

## ELŐTERJESZTÉS

### a hatvani 2603 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jognyilatkozatról

Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzata a Magyar Állam tulajdonában álló hatvani 2603 hrsz.-ú, természetben a Bezerédi utca és a Gárdonyi Géza utca között található, szántó művelési ágú, 3,9305 hektár nagyságú ingatlanra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 25. § (1) bekezdése alapján 2021. május 31. napjával bejegyeztette elővásárlási jogát.

Az Étv. fenti hivatkozása kimondja, hogy az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

Hatvan város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1.1 számú mellékletének 12. és 18. számú Szabályozási Tervlapján a hatvani 2603 hrsz.-ú ingatlanra nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület került kiszabályozásra.

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 21. § (3a) bekezdés b) pontja alapján a Magyar Állam tulajdonában álló és a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó azon ingatlanok esetében nyilvános pályázat vagy árverés mellőzésével köthető adásvételi szerződés, amennyiben a földrészlet nem haladja meg a tíz hektárt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:226. § (3) bekezdése értelmében az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell.

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése értelmében „Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal.”

A 2603 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosi joggyakorlója, az NFK jogi képviselője, dr. Borsfai Balázs ügyvéd megkereséssel fordult az önkormányzathoz. A megkeresésben a jogi képviselő arról tájékoztatta az önkormányzatot, hogy az NFK-hoz vételi ajánlat érkezett, melyet elfogadtak, így a nevezett ingatlanra vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre.

A szerződésben rögzítésre került, hogy az ingatlan nem minősül sem vízvédelmi területnek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védőövezetnek, műemléknek, Natura 2000 területnek, parti sávnak, vagy az egyes iparjogvédelmi törvénymódosításról szóló 2009. évi XXVII. törvény 8. § (5) bekezdése szerinti földterületnek.

A szerződés továbbá tartalmazza, hogy az eladó 101.234.567,- Ft, azaz Egyszázegymillió-kettőszázharminnégyezer-ötszázhatvanhét forint vételár, – mely mentes az általános forgalmi adó alól – ellenében adja el az ingatlant, mely vételárat egy összegben, az eladó által kiállított számla alapján, a számlán feltüntetett határnapiig kell banki átutalással a vevőnek megfizetnie.



Jogsabályi rendelkezés alapján az elővásárlási jog az eladó és 3. személy között létrejött adásvételi szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mellett gyakorolható érvényesen.

Mivel az önkormányzat elővásárlásra jogosult, 8 napon belül nyilatkoznia kell, hogy a vételi ajánlatban foglalt feltételeket teljeskörűen elfogadja és élni kíván elővásárlási jogával, vagy sem.

Az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződés II. fejezete tartalmazza a vételárat és a fizetési feltételeket.

A vételár megfizetésének határideje azonban nincs egzakt módon megfogalmazva, hiszen a szerződés a következőket tartalmazza:

„ II.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő szolgáltatása oszthatatlan. Vevő a teljes vételárat az Eladó által kiállított számla alapján, a számlán feltüntetett hatánapig köteles banki átutalással, egyösszegben megfizetni a számlán feltüntetett számlaszámra oly módon, hogy a közlemény rovatban a számla sorszámát és a szerződés számát tünteti fel. (...)”

Hatvan Város Önkormányzata, mint a törvényes elővásárlási jog jogosultja a megküldött szerződés alapján nem tud nyilatkozni arra, hogy az elővásárlási joggal élni kíván-e, mert a szerződés nem tartalmazza a fizetési határidőt, hiszen az akár rövid , 15 napos is, azonban akár több hónapos is lehet.

Ekként a szerződés hiányos, a szerződés hiánya az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívást ugyancsak hiányossá teszi. ( Ptk. 6:222.§)

Ezen túlmenően az önkormányzat sajátos, jogszabályokon alapuló működési rendjéből adódóan a rövid 8 napos határidő nem elegendő a jognyilatkozat kialakítására. Erre figyelemmel, amennyiben a Magyar Állam, vagy helyi önkormányzat az elővásárlási jog jogosultja, úgy részükre minimum 30 napos határidőt kell biztosítani a jognyilatkozat megtételére.

