

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Konrád Alfréd.

, lakóhely:

8872 Muraszemenye, Deák út 5/1., magyar állampolgár), mint eladó;

másrészről

ja

– eladó és vevő a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** – között alulírott helyen és napon a következő tartalommal:

ELŐZMÉNY

Szerződő felek rögzítik, hogy 2026. február 16. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek egymással. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az előszerződéstől eltérő feltételekkel kötik meg jelen szerződést, tekintettel arra, hogy Muraszemenye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete ezt követően megalkotta és 2026. február 25. napján kihirdette a helyi önkormányzatok és intézmények közérdekből végrehajtandó feladatainak megnevezéséről szóló 4/2026. (I. 26.) önkormányzati rendeletét, melyben elővásárlási jogot biztosított az alábbi sorrendben az alábbi személyek részére:

- 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.

Ennek megfelelően Szerződő felek a fizetési ütemezést és feltételeket jelen szerződésben módosítják, valamint kiterjesztik a szerződést az elővásárlási jogosultakra vonatkozó rendelkezésekkel.

1. **Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa) által nyilvántartott, MURASZEMENYE, Belterület, 886 helyrajzi számú, 4043 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan.** - a továbbiakban: **Ingatlan**. Az ingatlan természetben a 8872 Muraszemenye, Deák út 5. szám és a 8872 Muraszemenye, Deák út 5/1. szám alatt található. Az eladó tulajdonjogát a tulajdoni lap II/5. pontja rögzíti.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig **1/1 arányban adásvétel jogcímén megvásárolja a MURASZEMENYE, Belterület 886 helyrajzi számú ingatlan** 1/1-ed arányú tulajdoni hányadát, megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított **bruttó 27.000.000,- Ft, azaz Huszonhétmillió forint vételáron**. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárból az ingatlan értéke 26.000.000,- Ft, azaz huszonhatmillió forint, a telek értéke 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint.
3. Szerződő felek megállapodása alapján a bruttó 27.000.000,-Ft összegű vételár az alábbi részletekben kerül megfizetésre eladó részére:

I. Vételárrészlet: A vevő a teljes vételárból 2.700.000,- Ft, azaz kétmillió-hétszázezer forint összeget - foglalo jogcímén jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően készpénzben megfizetett Konrád Alfréd eladó részére.

Az eladó jelen szerződés aláírásával ezen vételárrészlet megfizetését elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek rögzítik, hogy a foglalo jogi természetével tisztában vannak, az a vételárba beleszámít.

„Ptk. 6:185. § [Foglalo]

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti. „

Konrád Alfréd
eladó

vevő

II. Vételrészlet: A vevő a teljes vételárból további 22.000.000, -Ft, azaz huszonkétfélmillió forint összeget az követő 5. banki napon belül fizet meg eladó r

ogy a helyi önazonosság védelméről szóló Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2026. (I. 26.) önkormányzati rendelete alapján meghatározott elővásárlási jogosult nem élt az elővásárlási jogával és eladó a jegyző által részére megküldött beérkezett vagy átvett jognyilatkozatok iratjegyzékét, az adásvételi szerződés eredeti példányát, a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levéletről küldött igazolást átadja vevő vagy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd részére (utóbbi esetben szerződésszerkesztő ügyvéd haladéktalanul értesíti vevőt, hogy az iratokat átvette).

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen vételrészlet a fenti számlán történő jóváírással tekinthető megfizetettnek.

Az eladó jelen szerződés aláírásával ezen vételrészlet fenti számlára történő megfizetését saját kézhez történő, joghatályos teljesítésnek ismeri el.

III. Vételrészlet (utolsó): A vevő az utolsó vételrészlet, azaz 2.300.000, - Ft, azaz kétfélmillió-háromszázezer forint összeget az ingatlan birtokba vételekor, legkésőbb 2026. június 30. napjáig fizeti meg

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen vételrészlet a fenti számlán történő jóváírással tekinthető megfizetettnek.

