

Kormánypárti pártalapon történő közzététel napja: 2026.10.21.
A jognyilvántartás megtekintésére nyitva álló határidő első napja: 2026.10.22. és utolsó napja: 2026.11.20.
mely határidő jogvesztő, 1/12

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
tulajdonjog-fenntartással és haszonélvezeti jog alapításával
(a továbbiakban: „Szerződés”)

amely létrejött egyrészről

Dóczi Kálmán Sándorné

lakcím: 2746 Jászkarajenő, Május 1. út 11.;

Eladó (a továbbiakban: „Eladó”),

másrészről

Pálinkás Krisztián

; lakcím: 2209 Péteri, Madách utca 43.

magyar, mint Tulajdonjog Vevő (a továbbiakban: „Tulajdonjog Vevő”), és

; állampolgárság:

*jantua:
2026.09.22.

Pálinkás-Cziczinger Melinda

; lakcím: 2209 Péteri, Madách utca 43.

; állampolgárság: magyar, mint

Haszonélvező (a továbbiakban: „Haszonélvező”)

(a továbbiakban Tulajdonjog Vevő és Haszonélvező együttesen „Vevők”, míg Eladó és Vevők együtt: „Felek”)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

Dr. Karkosák Balázs
Karkosák Ügyvédi Iroda
1015 Budapest, Hattyú u. 16. II./5.
Adószám: 18627026-2-41
06 70 423 0888

I.

A Szerződés tárgyát képező ingatlan

- Felek rögzítik, hogy Eladó el kívánja adni a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.** által **Jászkarajenő külterület 033/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben „címkézés alatt” található, **3237 m²** alapterületű, kivett tanya megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát, a rajta álló felépítménnyel együtt (a továbbiakban: „Ingatlan”), amely a jelen Szerződés tárgya.
- Felek együttesen megtekintették az Ingatlan 2026. 09. 22. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapját és megállapították, hogy a tulajdoni lapon a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában elintézetlen széljegy nem szerepel.
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi önálló megjegyzést tartalmazza a 2. sorszám alatt:
 - Bejegyző határozat, érkezési idő:
42131/2003.09.03
Önálló szöveges bejegyzés
Az ingatlan területéből 314 n.méter beolvadt a 033/50 hrsz. területébe.
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az Ingatlan művelés alól kivett terület, megnevezése: kivett tanya. Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

Dóczi Kálmán Sándorné
Eladó

Pálinkás Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Pálinkás-Cziczinger Melinda
Haszonélvező

Dr. Karkosák Balázs
Ellenjegyző Ügyvéd

szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 3. § (1) bekezdése alapján az Ingatlanra a földekre irányadó szabályokat kell alkalmazni.

6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény található, amely az adásvétel tárgyát képezi. A föld és a felépítmény külön-külön meghatározott ellenértékét a IV. fejezet 1. pontja tartalmazza. Felek nyilatkozata szerint az Ingatlanon a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő ültetvény vagy agrotechnikai létesítmény nincs.
7. Vevők a **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet** 42. §-a alapján kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.
8. **Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy az Ingatlan jogi jellege „Natura 2000 terület”. Vevők nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak a természetvédelmi jellegről, és tisztában vannak az ebből fakadó esetleges korlátozásokkal és kötelezettségekkel, és azok ismeretében vásárolják meg az Ingatlant.**
9. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a tulajdonilap-másolat a kiállításakor fennálló ingatlan-nyilvántartási állapotot tanúsítja; a később bekövetkező változásokat nem tartalmazza. Felek az Ingatlan tulajdonilap-másolatát közösen megvizsgálták, az abban foglaltakat áttanulmányozták, az abban rögzített tényeket elemezték. Eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azokat tudomásul vették.
10. A jelen Szerződés aláírásával Eladó teljes felelőssége tudatában kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartás a Szerződés aláírásának időpontjában az itt feltüntetett tényeket, illetve adatokat tartalmazza, az Ingatlan a rögzítetteken túl per-, teher- és igénymentes és a tulajdoni lap tartalma a valóságnak megfelel, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján további harmadik személyek semmiféle változtatásokat nem kezdeményeztek. Kijelenti továbbá, hogy nem ismer egyéb olyan körülményt, amely az Ingatlan megterheléséhez, illetve már fennálló, de be nem jegyzett teher ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez alapot szolgáltatathatna.
11. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanon szerződésen alapuló elővásárlási joga senkinek nincs és jelen szerződés megkötését követően sem köt olyan szerződést, amely elővásárlási jogot biztosítana harmadik fél javára.

II.

