

* közzététel napja: 2026. szeptember 14.
A közzététel első napja: 2026. szeptember 15.
Az eladásra jogosult jognyilatkozással 30 napos
határidejének utolsó napja, mely jogvesztő: 2026.10.14.
Fevétel:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

KOVÁCS BARBARA s

eladó1 -,

KOVÁCS BARNABÁS

eladó2 -,

KOVÁCS GÁBOR

mint

eladó3 -,

KOVÁCS HAJNALKA

mint eladó4 -,

KOVÁCS REGINA

ig

os, mint

eladó5 -,

(a továbbiakban: „ELADÓK”)

másrészről

(a továbbiakban: „VEVŐ”)

- együttesen "**Szerződő Felek**" - között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan adatai

- 1.) Eladók a ZVKH Földhivatali Főosztály letenyei ingatlan-nyilvántartásából lekért e-hiteles ügyleti tulajdoni lap adataival egyezően **nyilatkoznak**, és Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződésben is rögzítik, hogy Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi a **SZENTMARGITFALVA Belterület 131** helyrajzi számon nyilvántartott – természetben a 8872 Szentmargitfalva, Kossuth út 13. szám alatt lévő - „**kivett lakóház, udvar**” megnevezésű, 538 m2 területű családi házas ingatlan, amelyben Kovács Barbara eladó1 a tulajdoni lap II/5. és II/8. ssz. 12/96-12/96, Kovács Barnabás eladó2 a tulajdoni lap II/6. és II/9. ssz. 12/96 – 12/96, Kovács Gábor eladó3 a tulajdoni lap II/10. ssz. 16/96, Kovács Hajnalka eladó4 a tulajdoni lap II/11. ssz. 16/96, Kovács Regina eladó5 a tulajdoni lap II/12. ssz. 16/96, együttesen 96/96 – 1/1 - tulajdoni illetőséggel rendelkeznek (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

- 2.) Az Ingatlan tulajdoni lapján a lekérdezés időpontjában széljegy és teher bejegyzés nincs.
- 3.) **Szerződő Felek megállapodnak**, hogy az Eladók eladják, a Vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlant, per-, teher és igénymentesen, annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt. Ezzel az ingatlan a Vevő kizárólagos tulajdonába kerül.

Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlant megtekintette, a lakóingatlan jelenlegi műszaki állapotával, állagával tisztában van, és ezek ismeretében vásárolja meg az ingatlant. Az ingatlanra vonatkozóan az Eladóktól minden lényeges jogi, műszaki, használati és egyéb tulajdonságaira kiterjedő információt megkapott.

Az ingatlan vételára és a vételár megfizetése

- 4.) **Szerződő Felek** az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **2.000.000.- Ft-ban**, azaz Kétmillió forintban állapítják meg, mely vételárból Eladók a tulajdoni hányaduknak megfelelően részesednek:

- **Kovács Barbara eladó1** - **500.000.- Ft-ban**,
- **Kovács Barnabás eladó2** - **500.000.- Ft-ban**,
- **Kovács Gábor eladó3** - **333.333.- Ft-ban**,
- **Kovács Hajnalka eladó4** - **333.333.- Ft-ban**,
- **Kovács Regina eladó5** - **333.334.- Ft-ban**.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan vételára annak megtekintése, állapotának együttes felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével egyező akaratuk alapján került megállapításra. Kijelentik továbbá, hogy az Ingatlan vételára annak forgalmi értékével arányos és méltányosnak tekintik, ezért kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadásának a jogát a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják.

- 5.) **Szerződő Felek megállapodása** alapján a Vevő a vételarat a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben, készpénzben fizeti meg Eladók kezeihez, akik a teljesítés megtörténtét, illetőleg a vételár hiánytalan átvételét az okirat aláírásával is elismerik, megerősítik és nyugtázzák.

Birtokbaadás

- 6.) **Szerződő Felek rögzítik**, hogy a Vevő a vételár hiánytalan teljesítése napján lép az Ingatlan birtokába, ettől az időponttól kezdődően szedi hasznait, illetőleg viseli az Ingatlannal együtt járó terheket és a kárveszélyt.

Felek a birtokbaadás konkrét időpontját birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik. A birtokbaadásakor a villanyóra állását közösen leolvassák és megállapítják, és ekkor kerül sor az ingatlan kulcsainak átadására is. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanban kizárólag villany közműszolgáltatás van, víz nincs. **Kijelentik továbbá**, hogy a közüzemi szolgáltatókkal szemben hátralékos közüzemi díj tartozásuk nincs. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az új fogyasztási szerződést a közműszolgáltatóval megkötí, és a fogyasztásmérő órát legkésőbb a tulajdonjog átvételétől számított 30 napon belül a saját nevére átíratja.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevő a birtokbaadásakor az Ingatlanba beköltözhet, abban a lakhatást biztosító munkálatokat (takarítást, rendbetételt, kaszálást stb.) végezhet, azonban az elővásárlási joggal kapcsolatos hirdetményi közzététel lejárta előtt, illetőleg a hirdetményi iratoknak a jegyző által a jogi képviselő részére történő megküldéséig a Vevő az ingatlanon értéknövelő beruházást, felújítást, bővítést nem végezhet. Amennyiben az Eladók előzetes engedélye nélkül

bármilyen értéknövelő munkát végez, az elvégzett munkálatok igazolt költségeinek megtérítését az Eladóktól nem követelheti.

