

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Balázs Sándor sz. (sz.sz.: , született: , an.: ,
szig.sz. száma: , 2370 Dabas, Szt. István út 84. szám alatti lakos, mint **Eladó**
(továbbiakban **Eladó**),

másrészről

Kk. Kosztolányi Nimród sz.: (sz.sz.: , sz.: , an.: ,
, szig.sz.: , aj: 2370 Dabas, József Attila u. 29. sz. alatti lakos, mint

Vevő1 (a továbbiakban, mint **Vevő1**)

Kk. Kosztolányi Zoé sz.: (sz.sz.: , sz.: , an.: ,
a, szig.sz.: , aj:) 2370 Dabas, József Attila u. 29. sz. alatti lakos, mint **Vevő2**
(a továbbiakban, mint **Vevő2**, együttesen **Vevők**),

törvényes képviselőket ellátó

Kosztolányi Viktor sz.: (sz.sz.: , an.: ,
szig.sz.: , aj:) 2370 Dabas, József Attila u. 29. sz. alatti lakos törvényes
képviselő, és

Kosztolányi-Gazsó Mónika sz.: (sz.sz.: , an.: ,
szig.sz.: 2370 Dabas, József Attila u. 29. sz. alatti lakos törvényes képviselő

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy a PvkMH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 573.086/2026. iktatószámával a Felek által jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra 2026. április 25. napján kelt adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta.

Felek ezen okból az adásvételi szerződést Vevő Kamarai nyilvántartási száma feltüntetése és a vételár utalással történő megfizetésének rendezése mellett az alábbi tartalommal ismét megkötik:

1./ A 2026. április 25. napján az INYER rendszerből lekért hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Dabas külterület 0144/6 hrsz-ú**, szántóként megnevezett, **6165m²** nagyságú, **11.79 AK** értékű külterületi ingatlan, mely természetbeni címmel nem rendelkezik.

Az ingatlan teherlapján a lekérdezés napján egyéb bejegyzett teher nem található, illetve azon elintézetlen széljegy nincs.

Az ingatlan kerítetlen, annak természetbeni határait Vevő megismerte. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlanok földhasználati lapja nem áll rendelkezésre, azonban kijelenti, hogy annak bejelentett földhasználatja nincs. Felek rögzítik, az ingatlanon sem felépítmény, sem gazdasági épület, sem egyéb mezőgazdasági létesítmény nem található, azon elszámolás tárgyát képező növényi kultúra nincs.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatosan köztartozás tudomása szerint nem áll fenn. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben tulajdonjoga fennállása alatt bárminemű ki nem egyenlített köztartozás merült fel, úgy azt haladéktalanul megfizeti a jogosult felé. Az ennek elmaradásából Vevőt ért kár megfizetésére Eladó kötelezettséget vállal.

2./

Vevők kiskorúságukra tekintettel közeleiket törvényes képviselőik útján teszik meg.

Balázs Sándor Eladó

kk. Kosztolányi Nimród és kk. Kosztolányi Zoé Vevők képv.

Kosztolányi-Gazsó Mónika v. képv.

Kosztolányi-Gazsó Mónika törv. képv.

dr. Spanyol Miklós ügyvéd

a.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg annak összes természetes és jogi tartozékaival együtt eladja, Vevők pedig jelenleg megtekintett, megismert állapotában törvényes képviselőik útján megvásárolják egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban Eladó tulajdonát képező 1./ pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét.

b.) Vevők jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, a 2013. évi CXII. tv. 18. § szerinti elővásárlási joggal nem rendelkeznek, nem földművesek, a hivatkozott jogszabályban előírtak szerint a tulajdonukban és a birtokukban álló termőföld nagysága a jelenleg megszerezni kívánttal együtt, továbbá a tulajdonukban, birtokukban álló részaránytulajdonnal együtt sem haladja meg az 1 hektárt.

3./

3.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **3.000.000 Ft,-**, azaz hárommillió forint, melyet Vevők az alábbiak szerint fizetnek meg Eladó részére:

3.2./ Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben foglalóként megfizetnek Eladó részére **300.000 Ft-**ot, azaz háromszázezer forintot banki átutalással Eladó házastársa, Balázs Sándorné nevén a K&H Banknál vezetett számú számlára történő teljesítéssel.