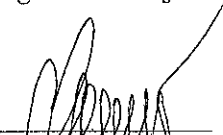
A Szerződés megkötésére irányuló jognyilatkozatok

1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdoni illetőségét eladja Tulajdonjog Vevő részére, aki azt 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja adásvétel jogcímén megtekintett állapotban, a jelen Szerződésben foglalt vételáron és feltételek mellett.
2. **Pálinkás Krisztián Tulajdonjog Vevő a jelen Szerződés alapján történő tulajdonszerzésével egyidejűleg, mint haszonélvezetet alapító tulajdonos, házastársa, Pálinkás-Cziczinger Melinda Haszonélvező mint a Földforgalmi tv. 5. § 13. pontja szerinti közeli hozzátartozója javára ingyenesen haszonélvezeti jogot alapít az Ingatlan egészére, a felépítményre is kiterjedően. A haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre, a bejegyzés hatályának kezdő időpontjától számított 20 (húsz) év határozott időtartamra. Eladó a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez hozzájárul; a haszonélvezet alapítója Tulajdonjog Vevő, jogosultja a felesége. Haszonélvező az ingyenes alapítást elfogadja. A jog a határozott idő lejártával, illetve a jogosult korábbi halálával megszűnik, automatikusan nem hosszabbodik meg. A haszonélvezet alapítására a Földforgalmi tv. 37. § (1)–(4) bekezdései irányadók; érvényességéhez a 37. § (4) bekezdése alapján külön mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyás nem szükséges. A jelen okiratba foglalt adásvétel ettől függetlenül hatósági jóváhagyáshoz kötött.**
3. Felek kijelentik, hogy a haszonélvezeti jog ingyenesen kerül alapításra, így Haszonélvező szerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 17. § (1) bekezdés p) pontja alapján a házastársi kapcsolatra tekintettel illetékmentes. Tulajdonjog Vevő és Haszonélvező büntetőjogi felelősségük tudatában, közösen kijelentik, hogy egymás házastársai, ezért a Földforgalmi tv. 5. § 13. pontja szerinti közeli hozzátartozók.

Dóczi Kálmán Sándorné
Eladó

Pálinkás Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Pálinkás-Cziczinger Melinda
Haszonélvező


Dr. Karász Balázs
Eljáró Ügyvéd

4. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanon a Földforgalmi tv. értelmében elővásárlási jog áll fenn. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Szerződést elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, az elővásárlásra jogosult Tulajdonjog Vevő helyébe lép, változatlan vételárral, fizetési és birtokbaadási feltételekkel. Ebben az esetben a Pálinkás Krisztián és Pálinkás-Cziczinger Melinda közötti ingyenes haszonélvezet-alapítás nem lép hatályba, és annak bejegyzése nem kérhető; az elővásárlásra jogosult haszonélvezeti jog alapítására és ezzel kapcsolatos juttatásra nem köteles. Az adásvétel a haszonélvezet létrejötte nélkül is teljesítendő; az elővásárló belépése és a haszonélvezet elmaradása az adásvételtől való elállásra nem jogosít. Ezt Haszonélvező kifejezetten elfogadja. Az elővásárló belépése esetén a Vevőkre vonatkozó adásvételi teljesítési rendelkezéseket a belépő elővásárlóra kell alkalmazni, a személyhez kötött nyilatkozatok és a házastársak közötti jogügylet kivételével.
5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozó, 2026. augusztus 6. napján kelt adásvételi szerződés jóváhagyását a Pest Vármegyei Kormányhivatal az 574.468/2026. ügyiratszámú, 2026. augusztus 19. napján kelt határozatával megtagadta. Felek a jelen Szerződéssel új, önálló adásvételi szerződést kötnek, kizárólag a Jászkarajenő külterület 033/3 helyrajzi számú Ingatlanra. Eladó kijelenti, hogy e korábbi szerződésen kívül az Ingatlanra nem kötött más olyan szerződést, amely az Ingatlan tulajdonjogát vagy használati jogát érinti; a korábbi szerződés alapján sem harmadik személy tulajdonjoga, sem használati joga nem áll fenn. Eladó a jelen Szerződés megkötését követően sem köt olyan szerződést, amely a jelen Szerződés teljesítését akadályozná vagy az Ingatlant a jelen Szerződésben foglaltakon túl megterhelné. E szavatossági vállalás megsértése a Vevőket a X. fejezet szerinti elállásra jogosítja.
6. Vevők kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Szerződésben alapított haszonélvezeti jogon túl per-, teher- és igénymentes jogszerzést kívánnak, Eladó pedig ennek ismeretében és szavatolásával adja el az Ingatlant.
7. Tulajdonjog Vevő megtekintett és részletesen megismert állapotában vásárolja meg az Ingatlant. Vevők tisztában vannak az ingatlan állapotával, ezzel kapcsolatban Eladó a szükséges tájékoztatást megadta, illetve a Vevők erről maguk is személyesen meggyőződtek.
8. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.

III.

A Szerződésre irányadó jogszabályok

1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a jelen Szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.), a Földforgalmi tv., valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezései irányadók.

IV.

A Vételár és megfizetése

1. Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát, egybehangzó akaratnyilatkozattal **15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forint** összegben állapítják meg (a továbbiakban: „**Vételár**”). A Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel a Vételáron belül a **föld ellenértéke 9.500.000,- Ft, azaz kilencmillió-ötszázezer forint, az Ingatlanon található felépítmény ellenértéke 5.500.000,- Ft, azaz ötmillió-ötszázezer forint.** E bontást Felek egymás közötti megállapodásukkal határozták meg. A bontás nem érinti az Ingatlan egységes átruházását, a teljes Vételár összegét, megfizetésének módját és határidejét.

