Szerv.egység: 46.
Beérk.idő.: 2026 NOV 16.
Mell.:
Ikt.dátum: Ikt.szám:

éINGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről
Karaba Pálné [redacted], Lakcím: 2146 Mogyoród, Béke út 22. B. ép., magyar állampolgár), mint eladó és
Klucsik-Bogdán Krisztina [redacted] Lakcím: 2642 Nógrád, Radnóti Miklós utca 14., magyar állampolgár), mint eladó és
Zima József Gáborné [redacted], Lakcím: 2614 Penc, Hunyadi utca 17., magyar állampolgár), mint eladó és
Dallos Mihályné [redacted] Lakcím: 2685 Nógrádsáp, Kossuth út 2., magyar állampolgár), mint eladó és
Rajcsok Istvánné [redacted] Lakcím: 2686 Galgaguta, Velencei út 16., magyar állampolgár), mint eladó és
Dr. Tóth Erzsébet [redacted] Lakcím: 2120 Dunakeszi, Kiss József utca 9., magyar állampolgár), mint eladó és
Tóth Tímea [redacted] Lakcím: 2133 Sződliget, Rezeda utca 40., s[redacted] állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **Eladók**), másrészről

Garamszegi Gellért [redacted] állandó lakcíme: 2685 Nógrádsáp, Mikszáth Kálmán út 13., [redacted], állampolgársága: magyar, bejegyzett földműves), mint vevő - a továbbiakban: **Vevő**, együttesen: **Szerződő felek vagy Felek** - között alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Eladók – Karaba Pálné 1/12 (utalás: II/13. Sorszám), Klucsik-Bogdán Krisztina 1/12 (utalás: II/14. Sorszám), Zima József Gáborné 1/12 (utalás: II/8. Sorszám), Dallos Mihályné 2/12 (utalás: II/7. Sorszám), Rajcsok Istvánné 1/12 (utalás: II/9. Sorszám), Dr. Tóth Erzsébet 1/12 (utalás: II/11. Sorszám), Tóth Tímea 1/12 (utalás: II/10. Sorszám) hányad, **mindösszesen: 8/12 hányadú** tulajdonukat képezi az ingatlan nyilvántartásban a **Nógrádsáp, külterület 026/7 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1 ha 1061 m² alapterületű, 13,83 AK kataszteri jövedelmű, rét művelési ágú ingatlan. Az ingatlant terheli Bírósági jogorvoslati kérelem a 200433/3/2021.01.21. számú végrehajtási jog bejegyző határozat ellen (Név: Karaba Pálné, Születési név: Bogdán Mária, Születési év: 1960, Anyja neve: Hutya Julianna), mely törlésre kerül. Az ingatlan egyebekben tehermentes.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd ismertette velük az ingatlannak a letöltött, hiteles tulajdoni lap másolatát, amely szerint az ingatlanhányadok tehermentesek és azok egyéb per-, teher és igénymentességéért az Eladók szavatolnak. Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) alapján megfelel a 16. §-ban foglalt feltételeknek és az 5. § 6. pontja alapján fiatal földművesnek minősül, és jogosult adásvétel jogcímén föld tulajdonjogát megszerezni.

3. Jelen okirat aláírásával Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladók eladják - Karaba Pálné 1/12 (utalás: II/13. Sorszám), Klucsik-Bogdán Krisztina 1/12 (utalás: II/14. Sorszám), Zima József Gáborné 1/12 (utalás: II/8. Sorszám), Dallos Mihályné 2/12 (utalás: II/7. Sorszám), Rajcsok Istvánné 1/12 (utalás: II/9. Sorszám), Dr. Tóth Erzsébet 1/12 (utalás: II/11. Sorszám), Tóth Tímea 1/12 (utalás: II/10. Sorszám) hányad, mindösszesen: 8/12 hányadban -, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontokban megjelölt mindösszesen 8/12 ingatlanhányadot **mindösszesen 600.000,- Ft,** azaz hatszázezer forint vételáron adásvétel jogcímén, mely összegből Karaba Pálnét, Klucsik-Bogdán Krisztinát, Zima József Gábornét, Rajcsok Istvánnét, Dr. Tóth Erzsébetet és Tóth Tímeát illeti fejenként 75.000,- Ft és Dallos Mihálynét 150.000,- Ft. Szerződő felek az ingatlanhányadok forgalmi értékét a vételárral megegyező összegben állapítják meg. Az 1. pontban megjelölt ingatlanhányad tekintetében elővásárlási jog gyakorolható a Földforgalmi törvény szabályainak megfelelően. Szerződő felek tudomással vannak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a Földforgalmi törvény alapján szükséges a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása.

