

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az elektronikus kivonat a dokumentumba foglalt információtartalmat az alábbi korlátozásokkal tartalmazza:

Közzététel napja: 2026. augusztus 17.

A joggyakorlásra nyitva álló határidő

első napja: 2026. augusztus 18.

utolsó napja: 2026. szeptember 16.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja:

Iktatószám: SZ/3313-1/2026

Másolatkészítő szervezet: Szentesi Polgármesteri Hivatal

Másolat hitelesítését végző személy: Szőke Csilla Erzsébet - bartyikne.csilla@szenes

Másolatkészítés időpontja: 2026.08.17. 11:15

Másolatkészítő rendszer megnevezése: ASP IRAT Szakrendszer

Másolatkészítő rendszer verziószáma: 24.1.0.26

Másolatkészítési szabályzat megnevezése: Szentesi Polgármesteri Hivatal Másolatkészítési Szabályzata

Másolatkészítési szabályzat verziószáma: 1.0

Másolatkészítési rend elérhetősége: v:\szkenner-kozig\Csilla\



2026 JÚL 24.

- 1 -

2026 JÚN 18.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről az

MR Községi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: MR Lakásalap Nkft., székhelye: 1033 Budapest, Harrer Pál utca 3., nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma (cégjegyzékszám): [REDACTED] adószáma [REDACTED], statisztikai számjele [REDACTED], képviseli: Major Gábor ügyvezető és Novák István más munkavállaló együttes képviseleti jogosultsággal) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről pedig **Móra Henrietta** (születési neve: Móra Henrietta, születési helye, ideje [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakóhelye: 6600 Szentés, Berek tanya 26., személyi azonosítója [REDACTED], állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen Felek vagy Szerződő Felek, külön-külön: Fél) között az alábbiak szerint:

1. ELŐZMÉNYEK, AZ INGATLAN

- 1.1. Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a **SZENTES külterület, 01435/3 helyrajzi szám** alatti, természetben a tulajdoni lap tanúsága szerint a 6600 Szentés, Berek tanya 34. "felülvizsgálat alatt" cím alatt található, 2877 m² alapterületű, „kivett / tanya” művelési ágú, illetve megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan** vagy **Föld**).
- 1.2. Az Ingatlan tulajdoni lapján jelen szerződés szövegezésekor egy darab elintézetlen széljegy található (INYER/2026/487197 - 2026.04.15.), mely szerint az ingatlan adataiban történő változásra vonatkozik a kérelem. Vevő előzetesen tájékoztatást kapott róla, hogy az Eladó kezdeményezte az Ingatlan művelési ágának / rendeltetési módjának változtatását, azonban az eljáró ingatlanügyi hatóság által kiadott hiánypótlásban foglalt felhívást az Eladó nem teljesítette, így az Ingatlan az előző pontban jelzett művelési ágú ingatlanként (tanyaként) kerül értékesítésre. Az Ingatlan tulajdoni lapján jelen szerződés ügyvéd általi ellenjegyzésekor nem törölt teherbejegyzés nem található. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.
- 1.3. **Felek tudomással rendelkeznek róla, hogy a jelen adásvétel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik és mint ilyen hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet.** 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 Földforgalmi törvényben meghatározott kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Eladó nyilatkozik, hogy a Vevő által tett vételi ajánlatot elfogadta, ennek eredményeképpen született meg a jelen egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés. Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a közzétételre való alkalmasságról szóló döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzélése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 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. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.
- 1.4. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan jogi helyzetét megismerte, megértette, az Ingatlant ezek tudatában és ismeretében – a lentiekben szabályozottak szerint, megtekintett állapotban – kívánja megvásárolni.

