



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

✉ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: forum@paszto.hu

Szám: 1-~~106~~/2025.

Megtárgyalás módja:	Nyílt ülés
Döntéshozatal:	Egyszerű szavazattöbbség

Javaslat

elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Készült:	A képviselő-testület 2025. június 25-i ülésére		
Előterjesztő:	Farkas Attila polgármester		
Tárgyalja:	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	-	<i>igen</i>	-
Készítette:	Városüzemeltetési Osztály, Illés Katalin		

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. június 17. napján érkezett Dr. Tóth Gabriella ügyvéd elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívása. A felhívás alapján adásvételi szerződést kötöttek a Pásztó Fő utca 1. szám alatti 786/2/B hrsz.-ú lakóház megnevezésű ingatlan 40/189 tulajdoni hányada vonatkozásában (1. sz. melléklet: Elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás és mellékletei).

Pásztó Városi Önkormányzat tulajdonában áll a Pásztó 786/2 hrsz.-ú udvar, melyen a fent hivatkozott nem önkormányzati tulajdonú lakóház áll. Dr. Tóth Gabriella a felhívásban tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy az ingatlan adásvétele kapcsán önkormányzatunkat elővásárlási jog illeti meg a lakóház vonatkozásában és kéri az átvételtől számított 15 napon belül az önkormányzat nyilatkozatát az elővásárlási joggal kapcsolatban. Az ingatlanrész vételára 4 200 000 Ft.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban.

Határozati javaslat:

Elővásárlási jog gyakorlására

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Pásztó, Fő utca 1. szám alatt lévő Pásztó 786/2/B hrsz.-ú ingatlan 40/189 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pásztó 786/2/B hrsz.-ú ingatlan 40/189 tulajdoni hányadával kapcsolatban nem kíván élni elővásárlási jogával.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, akadályoztatása esetén az alpolgármestert, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot jelen határozatban foglaltaknak megfelelően aláírja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester, érintett ügyintéző

Pásztó, 2025. június 18.

A határozati javaslat törvényes!




Farkas Attila
polgármester


Dr. Szabó Bence
jegyző



DR. TÓTH GABRIELLA EGYÉNI ÜGYVÉD

Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46. • Tel.: +36 30 740 2811 • E-mail: drtothgabriella.ugyvéd@gmail.com • Adószám: 54380589-1-32

2025 JÚN. 17

Vélemény

Pásztó Városi Önkormányzat3060 Pásztó
Kölcsey utca 35.

Polgármesteri Hivatal Központi Iktató Pásztó	
Érkezett: 2025 JÚN. 17	Előadó: nap
Szám: 382-3	Előzetes:
Kelt: 2025.06.17	Ugyintéző: <i>Ilcsk. K.</i>

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlására felhívás

Tisztelt Elővásárlásra Jogosult!

Ügyfelem (születési neve:, születési hely és idő:,
 anyja neve:, lakóhely:, személyi azonosítója:,
 adóazonosító jele:, magyar állampolgár) mint eladó nevében és képviseletében
 eljárva tájékoztatom Önt, hogy a mai napon adásvételi szerződést kötött
 (születési neve:, születési hely és idő:,
 anyja neve:, lakóhely:,
 személyi azonosítója:, adóazonosító jele:) vevővel az alábbi ingatlan
 tekintetében:

**Pásztó belterület 786/2/B hrsz-ú, természetben 3060 Pásztó, Fő utca 1. "felülvizsgálat
 alatt" szám alatt lévő, lakóház megjelölésű, 390 m² területű ingatlan, amely Eladó
 tulajdonában áll 40/189 arányban.**

Az ingatlan 40/189 tulajdoni hányadának vételára: 4.200.000,- Ft (négymillió kettőszázezer forint),
 amelyet a Vevő szerződéskötéskor banki utalással megfizetett az Eladó részére.

Önt, mint a Pásztó belterület 786/2 hrsz-ú (föld) ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosát
 az épület eladás esetén elővásárlási jog illeti meg a Ptk. alapján. Mindezekre figyelemmel kérem,
 hogy a vételi ajánlat alapján az elővásárlási jog esetleges gyakorlásáról jelen levél kézhezvételétől
 számított **15 napon belül** nyilatkozni szíveskedjen!

Felhívom a figyelmét arra, hogy amennyiben elővásárlási jogával él, úgy a vételárat ugyanezen
 határidőn belül **banki utalással meg kell fizetnie!** A nyilatkozattétel hiányát az elővásárlási jogról
 történő lemondásként értékelem.

Pásztó, 2024.06.13.

DR. TÓTH GABRIELLA

Ügyvéd
3060 Pásztó, Fő út 46.

