

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet tulajdonjogának átruházásáról

Amely létrejött egyrészről a **Magyar Állam** képviselőjében a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (továbbiakban Nfatv.) 3. § (1) bekezdése alapján eljáró tulajdonosi joggyakorló **Nemzeti Földalapkezelő Szervezet** (NFA), székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5. adószám: 15775704-2-42, KSH szám: 15775704-8413-312-01, törzskönyvi azonosítószám: 775706, képviseli Nagy János elnök megbízásából Dr. Váradi Miklós kormánytisztviselő meghatalmazott, mint **Eladó**, a továbbiakban NFA vagy Eladó,

másrészről **Szücs Mónika** (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja születési neve: _____, személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____ Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagsági azonosító száma: _____) **'627 Pécs, Muskotály u. 16.** 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 **Személy külterület 0216/4** helyrajzi szám alatt felvett, Szántó művelési ágú, 52.7315 ha térmértékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, mely 1050.96 AK tiszta jövedelemmel rendelkezik, (a továbbiakban: Ingatlan). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Személy külterület 0216/1 helyrajzi szám alatt felvett, a Szántó, b Erdő művelési ágú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan megosztását követően a Pécsi Járási Hivatal 43707/2016.06.07. számú határozata alapján jött létre. A tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az Ingatlan vonatkozásában az alábbi terhek állnak fenn: -III/2. bejegyzés: Vezetékgig a vázrajzon megjelölt nyomvonalon, amelynek jogosultja az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

A Felek rögzítik, hogy az **Ingatlan haszonbérleti joggal terhelt 2034-10-15 -ig**.

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) pontjában foglalt területnagyságot meghaladó méretű földrészletnek eladás útján történő hasznosítására árverés útján kerülhet sor. A Felek rögzítik, hogy a Vevő Pécs városban 2016.03.01 napján lebonyolított nyilvános árverésen nyertes árverezőként megállapításra került. Szerződő Felek a jelen szerződést a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Kormányrendeletben (továbbiakban R.) meghatározott feltételekkel kötik meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. 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 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.

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. Az Ingatlan természetbeni állapotának és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágának egyezőségéről a Vevő köteles meggyőződni. A Vevő tudomásul veszi, hogy ennek elmaradása esetén szavatossági, kártérítési, illetve egyéb igényrel az Eladóval szemben nem élhet. Az esetleges eltérésekért az Eladó a felelősségét kifejezetten kizárja.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy amennyiben a jelenlegi földhasználó az Ingatlanon az Eladó engedélyével értéknövelő beruházást hajtott végre, úgy a használati jogviszony (haszonbérlet) lejártát követően a haszonbérleti szerződésben foglaltak szerint a Vevő a haszonbérlettel elszámolni köteles. Vevő ezt kifejezetten tudomásul veszi és kijelenti, hogy a haszonbérleti szerződést megismerte. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételára az értéknövelő beruházás elszámolási értékét nem tartalmazza.




