

- a terület természeti állapotának megőrzése érdekében az Ingatlant gyepeként, legeltetéssel, illetve kaszálással kell hasznosítani;
- a területen a 6510 kódszámú Sík- és dombvidéki kaszálórétek (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) besorolású Natura2000 közösségi jelentőségű élőhelyet meg kell őrizni;
- a gazdálkodási tevékenység során gyepfelszín maradandó károsítása tilos;
- cserjeirtás esetén annak időpontját és a meghagyandó cserjéket, cserjefoltokat a működési terület szerint érintett nemzeti park igazgatóságával egyeztetni kell.

Vevő a nyilatkozatban foglaltakat tudomásul vette, azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el.

Az Ingatlan az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületként nem nyilvántartott.

3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingattal kapcsolatosan a Market Vagyonértékelő Kft. értékbecslést készített, amely értékbecslést Szerződő Felek megismerték és elfogadtak.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan természetbeni állapotát ismeri, és az adásvételi szerződést ennek ismeretében köti meg.

III. Az ingatlan vételára

Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlant minden tartozékával együtt mindösszesen 414.500,-Ft (négy száz tizennégyezer-öttszáz forint) összegű vételárért úgy, ahogy az a mai napon a természetben megtalálható. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan elhelyezkedését és határait ismeri.

IV. A vételár megfizetése

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő szolgáltatása oszthatatlan. Vevő az NFK által kibocsátott számla ellenében, a számlán feltüntetett határideig egy összegben köteles akként megfizetni a vételarat, hogy azt az NFK által kibocsátott számlán feltüntetett számú, a Magyar Államkincstárnál vezetett "értékesítési bevételek" számlájára átutalja oly módon, hogy a közlemény rovatban feltünteteti a számla sorszámát, valamint a jelen szerződés sorszámát. Vevő tudomásul veszi, hogy az NFK a számlát nem köteles a kifüggesztési eljárást megelőzően kiállítani.

Eladó a Vevő - a számlán rögzített teljesítési határidőt meghaladó - fizetési késedelme esetén jogosult a szerződéstől indoklás nélkül elállni, amely döntést tértivevényes levélben köteles a Vevővel közölni. Vevő rögzíti, hogy a fizetési késedelme miatt bekövetkezett Eladói elállás esetén az Eladóval szemben jelen jogüggyellett kapcsolatos bármilyen jellegű igényének érvényesítéséről lemond.

2. Eladó nyilatkozza, Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az ingatlan használata következtében keletkezett esetleges környezetvédelmi károsodásokért Eladót felelősség nem terheli.

V. Vevő kötelezettségvállalása, nyilatkozatai

1. Vevő 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja,
 - b) a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése szerint nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
 - c) a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kötött,

- d) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot,
- e) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzüsszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után,
- f) amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az Ingatlan harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja,
- g) amennyiben az ingatlan haszonbérleti, vagy/és 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
- h) 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 igénnyel kapcsolatosan a Vevő kizárólagosan és közvetlenül helytállni köteles, feltéve, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre kerül,
- i) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Kormányrendelet 35.§ (1) bekezdése alapján Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésének és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 21. § (3) bekezdésének a)–d), f)–g) és a 21. § (3a) bekezdés a) pontjában foglaltak kivételével 5 évig más célra nem hasznosítja.

2. **A 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdés alapján Vevő nyilatkozik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján, mint tulajdonostárs rendelkezik elővásárlási joggal. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlannak 77/111 arányú tulajdoni hányadban tulajdonosa.**
3. **A Vevő kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) d) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, tekintettel arra, hogy életvitelszerű lakóhelye (2000 Szentendre, Angyal utca 4.) legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.**
4. **Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül a Pest Megyei Kormányhivatal 560875/2021.06.07 számú határozata alapján.** Vevő átadja az eljáró jogi képviselőnek a hatóság által kiállított adatlap-másolatot arról, hogy a földművesek nyilvántartásában szerepel, és ezúton nyilatkozik arról, hogy a nyilvántartásból való törlése iránt eljárás nincs folyamatban.
5. **Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jelen szerződés megkötéséhez, tekintettel arra, hogy a jelen szerződés tárgya a Magyar Állam tulajdonában álló földterület értékesítése.**
6. Vevő nyilatkozik, hogy bankszámlaszáma a következő: az _____-a.

