Somogy Vármegyei Kormányhivatal
2026-OKT 09
67/196 VH

dr.Banna Zoltán ügyvéd
Iroda: **7570 Barcs, Bajcsy-Zsilinszky utca 21.**
ügyfélfogadás: **előzetes bejelentkezés alapján**

mail:drbannazoltan@gmail.com
tel: 06-30-9396-135

Ingatlan adásvételi szerződés erdő gazdasági hasznosítású földre (illetőségre)

amely létrejött egyfelől:
név/születési név: **K ó t a i Gyula** sz.
születési hely és idő:
anyja neve:
érvényes szem. ig. sz :
személyazonosító jele:
adóazonosító jele:
lakcíme: 7551 Lábod, Táncsics utca 10.
értesítési címe: lakcímével megegyező
mint eladó, a továbbiakban **e l a d ó ,**
másfelől pedig:
név: **H e n g e r Józsefné**
születési hely és idő:
anyja neve:
érv. szem. ig. sz.:
személyazonosító jele:
adóazonosító jele:
lakcíme: 7539 Szulok, Kossuth utca 4.
értesítési címe: mint vevő, a továbbiakban **v e v ő,** alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett, azzal, hogy alulírott szerződő felek az okiratot szerkesztő és ellenjegyző **dr.Banna Zoltán ügyvéd (7570 Barcs, Bajcsy-Zs.u.42. KASZ: 36059114)** részére **meghatalmazást adnak** ezen föld ingatlan adásvételi szerződés **megszerkesztésére, ügyvédi ellenjegyzésére,** és a **vevői tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével** kapcsolatos eljárásban, - beleértve az **elektronikus ingatlan-nyilvántartási eljárásban** való kötelező képviseletet is- való jogi képviseletük ellátására.

1./ Eladó ezennel véglegesen és visszavonhatatlanul, jogszavatosság terhe mellett, per, igény- és tehermentesen eladja a magyar állampolgárságú bejegyzett földműves vevőnek az alábbi, *az eladó 1/1 kizárólagos* tulajdonban álló, a nyilvántartásban *(11269/11269 arányban)* az eladó nevén álló és tulajdonában jegyzett, az alábbi táblázatba foglalt

helység	hrsz.	művelési ág	összterület	össz.AK.	átr.tul. hányad
Csokonyavisonta, kült.	0384/5	„erdő"	8557 m2	1.63	11269/11269 (egész)

erdőgazdasági földnek minősülő ingatlanát, amely vevő a ***táblázatban feltüntetett erdőgazdasági földnek minősülő*** ingatlant (1/1 egész tulajdoni hányadot) ezennel az eladótól a kölcsönösen kialkudott, **1.000.000** Ft. azaz **egymillió Forint vételárért megvásárolja.** A kikötött vételár magában foglalja az ingatlanon lévő, lábon álló teljes faállományt is.

1.1./ A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáig a vevőt a vételár megfizetési kötelezettsége nem terheli és a vevő az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról való tudomás szerzésétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles a vételárat egy összegben és banki átutalással az eladó sz. bankszámlájára megfizetni. Késedelmes megfizetés esetén a vevő a késedelem idejére évi 12 % késedelmi kamatot is köteles a vételárral együtt az eladónak megfizetni.

30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén az eladó az adásvételi szerződéstől egyoldalúan, a másik félhez írásban intézett elállással elállhat, amely az adásvételi szerződést felbontja és így megszünteti.

Kótai Gyula
e l a d ó

Henger Józsefné
v e v ő

DR. BANNA ZOLTÁN
ügyvéd
7570 Barcs
Adószám
Tel.: 06 6-135

2./ A felek megállapodnak abban is, hogy a vevő ezen adásvételi szerződés ***megkötését követően, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása után, a vételár megfizetésének napján*** lép a megvásárolt föld ingatlan (tulajdoni hányad) birtokába és a birtokba vétel ***napjától*** kezdődően húzza hasznait, viseli közterheit, valamint használati költségeit és műveli azt az erdőgazdálkodásra vonatkozó hatályos jogi szabályozás szerint.
A vevő az adásvételi szerződés megkötésével ***visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a megszerzett föld (tulajdoni illetőség) 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 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.*** Az eladó a tulajdonjog átruházásával együtt átruházza a vevőre az ingatlanra vonatkozó, földalapú állami támogatás igényléséhez való jogot is a mindenkor erre vonatkozó jogszabály keretei között.
Nem minősül a használat tiltott átengedésének, ha a tulajdonjogot szerző fél
a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
*ab) * a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy*
ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
*b) * társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;*
*c) * vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;*
*d) * gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;*
*e) * a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,*
*f) * a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy*
*g) * haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.*
2.1./Amennyiben a szerződés tárgyát képező föld ingatlan (tulajdoni illetőség) harmadik személy használatában van, a vevő kötelezi magát, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a 2. pontban írt kötelezettségeket vállalja.
2.2./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXII. törvény 5.§ 7. pontjának megfelelő földművesnek minősül mert a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alapján őt az illetékes Barcsi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510230/2014.08.06. sz. alatt földművesként regisztrálta.
2.3./ Az adásvételi szerződés megkötésével a vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
2.4./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés „e" .pontja értelmében olyan földművesként vásárolja meg az adásvételi szerződésben írt földet (tulajdoni illetőséget,) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A vevő a Fftv. 18.§ (4) bekezdésében* írt őstermelői családi gazdasági tagja. * a alpontjában
2.5./ A vevő kijelenti, hogy S-753900426521 tagsági azonosító számmal tagja a Magyar Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának.
2.6./ A felek egyezően kérik az adásvételi szerződésben rögzíteni, hogy a vétel tárgyát képező földet hatályos, vagy időközben hatályba lépő földhasználati szerződés nem érinti, az eladó előadása szerint a tárgyingatlan tulajdonosi földhasználatban van.

