



A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel. VAGY A tulajdoni lap I. részén az alábbi bejegyzés szerepel:

A tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az Ingatlan vonatkozásában az alábbi terhek állnak fenn:

.....

Felek rögzítik, hogy - az Ingatlan hasznóbérleti joggal/egyéb használatra vonatkozó joggal terhelt .....-ig. A terület használója: ..... A hasznóbérleti/használati díj ellenértéke/számításának módja: .....

### VAGY

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan hasznóbérleti joggal, egyéb használatra vonatkozó, Nfatv. 18. §-a szerinti hatályos, vagy még hatályba nem lépett hasznosítási szerződéssel sem terhelt.

Vevő a fenti használati jogviszony lényegi elemeit megismerte és azzal kapcsolatban minden tájékoztatást megkapott, így Vevő a használati jogviszony valamennyi rendelkezését – tulajdonjog megszerzése esetén – elfogadja, magára nézve kötelezőnek ismeri el.

### VAGY

Felek rögzítik, hogy Ingatlan hasznóbérelője Vevő, erre tekintettel Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével Vevő hasznóbérleti jogviszonya megszűnik.

Az ingatlant érintő egy éven túli kötelezettségvállalás jogcíme és időtartama:.....

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.

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 nem minősül védett természeti területnek. Felek rögzítik, hogy Natura 2000 területnek minősülő földrészlet VAGY földrészlet tulajdoni hányada tulajdonjogának átruházásához a természetvédelemért felelős miniszter, vízvédelmi terület eladásához a vízügyi igazgatási szervek irányításáért felelős miniszter, az állam 100%-os tulajdonában álló erdő, valamint erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület VAGY földterület tulajdoni hányada tulajdonjogának bármely jogcímen történő átruházásához az erdőgazdálkodásért felelős miniszter, míg a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyre és a régészeti védőövezetre kiterjedő földrészlet értékesítéséhez a kulturális örökség védelméért felelős miniszter egyetértése szükséges. Ezekben az esetekben a szerződés csak a jóváhagyást követően kerül megkötésre.

Jelen adásvételi szerződés 1. pontjában rögzített Ingatlan értékesítéséhez miniszteri egyetértés, jóváhagyás nem szükséges. VAGY A földrészlet értékesítéséhez a\*\*\*\*\* Miniszter\*\*\*\* hozzájárulása/egyetértése szükséges.

A hatáskörrel rendelkező miniszter alábbi követelmények betartásával járult hozzá az értékesítéshez:

.....

A hatáskörrel rendelkező miniszter által az Ingatlan értékesítéséhez megadott hozzájárulásban foglalt – az értékesítés feltételeként meghatározott – követelmények, előírások betartása – amennyiben van ilyen – a

Vevő kötelezettségeit képezik, ezek betartását a Vevő a jelen okirat aláírásával vállalja és magára nézve kötelezőnek ismeri el, illetve a miniszteri hozzájárulásban foglalt tájékoztatást tudomásul veszi.)

Az ingatlan jogi jellege:..... (Pl. Natura 2000, Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Terület stb.)

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, az Ingatlan használati viszonyairól a Vevő köteles meggyőződni. A Vevő tudomásul veszi, hogy ennek elmaradása esetén szavatossági, kártérítési, illetve egyéb igénnyel az Eladóval szemben nem élhet. Az esetleges eltérésekért az Eladó a felelősségét kifejezetten kizárja.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy - amennyiben az Ingatlan haszonbérleti joggal/egyéb használatra vonatkozó joggal terhelt - ha 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/használati szerződés lényegi elemeit megismerte. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételára az értéknövelő beruházás elszámolási értékét nem tartalmazza.