4. A fent megjelölt ingatlanhányadra eső teljes vételár, azaz a **600.000,- Ft** jelen szerződés aláírását megelőzően megfizetésre kerül Eladók részére a fenti megosztásban átutalással, akik az összegek jóváírását jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Eladók a szerződés Vevővel történő jóváhagyásának hiányában kötelesek az átutalt vételár, a jóváhagyás megtagadásáról szóló tudomásszerzést követő 15 napon belüli, visszafizetésére. Felek nyilatkoznak, hogy a visszafizetési késedelem esetére Eladók minden megkezdett naptári nap után 20.000,- Ft késedelmi kötbér fizetésére köteles.

5. Eladók jelen szerződés aláírásával már most **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a **saját tulajdonjoguk,** azaz **Karaba Pálné 1/12 (utalás: II/13. Sorszám), Klucsik-Bogdán Krisztina 1/12 (utalás: II/14. Sorszám), Zima József Gáborné 1/12 (utalás: II/8. Sorszám), Dallos Mihályné 2/12 (utalás: II/7. Sorszám), Rajcsok Istvánné 1/12 (utalás: II/9. Sorszám), Dr. Tóth Erzsébet 1/12 (utalás: II/11. Sorszám), Tóth Tímea 1/12 (utalás: II/10. Sorszám) hányad, mindösszesen: 8/12 hányad törlésre kerüljön** az ingatlan-nyilvántartásból és a **Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén mindösszesen 8/12 tulajdoni hányadban bejegyzésre** kerüljön az ingatlan-nyilvántartás[redacted]

§ Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd §
Agrár és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2.
ASZ: 33569349-1-32
KASZ: 36072812

6. Az 1. pontban megjelölt ingatlanhányadot a Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. c) pontja és a 18. § (4) bek. b) pontja** alapján olyan földművesként kívánja megvásárolni, aki helyben lakó szomszédnak minősül (Nógrádsáp, kt. 026/11 hrsz.) és fiatal földműves . A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő jogosult jelen szerződéstől az Eladókhoz címzett írásos nyilatkozattal elállni, ha a tulajdonjogának a bejegyzését megelőzően az 1. pontban leírt ingatlanhányadokra bármilyen teher kerül bejegyzésre.

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanhányadok **birtokba adása a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata átvételét követő napon** esedékes, ettől az időponttól a Vevő, mint tulajdonos húzza az ingatlanhányadok hasznait és viseli terheiket, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlanhányadok nincsenek harmadik személy használatában. Szerződő felek kérik a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ténye feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, a hatályos jogszabályok értelmében jelen ingatlannal kapcsolatos tulajdonszerzési, ill. elidegenítési képességük nem korlátozott és a Vevő a Földforgalmi törvény szerinti tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik jelen ingatlan tekintetében. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a jelen szerződés megkötésére nem indította őket sem valaminek a téves feltevése, sem valamely várakozás, továbbá a szerződés megkötésére senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással.

9. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettek, ha azt tértivevényes postai küldeményként a jelen szerződésben megjelölt címre küldték meg. A fentiek szerint tértivevényes postai küldemény – ellenkező bizonyításig – a postára adástól számított 5. munkanapon megérkezettnek minősül.

10. Eladók feltétlen és kifejezett szavatosságot vállalnak az 1. pontban meghatározott ingatlanhányadok teljes per-teher- és igénymentességéért. Kijelentik, hogy az ingatlanhányadokat adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik. Szerződő felek ezennel kölcsönösen meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvédet (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., e-mail: drzagyvai@gmail.com, tel.: 20/423-0104, nyilvántartási száma és kamara megjel.: 11-045067 Nógrád Megyei Ügyvédi Kamara, ügyvédi ig. száma: Ü-116172), hogy jelen okiratot és mellékleteit megszerkessze és hogy képviseletüket a földhivatali eljárásban az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, meghatalmazzák a felek az Eladók tulajdonjogának törlésére és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, a tulajdonjog bejegyzési engedély elkészítésére, ellenjegyzésére és benyújtására valamint, hogy esetlegesen jognyilatkozatot tegyen és nevükben az ügylethez kapcsolódó NAV B400 adatlapot kitöltse és beadja, és az ügylet adatait a Földhivatalon keresztül az NAV-hoz továbbítsa. Eladók meghatalmazzák továbbá az illetékes jegyző előtti eljárásra, kézbesítési címként irodájának feltüntetésére. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást a szerződésben a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratban foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek adataikat megtekintették és azok helyes feltüntetéséért felelősséget vállalnak. Jelen szerződést a felek ügyvédi megbízásnak, és egyben ügyvédi tényvázlatnak fogadják el. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja aláírásával.

11. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek az igazolványaik fénymásolásához hozzájárulnak. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat kezelje. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlanok adás-vételével kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseiről részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak. A szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.

12. <u>Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában tett – nyilatkozatai:</u>

- Vevő nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p.) pontja alapján a tulajdonszerzése illetékmentes, az adásvétel folytán tulajdonába kerülő termőföldeket a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldeket mezőgazdasági célra hasznosítja.
- Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bek. alapján, amennyiben az 1. pontban megjelölt ingatlanhányadok harmadik személy használatában vannak, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre az előző pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

[redacted]

§ Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd §
Agrár és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2.
ASZ: 53569349-1-32
KASZ: 36073812

- Vevő nyilatkozik a Földforgalmi törvény 16. §-a alapján, hogy a jelen adásvétellel a tulajdonába kerülő földekkel együtt - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a tulajdonában (haszonélvezetében) lévő föld területnagysága a 300 hektárt nem haladja meg.
- Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel birtokába kerülő földdel együtt nem haladja meg a birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt.
- Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

13. A Vevő kijelenti tehát, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba, továbbá megfelel valamennyi, a termőföld tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges törvényi feltételnek. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, valamint a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Jelen szerződés három sorszámozott oldalt, tizenhárom pontot tartalmaz, és 13, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült - a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerint egy példánya tekintetében biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott szerződés -, melyet Szerződő felek közös áttanulmányozás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírtak.

Kelt: Rétságon, 2026. 11. 07. napján

[redacted]

Karaba Pálné, Eladó | Klucsik-Bogdán Krisztina, Eladó | Zima József Gáborné, Eladó | Dallos Mihályné, Eladó

[redacted]

Rajcsok Istvánné, Eladó | Dr. Tóth Erzsébet, Eladó | Tóth Tímea, Eladó | Garamszegi Gellért, Vevő

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., NMÜK, nyt.:163., KASZ: 36072812) kijelentem, hogy a megbízást elfogadom és kijelentem, hogy Szerződő felek az okiratot előttem saját kezűleg írták alá és azt ellenjegyzem, Rétságon, 2026. 11. 07. napján.

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrár és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2.
KASZ: 36072812

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 19. Véglmi
Az elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 60/15 napos határidő
első napja: 2026. 11. 20. és utolsó napja: 2026. 12. 21.
mely határidő jogvesztő.
Kormányzati portálról történő levétel napja: 2026. 12. 22. Véglmi

Kétbodonyi Közös Önkormányzati Hivatal Nógrádsápi Kirendeltsége