



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2025. OKTÓBER 28. NAPJÁN TARTANDÓ RENDKÍVÜLI NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 120.

MELLÉKLETEK: 1 DB

TÁRGY: Az Edeleny 173 hrsz.-ú, István király útja 60. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattételről

ELŐTERJESZTŐ: Fischer Ferdinánd polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

Berkő Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály:
2025. október 21.

Birinyiné Dr. Bakó Annamária
osztályvezető

Jegyzői Kabinet:
2025. október 21.

Szlifka Béla
osztályvezető

Pénzügyi Osztály:
2025. október 21.

Pachmanné Tóth Anita
osztályvezető

Városfejlesztési Osztály
2025. október 21.

Slezsák Ágnes
osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2025. október 21.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás ☐

Határozathozatal ☐ normatív
☐ hatósági
☒ egyéb

A döntéshez egyszerű minősített ☒
többség szükséges. ☐

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edeleny, 2025. október 21.



Fischer Ferdinánd
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény központi részén, az István király útja 60. szám alatt található az összesen kilenc magánszemély tulajdonát képező, Edelény belterület 173 helyrajzi számú, 672 m² térmértékű, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan. A tulajdonosok értékesíteni kívánják az ingatlant Maksa Tamás részére.

A földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, ezért önkormányzatunknak nyilatkoznia kell arról, hogy az elővásárlási jogával – az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel – élni kíván-e vagy sem.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat rövid távú városfejlesztési céljai között nem szerepel az említett ingatlan hasznosítása, valamint az ingatlan megvásárlásához szükséges források sem állnak önkormányzatunk rendelkezésére, javaslom a nyilatkozat kiadását arra vonatkozóan, hogy az önkormányzat az elővásárlási jogával nem kíván élni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a következő határozati javaslat elfogadására.

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025.(...) határozata

Az Edelény 173 hrsz.-ú, István király útja 60. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattételről

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény 173 hrsz.-ú, István király útja 60. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattételről szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete kinyilvánítja, hogy a Beregszászi Csaba 2/12, Hornyák Jánosné 2/12, Németh Gábor 2/12, Németh Judit 1/12, Németh Dóra 1/12, Németh Attila 1/12, Németh Dénes István 1/12, Laczkó Gyuláné 1/12 és Németh László 1/12 arányú tulajdonát képező, Edelény belterület 173 hrsz.-ú, természetben István király útja 60. szám alatti, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítése során a – dr. Frei Gábor ügyvéd által 2025. október 14. napján ellenjegyzett – adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel az Edelény Város Önkormányzatát megillető elővásárlási joggal nem kíván élni.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a nyilatkozat aláírására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

polgármester
Pénzügyi Osztály
Jegyzői Titkárság
2025.10.31.

Edelény, 2025. október 21.



Fischer Ferdinánd
polgármester

DR. FREI GÁBOR

3780 Edelény, István király útja 62.

ÜGYVÉD

Telefon: (48) 341-505, (30) 859-6826

E-mail: drfreigabor@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet kötöttek egyrészről **Beregszászi Csaba** sz.n: Beregszászi Csaba (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) sz. alatti lakos, **Hornyák Jánosné** sz.n: (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) sz. alatti lakos, (tartózkodási helye:) **Németh Gábor** sz.n: Németh Gábor (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) alatti lakos, **Németh Judit** sz.n: (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) alatti lakos, **Németh Dóra** sz.n: (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) sz. alatti lakos, **Németh Attila** sz.n: (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) alatti lakos, **Németh Dénes István** sz.n: (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) alatti lakos, **Laczkó Gyuláné** sz.n: (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) sz. alatti lakos és **Németh László** sz.n: (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) alatti lakos, (tartózkodási helye:) mint **eladók**, másrészről **Maksa Tamás** sz.n: (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) sz. alatti lakos, mint **vevő**, a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladók eladják vevő részére, a közös tulajdonukat képező, az **Edelény** belterületén **173** hrsz alatt nyilvántartott, lakóház, udvar megnevezésű, **672 m²** térmértékű ingatlanukat, a kölcsönösen megállapított **26 000 000 Ft azaz huszonhatmillió forint** vételárért.