A fenti szabályok megsértése az adásvételi szerződés hatálytalanságát vonja maga után.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a hatvani 2603 hrsz-ú, természetben 3000 Hatvan, Bezerédi utca és Gárdonyi Géza utca között található, szántó művelési ágú 3,9305 ha nagyságú ingatlannal összefüggő elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívásra akként nyilatkozik, hogy az adásvételi szerződés hiányossága miatt jognyilatkozatot nem tud tenni.

Felkéri ezért a Képviselő-testület Hatvan város polgármesterét, hogy hívja fel eljáró jogi képviselő figyelmét a szerződés II. 2. pontjában meghatározott fizetési határidő, fizetési feltételek pontosítására egyértelmű fizetési határidő megjelölésével.

A módosított szerződés megküldésével kezdeményezze újból az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételi eljárást, azzal, hogy a felhívásban az eladó legalább 30 napos határidőt tűzzön a nyilatkozat megadására.

**Határidő:** azonnal ( eladó és eljáró jogi képviselő értesítésére)

**Felelős:** Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási Iroda útján

Hatvan, 2024. február 12.

Horváth Richárd  
polgármester

Látta:

dr. Kovács Éva  
jegyző



# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

## Preambulum

Jelen szerződés a Magyar Állam tulajdonában álló és a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: **NFK**) tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó ingatlan nyilvános pályázat és árverés mellőzésével történő értékesítését célozza, melynek elsődleges jogszabályi alapját a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: **Nfatv.**) 21. § (3a) bekezdés b) pontja képezi, amelynek értelmében nyilvános pályázat vagy árverés mellőzésével köthető adásvételi szerződés olyan földrésztletre, amely nem haladja meg a tíz hektárt. Vevő az adásvételi szerződés megkötése céljából az NFK részéről közzétett hirdetésben ismertetett ajánlatát az NFK elfogadta. Vevő érvényes ajánlattétele következtében az adásvételi szerződés az alábbi tartalommal jön létre.

A jelen mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) szerinti föld(ek) értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés létrejött egyrészről

**Magyar Állam** képviselőjében az Nfatv. 3. § (1) bekezdése alapján eljáró tulajdonosi joggyakorló **Nemzeti Földügyi Központ** (rövidített név: **NFK**, székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5., törzskönyvi azonosító szám [PIR]: 840363, adószám: 15840369-2-42, KSH statisztikai számjel: 15840369-8413-312-01, államháztartási egyedi azonosító [ÁHTI]: 380995, képviseli: Süle Krisztián a Nemzeti Földügyi Központ elnöke jogkörében eljáró általános elnökhelyettes meghatalmazás alapján eljár Árvay Imre kormánytisztviselő, meghatalmazott jár el) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

**DR. PALATITZ PÉTER** (születési név: DR. PALATITZ PÉTER, születési hely, idő: anyja születési neve: , lakcíme: 5135 Jászivány, Tanva 89., levelezési cím: 1121 Budapest, Melinda út 11., személyazonosító jele: , adóazonosító jele: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma: , földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: ) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) (Eladó és Vevő a továbbiakban együtt **Szerződő Felek** vagy **Felek**) között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

### I. Az adásvétel tárgya

- Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a(z) Hatvan Belterület 2603 helyrajzi szám alatt felvett Szántó művelési ágú 3,9305 hektár tértértékű ingatlan 1/1 arányú, 150,15 AK tiszta jövedelemmel rendelkező tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan vonatkozásában az alábbi terhek állnak fenn:
  - 333934/2/2021.05.31 számú bejegyző határozat alapján elővásárlási jog, amelynek jogosultja HATVAN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA.
  - 338049/3/2021.11.12 számú bejegyző határozat alapján vezetékgjog, amelynek jogosultja OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG.

Az Ingatlan földhasználati szerződéssel nem terhelt.