3./ A felek megállapodnak abban is, hogy az eladó a tulajdonjogát a külön okiraton szerkesztett eladói bejegyzési engedélye ingatlan-nyilvántartási benyújtásáig fenntartja. Az eladó az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a külön okiraton szerkesztett **bejegyzési engedélyét** ami az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása után és a teljes vételár igazolt megfizetését követően nyújtható és nyújtandó be az ingatlan-nyilvántartó hatósághoz a vevői tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében. A bejegyzést kérő vevő a benyújtandó bejegyzési kérelméhez köteles csatolni az eladó bejegyzési engedélyét.

Kótai Gyula
eladó

Henger Józsefné
vevő

DR. BANNA ZOLTÁN
ügyvéd
7570 Barcs, [illegible] 1.
Adószám: [illegible]-1
Tel.: 06 30/9396-135

DR. BANNA ZOLTÁN
ügyvéd
7570 Ba[illegible] u. 21.
Adósz[illegible]

A **bejegyzési engedélyében** az eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul az általa eladott tárgyingatlanra (illetőségre) bejegyzett tulajdonjoga nyilvántartásból törléséhez és a szerzett tulajdonjognak a vevő javára adásvétel címén és s szerzésnek megfelelő 1/1 (egész) arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A tulajdonjog megszerzése és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint az adásvételi szerződés megkötésének költségeit a vevő viseli.
3.1./ Az ekként kiállított és az eladó által aláírt bejegyzési engedélye négy eredeti példányát az eladó az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél azzal helyezi ügyvédi letétbe, hogy a vételár megfizetéséről a letétkezelő ügyvédet haladéktalanul írásban, legalább e-mail megküldésével tájékoztatni köteles. A vevő a vételár megfizetését teljesítési bizonylattal köteles a letétkezelő ügyvédnek igazolni. A vételár megfizetésének igazolására a letétkezelő ügyvéd köteles elfogadni mint teljesítési bizonylatot:
-az eladó közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismerő nyilatkozatát, vagy
-banki átutalás esetén az utalást teljesítő pénzügyi intézmény (hitelintézet) eredeti tranzakciós igazolását az átutalásnak az adásvételi szerződésben megnevezett eladói bankszámlára teljesítésének megtörténtéről.

4./ Az adásvételi szerződés megkötésével a szerződő felek kijelentik, hogy mindketten teljesen cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok és ügyleti képességük nem korlátozott. A vevő kijelenti, hogy mező és erdőgazdasági rendeltetésű földtulajdona Magyarország egész területére vonatkozóan, jelen adásvételi szerződéssel megszerzett (erdő) földtulajdonnal (tulajdoni hányaddal) sem haladja meg a ***2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott, - már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával- a 300 hektár mértéket, (területnagyságot)*** így földtulajdon szerzési képessége jogszabályi korlátozás alatt nem áll.
4.1./ A vevő kijelenti azt is, hogy Magyarország teljes területén a birtokában lévő összes föld az adásvételi szerződéssel megszerzett föld hozzászámításával sem haladja meg az 1.200 hektár mértéket. (birtokmaximum, 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (2) bek.)
4.2./ A szerződő felek kölcsönösen tudomásul veszik, hogy ezen adásvételi szerződésük a 2013. évi CXXII. tv. alapján az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékával válhat érvényessé, amelynek hiányában, vagy hatósági megtagadás esetén az adásvételi szerződés érvénytelen.
4.3. A vevő az adásvételi szerződés megkötésével nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5./ Az eladó az adásvételi szerződés megkötésével tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítés SZJA. köteles tevékenység, amelyre figyelemmel a felek jelen adásvételi szerződésbe foglalt jogügyletük tényét az erre rendszeresített **B400E NAV**. adatlapon is rögzítették, ami az értékesítéssel kapcsolatos szja. bevallása és befizetése alól –amennyiben az adó bevallására és befizetésére az eladót a vonatkozó jogszabály kötelezi- az eladót nem mentesíti. A szerződő felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a B400E adatlap elektronikus kitöltésére és elektronikus benyújtására.

