

Nógrád Megyei Kormányhivatal	
Szervegység:	45.
Bérelkedőp.: 2026 OKT 0 9.	Mell.
Ügynök: 591142	
Ikt.dátum:	Ikt.szám:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Győri Csaba** (szül.neve: (), a.n.: (), szem.sz.: (), 6, adóazonosító jele: ()) 3162 Ságújfalu, Kossuth út 32. szám alatti lakos / tartózkodási helye: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 50-52. 1. emelet 2./ és **Ipacs Csaba** (szül.neve: (), szül.: (), a.n.: (), szem.sz.: (), adóazonosító jele: ()) 1145 Budapest, Amerikai út 70/C. szám alatti lakos, mint eladók (továbbiakban: eladók) másrészről **Juhász Zoltán** (szül.neve: (), szül.: (), a.n.: (), szem.sz.: (), adóazonosító jele: ()) 3162 Ságújfalu, Kossuth út 49. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladóknak egymás között nem egyenlő arányban (Győri Csaba 2739/242640, Ipacs Csaba 1826/242640) összesen 4565/242640 részben tulajdonát képezi a **ságújfalui- külterületi - 0122/30. hrsz.** alatt felvett, legelő, szántó, kivett út megjelölésű, 36 ha 6897 m2 területű, 231,16 AK értékű ingatlan. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevőt elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pont alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszéd, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (4) bekezdés a.) pont alapján. mint őstermelők családi gazdaságának a tagját (nyilvántartási szám: () nyilvántartásba vevő hatóság: NÉBIH).

2./ Eladók teher- per- és igénymentesség szavatolása mellett az egymás között nem egyenlő arányban (Győri Csaba 2739/242640, Ipacs Csaba 1826/242640) összesen 4565/242640 részben tulajdonukat képező **ságújfalui- külterületi - 0122/30. hrsz.** alatt felvett, legelő, szántó, kivett út megjelölésű, 36 ha 6897 m2 területű, 231,16 AK értékű ingatlan eladják a vevőnek a vele kölcsönösen megállapított összesen: 345.100,-Ft, azaz Háromszáznegyvenötezer-egyszáz Forint vételárért. /, Győri Csaba jutója: 207.050,-Ft, Ipacs Csaba jutója: 138.050,-Ft).

3./A vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlant az ott kitett vételárért megveszi, a vételárat jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizeti meg átutalással az eladóknak az utalást megelőzően megjelölt bankszámlaszámukra tulajdoni hányaduk arányában.

4./ Az eladók jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az adásvételi szerződés 1./ pontjában megjelölt arányban a vétel tárgyat képező ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyeztessék, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.

5./A szerződő felek magyar állampolgárok, elidegenítési, ill. tulajdonszerzési jogképességük nem korlátozott. Juhász Zoltán kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. szerint földművesnek minősül.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a szerződés tárgyat képező földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, Juhász Zoltán vevő vállalja, hogy amennyiben az ingatlan másnak a használatában van a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, annak leteltét követően a szerződés tárgyat képező földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Juhász Zoltán vevő vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig azt más célra nem hasznosítja. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § alapján a szerződés tárgyat képező földet hatályos, vagy a szerződés megkötésekor még hatályban nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

7./ Juhász Zoltán jelen okirat aláírásával kijelenti azt, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhaszonbérleti díjtartozás), valamint kijelenti, hogy részarány tulajdonnal sem rendelkezik.

Dr. Verőházi dr. Péter Erzsébet
3170 Szecseny, Kossuth út 16.
Tel: 3170-469
Adószám: 49259573-1-32
K 4 5 7 16068285

8./ Juhász Zoltán kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg ellene, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Juhász Zoltán kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (2) és (3) bekezdése szerinti tulajdon-, és birtokszerzési korlátozásba, és a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (1) bekezdése alapján sem ütközik szerzési korlátozásba, mert annak nagysága nem éri el a földszerzési maximumot.

10./ Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésekor lép, a birtokba lépés napjától kezdve viseli annak terheit és húzza hasznait.

11./A tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségeket a vevő viseli. A vevő kéri az őt megillető illetékkedvezmény alkalmazását, mert a termőföldet olyan földművesként szerezte meg ellenérték fejében, amelyre vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, 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.

A jelen szerződést a felek elolvasták, s azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag aláírták azzal, hogy meghatalmazzák jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy ezen okiratot a tulajdonjog bejegyzése érdekében a Földhivatal részére nyújtsa be és a földhivatali eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje, valamint a vagyonszerzéssel összefüggő adóhivatali bejelentést elkészítse, azt mint meghatalmazott aláírja és benyújtja. A meghatalmazás kiterjed az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jognyilatkozatok tételére is, így az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv-t érintő jognyilatkozatokra is. A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzéssel és aláírással a fentiekben körülírt megbízásokat elvállalja.

Jelen szerződés a tényváziat szerepét is betölti.

Kelt Ságújfalu, 2026. 09.28.

Győri Csaba eladó

Ipacs Csaba eladó

Juhász Zoltán vevő

Ellenjegyzem Ságújfalu, 2026. 09.28. napján :

dr. Serfőzőné dr. Fábián Erzsébet ügyvéd

3170 Szécsény, Kossuth u. 16.

KASZ.: 36068285

A közzététel időpontja: 2026. 10. 21.

A közlés kezdő napja: 2026. 10. 22.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 11. 20. E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 10. 21.

- 2 -

Schirling István
jegyző