

Dr. Horváth Andrea
ügyvéd

**Vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt
adásvételi szerződés**

Somogyi Városi Birtoknyilvános	
Bevezető előszó	1. fejezet Általános rendelkezések
2. fejezet Tárgy	3. fejezet Jogi helyzet
4. fejezet Általános rendelkezések	5. fejezet Záró rendelkezések

2026 JUN 25
52050
MSD

amely létrejött egyrészről dr. Kudlák Katalin sz.

a.n.: _____ szem.sz.: _____ aaj.: _____ szig.sz.: _____
magyar állampolgár) 8621 Zamárdi, Vécsey Károly utca 31. szám alatti állandó és 7400
Kaposvár, Mikszáth Kálmán utca 12. 1. a. szám alatti tartózkodási helyű lakos, mint eladó,
másrészről Barka Benedek sz. !

szem.sz.: _____ aaj.: _____ szig.sz.: _____ magyar
állampolgár) 7400 Kaposvár, Ivánfahegyalja út 14/B. szám alatti állandó és 7400 Kaposvár,
Kinizsi ltp. 34. 4. em. 20. ajtó szám alatti tartózkodási helyű lakos, mint vevő között az
alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett állapítja meg a jelen jogügylet tárgyát
képező termőföld eladása okán a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi
ajánlattal egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés szövegét:

A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 5.
§ 7. pontja szerinti földműves, regisztrációs száma 510068/2/2026.06.18. A vevő kijelenti,
hogy agrárkamara nyilvántartási száma: P000000769935

A felek jelen jogügylet tárgyát képező földterületek vonatkozásában rögzítik, hogy a
Földforgalmi tv. 5. § 17. pontja értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek
minősül a föld fekvésétől (belterület, zártkert, külterület) függetlenül valamennyi olyan
földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban „gyümölcsös” művelési ágban van
nyilvántartva.

1./ A szerződő felek egyezően adják elő, hogy a bárdudvarnoki, külterületi 06/3. hrsz.
alatt felvett, „gyümölcsös” művelési ágú, 2741 m² területű, 6.66 AK értékű ingatlan az eladó
kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, az eladó
kijelenti, hogy köztartozása nem áll fenn.

A felek a „Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény” kapcsán
nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében
(Bárdudvarnokon) a jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati
rendelet jelenleg még nincs hatályban.

2./ Az előzőekben írtak előrebocsátása után az eladó eladja, szavatosság terhe mellett
per-, teher- és igénymentesen a bárdudvarnoki, külterületi 06/3. hrsz. alatt felvett,
„gyümölcsös” művelési ágú, 2741 m² területű, 6.66 AK értékű ingatlanát a vevőnek, a
kölcsönösen kialakított 1.298.550,-Ft (egymillió-kettőszázkilencvennyolcezer-ötszázötven
forint) vételár ellenében.

Már itt rögzítik a felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bek-re való hivatkozással, hogy
a vételáron belül 1.298.550,-Ft (egymillió-kettőszázkilencvennyolcezer-ötszázötven forint) a
föld ellenértéke, az ültetvény ellenértéke 0,- Ft. (nulla forint), a felépítmény ellenértéke 0,-Ft.
(nulla forint), illetve a földrészlet, az ültetvény és a felépítmény hasznait növelő
agrotechnikai létesítmények ellenértéke - lévén ezen utóbbiak az ingatlanon nem találhatók
- 0,- Ft. (nulla forint).

3.a/ A vevő az 1./ pontban írt ingatlant a 2./ pontban feltüntetett 1.298.550,-Ft
(egymillió-kettőszázkilencvennyolcezer-ötszázötven forint) vételárért ezennel megvásárolja,
a vételárat az eladónak megfizeti.

3.b/ A felek egyezően adják elő, hogy a vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg a
teljes vételárat, azaz 1.298.550,-Ft-ot (egymillió-kettőszázkilencvennyolcezer-ötszázötven
forintot) megfizette az eladónak átutalással az eladó ERSTE Bank Nyrt.-nél vezetett
11600006-00000000-85285028 számú számlájára. Az eladó a teljes vételár megfizetését és
jogcímét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

4.a/ Az eladó a Földforgalmi tv. 15/A. §. alapján tájékoztatja a vevőt, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőséget sem hatályos, sem jelen szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás nem érinti.

