

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

### 1. A SZERZŐDŐ FELEK

amely létrejött egyrészről:

Név: Magyar Állam  
Képviseli: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet /NFA/  
Székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.  
KSH statisztikai jel: 15775704-8413-312-01  
Adószám: 15775704-2-42  
Törzskönyvi azonosító: 775706  
NFA képviseletében: Borsfai Attila Gyula mb. osztályvezető  
mint eladó, a továbbiakban: Eladó

másrészről

Név: Alap Község Önkormányzata  
Székhely: 7011 Alap, Dózsa György u. 31.  
Adószám: 15362436-2-07  
Törzskönyvi azonosító: 362434  
KSH statisztikai jel: 15362436 8411 321 07  
tulajdoni hányad: 1/1  
Képviseli: Méhes Lajosné polgármester  
Néveljenjegyző: .....  
Pénzügyi ellenjegyző: .....  
Bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. Sárbogárd 11736051-15362436  
mint vevő, a továbbiakban: Vevő  
együttesen, mint Felek között az alulírott napon, helyen és feltételekkel:

### 2. ELŐZMÉNYEK

Eladó eladja az 1/1 arányú tulajdonában álló, a Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja a 3. pontban részletezett Ingatlant az alábbiak szerint. Felek rögzítik, hogy Alap Község Önkormányzata 2017.10.17. napján kelt nyilatkozatában kezdeményezte a jelen szerződésben érintett, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő Alap belterület 428 hrsz. ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának megvásárlását, ugyanezen nyilatkozatban elfogadta a földrészlet értékesítésével kapcsolatos valamennyi költség (forgalmi értékbécslés elkészítésének költsége, tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei) viselését, az ajánlott vételárat az értékbécslés szerinti értékben határozta meg.

### 3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen szerződés elkészítéséhez rendelkezésre áll a 3. pontban meghatározott földrészletre vonatkozóan az NFA Vagyonhasznosítási Igazgatóságának NFA-003629/009/2018. sz. döntése, amely a földrészlet esetében, Vevő részére a jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 21. § (3a) bekezdés b) pontja alapján a pályázat vagy árverés mellőzésével történő értékesítést jóváhagyta.

Nemzeti Földalapkezelő Szervezet  
képv.: Borsfai Attila Gyula  
mb. osztályvezető  
Eladó

Alap Község Önkormányzata  
Méhes Lajosné  
polgármester  
Vevő

Mechler Ügyvédi Iroda  
dr. Mechler Márk ügyvéd

**Ingatlan adatai:**

Hrsz.:	428
Közigazgatási cím:	Alap, Belterület
Ingatlan művelési ága:	a) kivett lakóház, udvar, gazdasági épület b) szántó
Alapterület:	11639 m2
Aranykorona érték:	19.74
Tulajdoni hányad:	1/1

**4. VÉTELÁR ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK**

- 4.1. Felek az Ingatlan vételárát, a Seratus Zrt. által készített NFA-15777/2018. számú 2018. augusztus 10. napján kelt értékbecsülés alapján az ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadra vonatkozóan 5.500.000,-Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer forintban** állapítják meg és fogadják el.
- 4.2. **Vevő köteles** a jelen szerződés záradékolását követően, az Eladó által kiállított számlában megjelölt határidőig az Ingatlan piaci értékének összegét **5.500.000,-Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer** forintot az Eladó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01034341-00000000 számú „Értékesítési bevételek” számlájára **átutalással megfizetni** akként, hogy a közlemény rovatban az Eladó által kibocsátott számla sorszámát és az ingatlan helyrajzi számát a település nevének megjelölésével együtt feltünteti. A vételár összege akkor minősül megfizetettnek, amikor az az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.
- 4.3. Eladó a vevő – a számlán rögzített teljesítési határidőt meghaladó – fizetési késedelme esetén jogosult a szerződéstől indoklás nélkül elállni, amely döntést köteles a Vevővel tértivevényes levélben közölni. Vevő rögzíti, hogy a fizetési késedelme miatt bekövetkezett Eladói elállás esetén az Eladóval szemben jelen jogügylettel kapcsolatos bármilyen jellegű igényének érvényesítéséről lemond.