Amennyiben a Földrészletre haszonbérleti szerződés van hatályban, a Földrészleten található, és annak részét képező – nem az Eladó által telepített - ültetvényvel kapcsolatos elszámolási jogviszony a haszonbérleti szerződés, haszonbérlet és árverési vevő közötti megszűnésekor keletkezik. Az Eladó felhívja a figyelmet arra, hogy a R. 50/E. § (3) bekezdésében foglaltak szerint ültetvény értékesítése esetén korábbi haszonbérleti szerződésből fennálló elszámolási igény esetén az új tulajdonos a használóval a tulajdonjoga bejegyzésétől számított 1 éven belül elszámolni köteles. A használó (a haszonbérlettel) értéknövelő beruházás elszámolása iránti igénye esetén az elszámolási kötelezettségért az NFK, mint jogelőd használatba (haszonbérletbe) adó helyett az új tulajdonos köteles helyt állni, és a fizetési kötelezettséget teljesíteni a R.-ben rögzített határidőn belül. Az elszámolási igény megszűnik abban az esetben, amennyiben a használó (haszonbérlettel) és az új tulajdonos személye megegyezik. A R. 50/E. § (4) bekezdése alapján a haszonbérlet vagy a vagyonkezelő elszámolás iránti jogszerű igényének feltétele, hogy a haszonbérlettel vagy a vagyonkezelő - szerződés eltérő rendelkezése hiányában - az értéknövelő beruházás megvalósítására az NFK vagy a korábban eljáró tulajdonosi joggyakorló igazolt hozzájárulásával rendelkezett. Az ültetvény becsült értéke az adásvétel során figyelmen kívül marad; a Földrészlet vételára az értéknövelő beruházás elszámolási értékét nem tartalmazza, a vevő a Földrészlet tulajdonjogát az elszámolás terhével és kötelezettségével szerzi meg.

2. Az Eladó .....,- Ft, azaz ..... forint vételár (ellenszolgáltatás) ellenében adásvétel jogcímen eladja az **Ingatlant VAGY Ingatlanilletőséget**, a Vevő az Ingatlant .....**arányban** megveszi. Felek rögzítik, hogy az ügylet során egyik félnek sem keletkezik ÁFA fizetési kötelezettsége.
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő szolgáltatása oszthatatlan. Az értékesítésről az Eladó számlát állít ki, melyen feltünteti a fizetésre vonatkozó kötelmeket. A Vevő köteles a teljes vételárat - függetlenül attól, hogy az saját erőből, vagy pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsönből kerül kiegyenlítésre - az Eladó **által kiállított számlán megjelölt** bankszámlára (10032000-01034341-00000000), legkésőbb 2024. február 29. napjáig banki utalás útján teljesíteni. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárból a jelen szerződés aláírásának napjáig – első vételár részeként mint önerő – mindösszesen .....,- **Ft, azaz ..... forint vételár részt, árverési biztosíték** jogcímen megfizetett. Az árverési biztosíték a vételárba beszámít.

**Amennyiben nincsen bankhitel:**

- 3.1. Vevő a még hátralékos utolsó vételár részt, melynek összege.....,- **Ft, azaz .....forint, önerője terhére vállalja megfizetni, fenti határidőig.**

Amennyiben van bankhitel:

