

Közzététel időpontja: 2026.08.06.

Aláírás: 



- 1 -

Adásvételi szerződés

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026.08.07.
és utolsó napja: 2026.09.06.
(a határidő jogvesztő)



mely egyrészről **Misurda Nóra** (sz. szül.:, an
szaj.: adóazonosító jele :750 Nagykőrös, Bokros dűlő
107. szám alatti lakos, mint eladó,

másrészről **Faragóné Muha Melinda** (sz. szül.: an.:
szaj.: adóazonosító jele: 2750 Nagykőrös, Fecske utca
10. szám alatti lakos, mint vevő, és **Dr. Faragó Sándor** (sz. szül.:
an.: szaj.: adóazonosító jele: :750
Nagykőrös, Fecske utca 10. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevők) között az alulírt
napon és helyen az alábbi feltételek mellett jött létre.

1.) Eladó eladja a teljes egészében, azaz összesen 1/1-ed arányban tulajdonát képező **Nagykőrös külterületi 050/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, gazdasági épületek megnevezésű, szőlő művelési ágú, összesen 2877 m² területű, 11.67 AK értékű, természetben 2750 Nagykőrös, Bokros dűlő 107. szám alatt található ingatlan összesen 1/1-ed tulajdoni hányadát, úgy ahogy az jelenleg áll, vevők által ismert megtekintett állapotban, az összes természetes, jogi alkatrészeivel és tartozékaival együtt, vevők pedig ezennel megveszik azt egymás közt egyenlő arányban, azaz 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni hányadban.

2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan tehermentes vételárát a kölcsönösen és közösen kialakított 61.000.000,-Ft, azaz Hatvanegymillió forint összegben jelölik meg, amely vételárból az a.) alrészletben megjelölt kivett lakóház, udvar, gazdasági épületek értéke 60.000.000,-Ft (ezen belül a lakóépület értéke 40.000.000,-Ft; az egyik gazdasági épület /kisebb alapterületű, lakó funkció céljára átalakított/ értéke 15.000.000,-Ft; míg a másik gazdasági épület /nagyobb alapterületű, felújítandó állapotú, jelenleg raktár funkciót tölt be/ értéke 5.000.000,-Ft), a b.) alrészletben megjelölt szőlő-rész értéke 1.000.000,-Ft.

Szerződő felek a fenti vételár kifizetésének ütemezését és módját az alábbiakban határozzák meg:

a.) Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy vevők már korábban, 2026. július 01. napján megfizettek eladó részére 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint összegű vételárrészt eladó nevén az
vezetett számú bankszámlára történő átutalással, mely vételári összeg
megfizetését eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

b.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevők jelen okirat aláírásával egy időben és egy összegben megfizetnek eladó részére további 5.100.000,-Ft, azaz Ötmillió-egyszázezer forint összegű vételárrészt eladó nevén az
/ezeteti számú bankszámlára történő
átutalással.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az a-b.) alpontokban megjelölt összesen 6.100.000,-Ft összegű vételárrészt szerződő felek kifejezetten foglalónak tekintik, és kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó jogszabályokat (Ptk. 6:185. §.) ismerik.

Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló szabályai alapján a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti (vevői oldal), a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni (eladói oldal).

c.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevők a fennmaradó 54.900.000,-Ft, azaz Ötvennégy- és kilencszázezer forint összegű hátralékos vételárrészt a 2013. évi CXII. törvény 30.§-ában szabályozott mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozat

DR. ... TAMÁS

ü-éd
2100 Segk... Batthyány u. 16
Tel.: 53/3 3-035. 310-074

okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 8 munkanapon belül fizetik meg eladó részére eladó nevén az ezetett mú bankszámlára történő átutalással.

Alulírott eladó a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezemhez történő teljesítésként elismerem.

3.) Eladó az 1. pontban eladott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a teljes szavatosságot magára vállalja azzal, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III/6. részére az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra más személy földhasználata nincs bejelentve, földhasználattal kapcsolatos megállapodás megkötésére nem került sor, és kötelezi magát arra, hogy a jövőben sem jelenti be más személy földhasználatát.

