A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

2026 NOV 06

amely létrejött **egyrészről**:
Jáni Lászlóné (születési neve lakóhelye 5., an.:
születési helye és ideje., személyi és adóazonosító:

- mint **eladó**,

gondnokolt Staud Mária (születési neve ia, lakóhelye
an. t, születési hely és idő ., személyi és adóazonosító

aki helyett (mivel cselekvőképességét bírósági ítélet teljesen korlátozta) jelen szerződés megkötésénél gondnoka, Jáni Lászlóné jár el,

- mint **tartási jog jogosultja**,

másrészről:
Keller Ádám (születési neve lakóhelye 7 an.
, születési helye és ideie: mélyi azonosító idóazonosító
) NAK:

- mint **vevő**

(mindnyájan magyar állampolgárok), mint felek között, az alant megjelölt helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I.)
A felek az általuk ugyanezen földre 2026. október 22-én megkötött adásvételi szerződésüket hatályon kívül helyezik, és helyébe a jelen szerződés rendelkezéseit léptetik.

1.) A szerződés tárgya

a.) Eladó eladja, a vevő pedig megveszi az eladó saját kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonában lévő, a **kocsolai** (külterületi) **082/7. hrsz.** alatt, 2 ha 0263 m² területtel, erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlant (jelen szerződésben alább, mint „föld", vagy „erdő" említve.

b.) A föld jelenlegi természetes állapotát, a benne eddig folytatott erdőgazdálkodást a vevő ismeri.

c.) Az erdőt a tulajdoni lapjának I. részére bejegyzett, több átjárási és útszolgalmi jog illeti, illetve a III. részre bejegyzett ugyanilyen telki szolgalmi jogok terhelik – mindezen szolgalmi jogok jelen adásvételtől függetlenül továbbra is változatlanul fennmaradnak.
Az erdőt terheli mindezeken kívül a gondnokolt tartási jogosult javára, III/2. alatt bejegyzett tartási jog.
Az adásvétel tárgyát képező föld bármi más terhek, perek, igények alóli mentességéért, beleértve a közterhek, illetve kívülálló harmadik személyek bármilyen jogcímen fennálló esetleges követelése alóli mentességet is, mindezekre tekintettel eladó szavatol.

2.) Hatósági jóváhagyásokhoz kötöttség, elővásárlási jog

a.) A cselekvőképességet teljesen korlátozó hatállyal gondnokság alá helyezett Staud Mária tartásra jogosult helyett és nevében jelen szerződés megkötésénél gondnoka, Jáni Lászlóné jár el a Ptk. 2:22.§ (1) bekezdése alapján.

b.) A gondnok jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatai érvényességéhez az illetékes gyámhatóság jóváhagyása szükséges a Ptk. 2:23.§ (1) bek. c) pontja alapján. A jóváhagyást a gondnok az alább írt jogi képviselőjén keresztül kéri meg – ha a jóváhagyást a gyámhatóság a gondnokolt eladó tekintetében megtagadja, jelen szerződést a felek meghiúsultnak tekintik.

c.) Jelen szerződést – annak gyámhatósági jóváhagyását követően – az Fft. (2013:CXXII. tv.) 21.§ (1b) bekezdése szerint az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli (az illetékes Megyei Kormányhivatal előzetes vizsgálatát követően).
A felek alábbi 7/a. pontban írt jogi képviselő által kezdeményezik a Kormányhivatalnál a 21.§ (1) bek. alapján az előzetes vizsgálatot és a közzétételre alkalmasság megállapítását.

d.) A vevőt az Fft. 18.§ (1) bek. c) pontja alapján, mint helyben lakó szomszéd földművest illeti meg elővásárlási jog (vevő kizárólagos tulajdona a szomszédos 082/6. hrsz-ú erdő).

e.) Az Fft-n kívüli más törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jelen adásvétel kapcsán

nem áll fenn.

f.) Jelen szerződés a Fft. 23.§ szerinti hatósági jóváhagyás hiányában érvénytelen.
Amennyiben a kormányhivatal bármilyen okból – tehát pl. elírás, vagy bármilyen más adathiba, szöveg szerkesztési hiba, stb. miatt – jelen szerződés (előzetes vagy végleges) jóváhagyását megtagadja, e; nem minősül meghiúsulásnak, és a felek az adásvételi szerződést változatlan tartalommal 30 napon belü újra megkötik, és az előzetes kormányhivatali vizsgálatot újra kezdeményezik.
Ha az elutasítás oka orvosolható, úgy a felek ennek érdekében a szükséges jognyilatkozatokat – pl. szerződés-módosítás – kötelesek megtenni.