MR Lakásalap Nkft.
Eladó

képviselet: Major Gábor és Novák István

Móra Henrietta
VevőDr. Megyesi Gergő Ügyvédi Iroda
dr. Megyesi Gergő ügyvéd
1023 Budapest, Ürömi utca 42-44. I. em. 3.
KASZ: 36074166
Állásám: 19308973-2-41

Móra Henrietta - Vevő

dr. Megyesi Gergő
ügyvéd

2. ADÁSVÉTEL TÁRGYA, VÉTELÁR

- 2.1. A jelen adásvételi szerződés megkötésével Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén.
- 2.2. Az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **3.212.000 Ft, azaz hárommillió-kettőszáztizenkétezer forint** (a továbbiakban: **Vételár**), amelyet a Vevő banki átutalással vagy bankszámlára történő befizetéssel az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-22235602-00000000** számú bankszámlájára köteles megfizetni az alábbiak szerint:
- (i) Vevő korábban megfizetett az Eladó részére **63.640 Ft összegű aukciós biztosítékot** bankszámlára történő teljesítéssel, melyet a Felek a továbbiakban **foglalónak tekintenek** – az Eladó ezen összeg hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri;
 - (ii) Vevő a **jelen szerződést jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szerv végleges határozatának átvételét követő 3 (három) munkanapon belül** köteles megfizetni a fennmaradó **3.148.360 Ft** összeget, melyből 257.560 Ft összeg foglalo jogcímén kerül megfizetésre (a jelen alpont szerinti összeg több részletben való megfizetése esetén az első részlet(ek) a foglalo megfizetésének minősülnek mindaddig, míg a foglalo összege hiánytalanul megfizetésre nem kerül). Felek megállapodnak, hogy a Vevő nem jogosult a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyás hiányában teljesítésre, illetve ilyen teljesítés esetén sem köteles az Eladó a birtokruházásra a jóváhagyást megelőzően.

Felek az Ingatlan teljes Vételárból (3.212.000 Ft) az Ingatlanon található felépítmény forgalmi értékét 812.000 Ft összegben, míg a föld (telek) értékét 2.400.000 Ft összegben határozzák meg.

- 2.3. A foglalo összege az előző pont értelmében mindösszesen 321.200 Ft. Felek a foglalo jogkövetkezményeivel tisztában vannak. Amennyiben a szerződést teljesítik, a vételár a foglalo összegével csökken (azaz beleszámít abba). Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.
- 2.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a jelen szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségének 10 naptári napot meghaladó késedelmet követően sem tesz eleget, úgy az Eladó az érdekmúlás igazolása, illetve (további) póthatáridő tűzése nélkül jogosult jelen szerződéstől elállni.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, LETÉT

- 3.1. Az Ingatlan tulajdonjoga a Vételár hiánytalan megfizetésével, és Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével száll át Vevőre. Az Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a Vételár kiegyenlítéséig fenntartja, ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
- 3.2. Utalva a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:216. § (3) bekezdésére, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontjára, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. § rendelkezéseire, Felek kölcsönösen kéri, illetve Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra (annak 1/1 arányú tulajdoni illetőségére) a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 4 (négy) hónapos határozott időre a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek tudomással rendelkeznek róla, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen pontban rögzített határidő elteltével hivatalból törli az ingatlan-nyilvántartásból.
- 3.3. Eladó külön okiratban a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre, Eladó tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön. Ezen bejegyzési engedélyt az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírását követően letétbe helyezi a Dr. Megyesi Gergő Ügyvédi Irodánál mint letéteményesnél 5 (öt) eredeti példányban.

