

A közzététel első napja: 2026. szeptember 25.

A kifüggetlés napja: 2026. szeptember 24.

Az előadására jogosult jognyilatkozattal.

30napos határidejének utolsó napja: 2026. október 26.

fevétel:

- 1 -

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KAUFVERTRAG

Amely létrejött egyrészről **Jil Hadder**

1. Eladó eladja a vevő pedig megveszi az eladó 1/1-ed mértékű tulajdonát képező, a **muraszemenyei belterületi ingatlannyilvántartásba 927.hrsz.** alatt felvett 1208. m2 nagyságú kivett, lakóház, udvar és gazdasági épület elnevezésű ingatlan tulajdonjogát teljes egészében a 3. pontban meghatározott, kölcsönösen kialakított vételárért, megtekintett és ismert állapotban. Az ingatlan a valóságban 8872 Muraszemenye Zrínyi út 58.sz. alatt található és az ingatlanon álló lakóház 49 m2 alapterületű, régi építésű, rossz műszaki állapotú. Az ingatlanon már nem áll gazdasági épület. Eladó - figyelemmel a Ptk. 6:62.§(1) bekezdésében írt közlési kötelezettségére - kijelenti, hogy részletesen tájékoztatta a vevőt az ingatlan tulajdonságairól és az ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely harmadik személy jogát sérti, az ingatlan állagát veszélyezteti vagy a használatát akadályozza akár jogi, akár műszaki szempontból. Eljáró ügyvéd az ingatlan adatairól az e-ingatlannyilvántartásból való 20260727/17055 számon lekért tulajdoni lap megtekintésével meggyőződött. Eladó nyilatkozik, és teljes felelősséget vállal azért, hogy az ingatlan állapotában a lekérdezés óta változás nem állt be.

Die Verkäuferin verkauft und die Käuferin kauft den gesamten 1/1 Anteil am Eigentum der Verkäuferin an der Immobilie mit einer Fläche von 1208 m2 im Innenbereich, eingetragen im Grundbuch von Muraszemenye unter der Fl.-Nr. 927, bezeichnet als landwirtschaftlich nicht bewirtschaftetes Grundstück, Wohngebäude, Hof und Wirtschaftsgebäude, zu dem gegenseitig ausgehandelten, unter Punkt 3 des Vertrags bestimmten, Kaufpreis wie besichtigt und kennen gelernt. Die Immobilie befindet sich unter der Adresse 8872 Muraszemenye, Zrínyi út 58. Das auf dem Grundstück stehende Wohngebäude hat eine Grundfläche von 49 m2, ist älteren Baujahrs und befindet sich in einem schlechten technischen Zustand. Auf dem Grundstück befindet sich kein Wirtschaftsgebäude mehr. Unter Berücksichtigung ihrer Mitteilungspflicht gem. § 6:62 (1) des Bürgerlichen Gesetzbuches erklärt die Verkäuferin, die Käuferin über die Eigenschaften der Immobilie ausführlich informiert zu haben. Ihr seien keine Umstände im Zusammenhang mit der Immobilie, die Rechte Dritter verletzen, die Bausubstanz der Immobilie gefährden oder deren Nutzung aus rechtlicher oder technischer Sicht verhindern würden, bekannt. Die beauftragte Anwältin hat sich von den Daten der Immobilie durch Abruf des Grundbuchauszugs Nr. 20260727/17055 aus dem Online-System des Grundbuchamts überzeugt. Die Verkäuferin erklärt und übernimmt die volle Verantwortung dafür, dass sich der Zustand der Immobilie seit dem Zeitpunkt des Abrufs nicht verändert hat.

Jil Hadder eladó (Verkäuferin)

Claudia Kastner vevő (Käuferin)

Dr. He... dit ügyvéd
JIL HADDER
GYVED
30 Nagykanizsa,
Zrínyi u. 20. 1.k. 1.em. 1.
Adószám: 30233990-1-10

2. Felek megállapodnak abban, hogy eladó az 1. pontban meghatározott ingatlant eladja a vevőnek, vevő pedig azt 1/1-ed tulajdoni arányban eladótól megveszi.

Die Parteien einigen sich darauf, dass die Verkäuferin die unter Punkt 1 bezeichnete Immobilie an die Käuferin verkauft, während die Käuferin diese zum Eigentumsanteil 1/1 von der Verkäuferin erwirbt.