- Szerződő Felek a jelen szerződést a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: **R.**) meghatározott feltételekkel kötik meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (9) bekezdése értelmében az osztatlan közös tulajdonú erdő és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület állami tulajdonban lévő hányadának a használatára, hasznosítására, a Nemzeti Földalapba tartozó vagyonra vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni.
- Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő elismeri, hogy az Ingatlan rendeltetése azonos a lekért tulajdoni lap alapján készített jelen adásvételi szerződés szerinti művelési ággal. Az Ingatlan nem minősül sem vízvédelmi területnek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védőövezetnek, műemléknek, Natura 2000 területnek, parti sávnak, vagy a 2009. évi XXVII. törvény 8. § (5) bek. szerinti földterületnek.
- Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlant az Eladó tulajdonát képező minden tartozékával együtt, úgy, ahogy az a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének napján a természetben megtalálható. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan elhelyezkedését és határait ismeri. A Vevő megerősíti, hogy előzetesen meggyőződött az Ingatlan művelési ágának tényleges állapotáról. Az Eladó az Ingatlan művelési ágának, rendeltetésének és természetbeni állapotának ingatlan-nyilvántartásban rögzítettől való eltéréseért való felelősségét kizárja, melyet a Vevő kifejezetten elfogad.
- Amennyiben az Ingatlant jogszerűen használó harmadik személynek, illetve haszonbérletnek az Ingatlanon jogszerűen megvalósult értéknövelő beruházással kapcsolatosan elszámolási igénye van, úgy a használati jogviszony (haszonbérlet)

lejártát követően a haszonbérleti (használati) szerződésben foglaltak szerint a Vevő a haszonbérletével elszámol. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelen adásvételi szerződés II/6. pontja szerinti Vételára az értékberuházás elszámolási értékét nem tartalmazza.

## II. Vételár és fizetési feltételek

1. Eladó 101 234 567,- Ft, azaz százegymillió-kettőszázharmincnégyezer-ötszázhatvanhét forint vételár (ellenszolgáltatás) (a továbbiakban: **Vételár**) ellenében eladja, míg Vevő a Vételár megfizetésével megvásárolja az Ingatlant. Szerződő Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján az Ingatlan Vételára mentes az általános forgalmi adó alól.
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő szolgáltatása oszthatatlan. Vevő a teljes Vételarat az Eladó által kiállított számla alapján, *a számlán feltüntetett határidőig köteles banki átutalással, egyösszegben megfizetni a számlán feltüntetett számlaszámra* oly módon, hogy **a közlemény rovatban a számla sorszámát és a szerződés számát tünteti fel.** A Vételár az Eladó bankszámláján történő jóváírás napján minősül teljesítettnek. Amennyiben a Vételár teljesítése pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön igénybevételevel történik, úgy az Eladó a pénzügyi intézmény általi közvetlen folyósítást a Vevő általi teljesítésnek fogadja el.

Eladó a Vevő - számlán rögzített teljesítési határidőt meghaladó - fizetési késedelmére esetén jogosult a szerződéstől indokolás nélkül elállni, amely döntést postai úton tértivevényes levél formájában köteles a Vevővel közölni. Az elállás a szerződést felbontja. Az elállási nyilatkozat közlésének joghatálya beáll akkor is, ha az elállási nyilatkozatot tartalmazó postai küldemény a Vevő lakóhelyére történő megküldése ellenére „nem kereste”, „átvételt megtagadta”, „elköltözött” vagy egyéb, a kézbesítést akadályozó jelzéssel érkezik vissza az Eladó részére, ebben az esetben a közlés időpontjának az elállási nyilatkozat postára adását követő 5. (ötödik) munkanap minősül. Vevő rögzíti, hogy a fizetési késedelmére miatt bekövetkezett eladói elállás esetén az Eladóval szemben jelen jogügylettel kapcsolatos bármilyen jellegű igényének érvényesítéséről kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

## III. Szavatosság

1. A szerződés I.2. pontjában megjelölteken túlmenően, az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, amelyet az Eladó szavatol és kijelenti, hogy az Ingattal kapcsolatban köztartozása és ezzel egy tekintet alá eső egyéb tartozása nem áll fenn.
2. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant érintően jog, adat, tény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, átvezetése, illetve feljegyzése iránti eljárást nem kezdeményez, továbbá nem végez, illetve végeztet semmilyen olyan tevékenységet, amely az Ingatlan értékcsökkenését eredményezi.

