

A kifüggetlen napja: 2026. 07. 09.
A közlés első napja: 2026. 07. 10.
Az elbírásra jogosult jognyilatkozatának 30napos határideje, a
nyilvánosságra kerülés utolsó napja: 2026. 08. 10.
Rúthel:

ÜGYVÉDI OKIRAT

1

„INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS”

Amely létrejött egyrészről:

Tarsoly Kálmánné

, cselekvőképessé magyar állampolgár, mint eladó 1.

Péter Éva

, magyar állampolgár, mint eladó 2.

Pál Bertalan

, cselekvőképessé magyar állampolgár, mint eladó 3. (a továbbiakban: „Eladó”)

másrészről:

), (külön-külön: „Fél”, együtt: „Felek”) között az alábbi

napon és helyen az alábbi feltételekkel („Szerződés”):

I. A szerződés tárgya

1. Felek az elektronikus formában lekérdezett E- hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint megállapítják, hogy
 - 1.1. Eladó 1. 3/12.-ed; Eladó 2. 3/12.-ed; Eladó 3. 6/12.-ed tulajdonát képezi az **Muraszemenye, 644. hrsz. alatt felvett**, kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 2158 m² térmértékű belterületi Ingatlan. Az Ingatlan természetbeni címe: 8872 MURASZEMENYE, TÁNCICS ÚT 46.

A felek rögzítik, hogy az Ingatlanon található lakóház alapterülete 40 m², állapota lakhatatlan, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, értéke 100.000, - Ft, azaz Egyszázezer forint, továbbá a gazdasági épület összeomlott állapotban van, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, önálló forgalmi értéket nem képvisel. A felek továbbá rögzítik, hogy az Ingatlan természetbeni címe: 8872 Muraszemenye, Táncsics út 46. szám alatti Ingatlan. Felek ezentúl menően rögzítik, hogy a lakóház bontásra javasolt arra tekintettel, hogy a homlokzat megsüllyedt.
 - 1.2. *Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per, teher, és igénymentes, amelyért Eladók szavatolnak is.*
2. Jelen okirat aláírásával Eladók eladják, Vevő pedig a jelen Szerződésben meghatározott feltételek mellett, megtekintett állapotban, megvásárolja az Ingatlant 600.000, -Ft, azaz Hatszázezer forintos vételáron. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelenleg közműcsatlakozással nem rendelkezik. A közművek visszaköttetésével, létesítésével, helyreállításával, továbbá az ezekkel összefüggő szolgáltatói, műszaki és egyéb költséggel kapcsolatos kötelezettség kizárólag a Vevőt terheli. A Vevő ezen körülményt ismerve vásárolja meg az Ingatlant, és e körben az Eladókkal szemben semmilyen igényt, követelést vagy kifogást nem támaszt.

A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlan vételárának kialakítása során figyelembe vették az Ingatlan valamennyi műszaki és jogi adottságát, az ingatlan-nyilvántartási adatokat. A Vételárat kölcsönös egyetértéssel

Péter Éva, akinek képviseletében írásbeli meghatalmazással

állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján a felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

3. Felek kioktatása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38. § (2) bekezdésére megtörtént, mely szerint az ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges.
- 4.1. Felek rögzítik, hogy Muraszemenye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Hövtv. alapján bevezette a helyi önzonosság védelméről szóló 4/2026. (I.26.) számú önkormányzati rendeletet, melynek hatálya Muraszemenye község belterületére terjed ki. Fentiek alapján a kérelemben szereplő ingatlan vonatkozásában fennáll a Hövtv. és a helyi rendelet szerinti elővásárlási jog, amely tekintetében rögzítik, hogy a Vevő joggal nem rendelkezik, betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek minősül.
- 4.2. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályosulásának és az Ingatlan tulajdonjoga vevő javára történő bejegyzésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló eljárás eredményes lefolytatása, valamint annak igazolása, hogy az elővásárlásra jogosultak a jogukkal nem éltek, vagy annak gyakorlására nem váltak jogosulttá.

II. A vételár megfizetése

1. A felek rögzítik, hogy a teljes vételárat a Vevő 2026. év május hó 06. napján átutalással megfizette a Vevő bankszámlájára, amelyen a vételár jóváírásra került, és amelynek megtörténtét az Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik.