MR Lakásalap Nkft.
Eladó
képviseli: Major Gábor és Novák István

Móra Henrietta
Vevő

Az Eladó köteles a Vevő általi teljesítésről értesíteni az eljáró ügyvédet a Vételár bankszámláján történő jóváírástól számított 3 (három) munkanapon belül. Az értesítést az Eladó a konrad.lea.viktoria@mrkl.hu vagy az ertekesites@mrkl.hu (vagy egyéb, a letéteményes által ismert, Eladóhoz tartozó) e-mail címről a megyesi.gergo@megyesilegal.com e-mail címre küldött e-maillal, az Ingatlant beazonosítható módon megjelölve köteles megtenni. Letéteményes ezen értesítés kézhezvételétől számított 7 (hét) munkanapon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt Vevő mint kedvezményezett javára felszabadítani, és azokat az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Amennyiben Eladó a teljesítés megtörténtét nem igazolja a fenti határidőben, úgy azt a Vevő is jogosult hirtel érdemlő módon – azaz a Vételár jelen szerződésnek megfelelő módon történő és visszavonhatatlan elutalását igazoló eredeti, a Vevő számlavezető bankja által kiállított és cégszerűen aláírt igazolás avagy készpénzbefizetés esetén a befizetést alátámasztó eredeti, a készpénzt átvevő bank által kiállított és cégszerűen aláírt igazolás letéteményes részére történő átadásával – igazolni. A Vételár megfizetésének ily módon történő igazolása esetén az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása (azaz az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtása) nem tagadható meg. Ebben az esetben a bejegyzési engedélyek 3 eredeti példánya az ingatlanügyi hatósághoz kerül benyújtásra, míg 2 eredeti példány az eljáró ügyvédet illeti meg.

- 3.5. Felek megállapodnak, hogy a letéteményes köteles a bejegyzési engedély összes példányát közvetlenül az Eladó mint letevő részére kiadni azt követő 3 (három) munkanapon belül, hogy valamelyik Fél a jelen szerződéstől elállt vagy az adásvétel meghiúsult, és Letéteményes részére az Eladó bemutatja: (a) a Vevő elállása esetén az elállásról szóló vevői nyilatkozatot, vagy (b) az Eladó elállása esetén az elállásról szóló nyilatkozatát, illetve annak Vevő részére történő kézbesítési igazolását, (c) az Eladó és Vevő adásvételi szerződés meghiúsulását igazoló, közös írásbeli nyilatkozatának eredeti példányát. Felek ugyanakkor megállapodnak, hogy a bejegyzési engedélyek abban az esetben is kiadhatók az Eladó részére, amennyiben a letéteményes mindkét Félről erre vonatkozó egybehangzó nyilatkozatot kap e-mailen a megyesi.gergo@megyesilegal.com címre, vagy amennyiben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra vonatkozó határozott idő eltelte. Az Eladó ilyen nyilatkozata a fent jelzett e-mail címek bármelyikéről, míg a Vevő ilyen nyilatkozata a morahenrietta@gmail.com e-mail címről tehető meg joghatályosan. A letétből történő kiadás helye a letéteményes székhelye, azaz: 1023 Budapest, Ürömi utca 42-44. I. em. 3.
- 3.6. Letéteményes a bejegyzési engedélyek letéti őrzéséért díjazást nem számít fel. Utalva az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 47. § (3) bekezdésére, a jelen adásvételi szerződés letéti szerződés is, így külön letéti szerződés megkötésére nem kerül sor.

4. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 4.1. Eladó az Ingatlan birtokát a **Vételár megfizetését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül**, előre egyeztetett időpontban köteles a Vevőre átruházni. Eladó vállalja, hogy a birtokátruházás napján az Ingatlant a megtekintéskori állapotnak megfelelően Vevő birtokába fogja adni. Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdődően viseli az Ingatlan terheit, szedi annak hasznait, és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is.
- 4.2. Felek a birtokátruházáskor közös jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyen rögzítik az esetleges mérőberendezések számát és azok állását, valamint azt, hogy a birtokátruházás megtörtént. Vevő ez alapján köteles eljárni a birtokátruházástól számított 15 napon belül a közműszolgáltatók előtt a felhasználóváltás bejelentése érdekében.
- 4.3. Eladó a birtokátruházással kapcsolatban az alábbi kötelezettségvállalásokat teszi Vevő felé: (i) Eladó az Ingatlanból valamennyi oda bejelentett személy kijelentkezéséről, és az oda esetlegesen bejegyzett szervezetek székhely, telephely, fióktelep módosításáról a birtokátruházásig gondoskodik; (ii) Eladó a birtokátruházással egyidejűleg hozzá fog járulni ahhoz, hogy az Ingatlanban esetlegesen található közüzemi mérőórák a Vevő nevére átírásra kerüljenek.

5. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZATOK

- 5.1. Eladó szavatolja, hogy (i) az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, (ii) azt adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik, (iii) az Ingatlannal összefüggésben a közművállalatokkal szembeni tartozásainak maradéktalanul eleget tett, és így fog eljárni a birtokátruházásig, (iv) az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, az Ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, (v) a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el.


MR Lakásalap Nkft.
Eladó
képviseli: Major Gábor és Novák István


Móra Henrietta
Vevő

- 5.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követően nem tesz semmilyen olyan intézkedést, amely azzal az eredménnyel jár, hogy a Vételár megfizetéséig az Ingatlan tekintetében az Ingatlan tulajdoni lapján bármilyen per, teher, illetve igény kerül bejegyzésre és/vagy szelvényen feltüntetésre.
- 5.3. Az Eladó az Ingatlan műszaki állagáért, valamint műszaki és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáért, az Ingatlan valóságban fellelhető állapota és az ingatlan-nyilvántartási térképen és a tulajdoni lapon szereplő állapot egyezőségéért, továbbá a közművek elérhetőségéért, valamint az esetleges mérőórák hitelességéért felelősséget nem vállal, melyet a Vevő kifejezetten tudomásul vesz, illetve elfogad. Ennek okán a Felek az Eladó erre vonatkozó esetleges felelősségét, illetve az Ingatlanra vonatkozó kellékszavatossági felelősségét a hatályos jogszabályok által megengedett legteljeskörűbb mértékig kizárják. A Vevő tudomással rendelkezik róla, hogy az Ingatlant javasolt az adásvételi szerződés megkötése előtt mindenre kiterjedően szakértővel megvizsgáltatni – így különösen az épületet statikus mérnökkel, épületgépészeti- és villanyszerelő szakértővel, a telket földmérővel megvizsgáltatni – annak érdekében, hogy az Ingatlan esetleges hibái, hiányosságai teljeskörűen megismerhetők legyenek. Vevő kijelenti, hogy a tájékoztatás megértését követően is meg kívánja kötni jelen szerződést, valamint úgy nyilatkozik, hogy ezen szakértői vizsgálatok elvégzését saját érdekkörében állónak tekinti, ezért a szakértői vizsgálatok elvégzésének Vevő általi elmulasztása esetén az Ingatlan bármilyen utóbb tudomásra jutó hibáját a Felek úgy tekintik, mintha azt a jelen szerződés megkötésének időpontjában a Vevőnek ismernie kellett volna. Felek a Vételárat a jelen pontban foglaltak figyelembevételével határozták meg.
- 5.4. Eladó Magyarországon bejegyzett és magyarországi székhellyel működő gazdasági társaság, amelynek eljáró képviselői kijelentik, hogy képviseleti joguk teljes, illetve az nem esik olyan korlátozás alá, mely a jelen szerződés aláírására vagy teljesítésére kihatással lehet.
- 5.5. Vevő nyilatkozik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, megszerzésének akadálya nincs. Vevő kijelenti továbbá, hogy a magyar nyelvet érti, valamint írni és olvasni képes.

6. FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY SZERINTI NYILATKOZATOK

- 6.1. Figyelemmel arra, hogy a jelen adásvétel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik, Vevő jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi meg:
- (i) Vevő úgy nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 2. pont szerinti belföldi természetes személy (magyar állampolgár),
 - (ii) Vevő úgy nyilatkozik, hogy nem minősül a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek;
 - (iii) Vevő úgy nyilatkozik, hogy őt a Földforgalmi törvény 18. § szerinti elővásárlási jog nem illeti meg;
 - (iv) Vevő – mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy – a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésére utalással kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt;
 - (v) Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésre utalva vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során elcget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja;
 - (vi) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére utalással nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
 - (vii) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésére utalással nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - (viii) a Vevő a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdésre utalással nyilatkozik, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt a szerződés közlését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki;
 - (ix) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 6.2. Felek rögzítik, hogy a Földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlehasználati megállapodás nem érinti.