 Szücs Mónika
 vevő


 Dr. Törös Judit
 ügyvéd

2. Az Eladó **85 550 000,- Ft**, azaz **nyolcvanötmillió-ötszázötvenezer** forint vételár (ellenszolgáltatás) ellenében adásvétel jogcímén a Vevő tulajdonába adja az Ingatlant, a Vevő az Ingatlant megveszi.
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő szolgáltatása oszthatatlan. A Vevő köteles a vételárat - függetlenül attól, hogy az saját erőből, vagy pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsönből kerül kiegyenlítésre - az Eladó Budapest Banknál vezetett **10101511-89973306-61004000** számú letéti számlájára, legkésőbb a szerződés záradékolásának napját követő 90. napon teljesíteni. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárból a jelen szerződés megfizetésének napjáig mindösszesen **7 355 000,- Ft**, azaz **hétmillió-háromszázötvenezer** forint vételárreszt, árverési biztosíték jogcímén megfizetett. Az Eladó a szerződést az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését (a továbbiakban: kifüggesztési eljárás) követően záradékkal látja el, melyben rögzíti, hogy az adásvételi szerződés a Vevő és közötté jött létre, a Vevőt a kifüggesztési eljárás során elővásárló nem előzte meg. A letéti számlára megfizetett vételár akkor minősül teljesítettnek, ha a letéti számlára megfizetett önrész, vételárreszt és kölcsön esetén a közvetlenül folyósított kölcsönösszeg együttesen eléri a teljes vételárat. A vételár hiánytalan teljesítésével a vételár megfizetettnek minősül, a letéti számlán elhelyezett vételárról az Eladó önállóan, sajátjaként rendelkezik. A Vevő, illetve az ő teljesítése érdekében vételárresztletet teljesítő harmadik személy, bármely a letéti számlára történő teljesítés során köteles a közlemény rovatban feltüntetni a szerződésszámot, a Vevő adóazonosító számát és az Ingatlan helyrajzi számát a település nevének megjelölésével együtt. Egyéb adat a közlemény rovatban nem tüntethető fel.
4. Felek rögzítik, hogy az Eladó a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény részére a letéti számla egyenlegéről tájékoztatást ad annak igazolására, hogy a letéti számlán a vételár nem kölcsönből fedezett része, illetve a kölcsön folyósításához szükséges önrész elhelyezésre került-e. Az Eladó kizárólag a letéti számla egyenlegéről és a befizetések adatairól – közvetlenül, vagy a letétközvetítő adatszolgáltatásával - adhat tájékoztatást, melyhez a Vevő kifejezetten hozzájárul. A Vevő a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban rendelkezésére álló, a Vevőre vonatkozó személyes, vagy üzleti titoknak minősülő adatokat a kölcsönnyújtás és a kölcsönszerződés teljesítése érdekében történő kezelés céljából a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény részére átadja.
5. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon, mint a Nemzeti Földalapba tartozó földrészleten a R. 29. § (6) alapján az Ingatlan vonatkozásában az Eladót, a szerződés megkötésétől számított 20 éves időtartamra - a szerződés szerinti vételáron - visszavásárlási jog illeti meg. A visszavásárlási jog biztosítására az Ingatlant 20 éves időtartamra elidegenítési és terhelési tilalom terheli. A Felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel az Eladó javára visszavásárlási jogot alapítanak, annak biztosítékául pedig elidegenítési és terhelési tilalmat kötnek ki, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez jelen szerződés aláírásával közösen feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és annak bejegyzését kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól. Az elidegenítési tilalom törléséhez az NFA – az Ingatlan törvényes örökös általi elidegenítésnek az esetét kivéve - a 20 éves időtartam lejáratá előtt nem járulhat hozzá.
6. Az Eladó vállalja, hogy a vételár pénzügyi intézmény által folyósított kölcsönből történő teljesítése esetén a vételár teljesítését követően, az Ingatlan megvásárlásához kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény javára, a folyósított kölcsön biztosítékául, legfeljebb a vételár összegéig terjedő jelzálogjog alapítása érdekében, az Eladó részére átadott jelzálogszerződés alapján a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében indított ingatlan-nyilvántartási eljárás keretén belül gondoskodik a pénzügyi intézmény javára történő biztosítékok bejegyzéséről, úgy, hogy mint a visszavásárlási jog, illetve az annak biztosítékául bejegyzésre kerülő elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja, külön okiratban hozzájárulását adja a pénzügyi intézmény javára történő jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez.
7. Amennyiben a Vevő a vételárat kölcsönből kívánja kiegyenlíteni, a pénzügyi intézmény javára történő jelzálogjog és egyéb biztosíték bejegyzésének feltétele, hogy az Eladó és a pénzügyi intézmény a pénzügyi intézmény javára alapított jelzálogjog törlésével kapcsolatos nyilatkozat kiadásának rendjéről és együttműködésükről külön megállapodásban rendelkezzenek.
8. Az Eladó az alábbiak szerint jár el, ha az Ingatlan vételárának kiegyenlítése pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön felhasználásával történik és a pénzügyi intézmény teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatával értesíti az Eladót a kölcsönszerződés felmondásáról, és az értesítésben:

a) megjelöli az értesítés keltének napján fennálló teljes követelését, valamint azt, hogy a követelés naponta milyen összeggel (napi kamat) emelkedik, továbbá azt a bankszámlaszámot, ahova a követelés összegét utalni kéri, és