Az eladó jelen szerződés aláírásával ezen vételrészlet fenti számlára történő megfizetését saját kézhez történő, joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Fizetési ütemezés	Vételrészlet összege	Vételrészlet megfizetésének határideje (a feltétel teljesülése esetén)
I. Vételrészlet	2.700.000, - Ft (foglaló jogcímen)	A jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően készpénzben.
II. Vételrészlet	22.000.000, - Ft	Azt követő 5 banki napon belül hogy a helyi önazonosság védelméről szóló Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2026. (I. 26.) önkormányzati rendelete alapján meghatározott elővásárlási jogosult nem élt az elővásárlási jogával és eladó a jegyző által részére megküldött beérkezett vagy átvett jognyilatkozatok iratjegyzékét, az adásvételi szerződés eredeti példányát, a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levéletről küldött igazolást átadja vevő vagy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd részére.
III. Vételrészlet	2.300.000, - Ft	Az ingatlan birtokba vételekor, legkésőbb 2026. június 30. napjáig átutalással, amennyiben a II. vételrészlet fizetési feltételei teljesültek.

Amennyiben az utolsó vételrészletet vagy annak egy részét vevő nem tudja teljesíteni, úgy a jelen szerződéstől elállhat vagy Szerződő felek jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával (vevő a foglalót elveszíti).

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **vevő az Ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép.** A birtokbaadás napjától a vevő szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadáskor közösen leolvassák az Ingatlan közüzemi mérőóráit jegyzőkönyvileg rögzítetten; illetve kölcsönösen együttműködve gondoskodnak a fogyasztóváltozás illetékes szolgáltatókhoz való bejelentésről.
- A birtokbaadás napjáig felmerülő közüzemi díjak (víz, villany, fűtés); esetleges egyéb szolgáltatások díja (közös költség, internet, TV stb.) az eladót terhelik. Az eladó legkésőbb a birtokbaadásakor, illetve a fogyasztóváltozás bejelentésekor igazolni köteles a vevő felé, hogy a fent említett közüzemi díjakat, esetleges egyéb szolgáltatások díját kiegyenlítette. Az eladó a közüzemi szolgáltatási szerződések vonatkozásában a fogyasztóváltozás átvezetése kapcsán együttműködni köteles a vevővel; a fogyasztóváltozást az Ingatlan birtokbaadásától számított **tizent napon (néhány közmű szolgáltató esetén 8 napon belül) belül** köteles a vevő az illetékes közművekhez bejelenteni, amelynek érdekében és során az eladó együttműködni köteles.

- Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 45/A. §-ára figyelemmel eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.
- Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd tájékoztatást adott részükre arról, hogy az ingyenes e-bejelentő szolgáltatás segítségével online, egyetlen honlapon keresztül (vagy akár személyesen kormányablakban) elintézhetik a közművek átíratását, valamint bejelenthetik személyes adataiknak megváltozását az összes, velük szerződésben álló, e-bejelentő-höz csatlakozott közműszolgáltató felé. Az e-bejelentő szolgáltatásait jelenleg a Központi Azonosítási Ügynök (KAÜ) valamely azonosítási megoldásával (pl. Ügyfélkapuval) és a hozzá tartozó tárhellyel rendelkező magánszemélyek vehetik igénybe.
5. Vevő kijelenti, hogy az **Ingtatlan állapotát ismeri, s azt megtekintett állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.**
6. Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező **Ingtatlan per-, teher- és igénymentes** és ezért szavatosságot vállal.
- Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján a 31177/2005.04.13. számú bejegyző határozattal bejegyzett önálló szöveges bejegyzés szerepel: Községsvétválás során a hrsz a(z) **SZEMENYECSÖRNYE** belterület 886-ból keletkezett. Vevő eladó fenti tájékoztatását tudomásul veszi.
7. Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs olyan harmadik személy, akinek joga vagy igénye a vevő minden korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy kizárná. Eladó szavatol továbbá azért is, hogy az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, használatra jogosultja nincs; az Ingatlan harmadik személyek vonatkozásában házasársi vagy élettársi közös vagyonnak nem része.
- Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogosultság.
- Az eladó szavatol azért, hogy a birtokbaadást követően az Ingatlan természetes személy lakóhelyeként vagy tartózkodási helyeként, illetve gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nem lesz nyilvántartva. Az eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem áll zár vagy zárlati intézkedés alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
8. **Az eladó kijelenti, hogy a tulajdonjogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:216. § (1) bekezdése alapján a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja az 1. pontban megjelölt MURASZEMENYE, Belterület 886 helyrajzi számú Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában.**
- Az eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, az Ingatlanra vonatkozó, a vevő 1/1 arányú, adásvétel jogcímű tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és kérelmét tartalmazó eladói nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedélyt) külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi öt eredeti példányban. A bejegyzési engedélyben eladó hozzájárul ahhoz is, hogy tulajdonjoga törlésre kerüljön.
- Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a letéteményes ügyvéd jogosult és köteles az eladói nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedélyt) a vételár eladó részére történő maradéktalan megfizetésének igazolását követően haladéktalanul a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa), mint ingatlan-ügyi hatósághoz benyújtani.
- Szerződő felek (eladó és vevő) közösen kérik – és feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz – az eljáró illetékes Földhivatali Főosztályt, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvt. vhr.) 45. §-ában foglaltak alapján a MURASZEMENYE, Belterület 886 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot nyban a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 nonapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen!**
- Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy amennyiben az eladó által megtett, tulajdonjog-bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatnak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 6 hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, haladéktalanul ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.**