VI. Birtokátruházás

Eladó az ingatlan birtokát átruházza a Vevőre, azzal, hogy a Vevő jogosult és egyben köteles az Ingatlant önállóan, az Eladó közreműködése nélkül, haladéktalanul (az esetleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamának meghosszabbítása nélkül) 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 rendelkezésszerű gyakorlásában – különösen a szakszerű betakarításban – akadályozna vagy zavarna. Ha viszont szakszerűtlenül, ok nélkül késlekedik a betakarítással a volt földhasználó, akkor a Vevő köteles birtokba lépni. Ebben az esetben a jogalap nélküli gazdagodás szabályai irányadóak a volt használó és a Vevő viszonyára. Amennyiben a Vevő a tulajdonjoga bejegyzésekor más jogcímen birtokban van, a birtoklást tulajdonosként folytatja. A birtokba vételtől Vevő szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és költségeit.

VII. Függőben tartás, bejegyzési engedély

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő nevében a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem a vételár teljesítése után kerülhet benyújtásra az illetékes járási hivatalhoz. Az Eladó jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azt a külön okiratot (bejegyzési engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 3/111 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan Vevő tulajdonjoga vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Letéteményes ügyvéd a kifüggesztési eljárást követően, a teljes vételár megfizetése esetén, az Eladó értesítése alapján jogosult és köteles a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes járási hivatalnál az ingatlan-nyilvántartási eljárást 15 (tizenöt) munkanapon belül kezdeményezni és a jelen szerződést a bejegyzési engedéllyel együtt az illetékes járási hivatalhoz benyújtani.

Az Eladó és a Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az eljáró Földhivatal az 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján vegye nyilvántartásba és tartsa függőben jelen pontban részletezett eladói nyilatkozat (bejegyzési engedély) benyújtásáig, legkésőbb azonban kérelem benyújtásának napjától számított hat (6) hónapos időszakig.

2. Vevő tudomásul veszi, hogy az Nfatv. 30.§ (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmából közérdekből nyilvános adatnak minősül a *vevő neve, címe az eljáró jogi képviselő neve és székhelye, a földrészlet fekvése szerinti település és a földrészlet helyrajzi száma, területnagysága, művelési ága, AK értéke, az ellenszolgáltatás összege, az ellenszolgáltatás teljesítési határideje, ütemezése.*

VIII. Egyéb rendelkezések

1. Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, szerződésalkötési képessége nem korlátozott, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben az Nfatv. 19.§-ban rögzített kizárási okok nem állnak fenn, így Vevő nyilatkozik, hogy:
 - a. nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt;
 - b. tevékenységét nem függesztette, vagy nem függesztették fel;
 - c. nincs az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 7. § 34. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása;
 - d. nem szolgáltatott az állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi - három évnél nem régebben lezárult - eljárásban hamis adatot;
 - e. az NFK-val szemben 120 napot meghaladó lejárt tartozása nincs.
2. Eladó képviselőjében eljáró Nemzeti Földügyi Központ, mint tulajdonosi joggyakorló kijelenti, hogy a törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett költségvetési szerv, jogi személy, és a 2011. évi CXCVI. tv. (Nvtv.) 3. § (1) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Eladó szavatol azért, hogy mind Eladó, mind képviselője a jelen szerződés megkötéséhez szükséges jogi és egyéb felhatalmazással rendelkezik.
3. Vevő az eljáró ügyvédnek írásban nyilatkozik, hogy igénybe kívánja venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességet a visszerthes vagyónáruházási illeték megfizetése alól, és egyben meghatalmazza az eljáró ügyvédet a NAV adatlap aláírására.

4. Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett formában kerülhet sor.
5. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.), a Földforgalmi tv., a Fétv., az Nfatv. és más hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.
6. Szerződő Felek megbízzák **dr. Kaszás Eszter egyéni ügyvédet** (székhelye: 1122 Budapest, Maros utca 28 I/4.; KASZ-száma: _____ jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá meghatalmazzák, hogy a Szerződő Feleket a kifüggesztési eljárás során az illetékes jegyző előtt, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a földhivatal előtti eljárásban teljes jogkörrel képviselje, és az illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó NAV adatlapot a jelen szerződésnek az Ingatlan nyilvántartási benyújtását megelőzően helyette és nevében kitöltse és aláírja. Jelen szerződés aláírásával az eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazását elfogadja. Szerződő Felek kifejezetten nyilatkozzák továbbá, hogy hozzájárulásukat adják a közös megbízáshoz.
7. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevő adatai vonatkozásában. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek képviseletében eljáró törvényes képviselő, illetve képviseletre meghatalmazott személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, JÜB ellenőrzést végezzen és adataikat kezelje. Szerződő Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény, valamint a GDPR (EU általános adatvédelmi rendelet) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
8. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra harmadik személy elővásárlási jogosultsága (és így a hirdetményi úton történő közlés kötelezettsége) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmében fennáll. A Vevő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy abban az esetben, amennyiben harmadik fél érvényesen elővásárlási elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a jelen szerződés megkötésével felmerült és általa megfizetett ügyvédi munkadíjat és egyéb költségeket, mint az ő érdekében és kockázatára felmerült és megfizetett költséget visszakövetelni nem jogosult.
9. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szükséges jognyilatkozatokat az adásvétel, mint szerződéses cél eléréséhez mindenkor a jelen szerződésben foglalt, illetve egyébként szükséges határidőben megteszik. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Szerződő Felek egyikének kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül kötelesek aláírni és a másik Fél rendelkezésére bocsátani minden olyan dokumentumot, és megtenni minden olyan intézkedést, ami általában elvárható, hogy a tulajdonjog Vevőre történő átruházása, valamint a Vételár Eladó részére történő megfizetése jelen szerződés rendelkezéseivel összhangban mielőbb megtörténjen.
10. Szerződő Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Szerződő Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
11. A jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Szerződő Felek a jelen szerződést nem egyidejűleg írják alá, úgy a jelen szerződés az utolsó aláírás napján jön létre.
12. Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, különösen a tulajdoni lap (helyrajzi számonként **3.000,-Ft**) és az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díját (helyrajzi számonként **6.600,-Ft**) teljes egészében a Vevő viseli. Vevőt terheli továbbá a jelen adásvételi szerződés megkötésével, lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költségből **25.000,- Ft + ÁFA** összegű költség, melyet a szerződés megkötésekor készpénzben, számla ellenében az eljáró ügyvéd részére köteles közvetlenül megfizetni.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a 262/2010 (XI.17.) Korm. rendelet 2019. július 1. napjával hatályba lépett 4. § (2h) bekezdése értelmében az 1 hektár térmértéket meg nem haladó ingatlanok eladás útján történő hasznosítása esetén az értékbecslési díjat az NFK viseli.

13. A Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben harmadik fél őt megelőző ranghelyen érvényesen elővásárlási elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült és általa megfizetett ügyvédi munkadíjat visszakövetelni nem jogosult. A megfizetett ügyvédi költséget és a szerződés megkötésével felmerült egyéb költségeket az őt megelőző ranghelyen elővásárlásra jogosult, mint végleges vevő, a Vevővel megegyezően köteles viselni, és a Vevő részére közvetlenül megtéríteni köteles a Vevő által a szerződés V. fejezet 5. pontjában megjelölt számlaszámára. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő és az esetleges elővásárló elszámolási jogviszonyába az Eladó nem vesz részt, azt a felek egymással kötelesek közvetlenül lebonyolítani.
14. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ügyvéd felhívta a figyelmüket arra, hogy jelen szerződést annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el. Kijelentik továbbá, hogy a jelen jogügylet lényegéről és annak jogi következményeiről teljes körű tájékoztatást kaptak. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés az általuk előadott tényeket, adatokat és a szerződés létrejöttéhez szükséges valamennyi lényeges információt, körülményt tartalmazó ügyvédi tényvázlatként is szolgáljon.
15. Jelen szerződés 8 (nyolc) szó szerint megegyező eredeti példányban – ebből 1 példány biztonsági okmányon – készült, példányonként 3 (három) lapból, 6 (hat) folyamatos számozással ellátott oldalból áll. Ügyvéd a szerződés eredeti példányait az aláírását megelőzően az Útv. 43. § (4) bekezdése alapján fém ringli gűrűvel úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók.
16. Szerződő Felek jelen szerződést – elolvasás és értelmezés után – azzal írják alá, hogy az az akaratuknak mindenben megfelel.

Kelt: Budapest,

2024 ÁPR 05.

Kelt: Budapest, 2024. 03. 07.

Magyar
képv.: Borsfai Atilla G., ügyvezető
Eladó

Csányi László Bence
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024 ÁPR 05.

dr. Kasz

ügyvéd

KASZ.

Székhely: 1122 Budapest, Maros utca 28 I/4.

dr. Kaszás Eszter LL. M.
1122 Budapest, Maros utca 28
KASZ.