

CS#1424/2026.

A kifüggetés közzététel: 2026. 03. 25.  
A nyilvánosságra hozatal első napja: 2026. 04. 24.  
Muraszemenye Község Önk. Képv. Test. 4/2026 (I.26.) önk. rendelete értelmében.  
Fevétel: 2026. 04. 27.  
A közzététel első napja: 2026. 03. 26.



**S. Kozmáné Dr. Radák Edina S.**

**Ügyvéd**

**dr.radake@gmail.com**

**tel: 06308680818**

1. oldal 1

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS egységes szerkezetben a vételi ajánlattal

Amely létrejött egyrészről **Géczi Antal Sándorné s**

nint eladó (továbbiakban eladó)

között az alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett:

1. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul per-, teher- és igénymentesen a kizárólagos tulajdonában lévő **Muraszemenye 1170 hrsz.** belterületen nyilvántartott természetben a 8872 Muraszemenye, Petőfi út 5. szám alatt felvett „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” tkv-i megnevezésű összesen 1542 m<sup>2</sup> területű ingatlanát vevőnek a megtekintett, ismert és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában a kölcsönösen kialakított összesen 8.500.000,- Ft, azaz nyolcmillió-ötszázezer forint vételárért. Felek kijelentik, hogy a gazdasági épület 500.000,- Ft értéket, míg a lakóház garázzsal 8.000.000,- Ft értéket képvisel. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az ingatlan érintő tényfeljegyzésekkel: „önálló szöveges bejegyzés átjegyezve 679 m<sup>2</sup> nagyságú terület az 1175 hrsz.-ú ingatlan területéből vétel jogcímén”, valamint „önálló szöveges bejegyzés községszétválás során a hrsz. a (z) Szemenyecsrőnye belterület 1170-ből keletkezett”.
2. Szerződő Felek főleg vevő kijelenti, hogy a teljes ingatlanra \_\_\_\_\_, melynek bejegyzését felek kérelmezik az ingatlan-nyilvántartásba feltétlenül és visszavonhatatlanul a tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg.
3. Felek kijelentik, hogy a Muraszemenye 1170 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Muraszemenye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 4/2026 (I.26.) számon önkormányzati rendeletet alkotott a helyi önazonosság védelméről.

(1) Muraszemenye Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, továbbiakban: 11/2025. (I.26.) önkormányzati rendelet alapján, az ingatlanokkal kapcsolatos jogügyletekre dologi jogvédelmi eszközként bevezeti az elővásárlási jog bevezetését a Hbtv. 8. §-ában meghatározottak szerint. Az elővásárlási jog gyakorlása a Hbtv. 9. §-ában foglaltak szerint történik.





**Š. Kozmáné Dr. Radák Edina Š.**

**Ügyvéd**

**dr.radake@gmail.com**

**tel: 06308680818**

oldal 2

(2) Az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog illeti meg a következők szerint az önkormányzatot, illetve személyeket a következő sorrendben:

a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága,

b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,

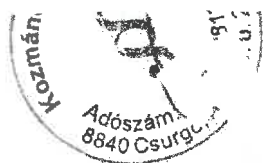
c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy.

(3) Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról a képviselő-testület dönt.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jogszabály szerint az illetékes önkormányzat kifüggesztés és közvetlen értesítés útján az elővásárlási eljárást lefolytatja, majd az eljárás végén iratjegyzéket küld az okiratszerkesztő ügyvédnek eladón keresztül azzal, hogy ha nem él senki elővásárlási jogával, akkor vevő eredeti státusza megmarad, amennyiben viszont él elővásárlási jogával az elővásárló, úgy az új vevő lép a régi vevő helyébe.

Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás lefolytatására a kérelem kitöltésére a Muraszemenyei Önkormányzat előtt, aki a meghatalmazást elfogadja.