Ptk. „6:216. § [Tulajdonjog-fenntartás]

- (1) Az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja, ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
- (2) A tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó megállapodást írásba kell foglalni.
- (3) Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.”

- Inyvtv. vhr. „45. § (1) A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.
- (2) A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
 - (3) Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételen bejegyezhető.
 - (4) A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát az (1) bekezdés szerinti bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.”

Szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja továbbá a Szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését követően a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig az Ingatlan kapcsán később beérkezett kérelmek alapján induló, jogok, tények bejegyzése iránt eljárásokat felfüggeszti.

Inyvtv. „48. § (1) Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, a) ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetén a tulajdonjog, jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog esetén pedig a társasházi építészeti jog vagy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig, ”

9. Szerződő felek felhatalmazták a letéteményes ügyvédet és eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy az eladói nyilatkozatokat (bejegyzési engedélyt) az illetékes földhivatali főosztályhoz benyújtja a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyeztetése végett, a teljes vételár megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb a bejegyzett vevői joghoz kapcsolódó felfüggesztő hatály megszűnését megelőzően, amennyiben elsősorban az eladó a teljes vételár megfizetését teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal igazolja felé, vagy eladó igazolásának bármely okból való elmaradása esetén vevő hitelt érdemlően, eredeti banki igazolásokkal igazolja a II. és III. vételárrészlet megfizetését.
10. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a 176/2008 (VI. 30.) Kormányrendelet 1.§ (3) a) pontja értelmében „Az épület energetikai jellemzőit e rendelet előírásai szerint – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó (.....) b) meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység ba) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása (.....) esetén.” A 176/2008 (VI. 30.) Kormányrendelet 3.§ (3) bekezdése alapján „A rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása esetén – a (4) bekezdésben meghatározottak kivételével – az eladónak vagy a bérbeadónak a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a leendő vevőnek vagy bérlőnek, és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a vevőnek vagy a bérlőnek.”
Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan energetikai tanúsítványát eladó vevő részére átadta és azt vevő átvette, az energetikai tanúsítvány száma: HET-1041-3145.
11. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendeletnek megfelelően lakóépületekben lévő lakás villamos berendezésén felülvizsgálat (villamosbiztonsági felülvizsgálat) végzendő tulajdonosváltáskor amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest hat évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre.
Lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül:
- fázisonként 32 A-nél nem nagy áramerősségű túláramvédelem van, és