4.b/ A vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintette, azt természetben ismeri. Az ingatlanon felépítmény nem található, a vétel tárgyát képező ingatlan közművel nem rendelkezik. Az ingatlan részben kerítéssel határolt.

A felek megállapodnak abban, hogy a vétel tárgyának birtokbaadása a jelen okirat aláírásával egyidejűleg esedékes. A vevő a birtokba lépéstől kezdve húzza a vétel tárgyának hasznait, viseli terheit. A felek rögzítik, hogy a 2026. évi - esetleges - helyi adó az eladó terhe. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó jogszavatossága kiterjed arra is, hogy a vétel tárgyán nincs 3. személynek olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná. Az eladó kijelenti, hogy a vétel tárgya egyetlen jogi, vagy természetes személy vonatkozásában sem minősül székhelynek, telephelynek, fióktelepnek.

Rögzítik a felek, hogy a vétel tárgyra az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki, lévén azon felépítmény nem található.

5./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdonosának, mint eladónak a Földforgalmi tv. 18-19. § szerint fennálló elővásárlási jogra tekintettel a Földforgalmi tv. 21. § (1) bek-ben előírt határidőn belül kérelmet kell benyújtani, a Földforgalmi tv. 21. § (1) bek-ben és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv-ben meghatározott egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés jóváhagyása céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 21. § (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző - a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A vevő kijelenti a 2013. évi CCXII tv. 13. § (3) bek-re hivatkozva, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. e.) és 18. § (4) bek. b.) pontján alapuló elővásárlási jog jogosult. (Életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint három éve olyan településen - Kaposváron - van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, illetve fiatal földműves.

6./ A vevő, mint földműves jelen okirat aláírásával a Földforgalmi tv. 16. § (1) bek-re tekintettel nyilatkozik, hogy a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt, így a jelen jogügylettel létrejött tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. A vevő kijelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ra hivatkozva, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal, így a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke

mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több mint 300.

7./ A vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozza, hogy amennyiben a jelen jogügyletben érintett ingatlan harmadik személy használatában áll, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre eleget tesz a Földforgalmi tv. 13. § (1) bek. ben írt földhasznosítási kötelezettségnek.

A vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésére tekintettel jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozza, - lévén a megszerzett föld nem áll harmadik személy használatában -, hogy annak használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

A vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bek.-re tekintettel jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában továbbá akként is nyilatkozik, hogy nincs földhasználati díjtartozása, vagyis a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ A felek megállapítják továbbá, hogy jelen jogügylet a Földforgalmi törvény 23-30. § alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről - többek között jelen okirat érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából is - jóváhagyáshoz kötött.

9./ Az eladó jelen szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy - tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - a vétel tárgyát képező ingatlanra (Bárdudvarnok, külterület 06/3. hrsz.) a vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba minden további, külön nyilatkozata nélkül bejegyzésre kerüljön.

10./ A felek megállapodnak abban, hogy a szerződés megszerkesztésével kapcsolatos költségeket, az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat, valamint az ingatlan átruházása során felmerülő visszerthes vagyónátruházási illetéket a vevő viseli azzal, hogy igényt tart az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p.) pontja szerinti illetékmentességre. A vevő kijelenti, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, illetve a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

11./ A felek jelen okirat megszerkesztésére (külön is a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 126-127. §-ában foglaltakra is) és a jogügylet kapcsán lefolytatandó ingatlan-nyilvántartási és közigazgatási eljárásra (illetékes földhivatal és egyéb illetékes hatóságok), (különösen az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapjába, előzményi iratokba való betekintésre, az iratokról történő fénymásolat kérésére és azok átvételére stb.) és NAV B400E adatlapok benyújtására Dr. Horváth Andrea egyéni ügyvédnek adnak megbízást. Alulírott okiratszerkesztő ügyvéd a fenti megbízásokat elfogadom, jelen okiratot ezen nyilatkozatom céljából is ellenjegyzem.

Jelen szerződésből egy példány a 47/2014. Korm. rendelet szerinti biztonsági okmányon készült.

12./ A felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, tulajdonszerzési-tulajdonátruházási korlátozás alá nem esnek. Személyi adataikat az ügyintéző ügyvéd a felek által adott személyi azonosító okmány alapján állapította meg, azonosításukhoz és okmányuk másolásához hozzájárulásukat megadták.