4. Vevő az 1. pontban körülírt ingatlant 1/1-ed arányban az ott jelzett vételárért megvásárolja akként, hogy a teljes vételárból már korábban 300.000,- Ft. utalással az ingatlan iroda részére biztosíték adásként 3.700.000,- Ft. pedig jelen okirat aláírásával egyidejűleg utalással fizet meg eladó részére, a nevében lévő I. számú számlaszámra, aki ezen összeg átvételét jelen okirat aláírásával egyidejűleg is elismeri, nyugtatja. Felek ezen összegből 800.000,- Ft-ot foglalónak a többi előlegnek tekintenek és felek a foglaló és előleg jogintézményével tisztában vannak, az erre való kioktatást az eljáró ügyvédtől teljes körűen megértették. Eladó kijelenti, hogy az első és második vételárrészlet azaz 4.000.000,- Ft. megfizetése a mai napon megtörtént, annak átvételét jelen okirat aláírásával egyidejűleg is elismeri, nyugtatja.
5. Vevő a teljes vételárból fennmaradó 4.500.000,- Ft-ot, azaz négymillió-ötszázezer forintot jelen okirat aláírását követően, amikor a helyi önkormányzat igazolt módon kijelenti, hogy a Hővtv. 9.§. alapján az elővásárlásra vonatkozó eljárás lefolytatásra került, és erről szóló iratjegyzéket az okiratszerkesztő ügyvédnek vagy eladónak megküldi ezt követően (a hitelkérdőív átvételét követően) vevő 3 napon belül utalással fizet meg eladó részére, a nevében lévő





**S. Kozmáné Dr. Radák Edina S.**

**Ügyvéd**

**dr.radake@gmail.com**

**tel: 06308680818**

oldal 3

6. Eladó a teljes vételár átvételét legalább e-mail útján jelzi az eljáró ügyvédnek. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd abban az esetben jogosult csak a szerződéseket a földhivatalba benyújtani, amikor a teljes vételár eladó részére megfizetésre került, ennek feltétele, hogy a Hőtv. szerint az arra jogosultak nem élnek elővásárlási jogukkal. Felek kijelentik, hogy tekintettel arra, hogy jelen vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződés esetén a végleges vevő személye nem biztos, illetve a Hőtv. alapján a szerződés hatályát megelőzi másik eljárás, így felek a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzését nem kérik.
7. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.
8. Szerződő felek egységesen megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, így attól a naptól húzza annak hasznait, illetve viseli a terheit, valamint a kárveszélyt.
9. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlant a megtekintett és megismert állapotában, annak alkotórészeivel és tartozékaival, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában vásárolja meg.
10. A tényleges birtokbaadás időpontjáig az eladó az ingatlant meg nem terhelheti, jelzálogba, egyéb biztosítékba nem adhatja, más javára el nem idegenítheti, és egyébként sem tehet olyan intézkedést, vagy vállalhat olyan kötelezettséget, amely a vevő tulajdonjog szerzését korlátozná, vagy kizárná. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ha a birtokba lépés napján - az Ingatlan vonatkozásában - közüzemi, adó - és adók módjára behajtható egyéb rendezetlen köztartozása felmerülne, úgy azt vállalja megfizetni.
11. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó-, vagy adójellegű tartozás vagy bármi más kötelezettség nem terheli, az nem képezi egyéb végrehajtás tárgyát és nem áll zárlat alatt.
12. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Ptk. kellékszavatosságra (Ptk. 6:157.§) vonatkozó szabályait a szerződést szerkesztő jogi képviselő tájékoztatását követően kielégítően ismerik, s tudomásuk van arról, hogy a Ptk. értelmében az Eladó köteles a Vevőt a dolog lényeges tulajdonságairól és a dologgal kapcsolatos fontos követelményekről tájékoztatni, annak állagát a birtokbaadásig megőrizni. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan valamennyi tulajdonságáról Vevőt szabályszerűen tájékoztatta, Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, azt céljaira alkalmasnak találta, az Ingatlant megtekintett és megismert állapotában kívánja megvásárolni.
13. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan, az érdekkörébe tartozó vagy általa engedélyt kapott gazdálkodó szervezet vagy bármely más jogalany székhelyeként, fióktelepeként, telephelyeként vagy más hivatalos címeiként nincsen bejelentve, illetve természetes személyek állandó vagy ideiglenes lakcímeiként sem szolgál. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában tudomása szerint életvitelszerű ott tartózkodásra semmilyen jogcímen harmadik személy nem tart igényt.