- 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységu áram-védökapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.
12. **Szerződő felek (eladó és vevő) kijelentik, hogy mindketten teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok.** Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlan elidegenítését, illetve a vevő tulajdonszerzését jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.
13. Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján **Muraszemenye Község Önkormányzata 4/2026. (I. 26.) számon önkormányzati rendeletet alkotott, mely elővásárlási jogot biztosít a helyi önkormányzat vagy annak többségi tulajdonában álló gazdasági társaság, továbbá az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, vagy az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére.**
14. Szerződő felek rögzítik, hogy Muraszemenye Község Önkormányzata 4/2026. (I. 26.) számon önkormányzati rendeletében a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre való utalás alapján **jelen adásvételi szerződés egy példányát eladó, mint tulajdonos köteles megküldeni a felek aláírásától számított 8 napon belül az illetékes jegyző részére.**
A jegyző az adásvételi szerződést – 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint közvetlenül közli a 2025. évi XLVIII. törvény 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal, kivéve azokat a jogosultakat, akik lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte, valamint hirdetményi úton közli a 2025. évi XLVIII. törvény 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal.
Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.
15. **A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levéletről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.**
16. Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy **amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be.**
17. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésének díja, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási eljárási díja, a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási eljárási díja és az esetleges visszerhes vagyónátruházási illeték a vevőt terhelik.
18. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2017. CL. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. törvény és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről teljeskörűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek.
A vevő tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő visszerhes vagyónátruházási illetékre vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. A vevő ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügyletkez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkezdvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. **A vevő tudomással bír arról, hogy jelen jogügylet kapcsán illetékfizetési kötelezettsége keletkezik. Az illeték mértéke a vételár 4 %-a.**
Az eladó tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő általános forgalmi adóra vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. Az eladó ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügyletkez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkezdvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.
Az ellenjegyző ügyvéd megbízása kifejezetten nem terjed ki az adó és illeték mértékének kiszámítására, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, adóoptimalizációra.
19. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, személyi okmányaikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben ellenőrizze és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései és az EU 2016/679 (GDPR) rendelet alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő

felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek a Pmt-ben meghatározott kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

20. A Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés szövegén kívül egyéb szempontot nem fogalmaztak meg, nyitott kérdés a szerződéssel kapcsolatban nem maradt. Ügyleti szándékaikra vonatkozóan a jogi képviselőnek teljes körű és valós tájékoztatást adtak, személyi adataikat saját maguk ellenőrizték. A szerződés szövege egyben tényvázlatként is szolgál.
21. **Szerződő felek (eladó és vevő) megbízzák és meghatalmazzák** a Csetneki Ügyvédi Irodát – ügyintéző: Dr. Csetneki Gábor ügyvéd (8800 Nagykanizsa, Sugár út 42., Kamarai Azonosító Szám: 36058437)) – a MURASZEMENYE, Belterület 886 helyrajzi számú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada vonatkozásában az adásvételi szerződés, a letéti szerződés, bejegyzési engedély és a hozzájuk kapcsolódó iratok elkészítésével, aláírásával és ellenjegyzésével, a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának 1/1 arányban történő bejegyzése iránti, valamint a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő, 1/1 arányban történő bejegyzése és eladó tulajdonjogának törlése iránti eljárásban a jogi képviselőjük teljes körű ellátásával az illetékes Ingatlan-nyilvántartási Osztály, illetve a Nemzeti Adó- és Vámhatóság illetékes szerve, továbbá minden más érintett hatóság és harmadik személyek előtt. A meghatalmazás kiterjed az illetékes Ingatlan-nyilvántartási Osztály előtt a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapjába való betekintésre is, valamint az ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírására, továbbá a hiánypótlások teljesítésére, adóhatósági felhívásra történő nyilatkozattételre. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, jelen adásvételi szerződés kapcsán tehető nyilatkozat megtételére. A Szerződő felek meghatalmazzák továbbá dr. Csetneki Gábor ügyvédet, hogy bármilyen név, szám vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást önállóan elvégezze és aláírja a jelen okiraton a felek helyett is, a jelen okirat lényegi tartalmának érintése nélkül.
- Eljáró ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.**

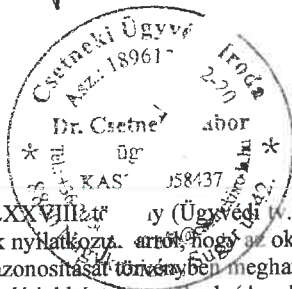
22. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Nagykanizsa, 2026.04.07.

Konrád Alfréd eladó

Ellenjegyzem:
Dr. Csetneki Gábor ügyvéd
Csetneki Ügyvédi Iroda
8800 Nagykanizsa, Sugár út 42.
Kamarai azonosító szám: 36058437
Nagykanizsa, 2026.04.07.



Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi T.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. (Az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételeivel is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.)

A kifüggetés időpontja: 2026. április 7.
A közvetlen első napja: 2026. április 8.
Az előkészítésre fordított jognyilatkozatok 30 napos határidő.
A nyilatkozattétel első napja: 2026. május 7.
Felvétel: 2026. május 8.