3. Felek az 1. pontban meghatározott ingatlan vételárát 7.000.-EUR azaz Hétezer-euro (napi MNB középárfolyamon számolva 2.520.000.-forint) összegben határozzák meg. Vevő a vételárát jelen megállapodás aláírásával egy időben készpénzben fizeti meg az eladó kezeihez. Eladó a 7.000.-Euro, a teljes vételár hiánytalan átvételét jelen megállapodás aláírásával elismeri, illetve nyugtázza.

Die Parteien vereinbaren für die unter Punkt 1 bezeichnete Immobilie einen Kaufpreis in Höhe von € 7.000, i. W. siebentausend Euro (welcher Betrag aufgrund des tagesaktuellen Mittelkurses der Ungarischen Nationalbank – MNB – HUF 2.520.000 entspricht). Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis bei Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung in bar. Von der Verkäuferin wird der Erhalt des vollständigen Kaufpreises in Höhe von € 7.000 durch Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung bestätigt.

4. Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokában a mai napon lép, e naptól viseli az ingatlan terheit, illetve szedi annak hasznait, ekkor száll át a kárveszély is. Az ingatlan víz-, villany közműmérővel ellátott. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adással egy időben a közműmérők számát és állását rögzítik és együttműködnek azok átíratása érdekében. Vevő a közműmérőket a birtokba adást követő 15 napon belül köteles a saját nevére átíratni.

Die Käuferin gelangt in Besitz der vertragsgegenständlichen Immobilie am heutigen Tag. Ab diesem Tag trägt sie die Lasten der Immobilie und zieht Nutzen daraus. Auch der Gefahrenübergang erfolgt an diesem Tag. Die Immobilie ist mit Zählern für Wasser und Strom ausgestattet. Die Parteien vereinbaren, die Zählernummern und Zählerstände bei der Besitzübergabe zu erfassen und bei der Ummeldung der Zähler zusammenzuarbeiten. Die Käuferin hat die Zähler innerhalb von 15 Tagen nach der Besitzübergabe auf ihren Namen umzumelden.

5. Eladó szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező ingatlan per-, igény és tehermentességéért, kijelenti, hogy az ingatlant ingatlannyilvántartáson kívüli tartozás nem terheli.

Die Verkäuferin haftet dafür, dass die vertragsgegenständliche Immobilie frei von Prozessen, Ansprüchen und Lasten ist. Sie erklärt, dass die Immobilie mit Schulden, die nicht im Grundbuch stehen, nicht belastet ist.

6. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes német, illetve osztrák (Európai Unió) állampolgárok, így felek ügyleti vevő ingatlanszerzési joga semmiben nem korlátozott. Az ingatlan belterületben van, nem mező- gazdasági művelési ágú, így a vevővel szemben a Mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény szerint sincs elővásárlási jog. szerződő felek egyezően előadják, hogy Muraszemenye Község Önkormányzata ~~nem~~ alkotott rendeletet a helyi önazonosság védelméről szóló 2025.évi XLVIII. tv. felhatalmazása alapján, így a törvény, illetve rendelet alapján a vevővel szemben ~~senkinek nincs elővásárlási joga, a vevő tulajdonszerzési (ügyleti) joga semmiben nem korlátozott.~~

Die Parteien erklären, dass sie volljährige, geschäftsfähige deutsche bzw. österreichische Staatsbürgerinnen (EU-Staatsbürgerinnen) sind, weshalb die Vertragsfähigkeit der Parteien und das Recht der Käuferin auf den Erwerb von Immobilien in keiner Weise eingeschränkt sind. Die Immobilie befindet sich im Innenbereich und gilt nicht als landwirtschaftliche Fläche. So besteht gegenüber der Käuferin kein Vorkaufsrecht auch gem. Gesetz CXXII von 2013 über den Grundstücksverkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Die Vertragsparteien tragen übereinstimmend vor, dass die Gemeinde Muraszemenye ~~keine~~ Verordnung auf der Grundlage der durch das Gesetz XLVIII von 2025 über den Schutz der lokalen Identität erteilten Ermächtigung

Jil Hadder eladó (Verkäuferin)

Claudia Kastner vevő (Käuferin)