3.) Kötelező törvényes nyilatkozatok

Vevő az Fft.
- 13.§ (1) bekezdése alapján vállalja,
  - hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
  - vállalja továbbá azt is, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
- 13.§ (4) bekezdése alapján
  - vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, majd megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja
  - és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
  - vállalja továbbá azt is, hogy a földeket a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő 5 évig - a 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
- 14.§ (1) bekezdése alapján akként nyilatkozik, hogy nincs földhasználati díjtartozása (a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása);
- 14.§ (2) bekezdése alapján akként nyilatkozik: vele szemben a megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- 16.§ vonatkozásában akként nyilatkozik, hogy a föld tulajdonának megszerzésével a tulajdonában, haszonélvezetében és birtokában lévő föld mértéke nem fogja meghaladni a Fft. 16.§ szerinti felső határokat,
- 5.§ 7. pontja szerint földművesnek minősül.

Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§ szerinti értelmében arról is nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal egyáltalán nem rendelkezik.

4.) A vételár

a.) A jelen szerződés tárgyát képező föld teljes vételárát
3.598.000.-Ft-ban (hárommillió-ötszázkilencvennyolcezer forintban)
határozzák meg.

b.) A vételárból
- a tartásra jogosultat tartási jogának, mint vagyoni értékű jognak az illetéktörvény (1990:93. tv.) 72.§ szerint számított értéke, összegszerűen, kerekítve 720.000.-Ft (hétszázhúszezer forint),
- az eladót pedig a különbözeti összeg, 2.878.000.-Ft (kettőmillió-nyolcszázhetvennyolcezer forint)

illeti meg.

c.) A vételárat, a fenti bontásban, a vevő jelen szerződésnek az illetékes Tolna Megyei Kormányhivatal részéről történt hatósági jóváhagyásától számított 8 napon belüli átutalásokkal fizeti meg a vevő.
Az eladónak járó vételár-rész átutalása közvetlenül az eladó következő számlájára történik:
- számlajogosult: Jáni Lászlóné
- számlaszám: 50438091-10010543-00000000
- összeg: 2.878.000.-Ft (kettőmillió-nyolcszázhetvennyolcezer forint).

A gondnokolt tartásra jogosult tekintetében pedig – a 149/1997. (IX. 10.) Korm. sz. rendelet 154.§ (2) bek. a) pontjának kötelező szabályára tekintettel – a következő, MBH gyámhatósági számlára történik:
- számlajogosult: Staud Mária
- számlaszám: 70900110-10007761-00000000
- összeg: 720.000.-Ft (hétszázhúszezer forint).

A gyámhatóság jelen szerződést akkor látja el záradékkal, ha a fenti gyámhatósági betétben a gondnokoltnak járó vételár-rész jóváírást nyert.

5.) Birtokba adás

a.) A földnek bejegyzett erdőgazdálkodója nincsen.

b.) A jelen szerződés tárgyát képező földre az eladó sem hatályos, sem hatályba még nem lépett földhasználati szerződést nem kötött.

c.) Az erdő egészét az eladó a vételár hiánytalan megfizetésének napjával adja a vevő birtokába.

5.) A tulajdon fenntartása, bejegyzési engedély

a.) Eladó a tulajdonjogát, a tartásra jogosult pedig a tartási jogát a jelen szerződés tárgyát képező földre a vételár teljes megfizetéséig fenntartja.
A bejegyzési, illetve törlési engedélyt azonban eladó (mint gondnok, a tartásra jogosult nevében is) aláírásával egyidejűleg külön okiratban kiállítja és egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi – okiratszerkesztő ügyvéd ellenjegyzésével igazolja, hogy ez a letétbe helyezés nála megtörtént. Ebben eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező földre a saját kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogát vétel jogcímén bejegyeztethesse.
Gondnoki minőségében eladó törlési engedélyt ad, tehát feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a tulajdoni lapra III/2. alatt bejegyzett tartási jogot a tulajdoni lapról vagyoni értékű jogról ellenérték fejében történt lemondás jogcímén töröltethesse.

b.) Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére (az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásnak a kezdeményezésére) azonban csak az adásvételi szerződésnek
- a vevővel történő hatósági jóváhagyását, és
- a vételár egészének megfizetését, és
- gyámhatósági záradékolását

követően kerülhet sor.