A közreműködő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a módosított 40/2017.(XII.4.) NGM rendelet 1.6.-1.7.-1.8. pontja alapján tulajdonosváltáskor kötelező a villamos berendezéseknek a rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni. Az ellenőrzésnek a teljes villamos berendezésre ki kell terjednie. Az ellenőrzés elvégzése az üzemeltető kötelezettsége. Felek a figyelmeztetést megértették és tudomásul vették.

Energetikai tanúsítvány

- 7.) **Szerződő Felek jelen adásvételi szerződésben rögzítik**, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés ba.) pontja értelmében energetikai tanúsítvány beszerzése a jelen jogügyletben kötelező. **Vevő nyilatkozik**, hogy az energetikai tanúsítvány elkészíttetésétől és átadásától eltekint.

A tulajdonjog átvezetése

- 8.) **Szerződő Felek együttesen kérelmezik**, Eladók a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanra a Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban, *adásvétel jogcímén* a ZVKH Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (8868 Letenye, Kossuth utca 10.) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Jogsavatosság, egyéb jogok és kötelezettségek

- 9.) **Eladók a jelen szerződés aláírásával szavatolják** az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher-, és igénymentességét. **Tájékoztatják a Vevőt**, hogy a jelen adásvételi jogügyletben a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, valamint Szentmargitfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önazonosság védelméről szóló 4/2026.(I.26.) önkormányzati rendelete alapján **elővásárlási jog áll fenn**.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló törvényben és az önkormányzati rendeletben meghatározott elővásárlásra jogosultakkal a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatot közölni kell a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, hirdetményi úton és közvetlenül is. A 30 napra történő hirdetményi közzététel elrendeléséről a jegyző intézkedik.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a fentebb idézett jogszabályok szerinti elővásárlásra jogosult személytől a vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az elővásárlási jogát gyakorló személy a Vevő helyébe lép, és a szerződés ezzel a személlyel jön létre.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen jogügylet bármely okból megghiúsul, az adásvétel joghatályosan a felek között nem jön létre, úgy kötelesek az eredeti állapotot haladéktalanul helyreállítani, egymással elszámolni, melynek határideje a tudomásra jutástól számított 30 nap. A már megfizetett vételárat a szerződéses Vevő részére vissza kell fizetni.

- 10.) **Szerződő Felek megállapodnak abban**, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült valamennyi költséget (vagyonszerzési illeték, ügyvédi munkadíj, földhivatali díj) a Vevő viseli. A jelen jogügylet lebonyolításában közreműködő ügyvéd Szerződő Feleket tájékoztatja adó- és illetékfizetési kötelezettségükről, ill. az adómentesség feltételeiről, amelyet tudomásul vesznek. **Vevőnek a jelen jogügylet után 4 % mértékű visszatértes vagyonszerzési illetéket** kell fizetni a NAV felhívására és az általa megadott határidőre.

Eladó1 és eladó2-nek a jelen jogügylet után SZJA fizetési kötelezettsége nem keletkezett, mert a mentességhez szükséges időtartam eltelt. Eladó3, eladó4 és eladó5-nek SZJA fizetési kötelezettsége keletkezhetett, mert a mentességhez szükséges időtartam nem telt el.

Záró rendelkezések

- 11.) **Szerződő Felek nyilatkoznak**, hogy cselekvőképese magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüknek akadálya nincs.
- 12.) **Szerződő Felek** a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, Vevő a B400E NAV adatlap aláírásával és a NAV-hoz történő benyújtásával, Eladók a közzététel elrendelésével, az elővásárlásra jogosultak kiértékelésével kapcsolatos közigazgatási eljárásban a jegyző előtt, valamint Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával Farkasné dr. Simon Györgyi ügyvédet – székhelye: 8868 Letenye, Szabadság tér 10. - hatalmazza meg. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja, és ezt az okirat aláírásával is megerősíti.
- 13.) **A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben** a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 14.) **Szerződő Felek jelen szerződést egyben tényvázlatként is** elfogadják és kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő személyes adataikat Farkasné dr. Simon Györgyi ügyvédnek okirattal (személyazonosító igazolvánnyal és lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal) igazolták, amely alapján eljáró ügyvéd azonosításukat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően elvégezte. A felek az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés tartalmát megismerték, azt teljes egészében elfogadják, és az okirat valamennyi példányát – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Letenye, 2026. szeptember 03

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
Letenyén, 2026. szeptember 03. napján
Farkasné dr. Simon Györgyi ügyvéd
Székhelye: 8868 Letenye, Szabadság tér 10.
Aliroda: 8960 Lenti, Deák Ferenc utca 4.
Kamarai azonosítója: 36059827
Ügyiratszám: 080/2026.

FARKASNÉ DR. SIMON GYÖRGYI
ügyvéd
8868 Letenye, Szabadság tér 10.
Aliroda: 8960 Lenti, Deák F. u. 4.
Hívószám: 36059827
Adószám: 54838486-1-40
Szűz: 11749022-20033208