Tel.: (30) 740 28 11

drtothgabriella.ugyvéd@gmail.com

Baros Erzsébet

eladó

képv.: dr. Tóth Gabriella ügyvéd

Melléklet:

- meghatalmazás
- adásvételi szerződés



DR. TÓTH GABRIELLA ügyvéd

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott szám alatti lakos, a Ptk. 6:15. § (1) bekezdése és az Üttv. 34. § (1) bekezdése alapján, a jelen okiratban

m e g h a t a l m a z o m

DR. TÓTH GABRIELLA egyéni ügyvédet (székhely: 3060 Pásztó, Fő út 46., lajstromszám: NMÜK 165., KASZ: 36072818), hogy a **Pásztó belterület 786/2/B hrsz-ú** ingatlan eladása kapcsán az elővásárlási jog jogosultjainak értesítése ügyében engem mint eladót képviseljen, helyettem és a nevemben eljárjon, és engem az ügyvédi törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviseljen. A meghatalmazás nem eredményköteles.

Jelen meghatalmazás annak visszavonásáig érvényes.

Kelt: Pásztón, 2025. év június hó 13. napján.

.....
Meghatalmazó

A meghatalmazást elfogadom, a képviselet ellátást vállalom.

Pásztó, 2025. június 13.

.....
dr. Tóth Gabriella ügyvéd
Meghatalmazott
DR. TÓTH GABRIELLA
ügyvéd
3060 Pásztó, Fő út 46.
Tel.: (30) 740 28 11
drtothgabriella.ugyved@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

(születési neve: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____,
lakóhely: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____,
magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**);

másrészről

(születési neve: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____,
lakóhely: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____,
magyar állampolgár) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

- együttesen Felek - között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1.) Az adásvétel tárgya:

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a Pásztó belterület **786/2/B hrsz-ú**, természetben **3060 Pásztó, Fő utca 1. "felülvizsgálat alatt"** szám alatt lévő, lakóház megjelölésű, **390 m²** területű ingatlan Eladó tulajdonában áll **40/189 arányban** (a továbbiakban: Ingatlan), amelyet eladó 2021-ben öröklés jogcímén szerzett. Felek rögzítik, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az Ingatlan illeti a PÁSZTÓ-Belterület 786/2 hrsz-t terhelő földhasználati jog; az Ingatlan Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányada tehermentes. A lakóház 40/189 arányú tulajdoni hányadának megfelelő 38 m² lakrész az Eladó kizárólagos használatában áll.

2.) A Felek megállapodása az adásvételről

- 2.1. Eladó és Vevő megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig per-, teher- és igénymentesen megveszi az 1. pontban részletesen körülírt Pásztó belterület 786/2/B hrsz-ú ingatlan 40/189 tulajdoni hányadát **4.200.000,- Ft (négy millió kettőszázezer forint) vételár** ellenében. Vevő a vételárat jelen szerződés aláírását megelőzően összességben Eladó OTP Banknál vezetett _____ számú számlájára átutalta. Eladó a vételár megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, valamint kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.
- 2.2. Felek rögzítik, hogy a Ptk. 5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén] Ha a föld és a földön létesített épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg. A Ptk. 5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog] (1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg. A fentiekre tekintettel eladó az Ingatlan tulajdonostársai közül Sipkó Mária, Horváth-Szalai Tina, és Baranyi Gézáné elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát beszerezte, míg Szalai Fanni Anna tulajdonostársat, illetve Pásztó Városi Önkormányzatot a föld tulajdonosát jelen szerződés megkötését követően írásban értesíti az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségéről. Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben bármelyik elővásárlási jogosult elővásárlási jogával él, úgy a jelen adásvétel az elővásárlási jogosulttal jön létre, és a jelen szerződés szerinti vevő által megfizetett vételár a vevő részére visszajár. Erre az esetre Eladó vállalja, hogy a vételárat Vevő részére 1 munkanapon belül visszautalja.
- 2.3. Eladó a tulajdonjog átruházásáért is **szavatosságot** vállalván kijelenti, hogy az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentes, és azt köz-, közüzemi-, adó-, illeték- vagy bármely egyéb díj-, költségtartozás sem terheli. Eladó szavatolja, hogy az elővásárlási jogon túl nem áll fenn olyan körülmény, ami a vevő tulajdonjogának megszerzését, bejegyzését, az Ingatlan vevő általi birtokbavételét, használatát korlátozná vagy kizárná. Eladó egyebekben nyilatkozza, hogy az Ingatlan átruházott tulajdoni hányadával önállóan rendelkezhet, az kizárólag az ő tulajdonában áll, arra más személy igényt nem támaszt és érvényesít, a tulajdoni hányadnak ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzője, tulajdonosa nincs.