13./ A felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 138. §-a valamint 140. §. (3). bekezdése alapján kéri az illetékes Földhivatalt, hogy határozatait az eljáró ügyvéd mellett a felek részére is közvetlenül szíveskedjék megküldeni.

14./ A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadóak.

15./ A felek tudomásul veszik és hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ellenjegyző ügyvéd személytől tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti, az 1/2017. (VII.10.) MÜK egységes szabályzat alapján az ügyfél-átvilágítási, illetve a 2017. évi LII. törvény szerinti ellenőrzési kötelezettségének eleget tegyen, valamint a felek adatainak ellenőrzését a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren (JÜB) keresztül a 2017. évi LXXVIII. tv. 32. §-a alapján elvégezze. A felek kijelentik, hogy az Ellenjegyző ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében a jogszabályban előírt személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről, adatok védelméről. A felek kijelentik, hogy az Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatást nyújtott az Adatkezelési szabályzatában foglaltakról, amelyet Felek megismertek és tudomásul vettek.

A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ellenjegyző ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen és személyes adataikat kezelje az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseinek figyelembevételével.

A felek egybehangzóan kijelentik, hogy adataik kezelését a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja figyelembevételével, a 6. cikk (1) bekezdés a) - c) pontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik és hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat kezelje, mely adatkezelést a jelen szerződés teljesítéséhez, lefolytatásához szükségesnek, jogszerűnek tekintik. Az Ellenjegyző Ügyvéd Adatkezelési tájékoztatójában foglaltakat megismerték és elfogadták.

A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben megadott adataik a valóságnak megfelelnek, illetve harmadik személyhez fűződő vagy egyéb jogait, illetve jogszabály által védett érdekeit nem sértik. A felek rögzítik, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bek. szerint az Ellenjegyző ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. A felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, illetve a kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

16./ Felek jelen szerződést annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

Ezt követően a felek jelen okiratot, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt - az okiratot szerkesztő ügyvéd felhívására - elolvasták, majd értelmezés után aláírták.

Kaposvár, 2026. június 23. napján

dr. Kudlák Katalin
eladó

Bárka Benedek
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Kaposváron, 2026. június 23. napján
Dr. Horváth Andrea ügyvéd
7400 Kaposvár, Bajcsy-Zs. u. 7.
kamarai azonosító szám: 36059194

DR. HORVÁTH ANDREA
ügyvéd
7400 Kaposvár, Bajcsy Zs. u. 7.
Tel.: +36 82 511-313
Mobil: +36 30 929 7902
KASZ. 36059194
S-vez. 10/2017/2-08/3456-1100005

DR. HORVÁTH ANDREA
ügyvéd
7400 Kaposvár, Bajcsy Zs. u. 7.
Tel.: +36 82 511-313
Mobil: +36 30 929 7902
KASZ. 36059194
S-vez. 10/2017/2-08/3456-1100005

Az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló határidő:

Kormányzati portálon való közzététel napja: 2026. augusztus 14.

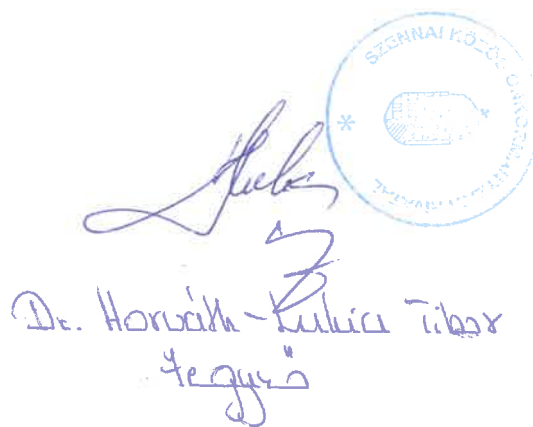
Jogvesztő határidő első napja: 2026. augusztus 15.

Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. szeptember 14.

Levétel napja: 2026. szeptember 15. E határidő be nem tartása jogvesztő.

Az elektronikus közzététel megtörtént.

Kifüggesztés helye: Szennai Közös Önkormányzati Hivatal Szenna székhely,
Bárdudvarnok Községi Önkormányzat. A kifüggesztés nem minősül joghatályos közlésnek.



Dr. Horváth-Kulcsár Tibor
Egyeztető

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségéért felelős az elektronikusan aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása

Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: Mohácsiné Staub Diána Anikó

2026.08.12. 09:27:45