Dr. Henczi

HENCZI EDIT
ÜGYVÉD
8300 Nagykőrös,
Zrínyi u. 20. I. sz. 1.
Adószám: 20123-1-1-1

erlassen hat. Daher hat niemand ein Vorkaufsrecht der Käuferin gegenüber aufgrund dieses Gesetzes bzw. einer solchen Verordnung. ~~Das Recht der Käuferin auf den Eigentumserwerb (durch Rechtsgeschäft) ist in keiner Weise eingeschränkt.~~

7. Eladó feltétlen (végleges) és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, vevő kéri, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban (mértékben) kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba az eladó tulajdonjoga egyidejű törlése mellett. Die Verkäuferin genehmigt bedingungslos (endgültig) und unwiderruflich bzw. die Käuferin ersucht darum, dass das Eigentum der Käuferin an der unter Punkt 1 bezeichneten Immobilie ins Grundbuch zu 1/1 Anteil (im Verhältnis 1:1) unterm Titel des Kaufes – bei gleichzeitiger Löschung des Eigentums der Verkäuferin – eingetragen wird.

8. Felek nyilatkoznak, hogy az ingatlanon álló lakóház felújítandó jellegére tekintettel eladó sem épületenergetikai tanúsítványt, sem villamos rendszer felülvizsgálati jegyzőkönyvet nem szolgáltatott a vevő részére. Vevő nyilatkozik, hogy a tanúsítvány, illetve a felülvizsgálati jegyzőkönyv hiányából eredően az eladóval szemben sem most sem a jövőben igényt nem érvényesít, illetve nem érvényesíthet.

Die Parteien erklären, dass die Verkäuferin der Käuferin angesichts des Renovierungsbedarfs des auf dem Grundstück stehenden Wohngebäudes weder einen Energieausweis, noch einen Prüfbericht zur Elektroinstallation ausgehändigt hat. Die Käuferin erklärt, dass sie mangels des Energieausweises bzw. Prüfberichtes weder jetzt, noch in der Zukunft Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend machen wird bzw. darf.

9. Vevő tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletből eredő az ingatlanszerzéshez kötődő minden költség és illeték őt terheli.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass sämtliche Kosten und Gebühren (Grunderwerbsteuer), die durch dieses Rechtsgeschäft und in Verbindung mit dem Immobilienerwerb entstehen, von ihr getragen werden.

10. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során saját maguk nevében és javára járnak el. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Felek kijelentik, hogy a személyes adataik ellenőrzéséhez szükséges hozzájárulásukat jelen okirat aláírásával megadják.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Rechtsanwältin, die die Urkunde gegenzeichnet, ihre Sorgfaltspflicht in Bezug auf die Parteien gemäß Gesetz LIII von 2017 über die Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismus erfüllt hat. Diesbezüglich erklären die Parteien, dass sie im Rahmen des Rechtsgeschäftes in ihren eigenen Namen und zu ihren eigenen Gunsten vorgehen. Die Parteien erklären, dass sie die Rechtsanwältin, die das Dokument verfasst, vorab über die Möglichkeit, den Zweck, die Methode und den Inhalt der Identitätsprüfung gem. dem Gesetz LXIV von 2007 über die zur Stärkung der Sicherheit von Rechtsgeschäften erforderlichen Gesetzesänderungen sowie über die Verpflichtung der Verweigerung der Mitwirkung, die Meldepflicht und die Verarbeitung von Daten, die ihr während der Prüfung zur Kenntnis gelangen, informiert hat. Die Parteien erklären, dass sie ihre Einwilligung, die zur Prüfung ihrer personenbezogenen Daten erforderlich ist, durch Unterzeichnung des vorliegenden Dokumentes erteilen.

10. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlannyilvántartás és a NAV Illeték Osztálya előtti – a B-400-as nyomtatvány kitöltésére és beadására vonatkozó -eljárással

Jil Hadder eladó (Verkäuferin) Claudia Kastner vevő (Käuferin) Dr. F. lit ügyvéd

DR. HENCZI EDIT
ÜGYVÉD
6800 Nagykanizsa,
Zrínyi u. 20. I. k. 1. em. 1.
Telefon: 06-89-123-456

meghatalmazzák Dr Henczi Edit ügyvédet / 8800 Nagykanizsa Zrínyi u. 20.sz i. lh. 1.em.1. sz. KASZ 36061432. szárazbélyegző: 148. Tel: +36/30/330-7096 , e-mail: drhencziedit@gmail.com /aki a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti akaratukat helyesen foglalta okiratba, a szerződés a továbbiakban az adásvétel vonatkozásában – az ügy egyszerű jogi jellegére tekintettel - egyúttal tényvázlatnak is minősül, azt ennek tudatában írták alá. Szerződő felek jelen megállapodás aláírásával elismerik, hogy eljáró ügyvédtől az ügylettel kapcsolatban mindenre kiterjedő tájékoztatást kaptak. Die Parteien erteilen RAin Dr. Henczi Edit, 8800 Nagykanizsa Zrínyi u. 20. i lh. 1.em. 1., Registriernummer/Rechtsanwaltskammer 36061432, Präsesiegel 148, Telefon +36/30/330-7096, E-Mail drhencziedit@gmail.com das Mandat für das Aufsetzen und die Gegenzeichnung des vorliegenden Kaufvertrags sowie das Verfahren beim Grundbuchamt und bei der Abteilung für Gebührenzahlungen (Grunderwerbsteuer) vom Finanzamt (in Bezug auf das Ausfüllen und Vorlegen vom Formular B-400). Die besagte Rechtsanwältin nimmt das Mandat durch Gegenzeichnung dieses Dokumentes an. Die Parteien erklären, dass die Rechtsanwältin, die das Dokument aufgesetzt und gegengezeichnet hat, ihren Geschäftswillen in diesem Vertrag richtig beurkundet hat. Der vorliegende Vertrag gilt im Hinblick auf den Kauf – angesichts der einfachen rechtlichen Beurteilung des Rechtsgeschäfts – fortan gleichzeitig als Sachverhaltsdarstellung und sie haben den Vertrag im Bewusstsein dieser Tatsache unterzeichnet. Die Vertragsparteien bestätigen durch Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung, dass sie von der beauftragten Rechtsanwältin umfassende Informationen zum Rechtsgeschäft erhalten haben.

11. szerződő felek nyilatkoznak, hogy magyar nyelven nem értenek és nem olvasnak, az általuk felkért tolmács a szerződés részükre német nyelvre lefordította, azt megmagyarázta. Felek a szerződés tartalmát megértették, az az ügyleti akaratukkal mindenben megegyezik, így a megállapodást jóváhagyólag aláírták.

Die Vertragsparteien erklären, dass sie die ungarische Sprache weder verstehen, noch können sie auf Ungarisch lesen. Die von ihnen beauftragte Dolmetscherin hat den Vertrag für sie ins Deutsche übersetzt und dessen Inhalt erläutert. Die Parteien haben den Inhalt des Vertrags verstanden. Dieser entspricht vollumfänglich ihrem Geschäftswillen. Dementsprechend haben sie die Vereinbarung genehmigend unterzeichnet.

Felek jelen megállapodást mint akaratukkal mindenben megegyezőt alapos áttanulmányozás után 7 eredeti pld-ban jóváhagyólag aláírták. Die Parteien haben die vorliegende Vereinbarung nach deren gründlichen Durchlesung als mit ihrem Willen vollumfänglich übereinstimmend in 7 Originalexemplaren genehmigend unterzeichnet.

Kelt Nagykanizsán 2026.augusztus 3.-n, Nagykanizsa, am 3 August 2026

Nyilatkozom, hogy fenti szerződés mindenben megfelel a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak. Készítettem és ellenjegyzem, felek az előttem saját kezűleg aláírták Nagykanizsán 2026.augusztus 3.-n:

Ich erkläre hiermit, dass der obenstehende Vertrag dem geäußerten Willen der Parteien und den Rechtsnormen in allem entspricht. Ich habe den Vertrag aufgesetzt und gegenzeichne diesen. Die Parteien haben den Vertrag in meiner Gegenwart am 3. August 2026 in Nagykanizsa eigenhändig unterschrieben.

DR. HENCZI EDIT
ÜGYVÉD

Dr. Henczi Edit
8800 Nagykanizsa,
Zrínyi u. 20. i. lh. 1. em. 1.
ügyvéd / KASZ: 36061432 / 30-7096

Rechtsanwältin, Registriernummer/Rechtsanwaltskammer 36061432