- 2.4. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan állapotát, állagát ismeri, így azt a megismert és megtekintett állapotban szerzi meg.
- 2.5. *Eladó a vételár megfizetésére tekintettel az Ingatlan tulajdonjogát Vevőre ruházza, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt Pásztó Belterület 786/2/B hrsz-ú ingatlanra nézve Vevő 40/189 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának törlése mellett.*
- 2.6. Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas. Eladó köteles az 1.) pontban körülírt lakóingatlan lakrészt a mai napon a lakás tartozékaival és kulcsaival együtt a Vevő birtokába bocsátani, átadás-átvételi jegyzőkönyvvel. Felek a birtokátruházáskor közösen leolvassák a közüzemi mérőberendezések állását, gyári/azonosító számát és azt a birtokátruházásra irányuló jegyzőkönyvben rögzítik. A birtokbaadásig mindenképpen Eladót terheli a lakás fenntartásából eredő közüzemi és egyéb költségek viselése és ennek megtörténtét köteles a birtokbaadásakor a Vevő felé írott érdeklődés igazolni. Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező fogyasztási helyen a közüzemi szolgáltatásokról lemond, és a Vevővel együtt a birtokátruházáskor közösen leolvasott és a birtok átruházási jegyzőkönyvben rögzített mérőállásokig a végszámlák kiegyenlítését vállalja. Vevő kijelenti, hogy a szolgáltatást a leolvasott mérőállásoktól veszi igénybe, a szolgáltatókkal kötött külön szerződés alapján. Felek rögzítik, hogy Vevő kötelezettsége az Ingatlan birtokának átruházását követő 15 napon belül eljárni a közműszolgáltatóknál annak érdekében, hogy a közművek Vevő nevére átirásra kerüljenek. Vevő a tényleges birtokba lépés napjától húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.

3. Egyéb rendelkezések

- 3.1. Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbitatlan.
- 3.2. Felek megállapodnak abban, hogy vevő viseli a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek.
- 3.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédől az erre irányuló általános tájékoztatást megkapták. Eladó tudomásul vette, hogy az Ingatlan 2021. évben történt öröklésére és jelen jogügylettel történt eladására tekintettel személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége keletkezhet, amelyre tekintettel adóbevallást kell tennie. Vevő tudomásul vette, hogy őt jelen vagyonszerzés után illetékfizetési kötelezettség terheli, amelyet az adóhatóság külön határozatban állapít meg. Vevő a Pásztó Belterület 1567 hrsz-ú, természetben a 3060 Pásztó, Dob utca 6. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű 3/12 arányú tulajdonát képező ingatlant értékesítette, amelyre tekintettel az Itv. 21. § (1) bek. y) pontja alapján járó illetékedvezményt igénybe kívánja venni. Vevő bejelentési kötelezettségét a B400-as NAV adatlapra tett nyilatkozattal teljesíti, amelyet eljáró ügyvédnek átad.
- 3.4. Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Tóth Gabriella (3060 Pásztó, Fő út 46., NMÜK 165. KASZ: 36072818) ügyvédet a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az illetékes földhivatal előtti teljes jogkörrel történő képviselettel. Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed arra is, hogy az esetlegesen előforduló név-, adat-, vagy számelírást, elütést vagy nyilvánvaló hibát a felek helyett és nevében eljárva a jelen megállapodás és az azzal összefüggő iratok szövegén javítsa, a javítás nem minősül szerződésmódosításnak.
- 3.5. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

- 3.6. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és javukra járnak el, és jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 39. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségéről, mely szerint az ügyvéd közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt köteles a (2) bekezdés szerinti természetes személy tekintetében a bemutatott okmányra vonatkozó, a (3) bekezdés szerinti adatokat igényelni.
- 3.7. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet hatályos rendelkezései értelmében Eladó nem köteles a lakás megnevezésű ingatlan tekintetében energetikai tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni. Felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd tájékoztatását „Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről” szóló 40/2017. (XII.4) NGM rendelet 1. mellékletében foglaltakról, amely 1.13.1 és 2. fa és fb. pontja szerint: „az ingatlan bérbeadásakor és tulajdonosváltáskor kötelező kifizetésű villamos berendezés szabványos állapotának ellenőrzése, melyről az üzemeltető gondoskodik.” 1.13.3. pont szerint lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén a villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az elektromos hálózat nem felel meg a szabványnak, annak átvizsgálása szükséges.
- 3.8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen - 3 (három) pontból és három (3) számozott oldalból álló - adásvételi szerződést felek elolvasás, kölcsönös értelmezés után-, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyező megállapodást, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 5 (öt) eredeti példányban aláírták.

Pásztó, 2025. 06. 13.

Eladó

Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyúttal az abban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.
Pásztó, 2025. 06. 13.


dr. Tóth Gabriella ügyvéd
KASZ: 36072818
iroda címe: 3060 Pásztó, Fő út 46.

DR. TÓTH GABRIELLA
3060 Pásztó, Fő út 46.
Tel: 06-740 27 11