Ha a Tolna Megyei Kormányhivatal hatósági jóváhagyó határozatát a felek alább írt jogi képviselője kézhez vette, erről a feleket elektronikus levélben nyomban értesíti. A vételár megfizetésének megtörténtéről eladó értesíti az ügyvédet szintén elektronikus levél (e-mail) formájában.
Ennek esetleges elmaradása esetén vevő is értesítheti az ügyvédet a kifizetés megtörténtéről, hitelt érdemlő nyilatkozat (banki bizonylat) bemutatásával.
A fenti b) pontban írt feltételek teljesülése esetén a szerződéseket az illetékes gyámhatóságnál záradékoltatja, majd az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálya részére benyújtja.

7.) Záró rendelkezések

a.) Felek megbízzák és meghatalmazzák a dr. Papp Tamás Ügyvédi Irodát (7200 Dombóvár, Mikszáth Kálmán u. 28., 17-017984, eljár Dr. Papp Tamás ügyvéd) azzal, hogy
- a gyámhatósági jóváhagyási eljárásban az illetékes Tolna Megyei Kormányhivatal Dombóvári Járási Hivatal Hatósági és Gyámügyi Osztály (szükség esetén az adó- és értékbizonyítvány beszerzése érdekében az illetékes Önkormányzati Hivatal),
- az Fft. szerinti közzétételi eljárásban az illetékes Jegyző,
- a hatósági jóváhagyási eljárásban az illetékes Megyei Kormányhivatal,
- majd a tulajdonváltozásoknak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében szükséges eljárás során az illetékes Földhivatali Osztály

előtt az ügyvédi törvény (2017:LXXVIII. tv.) szerinti teljes körű jogi képviseletüket ellássa.
A meghatalmazás kiterjed a NAVB400-as nyomtatvány kiállítására és benyújtására is.

b.) Egyúttal nyilatkoznak a felek arra nézve is, hogy az eljáró ügyvédtől a jogügylettel kapcsolatos mindennemű szükséges tájékoztatást megkaptak. Felek jelen szerződést az ügyre vonatkozó tényvázlatnak is elfogadják, mivel az mindenben a szerződéses akaratukat tükrözi.

c.) Vevő az 1990:XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p) alpontja alapján nyilatkozik, hogy a törvény e helyén írt feltételeknek megfelel, illetve vállalja, hogy a földet 5 évig
- nem idegeníti el,
- azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- azt saját maga mezőgazdasági célra hasznosítja.

d.) Az ellenjegyző ügyvéd a feleket személyes ismeretség, illetve személyazonosító okirataikba történt betekintéssel azonosította. A felek kijelentik: mindegyikük tényleges tulajdonosként, saját nevében jár el, és egyikük sem minősül kiemelt közszereplőnek, ilyen személy közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Jelen 2 lapból és 4 oldalból álló adásvételi szerződést, mint szándékunkkal és a valósággal mindenben

egyezőt, annak elolvasását követően a mai napon jóváhagyólag aláírtuk és egy-egy eredeti példányát átvettük.

Kelt Dombóváron, 2026. október 27. napján.

Jáni Lászlóné Eladó,
gondnokolt Staud Mária
helyett és nevében is

Keller Ádám
Vevő

Ellenjegyzem Dombóváron, 2026.10.27. na n:
KASZ: 36066870

DR. PAPP TAMÁS
Ügyvéd
DR. PAPP TAMÁS ÜGYVÉDI IRODA
7200 Dombóvár, Mikszáth K. u. 28.
tel.74/465-524 Adósz:18863455-1-17

DOMBÓVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE

Kifüggesztési Záradék:
Kifüggesztés kezdő napja: 2026.11.19.
Közlés kezdő napja: 2026.11.20.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.21.
Mert határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026.12.22.
Kifüggesztés helye: Dalmand, Kocsola