**5. BIRTOKBAADÁS, KÖLTSÉGEK VISELÉSE**

- 5.1. Felek rögzítik, hogy Vevő a tulajdonjoga bejegyzése időpontjában lép az Ingatlan birtokába, ezen időpontban száll át a Vevőre a kárveszély, s ettől az időponttól kezdődik a jogok gyakorlása és a kötelezettségek viselése is.
- 5.2. Felek rögzítik, hogy az adásvétellel kapcsolatban felmerülő összes költséget, így az igazgatási szolgáltatási díjat és az ügyvédi munkadíjat is a Vevő köteles viselni.

**6. SZAVATOSSÁG, AZ INGATLAN ÁLLAGA**

- 6.1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem minősül védett természeti területnek, sem Natura 2000 területnek, sem pedig vízvédelmi területnek, per,- teher- és igénymentes, amelyért teljes szavatosságot vállal.
- 6.2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében harmadik személynek olyan joga, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát, vagy annak békés birtoklását akadályozza vagy kizárja, nem áll fenn.
- 6.3. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant jelen megtekintett és gondosan megismert állapotban veszi tulajdonba. Vevő tudomásul veszi, hogy ebből következően szavatossági, kártérítés, illetve egyéb igénnyel az Eladóval szemben nem élhet.

## 7. KIKÖTÉSEK, KÖTELEZETTSÉGEK, NYILATKOZATOK

- 7.1. Az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján közfoglalkoztatási célt szolgál, azt a Vevő a 122/2017. (XI.7.) számon meghozott képviselő-testületi határozat alapján közfoglalkoztatás céljára kívánja megszerezni.
- 7.2. Felek tudomására szolgál, hogy jelen jogügylet a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja szerinti településfejlesztési célra történő tulajdonszerzésnek felel meg, így a Földforgalmi törvény 20. § d) pontja értelmében elővásárlási jog nem áll fenn.
- 7.3. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése szerint nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- 7.4. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- 7.5. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogosultsága sem a Földforgalmi tv., sem a Ptk. alapján nem minősül elővásárlásra jogosultnak.
- 7.6. Vevő nyilatkozik arról, hogy áfa-fizetési kötelezettségét az általános szabályok szerint teljesíti.

## 8. NYILATKOZATOK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBA VALÓ BEJEGYZÉssel KAPCSOLATBAN

- 8.1. Az ingatlan tulajdonjoga, a tulajdonjog bejegyzésének napján száll át Vevőre.
- 8.2. Az Eladó a vételár összegének bankszámlájára történő jóváírását követő 5 (öt) naptári napon belül külön, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alakiségű nyilatkozáttal (bejegyzési engedély) kéri az illetékes Sárospataki Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a 3. pontban meghatározott Alap Belterület 428 hrsz. ingatlanra vonatkozóan a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonjoga és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, mint tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket gyakorló szervezet bejegyzése törlésre, ezzel egyidejűleg a Vevő Alap Község Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 8.3. Az Eladó és a Vevő közösen kéri az illetékes Sárospataki Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadásáig a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elintézését függőben tartani szíveskedjen.
- 8.4. Jelen jogügylet mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján!
- 8.5. Vevő a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdés c) pontjának értelmében szerezheti meg az Ingatlan tulajdonjogát.
- 8.6. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 20. § bekezdés d) pontjának értelmében jelen Ingatlan tekintetében másnak elővásárlási joga nem áll fenn, tehát jelen jogügyletbe kívülálló harmadik személy nem léphet be, így kifüggesztésre nem kerül.
- 8.7. Vevő nyilatkozik az Nfatv. 19. § (1) bekezdése alapján, miszerint:
  - nem áll önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt
  - tevékenységét nem függesztette fel,
  - az adózás rendjéről szóló 2003. évi CXII. törvény 178. §-ának 20. pontja szerint,

- hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással nem rendelkezik
- állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi - három évnél nem régebben lezárt - eljárásban nem szolgáltatott hamis adatot,
  - az NFA-val szemben 120 napot meghaladó lejárt tartozással nem rendelkezik.
- 8.8. A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése értelmében jelen jogügylet mentes a földhasznosítási nyilatkozat megtételétől.