## IV. Vevő nyilatkozatai és kötelezettségvállalásai

1. Vevő vállalja és kijelenti, hogy
  - a) az Ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja [Földforgalmi tv. 13. (1) bek.];
  - b) amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja [Földforgalmi tv. 13. (4) bek.];
  - c) a földhasználatért járó ellenszolgáltatásai teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincsen, valamint vele szemben az Ingatlan megszerzését megelőző 5 (öt) éven belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet 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 ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés közlését megelőző 5 (öt) éven belül vele szemben véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, valamint a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdése bc) pontjában foglaltakra 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 mulasztási bírságot nem szabott ki [Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bek.];
  - d) vele szemben az Nfatv. 19. §-ban rögzített kizárási okok nem állnak fenn;
  - e) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési- és birtokmaximumot [Földforgalmi tv. 16. §, 10. § (2) bek., és 10. § (4) bek.];
  - f) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a c) pontban foglalt nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező földterületre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzügyi visszafizetési kötelezettségét vonja maga után;
  - g) amennyiben a Vevő pályakezdő gazdálkodónak minősül, úgy a Földforgalmi tv. 15. §-a alapján kötelezettséget vállal arra, hogy
    - o a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül az Ingatlan helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül az Ingatlan helye szerinti településen mezőgazdasági üzemműködést létesít, és
    - o mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.



vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat: Vevő kijelenti, hogy teljes jog-, és cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, szerződéskötési képessége sem korlátozva, sem kizárva nincs, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét sem jogszabályi rendelkezések, sem egyéb nem akadályozzák.

4. Földműves minőségre vonatkozó nyilatkozat: Vevő kijelenti, hogy Vevő földműves, melynek igazolására Vevő átadja jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnek az ingatlanügyi hatóság által kiállított adatlap-másolat 1, azaz egy darab eredeti példányát, melynek tanúsága szerint a földművesek nyilvántartásban szerepel, s ezúton nyilatkozik arról, hogy a nyilvántartásból való törlése iránt eljárás nincs folyamatban.
5. Elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat: A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdés alapján a Vevő nyilatkozik, hogy ő maga elővásárlásra nem jogosult.
6. Vevő kijelenti, hogy nem tagja családi mezőgazdasági társaságnak.
7. Vevő kijelenti, hogy nem tagja östermelők családi gazdaságának.
8. Vevő kijelenti, hogy nem minősül fiatal földművesnek.
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. §-aiban foglalt, az elővásárlási jogosultakról és az elővásárlás sorrendjéről szóló rendelkezéseit, melyek értelmében az Ingatlan eladása esetén a Földforgalmi tv.-ben vagy más törvény(ek)ben meghatározott személyek (a továbbiakban: **Elővásárlásra jogosultak**) elővásárlási joggal rendelkeznek.
2. Felek tudomásul veszik továbbá a Földforgalmi tv. 21. §-ában, valamint a Fétv. 17. §-ában foglalt, az adásvételi szerződésnek az Elővásárlásra jogosultakkal való hirdetményi úton való közléséről szóló rendelkezését, 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 szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez (a továbbiakban: **Jegyző**), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon (a továbbiakban: **biztonsági okmány**) kiállítottak kell lennie.
3. Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 21. § (2) bekezdésében foglaltakat, amely alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: **kormányzati portál**) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A Felek tudomásul veszik továbbá az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 1. fejezetében foglalt, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről szóló rendelkezéseit.
4. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében foglaltakat is, melynek értelmében a nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik és az Elővásárlásra jogosultak a közlés kezdő napjától számított 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az Elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondó jognyilatkozatot. Az Elővásárlásra jogosultak a jognyilatkozatukat a Jegyző részére személyesen adják át. Az Elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásnak kell tekinteni, ha az Elővásárlásra jogosultak az e bekezdésben meghatározott hatánapig 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 elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése 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 megállapítását követően köteles visszatéríteni. A Vevő a visszatérítés helyéül szolgáló célszámla számát írásban, legalább teljes bizonyító erejű

magánokiratba foglalt nyilatkozatával köteles bejelenteni az Eladónak. Eladó a bankszámlaszám Vevő általi be-  
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 maradéktalanul teljesültek:
  - a. Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték; és
  - b. amennyiben bármely harmadik személynek – az I.2. pontban részletezettek szerint – az Ingatlanon érvényes földhasználati joga áll fenn az I.2. pontban részletezett földhasználati jog időtartama eltelt.