3.3./ Szerződő felek ügyvédi kioktatást követően a foglaló joghatásaival tisztában vannak, a foglaló mibenlétét és jogi sorsát Felek ismerik és elfogadják. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a tulajdon-átruházásra irányuló szerződés a szerződő felek között teljesedésbe megy, a foglaló összege a vételár összegébe beszámít. Felek a fenti összeget foglaló jogcímét jelen okirat aláírásával is megerősítik. Felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlási jog jogosultja él elővásárlási jogával, avagy a szerződés olyan okból nem megy teljesedésbe, amelyért egyik fél sem felelős, úgy a foglaló jogkövetkezményeit nem kívánják alkalmazni.

3.4./ Eladó jelen szerződés aláírásával a foglaló hiánytalan átvételét elismeri és nyugtázza.

3.5./ Vevők a fennmaradó **2.700.000 Ft**, azaz kettőmillió-hétszázezer forint vételár hátralékot a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 8 napon belül kötelesek Eladó részére megfizetni átutalással egy összegben Eladó házastársa, Balázs Sándorné nevén a K&H Banknál vezetett számú számlára történő teljesítéssel. Szerződő felek rögzítik, hogy megjegyzés rovatban Vevők az alábbiakat tüntetik fel: Dabas 0144/6 hrsz. vételár hátralék”.

4./ Eladó jelen szerződés aláírásával szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, illetve azt, hogy másnak olyan joga, amely Vevők tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, nem áll fenn. Szavatolja továbbá azt, hogy a szerződés hatályosulásának időpontjában is az ingatlan ugyanilyen formában terhektől, pertől és igénytől mentes.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan cégnek, egyéb gazdasági társaságnak nem székhelye és nem telephelye.

5./ Vevők az 1./ pontban körülírt ingatlant jelen szerződés hatályosulásának napját követően azon időpontban jogosultak és kötelesek birtokba venni (birtokátruházás időpontja), amely időpontban a teljes vételár a eladói bankszámlán jóváírásra került. Vevők e naptól húzzák hasznait, és viselik terheit, valamint mindazt a kárt, mely másra át nem hárítható.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatályosulásának napja az a nap, amikor a szakhatóság – Eladó/okiratot szerkesztő ügyvéd részére megküldi jóváhagyó határozatát.

6./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárhátralék megfizetésének feltételével **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevők az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogukat 1/2-1/2 arányban nevékre adásvétel jogcímén az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére bejegyeztessék, egyben hozzájárulását adja ahhoz, hogy ezzel egyidejűleg tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Szerződő felek ügyvédi kioktatást követően tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a közzéti földhivatal az 1./ pontban körülírt ingatlanra feljegyzi azon esetben, ha a szakhatóság előzetes vizsgálata alapján az okirat arra alkalmas.

Balázs Sándor Eladó

kk. Kosztolányi Nimród és kk. Kosztolányi Zoé Vevők képv.

Kosztolányi Nimród v. képv.

Kosztolányi Zoé ika törv. képv.

dr. Spányi Péter ügyvéd

Törvényes képviselők nyilatkoznak, haszonélvezeti jog bejegyzését ügyvédi kioktatást követően sem kéri.

7./ A 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az ingatlanra vonatkozóan energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges.

8./ a./ Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy földművesnek nem minősülnek, elővásárlási joggal ennek megfelelően nem rendelkeznek, a tulajdonukban és a birtokukban álló termőföld nagysága a jelenleg megszerezni kívánttal együtt, továbbá a tulajdonukban, birtokukban álló részaránytulajdonnal együtt sem haladja meg az 1 hektárt, a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és haszonélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 1 ha.

Nyilatkoznak továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

b./ Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkoztatják, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk.

c./ Vevők jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

d./ Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkoztatják és kötelezettséget vállalnak arra, hogy nevezett föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

e./ Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnést követő 5 évig azt más célra nem hasznosítják.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők kiskorú magyar állampolgárok, helyettük és nevükben nyilatkozataikat törvényes képviselőik teszik meg azzal, hogy tulajdonszerzésük tehermentes, melynek megfelelően jelen jogügylet gyámhatósági hozzájáruláshoz nem kötött.

Eladó és Vevők törvényes képviselői nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akik szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

Vevők jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, nem tagjai a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

11./ Szerződő felek vonatkozó adó- és illetékjogszabályokkal ügyvédi kioktatást követően tisztában vannak. Ennek ismeretében megállapodnak abban, hogy Vevőknek illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, míg bármely nemű adófizetési kötelezettség az Atv. vonatkozó rendelkezései értelmében, Eladó terhére esik.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésének költsége Vevőket terheli.

