





## II. Vételár és fizetési feltételek

- Elnö 13. §(1)-b). I. azaz Tizenkettemillió hétvégére vonatkozóan a vételár telenszolgáltatásra vonatkozik. Vételár értékben eldönti, hogy Vevő a Vételár megtérítésevel megvásárolja az Ingatlant. Szerződő Felel rögzíti, hogy az alábbiak fogalmai azonosak 2002. évi CXXVII. törvény alapján az Ingatlant Vételár menete az alábbiak fogalmai alapján:

A teljes vételárból 1.683.500,- Ft, azaz Egy millió hatszáznyolcvanöt ezer ötszáz forint a föld ellenértéke.  
A teljes vételárból 12.107.500,- Ft, azaz Tizenkettemillió százötvenöt ezer ötszáz forint a Euromany értéke.

- Szerződő Felel rögzíti, hogy Eladó és Vevő megállapították, hogy Vevő a teljes Vételár az Eladó által kiáltott számla alapján, a számlán feltüntetett határidőig kölcsön használatával, egyszerűlegyen megfizethető a számlán feltüntetett számlázásra oly módon, hogy a közlemény rovatban a számla sorozatát és a szerződés száma tüntet fel. A Vételár az Eladó használatakor történő javításra napján minősül teljesítéssel. Amennyiben a Vételár teljesítése pénzügyi intézmény általi nyújtott kódalon igénybevételevel történik, úgy az Eladó a pénzügyi intézmény általi kiszámlázási folyamatban Vevő általi teljesítések fogadják el.

Eladó a Vevő - számlán tüntetett teljesítési határidőt meghaladó - fizetési késedelme esetén jogosult a szerződéstől indokolás nélkül elhinni, amely döntést minden előző telivévényes level formájában köteles a Vevővel közzétenni. Az elhinni a szerződést fellépője. Az elhinni nyilatkozat közzétételének joghatálya bejut akkor is, ha az elhinni nyilatkozatot tartalmazó postai küldemény a Vevő lakóhelyére történő megküldése ellenére „nem került”, „átértehetetlen” vagy egyéb, a lézbesítést akadályozó jelzéssel erkezik vissza az Eladó részére, ebben az esetben a közlés időponjának az elhinni nyilatkozat postai adását követő 5. (ötödik) munkanap minősül. Vevő rögzíti, hogy a fizetési késedelme miatt bekövetkezett eladói elhinni esetén az Eladóval szemben jelen jogcímellel kapcsolatos bármilyen jellegű igények érvényesítéséről kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

## III. Szavatosság

- A szerződés 1.2. pontjában megjelöltelen tüntetében, az Ingatlant per-, teher-, és igénymentes, amelyet az Eladó szavatol és kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban köztartozása és ezzel egybekötött ár és egyéb tarozás nem áll fenn.
- Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant érintően jog adat, tény ingatlani nyilvántartásba való bejegyzése, átveretése, illetve feljegyzése iránti eljárás nem kezdeményez, továbbá nem végez, illetve végezhet semmilyen olyan tevékenységet, amely az Ingatlani értékesökkenését eredményezi.