Eladó tájékoztatása 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 teljesülése esetén az Ingatlan 2024. 10. 15. napjáig hasznosított lesz, és amely esetben Vevő legkorábban 2024. 10. 15. napját követő napon léphet az Ingatlan birtokába, melyet Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul vesz és elfogad. A megbízási szerződés fennmaradó idejére az Ingatlan használatáért díjat az Eladótól, illetve a harmadik személytől nem követelhet. Az Ingatlan használatáért járó megbízási díj a megbízási szerződés lejáratáig az Eladót illeti meg.

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

2. Felek megállapodnak, hogy az Eladó az Ingatlan tekintetében a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban foglalt nyilatkozatban kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlanra a tulajdonjogát „vétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, és ezzel egyidőben a Magyar Állam tulajdonjoga, illetve a Magyar Állam tulajdonjogához kapcsolódóan a Nemzeti Földügyi Központ tulajdonosi joggyakorlása az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
3. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letéti szerződést (a továbbiakban: Letéti Szerződés) köt a VIII.1. pontban megjelölt eljáró ügyvéddel (jelen fejezetben a továbbiakban: **Letéteményes**), amely alapján az Eladó, mint Letevő a Letéti Szerződésben foglaltak szerint letétbe helyezi azon teljes bizonyító erejű és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanra „vétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**).
4. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény (a továbbiakban: **Inytv.**) 26. § (4) bekezdése értelmében, abban az esetben, ha a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződéshez nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, azonban a szerződést az Elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője közreműködésével kell közzéadni, a bejegyzésre irányuló kérelmet a kifüggesztett szerződésnek az ingatlan tulajdonosa által történő kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.
5. Felek rögzítik, hogy amennyiben a kifüggesztési kérelem és jegyzői iratjegyzéknek a jelen okiratot szerkesztő, illetve ellenjegyző ügyvéd részére történő visszaérkezéstől számított 30 napon belül az Eladói Bejegyzési Engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtása valamely oknál fogva akadályba ütközik (így különösen, ha a vételár teljesítése, és a bejegyzési engedély kiadása nem történik meg ezen időtartam alatt), arra az esetre Felek megbízzák és meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a 30 napos határidő lejártá előtt az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a Vevő tulajdonjogának bejegyzését függőben tartási kérelemmel nyújtsa be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. Amennyiben a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem az eljáró ügyvéd által függőben tartással kerül benyújtásra, Felek egyezők arattal kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapig tartsa függőben. Felek rögzítik, hogy amennyiben a függőben tartás 6 hónapos időtartama alatt az Eladói bejegyzési engedély benyújtására nem kerül sor, és emiatt az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasítja, annak következményeit a Vevő viseli, illetve tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja.
6. Felek rögzítik, hogy az VI.4 és VI.5. meghatározott határidőn belül – a Letéti Szerződés értelmében – a Letéteményes azt követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, hogy a jelen szerződésnek az Elővásárlásra jogosultakkal való közlésére vonatkozó szabályozás alapján az illetékes Jegyzőtől – az Elővásárlásra jogosultak nyilatkozattételére nyitva álló határidő leteltét követően – a jelen szerződés (az iratjegyzékkel és a jognyilatkozatokkal együtt) visszaérkezik az Eladóhoz/eljáró ügyvédhez, és a Vételár a Vevő vagy a Vevő helyébe lépő Elővásárlásra jogosult részéről teljes egészében megfizetésre került Eladó részére, aki ezen ténnyel a Letéti Szerződésben foglaltak szerint igazolta Letéteményes felé.
7. Amennyiben a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában a hirdetményi úton való közlés időtartama alatt Elővásárlásra jogosulttól megfelelő elfogadó jognyilatkozat érkezik, Eladó az elővásárlási jog gyakorlója tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyét a Vételár teljesítését követően megfelelő elfogadó jognyilatkozatot tevő, és a jelen szerződésbe lépő elővásárló vevő javára ismét kiadja.