.....
 Magyar Állam
 Dr. Váradi Miklós
 eladó

.....
 Szücs Mónika
 vevő

.....
 Dr. Törös Judit
 ügyvéd


b) vállalja, hogy ha a követelésének az Ingatlanon a javára alapított jelzáloga összegéig terjedő visszavásárlási vételárat, a bankszámláján maradéktalanul jóváírják, az Eladó részére nyolc napon belül kiadja a jelzálog jog törlésére vonatkozó engedélyt:

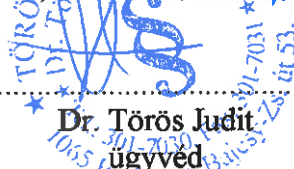
Az Eladó él az államot megillető visszavásárlási joggal, és a visszavásárlási ár összegéből a pénzügyi intézmény fenti értesítésében megjelölt, a bejegyzett jelzálog jog összegéig, a követelést az értesítésben meghatározott, a fizetés napjára számolt napi kamatokkal növelten a pénzügyi intézmény javára legkésőbb az értesítés kézhezvételétől számított 60 napon belül megfizeti a pénzügyi intézmény által az értesítésben megadott bankszámlára történő átutalás útján.

A pénzügyi intézmény értesítése csak hatályosult felmondás esetében közölhető az Eladóval, melyről a pénzügyi intézmény az értesítésben nyilatkozni kell.

9. A Vevő kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy az Eladó, visszavásárlási jogának bármely okból történő gyakorlása esetén a pénzügyi intézmény 8. a) b) pontban meghatározottak szerint közölt értesítése alapján, az értesítésben meghatározott összeget, mely legfeljebb az eredeti vételár összegéig terjedhet, a pénzügyi intézmény részére, az értesítésben meghatározott számlaszámra teljesítse. A Felek rögzítik, hogy az Eladó a visszavásárlási vételár, közvetlen a pénzügyi intézmény részére történő teljesítése esetén a felmondás jogszerűségét és az értesítésben meghatározott összeget nem vizsgálja. A visszavásárlási vételár nem közvetlenül a pénzügyi intézmény részére történő teljesítését, illetve bármely okból történő teljesítésének tiltását a Vevő a kölcsönszerződés hatálya, illetve annak felmondását követően a későbbiekben sem kérheti, hozzájárulását érvényesen nem vonhatja vissza. Az e tekintetben tett hozzájárulása a Vevőnek az adásvételi szerződés létrejöttének feltétele, mely hiányában az nem jött volna létre. A visszavásárlási vételár és a pénzügyi intézmény által közölt követelés különbözetét, az Eladó a visszavásárlás gyakorlásával kapcsolatosan felmerült költségei levonásával köteles a Vevő részére megtéríteni.
10. Az Eladó a vételár megfizetését biztosító, pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön felmondásának esetén túlmenően kizárólag akkor él a visszavásárlási jogával, ha tudomást szerez arról, hogy a Vevő a földrészlet elidegenítése vagy megterhelése érdekében intézkedést tett. Amennyiben a Vételár teljesítése részben pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsönből történik, az Eladó a visszavásárlási jogának gyakorlása esetén, amennyiben az nem a 8. pontban meghatározott felmondás következtében kerül sor, köteles a visszavásárlási jogának gyakorlásával egyidejűleg a kölcsön jogosultját értesíteni, hogy az a 8. a) b) pontban meghatározottak szerint közölje az Eladóval a követelését. Az Eladó a visszavásárlási vételárat a 8. pontban meghatározottak szerint fizeti meg, melyhez a Vevő kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul.
11. A visszavásárlási jog gyakorlásának esetében az Eladó egyoldalú visszavásárlási nyilatkozatának megküldésével azonnal jogot szerez az Ingatlan birtoklására, a Vevő birtokláshoz való joga külön értesítés, vagy birtokba adás nélkül megszűnik. A Vevőnek semmilyen jogcímen visszatartási joga nincs, a birtokláshoz való jogától kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond. Amennyiben a Vevő vitatja a visszavásárlási jog, illetve a kölcsönszerződés felmondásának jogosságát, a vitás az Eladó birtokláshoz való jogát és a Vevő birtokláshoz való jogának azonnali megszűnését nem érinti, az a visszavásárlási jog közlésével megszűnik. Ilyen esetben a jogvitától függetlenül az Eladó jogosult önhatalommal birtokba lépni. Amennyiben a jogvita jogerős elbírálását követően megállapításra kerül, hogy az Eladó visszavásárlási jogát nem jogszerűen gyakorolta és az érvénytelen, a Vevő visszaszerzi birtokláshoz való jogát, amennyiben a jogerős ítélet, vagy hatósági határozat másként nem rendelkezik. A visszavásárlási jog gyakorlását az Eladó a Vevő jelen szerződésben meghatározott címére történő ajánlott postai küldeményvel közli. A visszavásárlási jog gyakorlása a feladás napjától számított 5. munkanapon a kézbesítéstől függetlenül közöltnek minősül. A Vevő a jelen szerződésben rögzített bármely adatának változását követő 8 napon belül köteles azt az Eladóval, ajánlott küldeményben postai úton közölni. Ennek elmaradásának jogkövetkezménye kizárólag a Vevőt terheli.
12. Az Eladó visszavásárlási jogának gyakorlása esetén, amennyiben arra kölcsönszerződés pénzügyi intézmény általi felmondása, vagy a 10. pontban meghatározottak alapján kerül sor, a Vevő az Ingatlanon található mezei leltár, illetve az Ingatlanon megvalósított értéknövelő beruházás elszámolására nem jogosult, azzal kapcsolatos igényéről visszavonhatatlanul lemond.
13. A vételár határidőben történő teljesítésének elmaradása esetén az Eladó jogosult póthatáridő tűzése és előzetes értesítés nélkül, egyoldalú írásos nyilatkozattal a szerződéstől elállni, amely döntést tértivevényes levélben, köteles a Vevővel közölni. A kézbesítésre a 11. pontban meghatározottak irányadók. Vevő nyilatkozik, hogy a fizetési késedelmé miatt bekövetkezett eladói elállás esetén az Eladóval szemben jelen jogügylettel kapcsolatos bármilyen jellegű igényének, különösen az árverés feltételeként megfizetett, kiküldési ár 10% összegében megfizetett árverési biztosítékról kifejezetten lemond, figyelemmel a R. 33. (1) bekezdésére, valamint arra is,