Eladó 3. kijelenti, hogy az Eladó 1. és Eladó 2. részére járó, tulajdoni hányadukra eső összesen 300.000, - Ft, azaz Háromszázezer forint összeget részükre korábban maradéktalanul átadta, amelynek megtörténtét Eladó 1. és Eladó 2. jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák. A Felek rögzítik, hogy e jogcímen egymással szemben további követelésük nincs.

III. A Felek jogai és kötelezettségei

1. A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlant jelenleg is birtokában tartja, amely birtokállapotot a jelen szerződés változatlan tartalommal fenntartja. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a jogával él, a Vevő köteles az Ingatlan birtokát az Eladók felhívásától számított 8, azaz nyolc naptári napon belül visszaadni. A Vevő kijelenti, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időszak alatt az Ingatlanon értéknövelő beruházást, átalakítást, felújítást vagy egyéb olyan munkálatot nem végez.
2. Tekintettel a teljes vételár megfizetésére, Eladók **FELTÉTLEN ÉS VISSZAVONHATATLAN** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az I/1./ pontban körülírt Ingatlan vonatkozásában tulajdonjoguk törlésre, ezzel egyidejűleg Vevő tulajdonjoga a 1/1-ed arányban adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön!

IV. Vegyes és záró rendelkezések

1. A Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével, valamint a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ügylet lebonyolításával kapcsolatos valamennyi költség a Vevőt terheli. Ennek keretében a Vevő viseli a 250.000, - Ft, azaz Kettőszázötvenezer forint összegű ügyvédi munkadíjat, a 10.600, - Ft, azaz Tízezer-hatszáz forint összegű ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a 4.800, - Ft, azaz Négyezer-nyolcszáz forint összegű e-hiteles tulajdoni lap lekérésének költségét. A Vevő kijelenti, hogy a fenti költségeket megismerte, azok viselését kifejezetten vállalja.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel összefüggően felmerült visszterhes vagyonátruházási illeték összegét (törvény eltérő rendelkezése hiányában a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után számított 4%-nak megfelelő összeg) a vevő köteles viselni. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlan értékesítéséből származó bevétel bevallására és felhasználására vonatkozó, a személyi jövedelemadóval kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseket ismerik, és

„Eladó 1.”

„Eladó 2.”

„Eladó 3.”

„Vevő”

e körben az eljáró ügyvéd részükre teljes körű tájékoztatást nyújtott.

3. A Felek képviselőinek azonosítását – ügyfél-átvilágítási kötelezettségeinek eleget téve – az okiratszerkesztő Ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** előírásainak megfelelően elvégezte. Személyazonosságukról a hivatkozott jogszabály által előírt okmányok ellenőrzése révén meggyőződött és azonosító adataikat az ezen okmányokban foglaltakkal egyezően rögzítette a jelen Szerződésben. A Felek ezennel igazolják, hogy az okiratszerkesztő Ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról. A Felek kijelentik, hogy az adatkezeléshez, valamint annak kapcsán az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak.
4. A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző **dr. Korcsmáros András ügyvédet** (8800 Nagykanizsa, Király utca 21. 2. ajtó; KASZ: 36063549), hogy nevükben és képviseletükben teljes jogkörrel eljárjon a jelen szerződéssel összefüggő valamennyi hatósági és egyéb eljárásban, így különösen az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, a **B400e** adatlap benyújtása és kitöltése során, továbbá a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, valamint az annak végrehajtására megalkotott önkormányzati rendelet alapján szükséges jegyzői és önkormányzati eljárásokban, ideértve az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárást, a szükséges kérelmek, nyilatkozatok és okiratok benyújtását, átvételét és pótlását is.
5. A Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, akiket a jelen Szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés nem korlátoz, továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Dunaharaszti, 2026. év június hó 18.

„Eladó 1.”

„Eladó 2.”

Nyergesújfalu, 2026. év június hó 18.

Nagykanizsa, 2026. év június hó 17

„Eladó 3.”

Az okiratot szerkesztettem és ELLENJEGYZEM Nyergesújfalun, 2026. év június hó 18. napján!

Dr. Korcsmáros András ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Király utca 21. 2. ajtó
Kamarai azonosító száma: 36063549



„Eladó 1.”

„Eladó 2.”

„Eladó 3.”

„Vevő”