## Szerződés megkötésével kapcsolatos költségek és azok viselése

Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket a Vevő viseli.

- a. Vevőt terheli a R. 4. § (2h) bekezdése alapján, jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében készült értébecslés díja (a továbbiakban: **Értébecslés Díja**) azzal, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező Ingatlan tértéke nem haladja meg az 1 hektárt, az értébecslés díja az Eladó terheli. Vevő az Értébecslés Díját az NFK által megküldött tájékoztató dokumentumban megjelölt értébecslő részére átutalás útján köteles megfizetni. Vevő az Értébecslés Díjáról szóló számla és az abban foglalt díjnak megfizetését igazoló bizonylat (tranzakció igazolás) 1, azaz egy darab másolati példányát a jelen adásvételi szerződés Vevő általi aláírásakor köteles a jelen adásvételi szerződést ellenjegyző eljáró ügyvéd részére átadni.
  - b. A szerződés megkötésével, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében történő hirdetményi úton való közlés, azaz kifüggesztési eljárás és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi munkadíj: 25.000,- Ft + ÁFA, melyet a Vevő a szerződés általa történő aláírásakor az eljáró ügyvéd által kiállított számla ellenében, készpénzben köteles az eljáró ügyvéd részére közvetlenül megfizetni.
  - c. Vevő köteles továbbá viselni az eljáró ügyvéd oldalán felmerült – a jelen jogügylet teljesítéséhez szükséges – költségeket, készkiadásokat, így különösen, de nem kizárólagosan az e-hiteles tulajdoni lapok, földhasználati lapok lekérésének díját, küldemények postai úton történő továbbításának költségét, biztonsági okmány díját. Felek e költségekre vonatkozóan költségátalányban állapodnak meg, melynek összeg 15.000 Ft + ÁFA. Vevő ezen összeget a b. pontban részletezett ügyvédi munkadíjjal egyidejűleg, számla ellenében, készpénzben köteles megfizetni az eljáró ügyvéd részére.
  - d. Vevő viseli az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díját (helyrajzi számonként 6.600,- Ft), amely díjat eljáró ügyvéd felhívására köteles banki átutalás útján megfizetni, és ennek tényét a felhívástól számított 3 napon belül eljáró ügyvédnek igazolni oly módon, hogy az eljárási díj megfizetéséről szóló átutalási bizonylat másolatát átadja eljáró ügyvédnek.
- ii. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő helyébe Elővásárlásra jogosult lép, úgy ezen személy köteles a Vevő számára a Vevő által megfizetett, a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíjat és Értébecslés Díját megtéríteni (R. 4. § (2f) bek.). Ebben az elszámolási viszonyban az Eladó és az eljáró ügyvéd nem vesz részt, így a Vevő érdekében és kockázatára felmerült, az általa megfizetett összeget visszakövetelni nem jogosultak, az elszámolást a Vevő és a Vevő helyébe belépő Elővásárlásra jogosult egymással közvetlenül köteles lebonyolítani. A Vevő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy abban az esetben, amennyiben Elővásárlásra jogosult, őt megelőző ranghelyen, érvényesen elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a jelen szerződés megkötésével felmerült és általa megfizetett költségátalányt, mint az ő érdekében és kockázatára felmerült és megfizetett költséget eljáró ügyvédtől visszakövetelni nem jogosult.