## IV. Vevő nyilatkozatal és kötelezettségvállalásai

- Vevő vállalja és kijelenti, hogy:
  - az Ingatlant mint föld használatát működik nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeinek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonoszerzés időponjától számított 5. évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja /Földforgalmi tv. 13. (1) bek./;
  - amennyiben az Ingatlant harmadik személy használataiban van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a termálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja /Földforgalmi tv. 13. (4) bek./;
  - a földhasználárt járó ellenszolgáltatásai teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tarozás nincs, valamint vele szemben az Ingatlant megszerzését megelőző 5 (öt) éven belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogcímellel megkötésének ténye nem került megállapításra. A Vevő a jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdése ba) pontjában foglaltakra figyelemmel kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, illetve a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlantúgi hatóság a jelen szerződés közlését megelőző 5 (öt) éven belül vele szemben véglegesen földvédelmi birtsgot nem szabott ki, valamint a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdése bc) pontjában foglaltaknak tekintettel kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés közlését megelőző 5 (öt) éven belül vele szemben véglegesen műfasisztas birtsgot nem szabott ki /Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bek./;
  - vele szemben az Nlatty. 19. §-ban rögzített kizárási okok nem állnak fenn;
  - az Ingatlant megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési- és birtokmaximumot /Földforgalmi tv. 16. §. 10. § (2) bek., és 10. § (4) bek./;
  - ellogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a c) pontban foglalt nyilatkozatának valóltansága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés türgyút képező földterületekre vonatkozóan a jogszámtól fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségeit vonja maga után;
  - amennyiben a Vevő pályakezdő gazdálkodónak minősül, úgy a Földforgalmi tv. 15. §-a alapján kötelezettségeit vállal arra, hogy
    - a tulajdonoszerzéstől számított 1 éven belül az Ingatlant helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerződésre terülőzdeni, vagy u tulajdonoszerzéstől számított 1 éven belül az Ingatlant helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és
    - mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.
- Vevő nyilatkozak, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- Állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat: Vevő kijelenti, hogy teljes jog- és cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, szerződéskötési képessége sem korlátozva, sem kizártva nincs, így a jelen jogcímellel érvényes létrejöttét sem jogszabályi rendelkezések, sem egyebek nem akadályozzák.
- Földműves minőségre vonatkozó nyilatkozat: Vevő kijelenti, hogy földműves, melynek igazolására Vevő átadja jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnek az ingatlantúgi hatóság által kiáltott adáslap-módoslat 1. azaz egy darab eredeti példányát, melynek tűnője szerint a földművesek nyilvántartásban szerepel, s ezt úton nyilatkozik arról, hogy a nyilvántartásból való foglalás iránt eljárás nincs folyamatban.
- Elővállási jogra vonatkozó nyilatkozat: A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényteljes összefüggő egyes rendelkezésekkel és általános szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdés alapján a Vevő nyilatkozik, hogy ő maga elővállásra jogosult a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti ranghelyen, mint aki olyan földműves, akinek az életvitelszerző lakáshasználati helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 évre olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld sekélye szerinti település közigazgatási határával között van vagy közlorgalom elől el nem zárt magánáron legfeljebb 20 km távolságra van. Vevő kijelenti, hogy az életvitelszerző lakáshasználatára legalább 3 évre Nyíregyházon van, mely legfeljebb 20 km távolságra van Eszteradtól. Vevő elővállási ranghelyet aláírásához oktatásokat az eljáró ügyvédnek bemutatta és részére átadt.

6. Vevő kijelenti, hogy nem tanja elérődő mezőgazdasági tevékenységet.
7. Vevő kijelenti, hogy megfelelő termelői eszközök gazdálkodásának ütemterek szerint: CSES-00081154
8. Vevő kijelenti, hogy nem napszínű finál feldolmányosnak.
9. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

## V. Elővásárlási jog

1. A Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 18-21. §-ában foglalt, az elővásárlási pogonáltalnál és az elvásárlási sorrendjéről szóló rendelkezéseit, melyek értelmében az Ingatlan eladói esetén a Földforgalmi tv.-ben vagy más törvényekben meghatározott személyek (a továbbiakban: Elővásárlásra jogosultak) elővásárlási jogot rendelkeznek.
2. Felek tudomásul veszik tovább a Földforgalmi tv. 21. §-ában, valamint a Felsz. 17. §-ában foglalt, az adásvételi szerződésnek az Elővásárlára jogosultakkal való hirdetményi úton való közleserít szóló rendelkezést, melynek értelmében az Eladó mint tulajdonos köteles az adásvételi szerződést 4 (négy) eredeti példányban a jelen szerződés aláírásának napját követő 8 (nyolc) napon belül benyújtani az Ingatlan fekvése irányában illetékes település önkormányzat jegyzőjéhez (a továbbiakban: Jegyző), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendelethez meghatározott biztonsági Lellékekkel rendelkező papír alapú okmányt (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottanak kell lennie.
3. Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 21. § (2) bekezdésében foglaltakat, mely alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzététele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzat honlapján (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzétételevel valósul meg azzal, hogy a szerződésben leírtanak szerződésszerződésben kérhetők legfeljebb a föld fekvése szerint illetékes település önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is különítettető az elektronikus közzétételel megegyező időtartama. A Felek tudomásul veszik tovább az elővásárlási és előfizetőbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételre vonatkozó eljárási szabályoknál szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 1. fejezetében foglalt, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételről szóló rendelkezéseit.
4. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében foglaltakat is, melynek értelmében a nyilatkozattelől határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételet követő napon kezdődik és az Elővásárlásra jogosultak a közlés kezdő napjától számított 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elszegadó vagy az Elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondó jognyilatkozatot. Az Elővásárlásra jogosultak a jognyilatkozatukat a Jegyző részére személyesen adják át. Az Elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásuk kell tekinteni, ha az Elővásárlásra jogosultak az e bekezdésben meghatározott határnapi nem nyilatkoznak.
5. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdésében foglaltakat is, miszerint a Vevő helyébe az Elővásárlásra jogosult az elfogadni jognyilatkozatának az Eladóval történő közzététel napján lép be.
6. Amennyiben a Vevő helyébe az Elővásárlásra jogosult lép, úgy ezen személy a jelen szerződés II.2. pontjában foglaltak szerint köteles megfizetni az Eladó részére a Vételár teljes összegét. Amennyiben a Vevő helyébe Elővásárlásra jogosult lép, és a Vevő a Vételárát már megfizette, úgy a Vételár összegét az Eladó – a Vevő helyébe lépő Elővásárlásra jogosult személyének a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdésében foglaltak szerint történő megútlapítását követően köteles visszatéríteni. A Vevő a visszatérítés helyéül szolgáló célszámla számat írusban, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával köteles bejelenteni az Eladónak. Eladó a bankszámlaszám Vevő általi bejelentését követő 30 napon belül, banki átutalás útján fizeti vissza a Vételárat.