**Š. Kozmáné Dr. Radák Edina Š.**

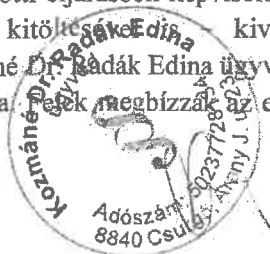
**Ügyvéd**

**dr.radake@gmail.com**

**tel: 06308680818**

oldal 4

14. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a közüzemi mérőműszerek állását közösen fogják írásban rögzíteni, valamint az illetékes hatóságok előtt együttműködnek az átíratás esetében 15 illetve 30 napon belül.
15. Eladó úgy nyilatkozik, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében a hatályos törvények értelmében SZJA fizetési kötelezettség őt nem terheli.
16. Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült visszerthes vagyonszerzési illeték, továbbá az átvétel és a tulajdonváltóság ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terheli. *Vevő nyilatkozza, hogy első lakásvásárló, így élni kíván az illetékkezdmény lehetőségével. A hasznélvezeti jog alapítása illetékmentes.*
17. Szerződő felek a bejegyzési engedélyt az alábbi tartalommal ügyvédi letétbe helyezik: *felek, főleg eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy saját 1/1-ed arányú tulajdonjogát az illetékes földhivatal letörölje, illetve vevő tulajdonjogát 1/1-ed arányban a szerződés tárgyát képező Muraszemenye 1170 hrsz. alatti belterületi ingatlan vonatkozásában az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze és ezzel egyidejűleg bejegyezze. Szerződő Felek, de főleg vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tárgyi ingatlan tekintetében az illetékes földhivatal a tulajdonjogát 1/1-ed arányban illetve 1/1-ed arányban bejegyezze és (bejegyzési engedély). Felek ezen bejegyzési engedélyt tartalmazó okiratot külön okiratba foglalják, és ügyvédi letétbe helyezik, mely okiratot az eljáró ügyvéd akkor köteles és jogosult kivenni az ügyvédi letétből, amikor a teljes vételér kifizetésre került. Felek erről külön letéti szerződést kötnek.*
18. Felek tudomással bírnak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30) Kormányrendeletben foglaltakról. Felek egyezően megállapítják azt is, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, miszerint az ingatlan átruházáshoz szükséges az épületek energetikai tanúsítványa. Eladó kérésre átadja vevőnek az energetikai tanúsítványt.
19. *Felek kijelentik, hogy az ingatlan mentes a villamos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése alól a 40/2017 (XII.4) NGM rendelet értelmében, amennyiben két feltétel együttesen teljesül: fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túl áram védelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.*
20. Szerződő felek, így eladó és vevő együttesen jelen okirat elkészítésével, bejegyzési engedély megadásával, a B400 NAV adatlap kitöltésével, az illetékes önkormányzat előtti elővásárlási jog lefolytatása ügyében valamint a földhivatal előtti eljárásbeli képviseletükkel, beleértve a földhivatali eljárást megindító ingatlan-nyilvántartási kérelem kitöltését, *Edina* kivéve a földhivatali bejegyző határozatok kézbesítését-meghatalmazzák Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvédet (8840 Csurgó, Arany János u. 23.). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, felek megbízzák az eljáró ügyvédet az esetleges elírások, hibák kijavításával is. (meghatalmazás)





**§. Kozmáné Dr. Radák Edina §.**

**Ügyvéd**

**dr.radake@gmail.com**

**tel: 06308680818**

L. oldal 5

21. Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy ezen szerződést és tartalmát ügyvédi tényvázlatnak is tekintik az ügy egyszerű megítélésére tekintettel, ezért nem kérik annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését.
22. Felek tudomásul veszik azt, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az eljáró ügyvédet a szerződő felek személyét illetően azonosítási kötelezettség terheli, mely azonosítási kötelezettségét a szerződő feleknek a fent hivatkozott törvényben meghatározott személyes okiratainak megtekintésével, illetve azok fénymásolatának elkészítésével tud teljesíteni, illetve igazolni. Így az okiratok megtekintéséhez, illetve másolásához a jelen szerződésre vezetett aláírásukkal igazoltan kifejezetten hozzájárulnak.
23. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.
24. Felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívánnak, az itt kifejezetten nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
25. Jelen adásvételi szerződés minden oldalát a felek annak elolvasása és egységes értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

*Felek nyilatkozzák, főleg kérelmező, hogy a kérelemben feltüntetett adatok a valóságnak és az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelnek.*

Nagykanizsa, 2026.03.17.

\_\_\_\_\_  
**Géczy Antal Sándorné**  
eladó

Készítettem és ellenjegyzem: Nagykanizsa, 2026.03.17.

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd (kasz: 36059301) az Üttv. 44.§ (1.) ellenjegyzem



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100