## 9. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

- 9.1. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a Mechler Ügyvédi Irodát (székhely: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 53., eljáró ügyvéd: dr. Mechler Márk), hogy a jelen szerződést megszerkessze, ellenjegyezze és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban teljes körű ügyintézésére kiterjedő képviselőtükét ellátva, az illetékes Sárbogárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt – az ügyvédi képviselőre vonatkozó szabályok szerint – teljes jogkörrel eljárjon.
- 9.3. Jelen Szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy az ügyben eljáró ügyvéd a Feleket az összes lényeges körülményről tájékoztatta, beleértve a jelen Szerződés elkészítéséhez felhasznált 30005/18756/2018. megrendelési számú e-hiteles tulajdoni lap tartalmát is.
- 9.4. Jelen adásvételi szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő, amelynek aláírásával a szerződő Felek kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvel kapcsolatos minden lényeges körülményről a Feleket teljes körűen kitanította, különös tekintettel a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó- és illetékügyi jogszabályi előírásokról. Felek fenti kioktatást megértették, tudomásul vették, rögzítését jelen tényvázlatban nem kérik.
- 9.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az Eladó és a Vevő személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

## 10. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 10.1. Az Eladó képviselője kijelenti, hogy a Magyar Állam jogi személy nevében eljáró, a szerződés 1. pontjában megjelölt adatokkal rendelkező költségvetési szerv arra feljogosított képviselőjeként jár el. A Vevő képviselője kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerint működő helyi önkormányzat. Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) alapján mindketten átlátható szervezetnek minősülnek.
- 10.2. Felek megállapodnak, hogy az adásvétellel kapcsolatos költségeket és eljárási díjakat, beleértve a 4.1. pontban meghatározott értébecslés költségeit is Vevő viseli. Felek rögzítik, hogy Vevő az értébecslés költségeit már megfizette. Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédet 28.000,- Ft+ÁFA ügyvédi díj illeti meg, melyet a Vevő számla ellenében – a számlán szereplő bankszámlaszámra - banki átutalással köteles az okiratszerkesztő ügyvéd részére megfizetni.
- 10.3. 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 földrésztlet fekvése szerinti település és az ingatlan helyrajzi száma, területnagysága, mű-

- velési ága, aranykorona értéke, az ellenszolgáltatás összege, az ellenszolgáltatás teljesítési határideje, ütemezése.
- 10.4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nvtv.-ben, az Nfatv.-ben, a Földforgalmi tv.-ben és a Ptk.-ban foglaltakat kell alkalmazni.
- 10.5. A fentiekben foglalt megállapodás tartalmát a Felek többszöri levélváltásban egymással előzetesen egyeztették, azt elolvasás, aláírás előtt a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által történt kellő és részletes kioktatás, továbbá ismételt alapos közös értelmezés után, mint akaratukkal és az ügyvéd számára adott utasításaikkal mindenben megegyezőt, tíz azonos, eredeti példányban írták alá, melyből egy példány biztonsági okmánya készül. Külön ügyvédi tényállás felvételét ezért a Felek egybehangzóan mellőzni kérték.
- 10.6. Felek egyezően kijelentik, hogy a felsorolt előzményi iratok tartalmát megismerték, az azokban foglaltakkal egyetértenek, és magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Budapest, .....

Budapest, .....

\_\_\_\_\_  
**Magyar Állam**  
 képviseli: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet  
**képv.: Borsfai Attila Gyula**  
**mb. osztályvezető**  
**Eladó**

\_\_\_\_\_  
**Alap Község Önkormányzata**  
**Méhes Lajosné**  
**polgármester**  
**Vevő**

Névéllenjegyzem, ..... napján

..... ügyvéd  
 KASZ: .....

.....  
 pénzügyi vezető

**Ellenjegyzem:**

Budapecsten, .....napján

\_\_\_\_\_  
 dr. Mechler Márk Ügyvéd  
 KASZ: 36065167