6./ A szerződő felek kölcsönösen tudomásul veszik, hogy ezen okiratban, közte egy példány biztonsági okmányon rögzített adásvételi szerződést annak aláírásától számított 8 napon belül az eladó köteles a vonatkozó nyomtatványon szövegezett (kifüggesztési) kérelemmel együtt megküldeni az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
Az eladó erre az adásvételi szerződés megkötésével visszavonhatatlan kötelezettséget vállal.
6.1./ A szerződő felek kölcsönösen tudomásul veszik, hogy a vevőt a törvényes elővásárlási sorrendben őt megelőző jogosult a vételi ajánlatként kifüggesztett adásvételi szerződésre vonatkozóan a törvényes határidőben elfogadó jognyilatkozatot tehet, amely esetben annak az eladóval való szabályszerű közlése esetén a jogosult a vevő helyébe léphet. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlására jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult léphet.

7./ A vevő kijelenti és rögzíteni kéri, hogy az adásvétel tárgyát képező föld tulajdont a NEBIH 1039330403 sz. alatt regisztrált őstermelőként és az OCSG-00039932 sz. alatt nyilvántartott őstermelői családi gazdaság tagjaként, mint regisztrált földműves visszteher ellenében szerzi meg, és a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén 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; amely nyilatkozatára tekintettel kéri szerzésére a törvényes illetékmentesség megállapítását.

Kótai Gyula
eladó

Henger Józsefné
vevő

DR. BANNA ZOLTÁN
ügyvéd
7570 Bar[illegible] 21.
Adószám: 51 [illegible]
Tel.: 06 3[illegible]

8./ A felek az adásvételi szerződésük elkészítésére és ügyvédi ellenjegyzésére, valamint az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az eladó javára bejegyzett 11269/11269 arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási töröltetésére és a szerzett tulajdonjognak a vevő javára adásvétel címén és a szerzésnek megfelelő 1/1 (egész) arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére, illetve az ezzel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási (e-ingatlan-nyilvántartási) eljárásban a felek kötelező jogi képviselete ellátására **dr.Banna Zoltán okiratszerkesztő ügyvédnek adtak együttes meghatalmazást** , aki azt elfogadta és az adásvételi szerződést a felek egyező akarata szerint megszerkesztette és ellenjegyezte.
Egyéb, ezen adásvételi szerződésben nem érintett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint *a* mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény, az átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és végrehajtási rendeletei az irányadók.
8.1./ A szerződő felek az adásvételi szerződés megkötése során a személyazonosságukat érvényes személyi okmányaikkal igazolták, ami alapján az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő feleket azonosította, személyazonosságukat ellenőrizte és személyi adataikat az adásvételi szerződésben rögzítette. A felek az okiratszerkesztő ügyvéd által adott adatkezelési tájékoztatót megértették és elfogadták, személyes adataik rögzítéséhez, nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárultak és tudomásul vették, hogy az adásvételi szerződés megkötése során kötelesek voltak magukat azonosítani és személyes adataik rögzítéséhez és kezeléséhez hozzájárulni.

A felek az adásvételi szerződést elolvasták és megértették, majd ezt követően az adásvételi szerződés valamennyi sorszámozott lapjait (egyben ügyvédi tényvázlatként is) hét egyező példányban, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr.Banna Zoltán ügyvéd előtt a keltezésének megfelelő napon és helyen helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá azzal, hogy az aláírt adásvételi szerződés egy-egy eredeti példányát is átvették.

Kelt: **Barcs, 2026. október 07.**

Kótai Gyula	**Henger Józsefné**
eladó	vevő

Alulírott dr.Banna Zoltán okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ellenjegyzésemmel igazolom, hogy a magukat előttem érvényes személyi okmányaikkal igazolt szerződő felek, ezen általam szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződést keltezésének megfelelő napon és helyen előttem helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá.

ellenjegyzem: **Barcs, 2026.10.07.**
KASZ: 36059114

DR. BANNA ZOLTÁN
ügyvéd
7570 Barcs
Adószám: [illegible]
Tel.: [illegible]

Záradék:
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.12
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtétele
nyitva álló jogvesztő határidő első napja: 2026. 11. 13.;
a jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 12. 14
A jognyilatkozat megtétele nyitva álló határidő
elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 15.

Csokonyavisonta, 2026. 11. 12.

Balla Zsolt
jegyző

CSOKONYAVISONTAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL jegyzője