Felek kijelentik, hogy az Ingatlan vételára az Ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra, így a Vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt véglegesnek tekintik.

Szerződő felek kölcsönösen és végérvényesen megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerinti feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadási jogukról kölcsönösen lemondanak, azt kizárják.

Dóczi Kálmán Sándorné
Eladó

Pálinkás Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Pálinkás-Cziczinger Melinda
Haszonélvező


Dr. Márkos Balázs
Ellenjegyző Ügyvéd

2. A Vételár megfizetésének feltételei és ütemezése:

A Szerződés aláírásakor vételárfizetés nem történik. Pálincás Krisztiánt vételár-fizetési kötelezettség kizárólag akkor terheli, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést vele mint vevővel hagyja jóvá, és a jóváhagyó határozat véglegessé válik. Amennyiben a hatóság a Szerződést elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, a vételár megfizetésére a helyébe lépő elővásárlásra jogosult köteles, a jelen fejezetben meghatározott azonos fizetési feltételekkel és határidővel; Pálincás Krisztiánt ebben az esetben vételár-fizetési kötelezettség nem terheli. A közzétételre való alkalmasságot megállapító döntés önmagában fizetési kötelezettséget nem keletkeztet.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést jóváhagyja, eljáró ügyvéd a jóváhagyó határozat véglegessé válásáról haladéktalanul, írásban értesíti Eladót és a határozatban vevőként megjelölt személyt, és a végleges jóváhagyó határozatot részükre megküldi.

Tulajdonjog Vevő, illetve a helyébe lépő elővásárlásra jogosult köteles a teljes 15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forint Vételárat az eljáró ügyvéd fenti írásbeli értesítésének és a végleges jóváhagyó határozatnak a kézhezvételétől számított 10 (tíz) banki napon belül banki átutalás útján megfizetni Eladó Dóczi Kálmán Sándorné K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10410400-00000190-09677720 számú bankszámlájára. Haszonélvezőt az ingyenes haszonélvezet-alapításra tekintettel vételár-fizetési kötelezettség nem terheli.

3. Felek rögzítik, hogy a vételárból összesen **1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszáz ezer forint** összeget a Ptk. 6:185. §-a alapján, **kifejezetten foglalónak minősítenek**, amely a fenti vételárfizetéssel egyidejűleg, annak részeként teljesül. A foglaló jogkövetkezményei kizárólag a foglaló tényleges megfizetését követően alkalmazhatók.
4. Eladó a vételár fentiek szerinti módon történő megfizetését a Tulajdonjog Vevő, illetve a helyébe lépő elővásárlásra jogosult szerződés szerinti, saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseként ismeri el. A teljesítés napja az a nap, amikor a teljes vételár az Eladó bankszámláján hiánytalanul jóváírásra kerül. Eladó a vételár fenti bankszámlán történő jóváírását haladéktalanul köteles a vételárat teljesítő vevő, valamint eljáró jogi képviselő részére jelezni elektronikus levélben (info@karkosak.hu).
5. Amennyiben a Szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának olyan okból történő megtagadása miatt hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, a Felek a X. fejezet szerint számolnak el. Az elővásárlásra jogosult belépése nem a Szerződés meghíúsulása; az adásvétel a jóváhagyott elővásárlóval teljesítendő. Eladó Tulajdonjog Vevő esetleges korábbi teljesítésével a végleges jóváhagyó határozat közlésétől számított 8 (nyolc) napon belül elszámol, és részére az általa megfizetett összegeket visszatéríti.

V.

Az Ingatlan műszaki tartalma, energetikai tanúsítvány

1. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az Ingatlanon található felépítményre az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint energetikai tanúsítványt kell készíttetni. Felek rögzítik, hogy az **ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány** eredeti példányát Eladó legkésőbb az ingatlan birtokbaadásakor a Vevők részére átadja.
2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletének 1.6. pont e) alpontja és 1.13.2. pont f) alpontja szerint villamos berendezésnek az e rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni kell. Eladó vállalja, hogy a rendelet szerinti villamos biztonsági felülvizsgálatot az arra jogosult szakemberrel elvégezteti, és az arról szóló dokumentumokat legkésőbb a birtokbaadásakor a Vevők részére átadja.

Dóczi Kálmán Sándorné
Eladó

Pálincás Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Pálincás-Cziczinger Melinda
Haszonélvező

Dr. Karkosak Balázs
Eljénjegyző Ügyvéd

VI.

Jog- és kellékszavatosság

1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdonjoga iránt harmadik személy igényt a jelen Szerződés aláírásáig elő nem terjesztett, és nincs olyan más teher vagy igény sem, amely a tulajdoni lapra ugyan nem került bejegyzésre, de arról bármilyen formában tudomása lenne. Eladó szavatolja, hogy az Ingattal kapcsolatos a szerződésben nem szereplő adóterhek, köztartozások, más, akár elismert, akár jogvitával fenyegető tartozások, kötelezettségek nincsenek.
2. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingattal kapcsolatosan harmadik személy nem rendelkezik semmiféle joggal, mely a Vevőknek az Ingattal való rendelkezését, az Ingatlan használatát, birtoklását akadályozná, korlátozná, vagy ami a Vevők jogainak megszerzését, zavartalan gyakorlását akadályozná vagy veszélyeztetné és nincs tudomása ilyen igényről. Eladó kijelenti, hogy az Eladón és családján kívül az Ingatlannak nincsen jogszerű használója és más személy bejelentett lakcímmel az Ingatlanra vonatkozóan nem rendelkezik. Eladó kijelenti, hogy sem Eladó vállalkozásának, sem más gazdálkodó szervezetnek a székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként nem jelölték meg az Ingatlant.
3. Eladó kijelenti továbbá, hogy vele szemben olyan peres eljárás, választottbírósi eljárás, büntetőeljárás, illetve végrehajtási eljárás nincs folyamatban, amely jelen Szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az Ingatlan jelen Szerződésben meghatározott jogi helyzetét.
4. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan nem áll műemléki védetség alatt, így a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a alapján senkit nem illet meg elővásárlási jog.
5. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlan rejtett vagy olyan hibájáról, ami az Ingatlannak és gépészeti berendezéseinek rendeltetésszerű használatát akadályozná, illetőleg korlátozná. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant ismerik, annak állapotáról részletes információval bírnak.

VII.

Az Ingatlan birtokának átruházása

1. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan birtokát tisztán, a jelen Szerződésben alapított haszonélvezeti jog kivételével per-, teher- és igénymentes állapotban, valamint más harmadik személyeket megillető jogtól mentesen legkésőbb **a teljes vételár megfizetésétől számított 3 napon belül**, Felek által előre egyeztetett időpontban Vevőkre átruházza a tartozékaival együtt a megtekintett állapotban. Az Ingatlan birtokbaadásának feltétele a Vételár teljes egészében történő kiegyenlítése. **Felek az Ingatlan birtokbaadásáról kötelesek jegyzőkönyvet felvenni, melyben rögzítik az Ingatlanban található mérőórák állását is.** Az ily módon rögzített és valamennyi fél által elismert adatok irányadóak a közüzemi díjak viselése vonatkozásában. Eladó vállalja, hogy az Ingatlan összes kulcsát, illetőleg egyéb, a bejutáshoz szükséges eszközöket Vevők részére a birtokátruházás során átadja.
2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó az ingatlan birtokának átruházásával késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni a Vevők részére, melynek mértéke napi 20.000,- Ft, azaz húszezer forint.
3. Eladó vállalja, hogy az Ingatlanba bejelentett személyek az Ingatlanból a birtokbaadás napjáig kijelentkeznek. Ennek harminc napon túli késedelme esetén a Vevők a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően jogosultak lakcímrendezési eljárást kezdeményezni (kényszerkijelentés), illetőleg gazdasági társaságok és

Dóczy Kálmán Sándorné
Eladó

Pálincás Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Pálincás-Cziczinger Melinda
Haszonélvező

Dr. Kalkosák Balázs
Ellenjegyző Ügyvéd

egyéb szervezetek esetében a székhelyhasználati jogosultság megszűnését a nyilvántartó bíróságnak, hatóságnak bejelenteni, továbbá jogosultak ezen eljárások minden költségét Eladóra terhelni.

4. A Ptk. 6:217. § alapján Vevők a birtokátruházás napjától kezdve jogosultak szedni az Ingatlan hasznait, kötelesek viselni terheit és az Ingatlanban beállott azon kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Tulajdonjog Vevő és Haszonélvező egymás közötti viszonyában a haszonélvezeti jog létrejöttét követően a hasznok szedésére, a terhek viselésére és a jogok gyakorlására a Ptk. haszonélvezetre vonatkozó rendelkezései irányadók, a Földforgalmi tv. kötelező szabályainak megtartásával.
5. Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás időpontjáig felmerült közüzemi tartozások Eladót, míg a birtokátruházást követően felmerülő valamennyi költség Vevőket terheli.
6. Felek a birtokátruházást követő 15 (azaz tizenöt) napon belül kötelesek elsősorban online, elektronikus ügyintézés módján – vagy személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján – az Ingatlanban közüzemi szolgáltatást nyújtó társaságokat megkeresni, Eladó részéről a közüzemi szerződések felmondása, Vevők részéről a közüzemi szerződések megkötése végett. Eladó a teljes vételár megfizetése esetére a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul, hogy Vevők az Ingatlanban található közüzemi fogyasztásmérőket a saját nevükre átírássák.
7. Eladó vállalja, hogy a birtokbaadás napjáig keletkezett közüzemi díjakat kifizeti. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy közüzemi tartozása az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn és az erről szóló „nullás” igazolásokat legkésőbb az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg a Vevők rendelkezésére bocsátja.
8. Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti; e nyilatkozat a jelen Szerződéssel alapított haszonélvezeti jogra nem vonatkozik.

VIII.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan a Földhivatal Pálinkás Krisztián Tulajdonjog Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyezze Dóczi Kálmán Sándorné Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Pálinkás Krisztián Tulajdonjog Vevő külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását Pálinkás-Cziczinger Melinda Haszonélvező javára az Ingatlan egészére ingyenesen alapított, a II. fejezet 2. pontja szerinti kezdő időponttól számított 20 (húsz) év határozott időtartamú haszonélvezeti jog bejegyzéséhez (a továbbiakban együtt: „Tulajdonjog- és Haszonélvezeti jog-bejegyzési engedély”). A haszonélvezet bejegyzése csak Pálinkás Krisztián tulajdonszerzése esetén kérhető, tulajdonjogának bejegyzéséhez igazodó sorrendben. Elővásárló belépése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárást a végleges jóváhagyó határozatnak megfelelően kell lefolytatni, Pálinkás-Cziczinger Melinda javára haszonélvezet bejegyzése nélkül.
2. Felek megállapodnak, hogy **külön letéti szerződésben** rendelkeznek a Tulajdonjog- és Haszonélvezeti jog-bejegyzési engedély 6 (hat) eredeti példányának ügyvédi letétbe helyezéséről, valamint a letétből való felszabadításának feltételeiről azzal, hogy a teljes Vételár megfizetésének a letéteményes ügyvéd részére történő hitelt érdemlő igazolását, valamint a Földforgalmi tv. szerinti végleges hatósági jóváhagyás megszerzését követő *legkésőbb 5 munkanapon belül* a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyeket a Földhivatalba benyújtja. **Elővásárló belépése esetén a haszonélvezeti jog bejegyzésére szolgáló**

Dóczi Kálmán Sándorné
Eladó

Pálinkás Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Pálinkás-Cziczinger Melinda
Haszonélvező

Dr. Karkosák Balázs
Ellenjegyző Ügyvéd

engedély a letétből nem adható ki és nem nyújtható be; a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt Eladó a végleges jóváhagyó határozattal összhangban biztosítja.

3. Felek megállapodnak, hogy Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el. Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt Vevők tulajdonszerzésre és haszonélvezetszerzésre irányuló jogát – hozzájárulásuk nélkül – nem csorbíthatja.
4. Felek megállapodnak és rögzítik, hogy közös kérelmük alapján az eljáró illetékes ingatlanügyi hatóság a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot Tulajdonjog Vevő javára bejegyzi az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig, és erre tekintettel az Inyvtv. 48. § (1) bekezdés a) pontja szerint az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást felfüggeszti.
5. Ezzel összefüggésben az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Pálincás Krisztián Tulajdonjog Vevő javára a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, mely jog bejegyzésére Felek közösen kéri a Földhivatalt.
6. Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog alapján az ingatlanügyi hatóság az Inyvtv. 48. § (1) bekezdés a) pontja szerint függeszti fel a további bejegyzési eljárásokat. A jelen Szerződésben határozott időre kikötött vevői jogot az ingatlanügyi hatóság e határozott idő elteltével hivatalból törli. Felek a határidő lejárta előtt ellenőrzik az eljárás állását és szükség esetén rendezik a vevői jog további biztosítását. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Tulajdonjog Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően a Földhivatal a vevői jogot törli, úgy eljárnak annak ismételt bejegyzése iránt; az ismételt bejegyzés az eredeti ranghely automatikus megőrzését nem biztosítja.

IX.

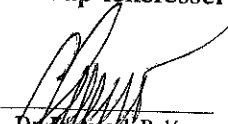
Az eljárási költségek viselése

1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy az Ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 8. § (1) bekezdése és 59–64. §-ai alapján személyijövedelemadó-fizetési kötelezettsége keletkezhet. Az adókötelezettséget a szerzés időpontja és jogcíme, az elszámolható költségek, az időmúlás és az esetleges mentességek figyelembevételével kell megállapítani; az adó alapja nem automatikusan a teljes Vételár.
2. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Tulajdonjog Vevőt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18. § (1) és 19. § (1) bekezdése alapján a visszterhes vagyontáruházási illeték általános mértéke 4% (azaz négy százalék); az illeték alapját, az esetleges mentesség és kedvezmény alkalmazhatóságát a NAV állapítja meg. Haszonélvező ingyenes szerzésére a II. fejezet 3. pontja irányadó.
3. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Vevőket, hogy az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (1) bekezdése alapján az általános ingatlan-nyilvántartási eljárási díj ingatlanonként és eljárásonként 10.600,- Ft. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló külön eljárás díja 10.600,- Ft, a tulajdonjog és haszonélvezeti jog egy eljárásban történő bejegyzésének díja további 10.600,- Ft. A rendelet 20. § (2) bekezdése szerinti elektronikus hiteles tulajdonilap-másolat díja lekérésenként 4.800,- Ft. Két bejegyzési eljárással és egy díjköteles tulajdonilap-lekéréssel

Dóczi Kálmán Sándorné
Eladó

Pálincás Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Pálincás-Cziczinger Melinda
Haszonélvező


Dr. Károly Balázs
Ellenjegyző Ügyvéd

számolva e költségek összege 26.000,- Ft; a ténylegesen szükséges további eljárások és lekérések díja ezen felül merülhet fel.

X.

A Szerződés megszüntetésének egyes esetei

1. Vevők az alábbi esetekben jogosultak elállni jelen Szerződéstől:
 - a) ha Tulajdonjog Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem Földhivatalhoz történő benyújtásáig igazoltan az Ingatlant érintő bármely, a jelen Szerződés keretein kívül eső jog bejegyzésére vagy tény feljegyzésére irányuló kérelem kerül benyújtásra bármely, Vevőkön kívüli kérelmező javára; az elővásárlásra jogosult törvényes belépése és az ahhoz kapcsolódó bejegyzési kérelem nem alapoza meg elállási jogot.
 - b) ha utóbb bizonyítást nyer, hogy Eladó a II. fejezet 5. pontjában tett szavatossági nyilatkozatát vagy vállalását megszegte; továbbá az ott kifejezetten feltárt, hatósági jóváhagyást nem kapott korábbi szerződés puszta léte nem alapoza meg elállási jogot;
 - c) ha Eladó az ingatlan birtokának átruházásával 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelembe esik.
2. Eladó jogosult jelen Szerződéstől elállni:
 - a) amennyiben Tulajdonjog Vevő, illetve a helyébe lépő elővásárlásra jogosult a vételár teljesítése tekintetében önhibájából 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelembe esik.
3. Az elállást a Fél a másik Fél jelen Szerződésben feltüntetett címére küldött, ajánlott-tértivevényes levélben közölt egyoldalt írásbeli nyilatkozatával gyakorolhatja. Az elállási nyilatkozat közlésére és kézbesítésére a XI. fejezet rendelkezései irányadók. A jogszerű elállás közlését követő 3 (három) napon belül Vevők kötelesek megadni az e Szerződés alapján bejegyzett jogok és tények törléséhez, valamint – szükség esetén – az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításához szükséges, jogszabály szerinti nyilatkozatokat.

Az Eladónak betudható ok miatti elállás esetén az elállás kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül Eladó feltétel nélkül köteles visszafizetni Tulajdonjog Vevő, illetve a helyébe lépett elővásárlásra jogosult részére a ténylegesen átvett foglaló kétszeresét, illetve a foglalón felüli addig kifizetett vételárrészleteket, valamint a kifizetett vételárrészletek törvényes kamatát, illetve Vevők igazoltan felmerült költségeit és kárát. A foglaló jogkövetkezményei a foglaló tényleges megfizetéséhez kötődnek; a kártérítés és a kötbér összegét a foglaló összegével csökkenteni kell.

A Tulajdonjog Vevőnek, illetve a helyébe lépett elővásárlásra jogosultnak betudható ok miatti elállás esetén az elállás kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül Eladó feltétel nélkül köteles visszafizetni a vételárat teljesítő vevő részére az addig kifizetett foglaló összegével csökkentett vételárrészleteket.

Az egyik félnek sem felróható ok miatti elállás/megszűnés esetén – ideértve a Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyás egyik Félnek sem felróható okból történő megtagadását – az elállás vagy a meghiusulást megállapító határozat kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül Eladó feltétel nélkül köteles visszafizetni a vételárat teljesítő vevő részére az addig kifizetett teljes vételárat, beleértve a foglaló összegét is. A felmerült költségeket és károkat pedig a Felek maguk viselik. Az elővásárlásra jogosult belépésére a II. és IV. fejezet rendelkezései irányadók.

XI.

A jognyilatkozatok közlése

1. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés csak és kizárólag írásban módosítható, erősíthető, illetve szüntethető meg.
2. Az írásban a másik Félnek címzett olyan jognyilatkozat, amely a jelen Szerződés módosítására, illetve megszüntetésére irányul vagy a jelen Szerződésből eredő valamely kötelezettség teljesítésére szólít fel, az alábbi esetekben és időpontokban tekintendő közöltnek:
 - a) személyes kézbesítés esetén azonnal, az átvételi elismervényen – amely lehet az átadott nyilatkozat másolati példánya is, amelyen a Fél az aláírásával elismeri az átvétel tényét – megjelölt napon, vagy
 - b) tértivevényes ajánlott küldeményként történő kézbesítés esetén a címzett Fél lakcímére (illetve közölt postacímére) küldött levél tértivevényén feltüntetett átvételi napon, vagy
 - c) amennyiben a Fél az a)-b) alpontok bármelyike szerint megküldött értesítés átvételét megtagadja, az értesítés közöltnek tekintendő a megtagadás napján.

XII.

Állampolgársági nyilatkozat

1. Felek az Inyvtv. 35. § (1) bekezdés h) pontjának megfelelően kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és őket a jelen Szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés, bírósági határozat, egyéb hatósági döntés vagy szerződés nem akadályozza vagy korlátozza, továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

XIII.

Jogi képviselő

1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az Inyvtv. 42. § (1) bekezdésére tekintettel Tulajdonjog Vevő tulajdonjogának és Haszonélvező haszonélvezeti jogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogi képviselő kötelező.
2. Felek a jelen Szerződés aláírásával egyben megbízzák és meghatalmazzák a **Karkosák Ügyvédi Irodát** (székhelye: 1015 Budapest, Hattyú utca 16. II/5., eljáró ügyvéd: dr. Karkosák Balázs; eljáró ügyvéd kamarai azonosító száma: 36062650), hogy a jelen Szerződést megszerkessze, ellenjegyezze, a földforgalmi hatósági jóváhagyási és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje őket, valamint a NAV B400E-adatlapját kitöltse és a szükséges képviseleti jogosultság igazolásával közvetlenül a NAV-hoz benyújtsa. E megbízást és meghatalmazást eljáró Ügyvéd a jelen Szerződés aláírásával és ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja. A jelen meghatalmazás magában foglalja, hogy eljáró Ügyvéd a jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi iratba betekintsen, azokról másolatot vagy kivonatot kérjen. Felek vállalják az eljárásban szükséges külön, jogszabály szerinti alakban kiállított meghatalmazások megadását is.
3. Szerződő Felek kijelentik és tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek a megbízása az adótanácsadással kapcsolatos tájékoztatásra és ügyintézésre – a B400E-adatlap NAV-hoz történő benyújtásán túlmenően - nem terjed ki.
4. Felek elismerik, hogy a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról és az adott ügymenetről, valamint kérésre egyes kapcsolódó jogi információkról. Ennek keretében a megbízott ügyvéd a Feleket kioktatta a jelen Szerződés megkötéséből eredő joghatásokkal kapcsolatosan – ideértve különösen a jelen Szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggő mindennemű adó- és illetékfizetési kötelezettséget, a jelen Szerződés esetleges

Dóczi Kálmán Sándorné
Eladó

Pálinkás Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Pálinkás-Cziczinger Melinda
Haszonélvező

Dr. Karkosák Balázs
Ellenjegyző Ügyvéd

meghiúsulásának eseteit, a tulajdonjog átszállásáról rendelkező nyilatkozat jogi jelentőségét, az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett széljegyek jogi jelentőségét, valamint a jelen szerződés megszegésével kapcsolatos joghatásokat és jogkövetkezményeket. Felek a tájékoztatást megértették és kijelentik, hogy meg nem válaszolt kérdések, észrevételeik nincs. Felek, mint megbízók kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, a szerződéses akaratukkal mindenben megegyeznek, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésből egy-egy eredeti példányt átvettek.

XIV.

Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok, rendelkezések és eljárási szabályok

1. Vevők külön-külön, saját jogszerzésük tekintetében, Haszonélvező esetében a Földforgalmi tv. 37. §-ára is figyelemmel, a Földforgalmi tv. 13. §-ában írtaknak megfelelően úgy nyilatkoznak, hogy vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet Tulajdonjog Vevő esetében a tulajdonszerzés, Haszonélvező esetében a haszonélvezeti jog megszerzésének időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.
2. Vevők külön-külön továbbá a Földforgalmi tv. 14. §-ában írtaknak megfelelően nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk, valamint, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.
3. Amennyiben az Ingatlant a VII. fejezetben rögzítettektől eltérően harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony érinti, Vevők – a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalják a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.
4. Vevők külön-külön nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. 10. § (2) és (4) bekezdése, Haszonélvező esetében a 37. § (3) bekezdése alapján, mint földművesnek nem minősülő természetes személyek szerzik meg az Ingatlan tulajdonjogát, illetve haszonélvezeti jogát; a jelen szerzéssel érintett Ingatlan teljes területe 3237 m², azaz 0,3237 hektár; a birtokukban álló föld területnagysága, a tulajdonukban, haszonélvezetükben vagy más érvényes jogcímen használatukban álló földek beszámításával, a jelen szerzéssel együtt személyenként nem haladja meg az 1 hektárt. Tudomásul veszik, hogy a fent meghatározott szerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
5. Vevők kijelentik, hogy a jelen szerződéssel érintett tulajdonjog- és haszonélvezet-szerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.
6. Tulajdonjog Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétel során elővásárlási jogot nem érvényesít, a Földforgalmi tv. 18–19. §-ai szerinti elővásárlási jogosultságra nem hivatkozik.
7. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 21. §-a értelmében a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a törvényben meghatározott kivételekkel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából.
8. Tulajdonjog Vevő és Haszonélvező külön-külön kijelentik, hogy a Földforgalmi tv. alapján egyikük sem minősül földművesnek.
9. Felek a hatósági jóváhagyási eljárás megindításával és az abban való képviselettel az eljáró ügyvédet bízzák meg. Az eljáró ügyvéd gondoskodik a jóváhagyásra benyújtandó Szerződés, a szükséges nyilatkozatok és mellékletek határidőben történő benyújtásáról.

10. Felek tudomásul veszik, hogy az előzetes hatósági vizsgálat megelőzi a hirdetményi közlést. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. § (1)–(2) bekezdése szerinti, 15 napos előzetes vizsgálat alapján nem tagadja meg a jóváhagyást, megállapítja a közzétételre való alkalmasságot, elrendeli a közzétételt, és a Szerződést megküldi az illetékes jegyzőnek. A közlésre a kormányzati portálon történő hirdetményi közzététellel kerül sor; az elővásárlásra jogosult a közzétételt követő naptól számított 30 napos jogvesztő határidő alatt tehet elfogadó nyilatkozatot. Ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv megvizsgálja a beérkezett iratokat, szükség szerint rangsorolja az elővásárlásra jogosultakat, és megkeresi a helyi földbizottságként eljáró kamarai szervet, amely állásfoglalását 30 napon belül adja ki. A jóváhagyásról külön határozat és a Szerződéshez kapcsolódó záradék készül. A részletes eljárási szabályokat a Földforgalmi tv. 21–30. §-ai és a Fétv. tartalmazzák.

XV.

Vegyes és záró rendelkezések

1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (9) bekezdésének megfelelően köteles azonosítani Feleket, és köteles a Felek személyes adatait a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általuk bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból az előírt adatokat igényelni. Felek továbbá hozzájárulnak, hogy eljáró Ügyvéd az adataikat rögzítse, valamint Felek személyazonosító igazolványáról, lakcímgazolványáról és adóigazolványáról fénymásolatot készítsen és azokat a jelen Szerződéshez kapcsolódó iratok között elhelyezze és megőrizze.
2. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 7. § (1) bekezdése és 73. § (1) bekezdésének b) pontja alapján köteles ügyfél-átvilágítást végezni. Ennek értelmében a jelen Szerződésben rögzítésre kerülnek Felek személyazonosító adatai, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatásával. Felek a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és személyazonosságukat érvényesen igazoló okiratok bemutatásával járnak el.
3. Szerződéssel kapcsolatban felmerülő vagyonszerzési illeték és az igazgatási szolgáltatási díj(ak) (eljárási költségek, tulajdoni lap lekérésének díja), valamint az okiratszerkesztő ügyvéd munkadíja a Vevőket, további költségek azt a Felet terhelik, akinél a költség felmerült.
4. A jelen Szerződés a Feleknek a Jászkarajenő külterület 033/3 helyrajzi számú Ingatlan adásvételére vonatkozó teljes, önálló megállapodását tartalmazza. A jelen Szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes, Felek kizárják a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítás lehetőségét.
5. A jelen Szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelenségére a Ptk. és a Földforgalmi tv. kötelező szabályai irányadók. A Földforgalmi tv. 60. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a semmisség az egész Szerződést érinti, azt e Szerződés eltérő rendelkezése nem orvosolja. Egyéb esetben, ha a részleges érvénytelenség szabályai alkalmazhatók, Felek az érvénytelen rendelkezést az ügyleti akaratuknak megfelelő, jogszerű rendelkezéssel helyettesítik. Eladó és Tulajdonjog Vevő kijelentik, hogy az adásvételt a haszonélvezeti jog alapítása nélkül is megkötnék; a II. fejezet 4. pontja szerinti elővásárlói belépéskor a házastársak közötti haszonélvezet-alapítás elmaradása az adásvétel vételárát és teljesítését nem érinti.
6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar jog, különösen a Ptk., az Inyvtv., és a Földforgalmi tv. mindenkor hatályos rendelkezései az irányadóak.
7. Felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazzák, egyebet előadni nem kívánnak, ezért azt egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
8. Szerződő Felek a folyamatos oldalszámozással ellátott jelen okiratot átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 7 (hét) eredeti példányban írják alá. Ebből 1 (egy) eredeti példány a Földforgalmi tv. 8. § (3) bekezdése szerinti, biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon készül.
9. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen

Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen Szerződést tévedés, megtévesztés, illetve minden fenyegetéstől mentesen kötik, illetőleg annak elolvasása és közös értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember hó 22. napján.

A jelen Szerződést dr. Karkosák Balázs ügyvéd (Karkosák Ügyvédi Iroda, székhelye: 1015 Budapest, Hattyú utca 16. II/5.; kamarai azonosító száma: 36062650) szerkesztettem és ellenjegyzem **Budapesten, 2026. szeptember hó 22. napján.**

Dóczi Kálmán Sándorné
Eladó

Pálinkás Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Pálinkás-Cziczinger Melinda
Haszonélvező

Dr. Karkosák Balázs
Karkosák Ügyvédi Iroda
1015 Budapest, Hattyú utca 16. II/5.
Adószám: 156270262-41
Karkosák Ügyvédi Iroda
képviselésében
Dr. Karkosák Balázs, Ügyvéd