## VI. Az Ingatlan tulajdonjogának és birtokának átruházása

1. Az Eladó az Ingatlan birtokát a jelen pontban foglaltak szerinti birtokátruházással ruházza át a Vevőre. A Vevő jogosult és egyben köteles az Ingatlant önállóan, az Eladó közreműködése nélkül, haladéktalanul birtokba venni, amint az alábbi feltételek maradékban teljesültek:
  - a. Vevő tulajdonjogát az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték; és
  - b. amennyiben bármely harmadik személynek – az I.2. pontban részletezettük szerint – az Ingatlanon érvényes földhasználati jog a II.2. pontban részletezett földhasználati jog időtartama eltel.

Eladó tüjkeoztatása alapján Felek rögzítik, hogy bár jelen szerződés aláírásának napján az Ingatlan nem hasznosított, ugyanakkor esetlegesen az Ingatlan vonatkozásában az NfAtv szerinti megbízási szerződés megkötése lehet folyamatban, amelynek teljesítése esetén az Ingatlan 2024. 10. 15. napján hasznosított lesz, és amely esetben Vevő legkorábban 2024. 10. 15. napját követő napon léphet az Ingatlan birtokba, melyet Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul vesz és elfogad. A megbízási szerződés lemmaradó idejére az Ingatlan használataért díjat az Eladótól, illetve a harmadik személytől nem követelhet. Az Ingatlan használatai járó megbízási díj a megbízási szerződés lejáratáig az Eladótól illeti meg.

A Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően köteles viselni az Ingatlan terheit, jogosult szedni annak hasznait, egyben viseli azt a kárt, amelynek megterítésére senkik nem lehet kötelezni.

2. Felek megállapodnak, hogy az Eladó az Ingatlan tekintetében a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okirathban foglalt nyilatkozatban kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja általa, hogy a Vevő az Ingatlanra a tulajdonjogát „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, és ezzel egyidőben a Magyar Állami tulajdonjoga, illetve a Magyar Állam tulajdonjogához kapcsolódóan a Nemzeti Földtérügyi Központ tulajdonosi joggyakorlása az ingatlan-nyilvántartásból törlesz kerüljön.
3. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg leiteti szerződést (a továbbiakban: Leiteti Szerződés) kör a VIII.1. pontban megjelölt eljáró igyveddel (jelen fejezetben: Letéteményes), amely alapján az Eladó, mint Leitető a Leiteti Szerződésben foglaltak szerint leitető helyezi azon teljes bizonyító erejű és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas nyilatkozatának 5 (öt) eredeti példányát, amelyben felteilen és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja általa, hogy a Vevő tulajdonjogát az Ingatlan „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a továbbiakban: Bejegyzési Engedély).
4. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXII. törvény (a továbbiakban: Innytv.) 26. § (4) bekezdése értelmében, abban az esetben, ha a föld tulajdonjogának megszerzésére utalunk szerződéshez nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, azonban a szerződést az Elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton, a föld felvétés szerint illetékes település önkormányzat jegyzője közreműködésével kell közzölni, a bejegyzést irányító kérelmet a kifüggetlennet szerződésnek az Ingatlan tulajdonost által történő kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az ingatlantúgyi hatósághoz benyújtani.



Eladó képesítőtörlésről, a felvétel szerzői jogcímekről, felvételi szabályokról, termékekkel és szolgáltatásokkal kapcsolatosan a műveletek és azonosításuk érdekében ellenszolgáltató osztágy, az ellenzéki politikai teljesítési határidője, ütemezése.