## VIII. Ügyvédi meghatalmazás

1. A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Dr. Borsfai Balázs ügyvédet (Borsfai Ügyvédi Iroda, székhely: 9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky utca 15., KASZ: 36057970), a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a szerződés VI.3. pontjában rögzített okirati letéteményesi feladatok ellátásával, továbbá a jelen szerződés V.3. pontja szerinti közzététele érdekében az illetékes Jegyzőt keresse fel, és a közzététel érdekében a szükséges intézkedéseket, így különösen az adásvételi szerződés 4 példányának benyújtását a nevében és helyette tegye. Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Feleknek az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt történő képviselővel. Eljáró ügyvéd a megbízást az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Üttv.**) 34. § (2) bekezdése alapján jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A megbízás során a meghatalmazott ügyvédei, alkalmazott ügyvédei és ügyvédjelöltjei is eljárhatnak.
2. A Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírta a B400 NAV-adatlapot.
3. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződés az általuk előadott adatokat, tényeket, és a szerződés létrejöttéhez szükséges valamennyi lényeges információt, körülményt tartalmazó ügyvédi tényvázlatként is szolgáljon. Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás/elütés vagy számítási hiba található, Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a Szerződő Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt a képviselőjükben korlátozás nélkül eljárjon. Jelen szerződés aláírásával Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a Feleket a jogügylettel kapcsolatos összes lényeges körülményről tájékoztatta, beleértve a jelen szerződés elkészítéséhez felhasznált tulajdoni lap(ok), földhasználati tartalmát is, továbbá a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó-, és illetékügyi jogszabályi előírásokat is. Szerződő Felek a kioktatást megértették, tudomásul vették, annak rögzítését jelen szerződésben nem kérik.

## IX. Vegyes rendelkezések

1. Vevő tudomásul veszi, hogy az Nfatv. 30. § (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmából, közérdekből nyilvános adatnak minősül a személyes adatok közül az NFK-val szerződő fél neve, a székhelye vagy lakcíme, az eljáró jogi képviselő neve és székhelye, a szerződés tárgyát képező földrészletnek a fekvése szerinti település megnevezése, helyrajzi száma, területnagysága, továbbá föld esetén a művelési ága és aranykorona értéke; az ellenszolgáltatás összege, az ellenszolgáltatás teljesítési határideje, ütemezése.



2. Eladó – meghatalmazáson alapuló képviseletében eljáró teljes jog- és cselekvőképességgel bíró kormánytisztviselője útján – kijelenti, hogy a törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett magyarországi székhellyel rendelkező költségvetési szerv, illetve Nemzeti Földalapba tartozó Ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam képviseletében kizárólagosan eljárni jogosult jogi személy.
3. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: **Pmt.**) alapján azonosítási, ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.
4. A Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a Szerződő Felek adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a Felek adatairól nyilvántartást vezetni és irattárában harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez és vállalják, hogy amennyiben adataikban változás állna be, úgy arról a tudomásszerzést követő 5 (öt) napon belül eljáró ügyvédet tájékoztatják.
5. A Felek adatait a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az általános adatvédelmi rendelet (GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt jogi kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
6. Jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Üttv. 32. §-ának értelmében jelen szerződés aláírását megelőzően a Felek adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének, valamint az általuk bemutatott, személyazonosításra alkalmas okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében az Üttv. 32. §-ának (3) bekezdésében meghatározott hatósági nyilvántartások valamelyikéből elektronikus úton adatigénylésre köteles. 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, képviseletre meghatalmazott személyi adatait tartalmazó okmányairól – a fent meghatározott célból – fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.
8. Vevő a B400 NAV adatlapon is nyilatkozik, hogy **vállalja** az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés pa)-pc) alpontjai szerinti kötelezettségeket, így az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján Ingatlan tulajdonjogának Vevő általi jelen okirat szerinti adásvétel útján történő megszerzése **mentes** a visszerthes vagyonátruházási illeték alól.
9. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a Földforgalmi tv., a Fétv. és az Nfatv. 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, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
12. Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány Eladót, 1 (egy) példány a Vevőt illeti, és melyből egy példány biztonsági papíron hitelesített szerződés. Az Eladó és a hatóságok részére a szükséges példányokat eljáró ügyvéd továbbítja. A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés eredeti példányait – azok aláírását megelőzően – külön-külön az Üttv. 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 üzleti akaratukkal minden vonatkozásban megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Győr, 2024. 01. 31. napján

Győr, 2024. 02. 01. napján

DR. PALATITZ PÉTER  
Vevő

Magyar Állam  
képv.: Nemzeti Földügyi Központ  
képviselet: Árvay Imre  
az NFK kormánytisztviselője  
Eladó

Készítettem és ellenjegyzem

2024 FEBR 01.

Győr, ..... napján

BORSFAI ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Borsfai Balázs ügyvéd  
H-9021 Győr, Bajcsy-Zs. u. 15.  
KASZ: 36057970  
Dr. Borsfai Balázs  
ügyvéd  
(KASZ: 36057970)