- 3.1 Vevő második vételárreszként – mint további önerő – .....- Ft, azaz ..... forint vételárreszt megfizet Eladó részére a jelen adásvételi szerződés Vevő általi aláírását követően **olyan határidőben, hogy az a 3.2 pont szerinti kölcsön banki ügyintézését, a kölcsönszerződés megkötését és a kölcsön folyósítását ne hátráltassa.**
- 3.2 Vevő a harmadik és egyben utolsó vételárreszként .....- Ft, azaz ..... forintot az ..... Bank Nyrt./Zrt. (a továbbiakban „Bank”) által folyósított bankkölcsönből kíván megfizetni. A Vevő tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a kölcsönt biztosító Bank a jelen pontban rögzített, Vevő által igényelt kölcsön összegénél alacsonyabb összegű kölcsönt hagy jóvá számára, úgy az igényelt és a ténylegesen jóváhagyott kölcsön közötti különbözet összegét (a továbbiakban „különbözet”) szintén önerőből kell megfizetnie az Eladó részére a jóváhagyott kölcsönre vonatkozó **kölcsönszerződés megkötését megelőzően.** A különbözet (valamint minden, a Vevő által az árverési biztosítékon felül megfizetett további önerő-vételárreszt) Vevő általi megfizetésének a tényét Eladó köteles a lehető legrövidebb időn belül írásban igazolni a kölcsönt folyósító Bank részére. Amennyiben a Vevő kölcsön iránti igényét a Bank teljes mértékben elutasítja, a vételár teljes összegét Vevőnek önerőből kell megfizetnie Eladó számára, a 3. pontban meghatározott teljesítési határidőig.
- 3.3 Az Eladó bankszámlájára megfizetett vételár akkor minősül teljesítettnek, ha a bankszámlára megfizetett önerész, vételárreszt és kölcsön esetén a közvetlenül folyósított kölcsönösszeg együttesen eléri a teljes vételárat. A vételár hiánytalan teljesítésével a vételár megfizetettnek minősül, a bankszámlára elhelyezett vételárról az Eladó önállóan, sajátjaként rendelkezik. A Vevő, illetve a Vevő helyett a Vevő érdekében vételárresztet teljesítő harmadik személy, bármely az Eladó bankszámlájára történő teljesítés során köteles a közlemény rovatban feltüntetni a szerződésszámot, a Vevő adóazonosító jelét és az Ingatlan helyrajzi számát a település nevének megjelölésével együtt. A pénzügyi intézmény általi közvetlen folyósítást Eladó a Vevő általi teljesítésnek fogadja el.
4. Felek rögzítik, hogy amennyiben a vételár hitelintézeti kölcsönből kerül kiegyenlítésre, Eladó a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény részére a megfizetett vételárreszt egyenlegéről tájékoztatást ad annak igazolására, hogy a vételár nem kölcsönből fedezett része, illetve a kölcsön folyósításához szükséges önerész megfizetésre került-e. Eladó kizárólag a megfizetett önerész egyenlegéről és a befizetések adatairól – közvetlenül, vagy a vételárresztkezelő adatszolgáltatásával - adhat tájékoztatást, amelyhez 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 Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon, mint a Nemzeti Földalapba tartozó **földrészleten VAGY földrészlet tulajdoni hányadán** a R. 29. § (6) bekezdése 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 Ingatlan 20 éves időtartamra elidegenítési és terhelési tilalom terheli. A Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel az Eladó javára visszavásárlási jogot alapítanak, annak biztosítékául pedig elidegenítési és terhelési tilalmat kötnék 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 NFK – az Ingatlan törvényes örökös, vagy végrendeleti örökös általi elidegenítésnek az esetét kivéve - a 20 éves időtartam lejáratá előtt nem járulhat hozzá. Az elidegenítési tilalom fenntartása mellett a terhelési tilalom törléséhez a 20 éves időtartam lejáratá előtt csak abban az esetben járulhat hozzá, ha a **földrészlet VAGY földrészlet tulajdoni hányada** vételárának kiegyenlítése nem pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön felhasználásával történt, és a **földrészletre VAGY földrészlet tulajdoni hányadára** pénzügyi intézmény javára kíván a tulajdonos terhet alapítani. Az NFK elidegenítési és terhelési tilalommal kapcsolatos hozzájárulásának további eseteit a R., illetve a mindenkor hatályos jogszabályok határozzák meg.

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. A Vevő kijelenti, hogy a pénzügyi intézmény által folyósított kölcsön ügyintézése során az Eladó ezen vállalásáról tájékoztatja a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézményt.
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
  - 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 jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyt.

Az Eladó él az államot megillető visszavásárlási joggal, és a visszavásárlási ár összegéből a pénzügyi intézmény fenti értesítésében megjelölt, a bejegyzett jelzálogjog összegéig, a követelést az értesítésben, több értesítés esetén a legutolsó 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, amelyről a pénzügyi intézménynek 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) és 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 Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó a visszavásárlási vételár, közvetlen a pénzügyi intézmény részre 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 visszavásárlási jog 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 **VAGY földrészlet tulajdoni hányada** 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) és 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.