MR Lakásalap Nkft.
Eladó

képviseli: Major Gábor és Novák István

Móra Henrietta
Vevő

VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 7.1. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák a Dr. Megyesi Gergő Ügyvédi Irodát (székhely: 1023 Budapest, Ürömi utca 42-44. I. em. 3., eljáró ügyvéd: dr. Megyesi Gergő, KASZ: 36074066) az adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák a jelen jogügylettel összefüggő, ingatlanügyi hatóság előtti (ingatlan-nyilvántartási) eljárás, valamint Földforgalmi törvény szerinti, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárás során történő képviselőre az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott módon. E szerződés ebben az értelemben ügyvédi meghatalmazásnak, és az ügyvédi ellenjegyzés a meghatalmazásnak a meghatalmazott ügyvédi iroda általi elfogadásának is minősül. Felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére (így az adásvétel teljesedésbe menésére) vonatkozó ügyvédi meghatalmazás a jelen szerződés ellenjegyzésétől számított 8 hónapig hatályos. Vevő meghatalmazza továbbá a nevezett jogi képviselőt, hogy a B400E adatlapot helyette és nevében kitöltse, aláírja, illetve azt benyújtja az adóhatósághoz, mely meghatalmazást a nevezett jogi képviselő az ellenjegyzéssel elfogad.
- 7.2. A Felek a meghatalmazott jogi képviselő kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig (jelen szerződés aláírásakor: 15.000.000 Ft) korlátozzák (Üttv. 28. § (6) bekezdés; Ptk. 6:152. §). Jelen szerződés aláírásával a Felek elismerik, hogy ezen kikötés egyedileg megtárgyalásra került. Figyelemmel az Üttv. 47. § (5) bekezdésére, a jelen pontban szabályozott felelősségkorlátozás ugyanakkor nem terjed ki a letéti tevékenységre.
- 7.3. Eladó kijelenti, hogy adófizetési kötelezettségeivel tisztában van, azzal kapcsolatos tájékoztatásra nem tart igényt, illetve arra nem terjed ki a Felek és az eljáró ügyvéd közti megbízás. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan értékesítése nem jár áfa-fizetési kötelezettséggel, azonban a Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a fenti vételár bruttó összeg abban az esetben is, amennyiben az értékesítés után általános forgalmi adó fizetendő. Az Eladó tudomással rendelkezik továbbá róla, hogy őt számla-kiállítási kötelezettség terheli.
- 7.4. Vevő kijelenti, hogy az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kapott arról, a vagyonszerző főszabály szerint a megszerzett ingatlan forgalmi értékének alapulvételével négy százalékos vagyonszerzési illeték fizetésére köteles. A részletes tájékoztatás kiterjedt a forgalmi érték meghatározásának módjára, valamint az illeték-kedvezményekre, illetve az illetékmentességi okokra.
- 7.5. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, valamint a tulajdonjog-bejegyzési kérelemmel kapcsolatos ingatlanügyi hatósági igazgatási szolgáltatási díjak, továbbá az adásvételi szerződés megkötésével felmerülő ügyvédi munkadíj a Vevőt terhelik.
- 7.6. Felek tudomással rendelkeznek róla, hogy az az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (1) bekezdés és (3) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján Eladó köteles az Ingatlanról (az azon található lakóépületről) energetikai tanúsítványt készíttetni és azt Vevő részére átadni. Felek ugyanakkor úgy nyilatkoznak, hogy a lakóépület felújítást igénylő állapotára tekintettel nem tartják szükségesnek energetikai tanúsítvány készíttetését, a Vevő az energetikai tanúsítvány elkészíttetését vagy átadását nem tekinti a jelen szerződés lényeges feltételének, illetve ilyenre nem is tart igényt. A Vevő az energetikai tanúsítvány készíttetésének és átadásának elmaradásával összefüggésben utóbb semmilyen szavatossági vagy egyéb igényt nem terjeszt elő az Eladóval szemben, ezen jogáról jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond.
- 7.7. Felek tudomással rendelkeznek róla, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő tulajdonosváltáskor minden esetben (amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest hat évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum nem áll rendelkezésre). Eladó úgy nyilatkozik, hogy mivel a lakóépületben ki van kapcsolva a villamos energia szolgáltatás, villamos biztonsági felülvizsgálatot végezni ott nem lehet.
- 7.8. Vevő adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 6. § (1) bekezdésben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyi igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján került felvételre. Vevő megígérte, hogy ellenjegyző ügyvéd a személyazonosságát, illetve okmányai hitelességét és érvényességét a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül ellenőrizni köteles, illetve az ellenőrzés eredményét jogszabályi kötelezettség teljesítése érdekében