2. Eladó meghatalmazónak alapján létrejelődő jogi és jogszabályos szabályokkal összhangban minden előírásnak megfelelően, hogy a törzskamra/vállalkozásról bejegyzett személy azonosítási székhez el rendelkezni kötelesnek szív, illetve Nemzeti Földalapba több sértében vonatkozóban a Magyar Állam képviseletében kizárolagban eljárni jogosult jogi személy.
3. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzügyi és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. tv. továbbiakban: Pmt adatjának azonosítása, ügyfél-alkotgátori kötelezettség felelőt a Felek adattal, illetve a lépviselésekben eljárni személyek vonatkozásában.
4. A Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a Pmt, és a Magyar Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak incipitjében köteles a Szerződő Felek adattal tartalmazni személyazonosítási igazolványtól függőleges részről, az ügyel és a Felek adattárról nyilvántartást vezetni és működik személyek részre hozzá nemérhető helyen megírni. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a szükséges adatszolgáltatás kötelezettség teljesítéséhez és vállalják, hogy amennyiben adattában változás állna be, úgy arról a tudomásérzést követő 5 (öt) napon belül eljárni ügyvedet tájékoztatják.
5. A Felek adattal a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az általános adatvédelmi rendelet (GDPR), illetve az információs önkérelmezési jogról és információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárolag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt jogi kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
6. Jelen adásütteli szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Útv. 32. §-ának ertheimben jelen szerződés aláírását megelőzően a Felek adattárra a nyilvántartott adatokkal való egyezőségeknek, valamint az attaluk bemutatott, személyazonosítási alkalmás okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében az Útv. 32. §-ának (3) bekezdésében meghatározott hatósági nyilvántartások valamelyikéből elektronikus úton adatigényt kér. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az elektronikus úton történő adatigénylés a jelen szerződésnek a Felek által történő aláírását megelőzően megtörtént.
7. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Vevő, illetve az Eladó részéről eljáró, lépviseletre meghatalmazott személyi adattal tartalmazó okmánytól – a fent meghatározott célból – fénymásolatot készítsen és adattárra kezelje.
8. Vevő a B-400 NAV adatlapon is nyilatkozik, hogy vállalja az illetékekkel szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itt.) 26. § (1) bekezdés pa)-pc) alpontról szemben kötelezettségeket. Igy az Itt. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján Ingallan tulajdonjogának Vevő általi jelen okirat szerinti adásüttelé után történő megszerzése mentes a visszterhes vagyonrutházasi illeték alól.
9. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a Földförgalmi tv., a Ftv. és az Nlatv. továbbá az R. rendelkezései az irányadók.
10. 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 azt utolsó aláíró fél aláírásának napján jön létre.
11. Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindenkorral által aláírt formában kerülhet sor.
12. Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettyő) példány Eladót, 1 (egy) példány a Vevőt illeti, és melyből egy példány biztonsági papíron hitelesített szerződés. Az Eladó és a hatóságok részre a szükséges példányokat eljárni ügyvéd továbbítja. A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés eredeti példányait – azok aláírását megelőzően – külön-külön az Útv. 43. §(4) bekezdése alapján úgy fűzi össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbomlhatók.
- Szerződő Felek a jelen adásütteli szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal minden vonatkozásban megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

2023 DEC 11

Nyilatkozata ..... aláírás ..... napján

2024 JAN 04

napján

SZILVÁSI ISTVÁN NAGYOR  
képviseli meghatalmazás alapján:  
Szilvási Gergely  
Vevő

Magyar Állam  
képviseli Nemzeti Földalapi Kozpont  
képviseli meghatalmazás alapján: Tóth Nikolett Ágnes  
kormánytitkossági meghatalmazott  
Eladó

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem

Nyilatkozón, Jelzámlási jogosult jogosultsági igazolásának megjelölésének  
kezdő napja: 2024.01.04

A jogosultsági igazolás nyilvántartási szám: 4400-N-1403-N-4145

A határidő jogosultság: 2024.01.31

Kifüggességi napja: 2024.02.04

Tevérel napja: 2024.01.31

Eladó jogosultsági igazolás nyilvántartási szám: 4400-N-1403-N-4145



Jdr. Jászai Tamás János  
ügyvéd  
(KASZ: 36062227)  
Jászai Ügyvédi Iroda

DR. JÁSZAI TAMÁS JÁNOS  
JÁSZAI ÜGYÉDIIRODA  
4400-N-1403-N-4145  
JÁSZAI ÜGYÉDIIRODA  
4400-N-1403-N-4145