Ha az állam javára bejegyzett visszavásárlási joggal, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt földet - ideértve a tanyát is - az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: 2021. évi CXLI. törvény) szerinti gazdaságátadás érinti, az NFK hozzájárul a 2021. évi CXLI. törvény 3. § (2) bekezdésében meghatározott gazdaságátadási szerződés megkötéséhez, valamint a gazdaságátvevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, azzal, hogy az állam javára bejegyzett visszavásárlási jog és az annak biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom változatlan feltételek mellett továbbra is fennáll. Az elidegenítési és terhelési tilomból eredő jogosultsága folytán az NFK - az állam javára szóló visszavásárlási jog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom fenntartása mellett - az állami vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményei szerint, valamint a földügyi birtokpolitika elveire tekintettel hozzájárulhat az árverésen értékesítésre került **földrészletnek VAGY földrészlet tulajdoni hányadának** a Vevő részéről a földművesnek minősülő közeli hozzátartozója részére történő ajándékozásához, feltéve, hogy az ajándékozáshoz a jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény is 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 vitatás 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 késedelme miatt bekövetkezett eladói elállás esetén az Eladóval szemben jelen jogügylettel kapcsolatos bármilyen jellegű igényének, különösen az árverés feltételeként megfizetett, a kikiáltási ár 10% összegében megfizetett árverési biztosítékról kifejezetten lemond, figyelemmel a R. 33. § (1) bekezdésére, valamint arra is, hogy a szerződés ez esetben Vevőnek felróható okból hiúsul meg. Vevő a befizetett árverési biztosítékot elveszti, és felel a szerződés meghiúsulásából az NFK-t ért károkért, továbbá viseli az NFK ebből fakadó költségeit. Az Eladó egyéb károk és költségek megtérítése iránti jogát, illetve annak érvényesíthetőségét ez nem korlátozza.
14. Amennyiben a Vevő a vételárat kölcsönből kívánja kiegyenlíteni, az Ingatlan vételárának teljesítéséhez pénzügyi intézménytől felvett kölcsön folyósítását követően Eladó és Vevő csak a pénzügyi intézmény írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést módosítani, megszüntetni, illetve felbontani, ide nem értve az Eladót megillető visszavásárlási jog gyakorlását. A pénzügyi intézmény írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, illetve megszüntetése, módosítása, az elállási vagy felmondási jog - ide nem értve az Eladót megillető visszavásárlási jog gyakorlását - érvényesen nem gyakorolható.

15. 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.
16. Eladó nyilatkozza, Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az Ingatlan használata következtében keletkezett esetleges környezetvédelmi károsodásokért Eladót felelősség nem terheli.
17. Vevő vállalja és kijelenti, hogy
- a) az Ingatlant, 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja,
  - b) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
  - c) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi tv.-ben rögzített földszerzési és birtokmaximumot,
  - d.) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
  - e.) amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében az Ingatlan az f.) pontban megjelöltek szerint érvényes hasznosítási szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
    - (i) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
    - (ii) a megszűnését követő időre a jelen okirat 17. a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja,
  - f.) amennyiben az Ingatlan haszonbérleti és/vagy megbízási 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,
  - g.) 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,
  - h.) **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik VAGY részarány tulajdonnal (is) rendelkezik, és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület VAGY földterület tulajdoni hányada hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.**
  - i.) Amennyiben a vevő pályakezdő gazdálkodó, kötelezettséget vállal arra
    - a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és
    - b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

18. A Vevő jogosult és egyben köteles az Ingatlant 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 birtokbavétellel jogai rendeltetésszerű gyakorlásában akadályozna vagy zavarna. Eladó felhívja a figyelmet arra, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlanra vagy tulajdoni hányadra megkötött hasznosítási szerződést, az új tulajdonos tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem szünteti meg, kivéve, ha Vevő a fennálló haszonbérleti szerződés alanya. Az új tulajdonos birtokba lépése haszonbérlet esetén a haszonbérleti szerződés lejártát vagy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50/A. §-a szerinti, vagy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) általános szabályai szerinti vagy a haszonbérleti szerződésben foglaltak alapján történt megszüntetést követően lehetséges. Hasznosítási szerződés esetén az új tulajdonos tulajdonjog bejegyzésének napjától a haszonbérleti díj az új tulajdonost illeti meg. 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) bekezdése alapján Eladó akként ruházza át az Ingatlan birtokát Vevőre, hogy jelen szerződés aláírásával átruházza Vevőre az Ingatlan kiadása iránti igényét.
19. Az Ingatlan megbízási szerződéssel érintettsége esetén, a megbízási szerződés az árverési vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével megszűnik.
20. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő nevében az ingatlan-nyilvántartási kérelem a szerződésnek az utolsó aláírást 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 elteltéig, a beadvány elintézését az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján tartásuk függőben.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a 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 adásvétel jogcímen 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 tudomással rendelkeznek arról, hogy a kölcsönt folyósító bank ügyvéd általi igazolást kér a Bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről, vagy kéri a minden fél által aláírt letéti szerződés Bankhoz történő benyújtását. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Vételár teljesítése részben pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsönből történik, a kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény, 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 pénzügyi intézménnyel megkötött jelzálogszerződésben rögzítetteknek megfelelően kizárólagosan viselni köteles.

