



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létre jött a mai napon

1.) **Köblös Tibor** (

) 4600 Kisvárd, Virágh Ferenc utca 28. sz. alatti

lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

2.) **Köblös Tiborné** (

4600 Kisvárd, Virágh Ferenc utca 28. sz.

alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

3.) **Vincze Tamás** (

4600 Kisvárd, Dombköz utca 4. fsz. 1.a. szám alatti lakos

vevő (továbbiakban: **Vevő**)

között, az alábbi feltételek mellett:

- I. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók közös tulajdonában áll **Kisvárd külterület 0294/38 hrsz.** alatt felvett 1098 m² területű az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint nádas művelési ágú 0,13 AK értékű ingatlan.

Köblös Tibor eladó 1/2-ed arányú tulajdonnal rendelkezik, a tulajdoni illetőség vételára: 1.750.000,- Ft.

Köblös Tiborné eladó 1/2-ed arányú tulajdonnal rendelkezik, a tulajdoni illetőség vételára: 1.750.000,- Ft.

Az ingatlanilletőségeket III.2. sorszám alatt vételi jog terheli, terheli továbbá III.3. sorszám alatt elidegenítési és terhelési tilalom. A terhek jogosultja a vevő.

Az ingatlanilletőségek a fentieket meghaladóan per, teher és igénymentesek, melyért – és azért hogy az ingatlanilletőségekre senkinek nem áll fenn ingatlan nyilvántartáson kívül sem olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná – Eladók szavatosságot vállalnak.

Felek a Földforgalmi tv. 8/A § (3) bekezdésére tekintettel itt rögzítik, hogy a fentiekben meghatározott vételárból az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőségre eső föld értéke 3.500.000,- Ft., az ingatlanon ültetvény, agrotechnikai létesítmény és felépítmény nem található. A vételár meghatározása során arra voltak figyelemmel, hogy az ingatlan közvetlenül kapcsolódik aszfaltozott közforgalmú úthoz.

- II. Az okirat aláírásával az Eladók eladják a Vevő pedig megvásárolja az I. pontban megjelölt, körülírt ingatlanban az Eladó I. pontban megjelölt tulajdoni illetőségét, a kölcsönösen kialakított összesen **3.500.000,- Ft., azaz Hárommillió-ötszázezer forint** vételáron. A Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladók részére:

A Vevő jelen okirat aláírását megelőzően már megfizetett 500.000,- Ft. azaz Ötszázezer forint vételárrészt az Eladók részére átutalással, foglaló jogcímén, melyet a felek a vételárba beszámítanak.

A Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg kezdeményezett azonnali átutalással megfizet az Eladók részére, egy összegben további 3.000.000,- Ft. azaz Hárommillió forint vételárat, az Eladók által alább megjelölt pénzforgalmi számlára történő átutalással:

Köblös Tiborné: **10300002-10637367-49010018** (MBH Bank Nyrt.)





Az Eladók kijelentik, hogy a fenti pénzforgalmi számlához tartozó értesítési szolgáltatás szerint a vételár jóváírásra került, a fenti pénzforgalmi számlán történő jóváírást saját kezükhöz történő teljesítésként fogadják el.

Felek itt rögzítik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvétel vételi ajánlat és annak elfogadása is egyben, az okirat tartalmának megfelelően.

III. Szerződő felek itt rögzítik, hogy a Vevőnek elővásárlási joga áll fenn az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja alapján.

Vevő kijelenti, hogy helyben lakó földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

Eladó nyilatkozza, hogy az ingatlanilletőségére vonatkozóan a Vevőn kívül más személynek megállapodásra, vagy – a Földforgalmi tv-en és a Ptk-n kívül – más jogszabályra alapuló elővásárlási joga nem áll fenn. Eladó nyilatkozza, hogy az értékesítésnek nincs jogszabályi akadálya, nem vállalt olyan kötelezettséget, mely akadálya lenne jelen szerződés megkötésének, Vevő tulajdonszerzésének.

Eladó végérvényesen és visszavonhatatlanul akként nyilatkozik, hogy Vevő javára kívánja értékesíteni az ingatlant abban az esetben, amennyiben – a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási jog alapján – Vevővel azonos sorrendben lévő személytől érkezne vételi ajánlat.

IV. Eladók a Földforgalmi tv. 15/A §-ára tekintettel itt tájékoztatják a Vevőt, hogy az adásvétellel érintett ingatlanilletőségen a földhasználati nyilvántartás adatai szerint senkinek nem áll fenn földhasználati joga, az adásvétellel érintett ingatlanilletőséget földhasználati szerződés nem érinti.

V. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő legkésőbb 2026.08.10 napján lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, mely időponttól a Vevő húzza az ingatlan hasznait és viseli is a terheket.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan villamos közmű bekötéssel rendelkezik, ezért vállalják, hogy a birtokbaadást követő 15 napon belül a szolgáltató részére a felhasználóváltást bejelentik.

VI. Felek itt rögzítik, hogy a szerződéskötést követően jelen adásvételi szerződés kellő számú példányát és mellékleteit az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, 4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13) részére átadják előzetes vizsgálat, kifüggesztés és jóváhagyás céljából.

Szerződő felek – ügyvédi kioktatást követően – tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló Földforgalmi tv. 7. §-a és 36. §-a alapján a szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Szerződő felek – ügyvédi kioktatást követően – tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási jogosultakat a külön jogszabályban meghatározott módon értesíteni kötelesek. Szerződő felek tudomással bírnak az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joga gyakorlásának jogkövetkezményeiről.





VII. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. §-a szerinti földművesnek minősülő természetes személy, ezt a minőségét a 38/2014. (II.24.) Korm. Rendelet szabályai szerint létrehozott nyilvántartás igazolja, bejegyző határozat száma: 515064/2/2026.07.20.

Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése – tekintettel arra, hogy nincs a tulajdonában 300 ha-t meghaladó, illetőleg a birtokában 1200 ha-t meghaladó földterület – nem ütközik a Földforgalmi törvényben meghatározott szerzési korlátozásba.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300. A vevő a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel külön kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik

Vevő kijelenti, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított, és fennálló díj vagy egyéb tartozása nincs, kijelenti továbbá, hogy jelen szerződésbeli szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy -- ügyvédi kioktatást követően -- tisztában van azzal, hogy amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokában lévő föld-birtokmaximum szerinti nyilatkozatának valótlanága, úgy az a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés tárgyát képező földek használata után, a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterületek után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

Vevő – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel – vállalja, hogy a föld használatát másnak – a Földforgalmi tv-ben meghatározott eseteket kivéve – 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 más célra nem hasznosítja.

Vevő – a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel -- vállalja, hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fenn álló földhasználati jogviszony tartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követően vállalja, hogy a 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 más célra nem hasznosítja.

VIII. Eladók jelen okiratban tulajdonjogukról végérvényesen és visszavonhatatlanul lemondanak, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 1/1-ed arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az I. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.

Szerződő felek kérik az ügyben eljáró ingatlan-nyilvántartási hatóságot hogy a Köblös Tibor eladó II.1. sorszám alatt bejegyzett 1/2-ed valamint Köblös Tiborné eladó II.2. sorszám alatt bejegyzett 1/2-ed arányú tulajdonjogát az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában törölje és ezzel egyidejűleg jegyezze be a Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén.





Az Eladók kijelentik, hogy történelmi bázisjogosultságukat a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg teljes körűen és véglegesen átruházzák a Vevőre, mint másik mezőgazdasági termelő részére.

IX. Szerződő felek magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs.

X. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat elkészítésével felhasználásával felmerülő valamennyi költség, illeték megfizetésre Vevő vállal kötelezettséget.

Vevő – ügyvédi kioktatást követően – kijelenti, hogy vállalja az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt valamennyi kötelezettség teljesítését az illetékmentesség érdekében.

XI. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti képviseletükkel, nyilatkozattételével – mely kifejezetten kiterjed az ingatlan-nyilvántartási kérelem szerződő felek képviseletében történő aláírására – meghatalmazzák dr. Gál Tamás 4600 Kisvárdai, Bocskai utca 4. 1/2. szám alatti székhelyű ügyvédet. Dr. Gál Tamás ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság határozatát elektronikus úton kézbesítse a felek részére. Felek továbbá meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy amennyiben a szerződésben esetlegesen név- vagy számelírás történt, avagy helyesírási hiba, úgy azt az eljáró ügyvéd a javítás szabályai szerint javítsa.

XII. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy tárgybani szerződés kapcsán felmerülő valamennyi polgári jogi, illetékjogi, ingatlan-nyilvántartási, továbbá adójogi következménnyel és a 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglalt kötelezettségek-, feladatok teljesítésével – ügyvédi tájékoztatás után – tisztában vannak, szerződésüket ezek ismeretében kötötték meg, vállalják a jogszabály által az ügyfélre hárított kötelezettségek teljesítését, az adatkezeléshez hozzájárulnak.

XIII. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyes adataikat a 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: általános adatvédelmi rendelet), az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.), valamint az Üttv. alapján kiadott szabályzatoknak megfelelően kezelje.

XIV. Felek tudomásul veszik, hogy a szükséges NAVB400e formanyomtatvány saját felelősségükre, az általuk szolgáltatott adatok alapján kerül kitöltésre, az abban foglalt adatokért, nyilatkozatokért eljáró ügyvéd felelősségét kizárja.

XV. Szerződő felek és az okiratszerkesztő ügyvéd – jelen egyedileg is megtárgyalt szerződési feltétel elfogadásával – kifejezetten megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződéssel összefüggő bármilyen felelősségét az okiratszerkesztő ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részében kizárják.





XVI. Felek kijelentik, hogy az ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt és nem irányul leplezett célra. A szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötik, annak tartalmában nem tévedtek, a szerződés megkötésére nem indította sem valaminek a téves feltevése, sem valamely várakozás, továbbá a szerződés megkötésére, aláírására senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés valamennyi a felek által lényegesnek tekintett szerződési feltételt tartalmazza, a jelen írásbeli szerződésbe nem foglalt esetleges korábbi megállapodások hatályukat veszítik.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésről – mely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak, így azt felolvasást és elolvasást követően helybenhagyólag aláírják dr. Gál Tamás ügyvéd előtt.

Jelen adásvételi szerződés 7 db. eredeti példányban (ebből 1 db biztonsági okmányon szerkesztett) készült, melyből szerződő felek aláírást követően 1-1 eredeti példányt átvesznek.

Kisvárdá, 2026. július 24.

Köblös Tibor
eladó

Köblös Tiborné
eladó

Vincze Tamás
vevő

Alulírott dr. Gál Tamás 4600 Kisvárdá, Bocskai utca 4. 1/2.
ügyvéd (KASZ: 36071997) Kiskovács Tamás, 2026. július 24. napján ellenjegyzem,
mert azt a felek elkészültéig a jeleni helyen és időben



Konvencziós portálon közzététel: 2026. 08. 18.
Közzététel kezdő napja: 2026. 08. 19.
Jognyilatkozat megkötésére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 08. 19., utolsó napja
2026. 09. 17., mely határidő az elfogadó jognyilatkozat
bonyolítására vonatkozóan fogorvos.
Levegő: 2026. 09. 18.



Gál Tamás
alkalmazott