Magyar Állam
Dr. Váradi Miklós
eladó


Szűcs Mónika
vevő


Dr. Törös Judit
ügyvéd

hogy a szerződés ez esetben Vevőnek felróható okból hiúsul meg. Az Eladó egyéb kártérítési jogát, illetve annak érvényesíthetőségét ez nem korlátozza.

14. A szerződés 1. pontjában megjelölteken túlmenően az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességét az Eladó szavatolja és kijelenti, hogy az Ingattal kapcsolatban köztartozása és ezzel egy tekintet alá eső egyéb tartozása nem áll fenn.
15. Eladó nyilatkozza, Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az Ingatlan használata következtében keletkezett esetleges környezetvédelmi károsodásokért Eladót felelősség nem terheli.
16. 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 időpontjától számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja
 - nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
 - az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot
 - elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre 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 nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
 - amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében az Ingatlan a g) pontban megjelöltek szerint érvényes hasznóbérleti/megbízasi szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony i) időtartamát nem hosszabbítja meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
 - amennyiben az ingatlan hasznóbérleti, vagy/és megbízasi jogviszonnyal terhelt, a vonatkozó jogviszony(ok) szerződéseit, feltételeit megismerte, azzal kapcsolatosan minden tájékoztatást az Eladótól megkapott és további kérdése nincs, továbbá tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogviszonyokban az Eladó helyébe lép
 - 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
 - részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
17. A Vevő jogosult és egyben köteles az Ingattal önállóan, az Eladó közreműködése nélkül, haladéktalanul, az esetleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamának meghosszabbítása nélkül – annak kezdetétől és földhasználati nyilvántartásba való bejegyzésének napjától függetlenül -, annak megszűnését követően birtokba venni, amint teljesül a következő két együttes feltétel mindegyike: a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, továbbá nincs olyan földhasználati nyilvántartásba bejegyzett használó, akit a birtokbavétel jogai rendeltetésszerű gyakorlásában akadályozna vagy zavarna. Amennyiben a Vevő a tulajdonjoga bejegyzésekor más jogcímen birtokban van, a birtoklást tulajdonosként folytatja. A Vevő, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és költségeit. Felek megállapodnak abban, hogy ha az Ingatlan harmadik személy birtokában van, úgy a Ptk. 5:3. § (4)

Magyar Állam
Dr. Váradi Miklós
eladó

Szücs Mónika
vevő

Dr. Törös Judit
ügyvéd

bekezdése alapján Eladó akként ruhazza át az Ingatlan birtokát Vevőre, hogy jelen szerződés aláírásával átruhazza Vevőre az Ingatlan kiadása iránti igényét.

18. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő tulajdonjogának bejegyzése napján az 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.
19. Felek rögzítik, hogy Vevő nevében az ingatlan-nyilvántartási kérelem a kifüggesztési eljárást követően a szerződésnek az Eladóhoz történő visszaérkezését követően kerül benyújtásra az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a Bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb a jelen szerződés benyújtásától számított 6 hónapos határidő eltelteig, a beadvány elintézését az Inyvtv. 47/A.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján függőben tartani szíveskedjék.

Az Eladó jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azt a külön 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 bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Vételár teljesítése részben pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsönből történik, a kölcsönt folyósító pénzintézet, az Eladóval kötött külön megállapodása alapján a kölcsönszerződés megkötését követően az Eladó részére közvetlenül megküldi a kölcsönszerződéshez kapcsolódó jelzálogjogot alapító biztosítéki szerződést, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a jelen okiratban meghatalmazott ügyvéd, jelen szerződés alapján kezdeményezett ingatlan-nyilvántartási eljárás keretében nyújt be az ingatlanügyi hatósághoz és melynek költségét a Vevő a pénzintézettel megkötött jelzálogszerződésben rögzítetteknek megfelelően kizárólagosan viselni köteles.

20. 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 nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben az Nfatv. 19.§-ban rögzített kizárási okok nem állnak fenn.

A R. 35.§ (1) bekezdése alapján Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésének és 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.


Vevő átadja az eljáró jogi képviselőnek az ingatlanügyi hatóság 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 az Ingatlan helyrajzi száma, területnagysága, művelési ága, aranykorona értéke, az ellenszolgáltatás összege, az ellenszolgáltatás teljesítési határideje, ütemezése.

21. A 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdés alapján a Vevő nyilatkozik, hogy ő maga az alábbi jogszabályok és ranghelyek alapján elővásárlásra jogosult:
- **2013. évi CCXII. törvény 18. § (1) e), olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.**

Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 18. § (4) (a), családi gazdalkodó/gazdalkodó család tagja.