Vevők tudomásul veszik, hogy az ingatlanon található előszoba jelenleg nem szerepel a hivatalos térképmásolaton, annak ellenére, hogy korábban ezzel kapcsolatban eljárás indult. Vevők az épületek térképi feltüntetésével kapcsolatos igényéről lemondanak, és azt jelenlegi állapotában elfogadják.

Vevők továbbá tudomásul veszik, hogy az ingatlan jelenlegi megközelítése nem a hivatalos bejáraton keresztül történik, hanem a telekhatáros szántó felől biztosított. Vevők e körülményt ismerik és elfogadják, továbbá kijelentik, hogy ezzel kapcsolatban sem jelenleg, sem a jövőben az eladóval szemben semmilyen jogcímen követelést, kifogást vagy vevői igényt nem támasztanak.

4.) Vevők az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg - de nem korábban, mint 2026. december 15. napja - lépnek, e naptól kezdődően húzzák annak hasznait, viselik adóit és egyéb közterheit.

Eladó az ingatlant vevők által megtekintett és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni vevők részére.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan kizárólag villany-közművel rendelkezik. Az ingatlan vízellátása fűt kútról megoldott.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás napján birtokba adási jegyzőkönyvet írnak alá két példányban, amelyben rögzítik az ingatlanon található közüzemi mérőórák (villany) birtokba adás napján leolvasott állásait. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás napjáig fennálló közüzemi díjak megfizetésére eladó köteles, míg a birtokba adás időpontjától ezen kötelezettség vevőket terheli. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi szolgáltatások vevők nevére történő átiratásában szükség esetén közreműködik.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó a 4. pontban rögzített birtokba adási kötelezettségével késedelembe esik, úgy eladó a késedelembe eséstől a tényleges kiköltözés (birtokba adás) időpontjáig napi 10.000,-Ft (Tízezer forint) kötbér megfizetésére köteles vevők részére egyetemlegesen a Ptk. 6:186.§. alapján.

6.) Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okirat (bejegyzési engedély) keretében járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának II. részére vevők tulajdonjoga, adásvétel jogcímen, 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni hányadban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9-nél (2750 Nagykőrös, Ceglédi út 16/B. Fszt. 2.) bejegyeztessék, ezzel egyidejűleg eladó összesen 1/1-ed tulajdoni hányada töröltessék.

Fentiek alapján szerződő felek már most kérik, eladó pedig jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45.§. alapján vevők nevére és javára a tulajdoni lap III. részére az ingatlan összesen 1/1-ed tulajdoni hányadát terhelően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónapig terjedő időtartamra bejegyezze.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó – eladó részéről aláírt – tulajdonjog átruházásához hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedély) 5 db egymással egyező példányban ügyvédi letétbe helyezi a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél.

Szerződő felek megállapodnak abban, és eladó felhatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy amennyiben vevők megfizetik eladó részére a 2. pontban megjelölt teljes vételárat az ott megjelölt módon, úgy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és egyben köteles az általa letétbe vett eladói nyilatkozatot kiadni vevők részére, illetőleg illetékes földhivatalba benyújtani vevők tulajdonjogának bejegyzése céljából.

Eladó köteles a teljesítés tényéről okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatni a drpintertamas@gmail.com e-mail címre történő nyilatkozattal; ennek hiányában vevők is jogosultak a teljesítés tényét igazolni eredeti banki igazolással.

Szerződő felek a jelen pontban foglalt rendelkezést egyben letéti megállapodásnak is tekintik.

8.) Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, és ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.

9.) Vevők vállalják a jelen szerződés megkötésével (ügyvédi munkadíj: 305.000,-Ft), a felmerülő vagyónátruházási illetékkel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését. Eladó tudomásul veszi az SZJA-val kapcsolatos tájékoztatást, míg vevők tudomásul veszik a vagyónátruházási illetékkel, valamint az esetleges illetékkedvezménnyel kapcsolatos tájékoztatást.

10.) Dr. Faragó Sándor vevő kijelenti, hogy első lakásszerző, ezért vevő már most kéri, hogy az illetékes illetékhivatal a vagyónátruházási illeték megfizetésére az Itv. 26.§. (9) és (15) bekezdései szerint pótlékmentes - 12 havi egyenlő részlet biztosításával – részletfizetést engedélyezzen a lakóház, udvar rész vonatkozásában.