MR Lakásalap Nkft.
Eladó

képviseli: Major Gábor és Novák István

Móra Henrietta
Vevő

kezeli, illetve megőrzi. Az Eladó, valamint annak képviseletében eljáró képviselők azonosítását az ellenjegyzésben feltüntetett munkavállalója mint kamarai jogtanácsos végezte el. Felek a Pmt. 8. § (1) bek. alapján kijelentik, hogy jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el.

- 7.9. Eltérő rendelkezés hiányában minden küldeményt, nyilatkozatot, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen átadták vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a Felek fent megjelölt lakóhelyére / székhelyére küldték el. Az e szerint elküldött küldemény, a feladást követő 5. napon akkor is kézbesítettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, „átvételt megtagadta”, „kézbesítés akadályozott” vagy „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.
- 7.10. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt jogügylet hatásairól, az ingatlan-nyilvántartási eljárásról, valamint a tulajdonjog átruházásának szabályairól részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása előtt a rendelkezésre álló iratokat – így az adásvételi szerződést is – gondosan áttanulmányozta, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértette és ezek ismeretében írja alá a jelen szerződést. Vevő megerősíti továbbá, hogy a jelen szerződés tartalmát az eljáró ügyvéddel részletesen átbeszélte, illetve hozzá kérdéseket intézhetett.

Felek – illetve eljáró képviselők – a jelen okiratot elolvasták, megértették és mint akaratukkal egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. 06. 09.


MR LAKÁSALAP NKFT.
SZÉKHELY: 1033 BUDAPEST, HARRER PÁL UTCA 3.
ADÓSZÁM: 23754112-2-41
LEVÉLEZÉSI CÍM: 1300 BUDAPEST, [REDACTED] 152

MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Eladó
képviselet: Major Gábor ügyvezető és Novák István más munkavállaló

KECSKENÉT, 2026. 06. 11.


Móra Henrietta
Vevő

Mint az Eladó kamarai szabályzatban meghatározott követelményeknek megfelelő munkavállalója ellenjegyzem, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (4) bekezdése alapján az Eladó vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés b), c) és d) pontjaiban foglaltak tanúsítására terjed ki:

Mint okiratszerkesztő ügyvéd ellenjegyzem, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés b), c) és d) pontjaiban foglaltak tanúsítására terjed ki:

Budapest, 2026. 06. 09.


dr. Schlotter Zita Nóra kamarai jogtanácsos
KASZ: 36068162



KECSKENÉT, 2026. 06. 11.


dr. Megyesi Gergő ügyvéd
KASZ: 36074066

Dr. Megyesi Gergő Ügyvédi Iroda
dr. Megyesi Gergő ügyvéd
1023 Budapest, Ürömi utca 42. 44. i. em. 3.
KASZ: 36074066
Adószám: 19308973-2-41