Magyar Állam
Dr. Váradi Miklós
eladó


Szücs Mónika
vevő


Dr. Törös Judit
ügyvéd

22. Az adásvétellel kapcsolatosan felmerülő hatósági eljárási költségeket, így az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, valamint a személyazonosság- és okmányellenőrzés költségét (személyenként 1.670,- Ft) - teljes egészében a Vevő köteles viselni. A szerződés megkötésével, valamint a kifüggesztési eljárás és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költség és hatósági eljárási díj: 434.350,- Ft + ÁFA, melyet a Vevő a szerződés megkötésekor készpénzben, számla ellenében az eljáró ügyvéd részére köteles közvetlenül megfizetni. Amennyiben a vételár teljesítése pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön igénybevételével történik, a pénzügyi intézmény javára alapított jelzálogjoggal, terhelési tilalommal kapcsolatos eljárással, a biztosítéki jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével és feljegyzésével összefüggésben felmerülő ügyvédi költség és hatósági eljárási díj: 98.150,- Ft + ÁFA, melyet a Vevő, az Eladó és a pénzügyi intézmények között létrejött együttműködési megállapodás értelmében viselni köteles, és melyet számla ellenében a szerződéskötéskor, de legkésőbb az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása előtt az ügyvéd részére szintén megfizet. 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 fennáll. A Vevő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy abban az esetben, amennyiben harmadik fél, őt megelőző ranghelyen, érvényesen elővásárlási elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a jelen szerződés megkötésével felmerült és általa megfizetett a személyazonosság- és okmányellenőrzésének költségét (1670,- Ft), mint az ő érdekében és kockázatára felmerült és megfizetett költséget visszakövetelni nem jogosult. A megfizetett ügyvédi költséget és eljárási díjat az őt megelőző ranghelyen elővásárlásra jogosult, mint végleges vevő, a Vevővel megegyezően viselni, és a Vevő részére közvetlenül megtéríteni köteles. A Felek rögzítik, hogy a Vevő és az esetleges elővásárló elszámolási jogviszonyában az Eladó nem vesz részt, az a felek egymással közvetlenül kötelesek bonyolítani. A Vevő kijelenti, hogy amennyiben jelen szerződés kapcsán érvényes elővásárlási jognyilatkozat megtételére kerül sor, mely következtében az adásvételi szerződés az elővásárlóval kerül megkötésre, úgy az általa megfizetett ügyvédi költséget és eljárási díjat, az általa megjelölt Raiffeisen Bank Zrt. banknál vezetett 12072521-01399816-00100006 számú bankszámlára elfogadja az elővásárlótól. Amennyiben a Vevő által megfizetésre kerül a pénzügyi intézmény javára alapított jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költség, és ő, vagy az őt megelőző elővásárlásra jogosult a vételárat saját erőből teljesíti, az ezzel kapcsolatosan megfizetett díj és költség minden levonás nélkül az ügyvéd által visszatérítésre kerül.
23. Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, vagy annak érvénytelensége később jogerősen megállapításra kerül, az a szerződés többi részét nem érinti. Az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötéskor hatályos jogszabályoknak megfelelően, a Felek akaratával összhangban kell pótolni.
24. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a magyar jog rendelkezései az irányadók. Esetleges jogviták rendezésére az Eladó székhelye szerint illetékes, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagosan illetékes.
25. Szerződő Felek megbízzák a Törös Ügyvédi Iroda (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 53.), mint a Dr. Kovács P. Zoltán Ügyvédi Iroda (székhelye: 1054 Budapest Hold u. 21.) társügyintézőjét, hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, továbbá meghatalmazzák mindkét ügyvédi irodát/ügyvédet, hogy a Szerződő Feleket a kifüggesztési eljárásban, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzése során - beleértve az adásvételi szerződéshez kapcsolódó, pénzügyi intézmény javára történő jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését -, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje, melyet az ügyvéd elfogad. A megbízás során a meghatalmazottak ügyvédei, alkalmazott ügyvédei és ügyvédjelöltjei is eljárhatnak.
26. Vevő az eljáró ügyvédnek írásban nyilatkozik, ha igénybe kívánja venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességet a visszerthes vagyontáruházási illeték alól, és egyben meghatalmazza az eljáró ügyvédet nyilatkozata alapján történő NAV adatlap aláírására.
27. Jelen szerződés 9 (kilenc) eredeti példányban készült, amelyből 8 (nyolc) példány Eladót, 1 (egy) példány a Vevőt illeti, és melyből két példány biztonsági papíron hitelesített szerződés. Az Eladó és a hatóságok részére a szükséges példányokat az eljáró ügyvéd továbbítja.

.....
 Magyar Állam
 Dr. Váradi Miklós
 eladó

.....
 Szücs Mónika
 vevő

.....
 Dr. Törös Judit
 ügyvéd

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

Budapest, 2016.07.25. napján

Pécs, 2016 AUG 08. napján



 Szűcs Mónika
 Vevő



 Eladó
 Magyar Állam
 képv.: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet
 képviseli: Nagy János elnök Nevében és megbízásából
 Dr. Váradi Miklós kormánytisztviselő meghatalmazott

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2016 AUG 11. napján:



 TÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA
 Dr. Törös Judit ügyvéd
 Tel.: 301-7030. Fax: 301-7031
 1055 Budapest, Bajcsy-Zs. út 53.

Törös Ügyvédi Iroda
 Dr. Törös Judit

.....
 Magyar Állam
 Dr. Váradi Miklós
 eladó

.....
 Szűcs Mónika
 vevő

.....
 Dr. Törös Judit
 ügyvéd

ZÁRADÉK (KIFÜGGESZTÉSI ELJÁRÁS UTÁN, AZ ELADÓ ÁLTAL KITÖLTENDŐ)

Eladó igazolja, hogy Vevőt elővásárlási ranghelyén a kifüggesztési eljárás során szabályos elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult nem előzte meg:

Eladó

Magyar Állam
képv.: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet
képviseli: Nagy János elnök Nevében és megbízásából
Dr. Váradi Miklós kormánytisztviselő meghatalmazott

Magyar Állam
Dr. Váradi Miklós
eladó

Szücs Mónika
vevő

Dr. Törös Judit
ügyvéd