Vevők jelen szerződés aláírásával okiratot szerkesztő ügyvéd rendelkezésére bocsátják a 2 x 10.600 Ft igazgatási szolgáltatási díjat, melynek átvételét okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben további szolgáltatási díj megfizetése válik szükségessé, úgy azt közvetlenül felhívásra fizetik meg.

13./ Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a Spanyol Ügyvédi Irodát (2370 Dabas, Bartók Béla út 55. fsz. 2.), eljáró ügyvédként dr. Spanyol Ágnes, hogy a Földhivatal előtti

Dalozs János

kk. Kosztolányi Nimród és k. Kosztolányi Zoé Vevők képv.

Kosztolányi Zoltán törv. képv.

Kosztolányi Zoltán Gazda Mária törv. képv.

dr. Spanyol Ágnes ügyvéd

eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Jelen szerződés aláírásával szerződő felek meghatalmazzák eljáró ügyvédi irodát, hogy a szakhatósági határozatot helyettük és nevükben átvegye.

Okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, miszerint a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben (továbbiakban: **Pmt.**) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse. Ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait kizárólag a jelen szerződés ellenjegyzése, illetve a földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli. A jelen szerződés aláírásával a Felek tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd által a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a megismert adatok kezelésére vonatkozó szabályokról adott tájékoztatást és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd azonosító okmányait és személyes adataikat elektronikus úton ellenőrizze, személyes adataikat egyéb módon kezelje. Ezen tájékoztatást követően a Felek személyes adataikat közokirattal (személyazonosító igazolvánnyal) igazolták, amelyek alapján az ellenjegyző ügyvéd azonosításukat elvégezte. Eljáró ügyvéd átadja ügyfélnek az ügyvédi iroda ügyvédi tevékenységre vonatkozó adatkezelési tájékoztatóját, amely tartalmazza az ügyvédi megbízáshoz kapcsolódó adatkezelésekre vonatkozó információkat és érintett adatkezelési jogairól szóló tájékoztatást. Ügyfél aláírásával igazolja, hogy az ügyvédi iroda adatkezelési tájékoztatóját megismerte és annak egy példányát átvette.

Felek kinyilatkoztatják, személyi adataik a valóságnak megfelelő adatokat foglalnak magukban. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Kijelentik, hogy a jelen szerződés, a vételár, a foglaló és birtoklás lényeges körülményeire egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel az szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják. A Felek ügyvédi pénzletét alkalmazást nem kéri. A szerződéssel kapcsolatos költségeket a Vevő viseli. Felek képviselőiben eljáró és szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nem felel a Felek esetleges szerződésszegő magatartásáért, és a megbízása kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik. Felek jelen szerződés jogi hatásairól a tájékoztatást megkapták, azt megértették és tudomásul vették. Felek kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel, esetleges kedvezményekkel kapcsolatban külön adószakértőt vesznek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan jogi felvilágosítást, tanácsadást nem kérnek. Jelen szerződés 4 számozott oldalból és 13 pontból áll, mely 7 eredeti példányban készült el, és melyből 1-1 példány szerződő feleknél, 5 példány – biztonsági okmánnal együtt – eljárás megindítása céljából is okiratot szerkesztő ügyvédnél található földhivatali benyújtás és adminisztráció céljából. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint is akaratukkal mindenben megegyezőt, tényvázlatként is, jóváhagyólag írják alá.

D a b a s, 2026. június 22.

Szerződő felek:

Kifüggetlés napja / kormányzati portálra való feltöltés napja: 2026. 08. 05.
Küzlés első napja / kormányzati portálon történő közzétételét követő nap: 2026. 08. 06.
elbírálásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja, mely határidő jogvesztő: 2026. 09. 04.
Levétel napja / jogvesztő határidőként megjelölt napot követő legközelebbi munkanap:

kk. Kosztolányi Nimród Vevő1 képvis.

kk. Kosztolányi Zoé Vevő2 képvis.:

Kosztolányi Viktor törvényes képviselő

Kosztolányi-Gazsó Mónika törvényes képviselő

A jelen okiratot a 1997. évi CXLI. tv. 32. § (1) bekezdése és a 2017. évi LXXVIII. (Ütv.) 43. § bekezdése alapján készítettem és ellenjegyztem Dabason, 2026. június 22. napján:

dr. Spanyol Ágnes ügyvéd (KASZ azonosító: 36068610)

Balázs Sándor Eladó

kk. Kosztolányi Nimród és kk. Kosztolányi Zoé Vevők képvis.

Kosztolányi Viktor törv. képvis.

Kosztolányi-Gazsó Mónika törv. képvis.

dr. Spanyol Ágnes ügyvéd