való felelősségét kizárja, melyet a Vevő kifejezetten elfogad.

3. Az Eladó *1300000*,- Ft, azaz *Egymillió-háromszázezer* forint *vételár (ellenszolgáltatás)* ellenében eladja, míg a Vevő megvásárolja az Ingatlant.

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő szolgáltatása oszthatatlan. Vevő az NFA által kibocsátott számla ellenében *8 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.**

DR. BORSFAI BALAZS
ügyvéd
9021 Győr, Zechmeister u. 3.
Ügyelet: 06/528-815
Adószám: 58703812-3-28

Eladó Vevő

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 jogügylettel kapcsolatos bármilyen jellegű igényének érvényesítéséről lemond.

5. 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.

6. Eladó nyilatkozza, Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az Ingatlan használata következtében keletkezett esetleges környezetvédelmi károsodásokért Eladót felelősség nem terheli.

7. 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 foglaltak 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 valótlansága, 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 Uniós 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 jogügyletet kötött;
   i) amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időszakra vállalja az a) pontban foglalt kötelezettségeket.

8. 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 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. 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.

9. 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 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. 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.

Dr. BORSFAI BALÁZS
ügyvéd
9021 Győr, Zechmeister u. 3.
Tel.: 96/528-815
Adószám: 58703812-3-28

Eladó

Vevő

10. 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 *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.*

11. Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, így az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díját (helyrajzi számonként 6.600,- Ft), valamint a személyazonosság- és okmányellenőrzés költségét (személyenként 1.000,- 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 összegfüggésben felmerülő ügyvédi költségből 28.000,- Ft+ÁFA összegű költség a Vevőt terheli teljes egészében. Vevő az értékbecslés díját az NFA 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. A Vevő ezúton hozzájárul, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosság- és okmányellenőrzést elvégezze.

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.

12. 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 e) pontja szerinti ranghelyen.

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

14. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) valamint a Földforgalmi tv. és az Nfatv. rendelkezései az irányadók.

15. Szerződő Felek megbízzák Dr. Borsfai Balázs ügyvédet (székhelye: *9021 Győr, Zechmeister u. 3.)* a *Dr. Kovács P. Zoltán Ügyvédi Iroda* (székhelye: *1054 Budapest, Hold utca 21.)* társügyintézőjét, hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, továbbá meghatalmazzák, 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 ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő a jelen szerződés 11. pontjában részletezett költségeket – az ott rögzített kivétellel - az okiratot ellenjegyző ügyvéd részére megfizette. Szerződő Felek rögzítik, miszerint a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében készült értékbecslés díját 25.400,- Ft összegben a Vevő, az elővásárlási jog gyakorlásának esetében az elővásárlási jog gyakorlója az eredeti vevővel egyezően köteles viselni. A Vevő kijelenti, hogy amennyiben jelen szerződés kapcsán érvényes elővásárlási nyilatkozat megtételére kerül sor, és az elővásárló ranghelye őt megelőzi, úgy az általa jelen pont szerint megfizetett értékbecslési díj, és a 6.600 Ft. összegű ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj vonatkozásában elfogadja az érvényes elővásárlási nyilatkozatot tevő általi megfizetést teljesítésként, az általa megjelölt Zirci Takarékszövetkezetnél vezetett [redacted] számú bankszámlájára.

DR. BORSFAI BALÁZS
ügyvéd
9021 Győr, Zechmeister u. 3.
Tel.: 96/528-815
Adószám: 58703812-3-28

Eladó

Vevő

16. Vevő a NAV adatlapon nyilatkozik, ha igénybe kívánja venni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességet a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.

17. 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.

Szombathely, 2015.12.16. napján

Fodor Zoltán
Vevő

Szombathely, 2015.12.16. napján

Magyar Állam
képv.: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet
képviseli: Nagy János elnök Nevében és megbízásából
Árvay Imre
Eladó

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem ,
2015.12.16. napján

DR. BORSFAI BALÁZS
ügyvéd
9021 Győr, Zechmeister u. 3.
Tel.: 96/528-815
Adószám: 58703812-3-28
ügyvéd

Záradék:

Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időpontja: 2016. 01. 20.
levételének időpontja: 2016. 03. 22.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megérkezése nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja: 2016. 03. 21.) mely határidő jogvesztő.

Szegi, 2016. március 22.

Kenyeri Közös Önkormányzati Hivatal
10.
jegyző

Eladó Vevő Ügyvéd