11.) Szerződő felek tudomásul veszik a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos, valamint a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos jogszabályokra adott tájékoztatást.

A fenti jogszabály alapján vevők elővásárlási joggal nem rendelkeznek.

Vevők kijelentik, hogy a most megszerzett ingatlannal együtt a tulajdonukba, illetőleg birtokukba kerülő föld nem éri el az 1 hektár nagyságot személyenként.

Vevők kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlan vétele a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátba nem ütközik.

12.) Vevők nyilatkoznak, hogy a fenti jogszabály alapján földművesnek nem minősülnek, és nem kezdeményezték regisztrált földműveskénti nyilvántartásba vételüket.

13.) Vevők vállalják, hogy a megvásárolt ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

Vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk; és a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek a vevők (2013. évi CXXII. törvény 13.-15.§.-ok).

14.) Vevők a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§. alapján nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

DR. PINTERTAMÁS

15.) Szerződő felek megbízzák dr. Pintér Tamás ügyvédet (2700 Cegléd, Batthyány u. 16., KASZ: 36067246) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és hogy őket a jelen szerződésből eredően illetékes földhivatalnál, valamint a jóváhagyással kapcsolatos eljárásban illetékes hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy vevők helyett és jogi képviseletében eljárva vevők nevében a B400E adatlapot kitöltse és benyújtsa illetékes NAV részére, valamint az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjába korlátozásmentesen betekintszen, valamint arra is, hogy illetékes földhivatalnál esetleges kérelem-módosítást előterjesszen.

Szerződő felek a jelen szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Alulírott dr. Pintér Tamás a fenti megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadom.

16.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint hiteles energetikai tanúsítvány készítésére köteles eladó, és ennek megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy eladó jelen okirat aláírásával egy időben átadja vevők részére az 1. pontban megjelölt ingatlanról 2026. június 25. napján készült iosító számú hiteles energetikai tanúsítvány 1 eredeti példányát, melynek átvételét vevők jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

17.) Okiratszerkesztő ügyvéd az Üttv. 1.§. (3) bekezdése alapján tájékoztatja szerződő feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanás-veszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM. rendelet 1. számú mellékletét képező Villamos Műszaki Szabályzat 1.13.2. pontja értelmében f.) a lakóépületben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor a felülvizsgálat elvégzendő. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő 2 feltétel együttesen teljesül: a.) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram-védelem van, és b.) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Az NGM rendelet értelmében tulajdonosváltáskor mindig kötelező a felülvizsgálat (ha van FI relé, ha nincs), kivéve, ha rendelkezésre áll 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat).

18.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül, továbbá az ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetlegesen szükséges kérelem-módosítást tegye.

19.) Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában.

Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre szerződő felek adatszolgáltatása alapján.

Szerződő felek adatai eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti, adatkezelése elsősorban jogszabályon alapul.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő tények és adatok a nyilatkozataik alapján kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződő feleket ellenőrizni köteles.

Ezen ellenőrzés során eljáró ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésre bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni, és az adatokat az EM. által működtetett (JÜB) rendszeren keresztül ellenőrizni.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az általuk felmutatott személyi okmányaikról eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen, és ezen fénymásolatokat az ügy iratai között őrizze.

Amennyiben az ellenőrzéshez szerződő felek nem járulnak hozzá, úgy az eljáró ügyvéd a közreműködését jelen jogügylet vonatkozásában köteles megtagadni.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyi azonosító jelük (személyi szám) a földhivatalnál a tulajdonjog bejegyzése során felhasználásra kerüljön.

20.) Szerződő felek a jelen szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseik elbírálására járásbírói hatáskör mellett a Nagykőrösi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Mely szerződést elolvasás és értelmezést követően, mint akaratunkkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Cegléd, 2026. július 08.

.....
Mísurda Nora eladó

.....
Faragóné Muha Melinda vevő

.....
Faragó Sándor vevő

Szerkesztettem, **ellenjegyzem:**

Cegléd, 2026. július 08.

Dr. Pintér Tamás ügyvéd

2700 Cegléd, Batthyány utca 16.

Kamarai azonosító szám: 36067246

DR. PINTÉR

2700 Cegléd, Batthyány utca 16.
Tel: 310-035, 311