21. 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. §-ában rögzített kizárási okok nem állnak fenn.

Eladó – meghatalmazáson alapuló képviselőjében eljáró teljes jog- és cselekvőképességgel bíró kormánytisztviselője útján – kijelenti, hogy a törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett magyarországi székhellyel rendelkező központi költségvetési szerv, illetve Nemzeti Földalapba tartozó Ingatlan



vonatkozásában a Magyar Állam nevében eljáró agrárpolitikáért felelős miniszter képviselőként kizárólagosan eljárni jogosult jogi személy.

Vevő árverés során igazolta, hogy a földművesek nyilvántartásban szerepel, és 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.

22. **A 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdésre figyelemmel a Vevő nyilatkozik, hogy ő maga az alábbi jogszabályok és ranghelyek alapján elővásárlásra jogosult:**

.....

Az adásvétellel kapcsolatosan felmerülő hatósági eljárási költségeket, így az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, tulajdoni és földhasználati lap díját teljes egészében a Vevő köteles viselni. A szerződés megkötésével, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költséget szintén a Vevő köteles teljes egészében viselni, melyről a külön megszerkesztett tényvázlatban rendelkeznek. Vevő ezúton hozzájárul, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosság- és okmányellenőrzést elvégezze.

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 Szerződő Felek akaratával összhangban kell pótolni.
24. Vevő köteles a Fétv. 95. § (1) bekezdése alapján a használati jogát annak megkezdésétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.
25. 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.
26. Szerződő Felek megbízzák .....ügyvédet (.....Ügyvédi Iroda, KASZ:.....székhelye: .....), mint a Szinay és Társai Ügyvédi Társulás (székhelye: 3525 Miskolc, Dózsa György u. 11.) tagját, hogy a jelen szerződést és az ahhoz kapcsolódó okiratokat elkészítse, ellenjegyezze, továbbá meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a Szerződő Feleket 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 Társulás tagjai az eljáró ügyvéd és egymás helyettesítésére jogosultak.
27. Vevő az eljáró ügyvédnek írásban nyilatkozik, hogy igénybe kívánja venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességet a visszterhes vagyonátruházási illeték alól. **VAGY** Vevő az eljáró ügyvédnek írásban nyilatkozik, hogy nem kívánja igénybe venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességet a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.
28. Amennyiben a Szerződő Felek a jelen szerződést nem egyidejűleg írják alá, úgy a jelen szerződés az utolsó aláírás napján jön létre.
29. Jelen szerződés 9 (kilenc) eredeti példányban készült, melyek közül két példány biztonsági papíron ellenjegyzett szerződéspéldány. Az eredeti példányokból 3 (három) példány (melyekből 1 példány.

biztonsági papíron készült) Eladót, 2 (kettő) példány a Vevőt, 2 (kettő) példány az eljáró ügyvédet illeti, 2 (kettő) példány (melyekből 1 példány biztonsági papíron készült) az illetékes ingatlanügyi hatósághoz kerül benyújtásra a kapcsolódó okiratokkal. Az Eladó és a hatóságok részére a szükséges példányokat az eljáró ügyvéd továbbítja. Ügyvéd a szerződés eredeti példányait azok aláírását megelőzően, külön-külön az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók.

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

\_\_\_\_\_, 20..... napján

\_\_\_\_\_, 20..... napján

..... Vevő

Eladó  
Magyar Állam  
képv.: Nemzeti Földügyi Központ  
képviseli: Süle Krisztián, a Nemzeti Földügyi  
Központ elnöke jogkörében eljáró általános  
elnökhelyettes  
VAGY  
meghatalmazás alapján  
..... kormánytisztviselő  
meghatalmazott

A jelen szerződést készítettem és utolsó aláírás napján ellenjegyzem:

\_\_\_\_\_, 20..... napján

.....ügyvéd  
.....Ügyvédi Iroda  
KASZ: