

Közzététel időpontja: 2026. 10. 29. Készítés dátuma: 2026. 10. 30.
Fogadják meg a megítélésre nyitva álló jogvezető határidő utolsó napja: 2026. 11. 30.
Kifizetés dátuma: 2026. 12. 01.

Oldal | 1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött családi és utónév: **Palkovics István** (születési családi és utónév: Palkovics István; születési hely és idő: ; anyja neve: ; lakcím: 2314 Halásztelek, Csatár György utca 13 /5.; személyi azonosító: , adóazonosító jel:), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), valamint másrésztől

családi és utónév: **Köplinger Szilveszter** (születési családi és utónév: Köplinger Szilveszter; születési hely és idő: ; anyja neve: lakcím: 2314 Halásztelek, Iskola utca 100.; személyi azonosító: , adóazonosító jel: , mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

- Eladó, illetve Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek** -
között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

I. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA

I.1. Felek rögzítik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. által „Szántóként” nyilvántartott **Halásztelek, Kültérület, 064/24 helyrajzi számú, 209 négyzetméter alapterületű, 5 minőségi osztályba tartozó és 0,28 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**) Eladó 1/1-ed tulajdoni hányad arányú tulajdonában áll.

I.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant a 62939/2016.12.02. sorszámú bejegyző határozat alapján vezetékgig terhel (terheli (VB-356/2016 engedélyszámú, Tököl 0316/20 villamosenergia ellátására 0,4 kV-os, 20kV-os szabadvezetékre vonatkozóan a 1128/2016 számú záradékolt vázrajz szerint 11m²-re az ingatlan területéből Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG, Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.4). Vevő ezen vezetékgig tudatában is meg kívánja vásárolni az Ingatlant. Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan a 38611/2011 2010.04.28. sorszámú bejegyző határozat alapján védőterület, Hidrogeológiai "A" védő övezet, továbbá a 48259/1998/1997.04.28. sorszámú bejegyző határozat rögzíti az önálló szöveges bejegyzést, miszerint az Ingatlan a 064/9 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

I.3. Eladó tulajdonjogát a 2026. szeptember hó 30. napján az eljáró ügyvéd által az Elektronikus Ingatlan nyilvántartási Rendszerről lekért **INyer/TULLAP/20260930/23293 ügyazonosító**jú tulajdoni lappal igazolja és kijelenti, hogy a tulajdoni lap minden szempontból pontos és valós adatokat tartalmaz.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján a jelen szerződés aláírásának napján nincs olyan változás és bejegyzés, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná, vagy meggátolná.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján jelen szerződés aláírásának napján széljegy nem található.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződéssel érintett Ingatlan - per-, I.2., pontban megjelölt terheken kívül teher-, igény- és szolgálatmentes, amely szavatosság kiterjed a tulajdoni lapra fel nem tüntetett egyéb jogokra is (pl. bérlet, szívésségi használat stb.). Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jog, kötelezettség, teher nem terheli. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan nem képezik házastársi vagy élettársi közös tulajdont.

Kelt, Halásztelek, 2026. szeptember hó 30. napján

.....
Palkovics István
Eladó

.....
Köplinger Szilveszter
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem az Öttv. 44.§-a alapján Halászteleken, 2026. szeptember hó 30. napján

dr. Portik Petra
ügyvéd
1004 Budapest,
Viola utca 7. fszt. 3. a

1.4. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 15/A.§ alapján az Ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés és többlethasználati megállapodás nem érinti, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 77.§ (2) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan vonatkozásában nincs bejelentett földhasználó.

1.5. Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban veszi meg, az Ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Az Eladó az Ingatlan termőképességével kapcsolatban szavatosságot nem vállal, melyet Vevő tudomásul vesz.

1.6. Az Ingatlan részben van körbe kerítve, azon lakó- és egyéb épület nem található és az közművesítetlen.

1.7. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi Törvény) vonatkozó rendelkezései szerint földművesnek nem minősül.

1.8. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant 1/1-ed tulajdoni hányad arányban kívánja megszerezni.

1.9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközei birtokában az ingatlanszerzést vagy a lakcímlétesítést szabályozó rendeletet alkothat. Előbbi elővásárlási jog alapításával járhat, utóbbi megtilthatja, feltételhez, betelepülési hozzájárulás megfizetéséhez kötheti a településen a lakcímlétesítést. Eljáró ügyvéd aláírásával igazolja, hogy jelen szerződés aláírásakor az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

II. AZ INGATLANOK VÉTELÁRA, VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

I. Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az I.1. pontban meghatározott és részletesen körülírt Ingatlant, annak minden természetes és jogi alkotórészével és tartozékával együtt.

Felek kijelentik, hogy a Vételár meghatározása tekintetében közösen jártak el, ezzel kapcsolatban sem most, sem a jövőben semmiféle kifogást nem támasztanak. Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. Vevő kifejezetten rögzíti, hogy szerződéses akarata az Ingatlan tehermentes tulajdonának megszerzésére irányul.

II.1. Felek a vételár kapcsán egyezően rögzítik, hogy a Vevő az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant **4.500.000,- Ft, azaz Négymillió-ötszázezer forint vételár** (továbbiakban: Vételár) fejében szerzi meg.

II.2. Felek rögzítik, hogy Vevő a vételi ajánlat aláírásának napján, 2026. szeptember 21.-én **450.000,- Ft-ot, azaz Négyszázötvenezer forintot – első vételár-részlet jogcímén** – visszavonhatatlan átutalási megbízás útján megfizetett az Eladó Édesapja, nevezett Palkovics István által fenntartott, a Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett, **12011148-00533708-00100005-ös** számú bankszámlára (a továbbiakban: Teljesítési Bankszámla).

Eladó a Teljesítési Bankszámlára való fizetést elismeri és jelen szerződés aláírásával nyugtázza, hogy Vevő a jelen pontban megjelölt vételár-részletet megfizette. Eladó a Teljesítési Bankszámlára való fizetést saját kezeihez történő teljesítésként elismeri.

II.3. Felek kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a II.2. pontban feltüntetett összeget Vevő foglaló jogcímén fizette meg Eladó részére. Felek a foglaló jogi természetéről szóló tájékoztatást megértették, és tudomásul veszik, hogy

Kelt, Halásztelek, 2026. szeptember hó 30. napján

Palkovics István
Eladó

Köplinger Szilveszter
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem az Üttv. 44.§-a alapján Halászteleken, 2026. szeptember hó 30. napján

dr. Portik Petra ügyvéd (KASZ: 36072783)

dr. Portik Petra
ügyvéd
1094 Budapest,
Viola utca 7. fszt. 3. a

a foglalt az Ingatlanok vételárába az adásvételi szerződés teljesülése esetén bele kell számítani, míg a végleges adásvételi szerződés megkötéséért felelős személy az adott foglalt elveszíti, illetve a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a végleges adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglalt visszajár.

a) Abban az esetben, ha a végleges adásvételi szerződés megkötéséért felelős személy az Eladó, a II.2. pontban megjelölt foglalt összegének kétszeres összegét köteles a Vevő által fenntartott és a Raiffeisen Bank Zrt. által kezelt 12023132-01302382-00100006-os számú bankszámlájára visszautalni a megkötéstől számított 5 (öt) banki munkanapon belül (továbbiakban: Vevői Bankszámla).

b) Abban az esetben, ha a végleges adásvételi szerződés megkötéséért felelős személy a Vevő, a II.2. pontban megjelölt foglalt összegét Eladó megtarthatja és a foglalt összegén felül a Vevő által már esetlegesen megfizetett további vételár-részleteket köteles az a) pontban megjelölt Vevői Bankszámlára visszautalni a megkötéstől számított 5 (öt) banki munkanapon belül.

c) Ha a végleges adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglalt összegét és a foglalt összegén felül a Vevő által már esetlegesen megfizetett további vételár-részleteket Eladó köteles a megkötéstől számított 5 (öt) banki munkanapon belül az a) pontban megjelölt Vevői Bankszámlára visszautalni.

d) Felek kifejezetten rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha az illetékes hatóság a végleges adásvételi szerződést nem hagyja jóvá, az olyan szerződés-megkötési oknak minősül, melyért egyik fél sem felelős. Ebben az esetben a Felek közösen dönthetnek az adásvételi szerződés módosításáról és az újbóli eljárásról vagy amennyiben az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szándékuk már nem áll fenn, úgy Eladó a foglalt egyszeres összegét és a foglalt összegén felül a Vevő által már esetlegesen megfizetett további vételár-részleteket köteles visszafizetni Vevő részére.

II.4. Felek rögzítik, hogy Vevő köteles a teljes, II.1. pontban megjelölt vételárból fennmaradó **4.050.000,-Ft-ot**, azaz **Négy millió-ötvenezer forintot** – második és egyben utolsó vételár-részlet jogcímén - legkésőbb a végleges adásvételi szerződésnek a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban Földforgalmi Törvény) szabályozott hatósági jóváhagyás igazolt kézhezvételét követő 8 (nyolc) naptári napon belül megfizetni a jelen fejezet II.2. pontban megjelölt Teljesítési Bankszámlára.

II.5. Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 474/2013.(XII.12.) Korm.rendelet értelmében

a) a végleges adásvételi szerződést az Eladónak - illetve Eladó megbízásából az eljáró ügyvédnek - a Felek aláírásától számított 8 (nyolc) naptári napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából;

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg illetve ellenőrzi;

c) a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának;

Kelt, Halásztelken, 2026. szeptember hó 30. napján

Palkovics István
Eladó

Köplinger Szilveszter
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem az Uttv. 44.§-a alapján Halásztelken, 2026. szeptember hó 30. napján

dr. Portik Petra ügyvéd (KASZ: 36072783)

dr. Portik Petra
ügyvéd
1004 Budapest,
Világ utca 7. fszt. 3. a.

- d) az elővásárlási jog jogosultja 30 (Harminc) naptári napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot, a nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik;
- e) a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a jelen pont d) alpontja szerinti határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot
- f) a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 (Nyolc) naptári napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi Törvény 21.§ (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a bevételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére;
- g) a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezését követően döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról;
- h) az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban helyi földbizottság) foglal állást;
- i) a helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását

II.6. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi Törvény szerinti elővásárlásra jogosult az abban foglalt elővásárlási jogával él, úgy a jog jogosultja a Vevő helyébe fog lépni és a végleges adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel jogosult az Ingatlan megvásárlására és birtokba vételére. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben Eladó köteles a megíúsulástól számított 5 (Öt) banki munkanapon belül a II.3. a) pontban megjelölt Vevői Bankszámlára visszautalni a foglaló összegét és az azon felül a Vevő által már esetlegesen megfizetett további vételár-részleteket.

III. FÖLDFORGALMI TÖRVÉNNYEL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK

I.1. Vevő a Földforgalmi Törvény rendelkezéseire tekintettel jelen adásvételi szerződés aláírásával akként nyilatkozik az Ingatlan vonatkozásában, hogy

- Vevő 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 – a 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - nem hasznosítja;
- Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
- Vevő úgy nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- Vevő nyilatkozik, hogy – a Földforgalmi Törvény 16.§ (1) bekezdésére tekintettel – az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a 300 hektár mértéket (földszerzési maximum) nem haladja meg;
- Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi Törvény 16.§ (2) bekezdésére tekintettel – az Ingatlan tulajdonjogának és birtokának megszerzésével - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az 1200 hektár mértéket (birtokmaximum) nem haladja meg.

Kelt, Halásztelek, 2026. szeptember hó 30. napján

.....
Palkóvics István
Eladó

.....
Köplinger Szilveszter
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem az Üttv. 44.§-a alapján Halászteleken, 2026. szeptember hó 30. napján

- Vevő tudomásul veszi, hogy ha az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra került, hogy ezen nyilatkozata valótlan, akkor az büntetőjogi felelősségre vonást, valamint az adásvételi szerződés tárgyát képező földtulajdona után a jogsértő állapot fennállása alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési, vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi.

I.2. Vevő – eleget téve a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (3) bekezdésének – jelen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy elővásárlásra nem jogosult.

I.3. Vevő - a 82/2015. (XII.16.) FM rendelettel módosított 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet alapján - büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

IV. BEJEGYZÉSI NYILATKOZAT, FÖLDHIVATALI NYILATKOZATOK

I.1. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Eladó az I.1. pontban körülírt Ingatlan tulajdonjogát a teljes Vételár kifizetéséig fenntartja.

I.2. Felek rögzítik, hogy Eladó a teljes Vételár kiegyenlítéséig az I.1. pontban körülírt Ingatlan vonatkozásában Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának – adásvétel jogcímén történő – ingatlan-nyilvántartási bejegyzését engedő és Eladó 1/1-ed arányú tulajdonjogának törléséről szóló, feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyét (továbbiakban: Hozzájáruló Nyilatkozat) a végleges adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi 5 (öt) eredeti példányban jelen szerződés aláírásának napján.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést Eladó, mint letevő, Vevő, mint Kedvezményezett, valamint az eljáró ügyvéd, mint Letéteményes között – a Hozzájáruló Nyilatkozat vonatkozásában – **létrejött ügyvédi letéti szerződésként is tekintik**, és annak külön okiratba foglalását közös megegyezéssel mellőzik, azzal, hogy a fenti letéteményesi kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

Eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredet okiratokat megőrzi és a lentebb kikötött feltételek teljesülése esetén benyújtja az illetékes földhivatalhoz Vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Amennyiben a jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratokat az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd az Eladó részére nem adhatja át. Az okiratokat őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

I.3. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által záradékolt és jóváhagyott példányainak kézhezvételét követően haladéktalanul írásban, elektronikus úton tájékoztatja a Feleket.

I.4. Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által jóváhagyott és záradékolt végleges adásvételi szerződést, illetve a Hozzájáruló Nyilatkozatot abban az esetben nyújthatja be az illetékes földhivatalhoz, amennyiben a jelen szerződés II. 1. pontjában meghatározott teljes Vételár az Eladó részére igazoltan megfizetésre került. Az eljáró ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv által záradékolt és jóváhagyott szerződéses példányok kézhezvételét, illetve a teljes Vételárnak a Teljesítési Bankszámlán való jóváírását követő

Kelt, Halásztelken, 2026. szeptember hó 30. napján

.....
Palkovics István
Eladó

.....
Köplinger Szilveszter
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem az Üttv. 44.§-a alapján Halásztelken, 2026. szeptember hó 30. napján

dr. Portik Petra:
ügyvéd
1094 Budapest,
Viola utca 7. fszt. 3. sz.

dr. Portik Petra ügyvéd (KASZ: 36072783)

5 (Öt) munkanapon belül köteles a záradékolt adásvételi szerződést és a Hozzájáruló Nyilatkozatot az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és Eladó tulajdonjogának törlése végett a szerződésbeli Ingatlan vonatkozásában.

A II.2.4. pontban megjelölt vételár-részletnek a Teljesítési Bankszámlán való jóváírásáról Eladó köteles az eljáró ügyvédet írásban – palkovics.istvan@gmail.com email-címről küldve – értesíteni a jóváírást követő 1 (Egy) munkanapon belül. Eladói értesítés hiányában Vevő is jogosult a II.2.4. pont szerinti vételár-részlet megfizetését - Vevő bankszámlájának visszavonhatatlan megterhelését igazoló banki dokumentum eredeti példányának átadásával – az eljáró ügyvéd felé igazolni.

Felek írásbeli értesítésnek fogadják el az eljáró ügyvéd dr.portik.petras@gmail.com email-címére megküldött értesítést is.

I.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma merül fel Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor Eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot a Vevő felszólítására határidőben megtenni, és Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az érintett Ingatlan vonatkozásában megtörténjen.

Az eljáró ügyvéd a Hozzájáruló Nyilatkozatot a mezőgazdasági igazgatási szerv által záradékolt és jóváhagyott szerződéses példányok kézhezvételét, illetve a teljes Vételárnak a Teljesítési Bankszámlán való jóváírását követő 5 (Öt) munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett.

V. BIRTOKBA ADÁS, BIRTOKÁTRUHÁZÁS

I.1. Eladó a teljes Vételár részére való megfizetését követő 2 (Kettő) munkanapon belül az Ingatlant a Vevő tulajdonába és birtokába adja, míg Vevő a birtokátruházás napjától viseli az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket, szedi az Ingatlan hasznait, valamint viseli a kárveszélyt.

Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy a birtokátruházásig keletkezett bármely jogcímen fennálló, az Ingatlant terhelő vagy ahhoz kapcsolódó tartozások rendezése - függetlenül attól, hogy az mikor válik ismertté - Eladót terhelik.

VI. SZAVATOSSÁG

I.1. Eladó jelen szerződés aláírásával a szerződésbeli Ingatlan - I.2. pontban rögzítetteken túlmenő - per-, teher, szolgalm- és igénymentességéért, valamint azért, hogy Eladó oldalán nincsen, és nem lesz olyan körülmény, amely Ingatlan tulajdonjogának átszállását vagy a birtokbaadást és használatát korlátozná vagy akadályozná, feltétlen szavatosságot vállal.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződésbeli Ingatlant közüzemi tartozás, továbbá adó és adók módjára behajtható egyéb köztartozás az Ingatlanbirtokba adásakor nem fogja terhelni.

I.2. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és jelen okirat aláírásával is akként nyilatkozik, hogy a szerződésbeli Ingatlant más részére nem értékesítette, e tárgykörben más részére kötelezettséget nem vállalt, illetve harmadik személynek olyan jogot nem engedett, amely a Vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését

Kelt, Halásztelken, 2026. szeptember hó 30. napján

 Palkovics István Eladó	 Köplinger Szilveszter Vevő
--	--

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem az Üttv. 44.§-a alapján Halásztelken, 2026. szeptember hó 30. napján

dr. Portik Petra ügyvéd (KASZ: 36072783)

dr. Portik Petra
 ügyvéd
 1094 Budapest,
 Viola utca 7. fszt. 3. a.

megakadályozná. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában úgy nyilatkozik, hogy a jelen szerződésbeli Ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezhető teher nem áll fenn.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

I.1. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Portik ügyvédet (székhely: 1094 Budapest, Viola u. 7. fszt. 3. a.; nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara; lajstromszám: 20352) jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes önkormányzat, jegyző, mezőgazdasági szakigazgatási szerv, földhivatal és adóhatóság előtti illetékes földhivatal és adóhatóság előtti eljárás során képviselőjük ellátásával. Felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy jelen meghatalmazás kiterjed Vevők tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárásra, valamint az adóhatóság illetékkiszabó határozatának elektronikus úton való átvételére is.

I.2. Felek jelen szerződés aláírásával elismerik az ingatlan adásvételével kapcsolatos adózási és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó teljes körű ügyvédi kioktatást.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában általa megtörtént a birtokbavétel, mely időpontban a termőföldet nem terhelte vagyoni értékű jog, így a fentiekben megjelölt 5 éves határidő a birtokbavétel követően eltelt.

I.3. Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzését terhelő illetékfizetési kötelezettség Vevőt terheli, személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettsége Eladónak nem keletkezik. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő mindenkor ingatlant nyilvántartási szolgáltatási díj megfizetése Vevőt terheli.

Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékes adóhatóság értékelése alapján történik. Vevő az illeték mértékéről tájékoztatást kapott.

I.4. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési, akaratnyilvánítási képességük semmilyen tekintetben sem korlátozott.

I.5. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd mindenre kiterjedően tájékoztatást adott a jogügylet lényegéről, a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, joghatásairól. Az Ingatlanok adásvételével kapcsolatban jelen szerződésben foglaltakon túl teljeskörű tájékoztatást kaptak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rendelet, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény; valamint a 2013. évi V. törvény Polgári Törvénykönyv adásvétellel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről. Felek megtekintették és részletesen megismerték az Ingatlan tulajdoni lapját, eljáró ügyvéd részletes tájékoztatást és magyarázatot nyújtott a tulajdoni lap I., II. és III. részének tartalmáról. Felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.

I.6. Felek kijelentik, hogy minden, a jelen szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, a jelen szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossá megelözéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.

Kelt, Halásztelken, 2026. szeptember hó 30. napján

.....
Palkovics István
Eladó

.....
Köplinger Szilveszter
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem az Üttv. 44.5-a alapján Halásztelken, 2026. szeptember hó 30. napján

dr. Portik Petra ügyvéd (KASZ: 36072783)

dr. Portik Petra
ügyvéd
1094 Budapest,
Viola utca 7. fszt. 3. a.

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 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárás során.

Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapjának az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartási Rendszerből a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd által „lehívott” másolatát kölcsönösen megtekintették, amely tulajdoni lapok alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan Eladó bejegyzett tulajdonát képezi.

I.7. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos jogvitáik rendezésére az Ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság illetékességét kötik ki. Ha a jelen szerződés valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, a Felek oly módon kötelesek haladéktalanul módosítani, amely lehetővé teszi a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amelyet a Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.

I.8. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos bármilyen jognyilatkozatuk kizárólag abban az esetben érvényes, ha azt az jelen szerződésben rögzített lacímekre juttatták el.

I.9. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen adásvételi szerződés 8 (Nyolc) számozott oldalból áll és 7 (Hét) db eredeti példányban készült.

Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, megkötésére nem indította sem valaminek a téves feltevése, sem valamely várakozás, továbbá az aláírására senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással.

Az adásvételi szerződést a Felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratuknak mindenben megfelelő helybenhagyólag az okírat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírták.

Alulírott dr. Portik Petra ügyvéd /kamarai azonosító: 36072783/ az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXII. tv. 44. §. (1)-(3) bekezdéseire tekintettel tanúsítom, hogy jelen - általam szerkesztett - okírat a szerződő Felek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okíratban megjelölt felek azonosítását elvégeztem az okíratot a szerződő Felek előtttem, saját kezűleg írták alá, ezért az okíratot ellenjegyzem: **Halászteleken, 2026. szeptember hó 30. napján**

Kelt, Halásztelek, 2026. szeptember hó 30. napján

.....
 Portik Petra
 Eladó

.....
 Köplinger Szilveszter
 Vevő

Az okíratot készítettem és ellenjegyzem az Üttv. 44.§-a alapján Halászteleken, 2026. szeptember hó 30. napján

dr. Portik Petra ügyvéd (KASZ: 36072783)
 ügyvéd
 1004 Budapest,
 Viola utca 7. fszt. 3. a.