Az ingatlan alapterületének egy négyzetméterre vonatkozó bruttó ára **180 807 Ft**, azaz száznyolcvan-ezer-nyolcszázhet forint.

Eladók szavatosságot vállalnak az ingatlan per, teher-és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb tartozás nem terheli, kijelentve, hogy azon senkinek sincs olyan, az ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyzett joga, amely akadályozhatná vevő tulajdonjogszerzését, vagy birtoklását.

2./ Vevő az előző pontban részletesen körülírt ingatlant, az ott megjelölt **26 000 000 Ft azaz huszonhatmillió forint** vételárért, megtekintés után, állapotának és határainak ismeretében megveszi, úgy, ahogy az a természetben a mai napon **3780 Edelény, István király útja 60.** szám alatt megtalálható.

.....

Beregszászi Csaba eladó Németh Gábor eladó Németh Judit eladó Németh Dóra eladó Németh Attila eladó Laczkó Gyuláné eladó

.....
Kőhalmi Istvánné meghatalmazott Németh Dénes István eladó Németh László eladó Maksa Tamás vevő Dr. Frei Gábor ügyvéd

A kamattámogatott kölcsönrel megvásárolt lakásban kizárólag a jogosultsági feltételeket igazoló igénylő (támogatott személy) szerezhethet tulajdont.

Az ingatlan HET-1032-2422 számú azonosítási kóddal ellátott energetikai tanúsítványát a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján eladók elkészítették és vevőnek már átadták, a tanúsítvány átvételét vevő elismeri.

Az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 40/2017. (12.4.) NGM rendelet 1. számú mellékletében foglaltak értelmében tulajdonosváltáskor az eladóknak, a lakáson a villamos berendezések biztonságtechnikai felülvizsgálatát el kell végeztetniük, kivéve, ha az erről készült, hat évnél nem régebbi jegyzőkönyv rendelkezésükre áll, amely jegyzőkönyvet eladók kötelesek az ingatlan birtokba adásáig vevőnek átadni.

3./ Vevő a vételárból 2 600 000 Ft-ot azaz kétmillió-hatszázezer forint saját erejéből, a különbözeti 23 400 000 Ft-ot azaz huszonhárommillió-négyszázezer forintot pedig az CIB Bank Zrt-nél igényelt, a 227/2025.(VII.31.) Korm. rendelet alapján Otthon Start program keretében biztosított FIX 3% kamatozású lakáskölcsönből (a későbbiekben: lakáskölcsön) fizeti meg eladók részére, legkésőbb 2026. január 31. napjáig.

A lakáskölcsön összegéből, 2/12-2/12 tulajdoni arányuknak megfelelően, fejenként 3 900 000 Ft azaz hárommillió-kilencszázezer forint, míg az önerő összegéből fejenként 433 333 Ft azaz négyszáz-harmincháromezer-háromszázharminchárom forint illeti meg Beregszászi Csaba, Hornyák Jánosné és Németh Gábor eladót.

A lakáskölcsön összegéből 1/12-1/12 tulajdoni arányuknak megfelelően fejenként 1 950 000 Ft azaz egymillió-kilencszázötvenezer forint, míg az önerő összegéből fejenként 216 666 Ft azaz kétszázötvenezer-hatszázhatvanhat forint illeti meg Németh Judit, Németh Dóra, Németh Attila, Németh Dénes István, Laczkó Gyuláné és Németh László eladót.

Szerződő felek megbízzák a CIB Bank Zrt-t, eladók pedig kifejezetten kérik és hozzájárulnak ahhoz, hogy a lakáskölcsönből származó vételár megfizetése eladók bankszámláira való átutalással történjen és ugyanezekre a bankszámlákra köteles vevő a vételár saját erejéből álló összegét - még a lakáskölcsön folyósítása előtt - átutalni.

A vételár átutalását Beregszászi Csaba eladó az OTP Banknál vezetett számú, Hornyák Jánosné eladó a Raiffeisen Banknál vezetett számú, Németh Gábor eladó az MBH Banknál vezetett számú, Németh Dóra eladó a Raiffeisen Banknál vezetett számú, Németh Attila eladó az OTP Banknál vezetett számú, míg Németh László eladó az ERSTE Banknál vezetett számú folyószámlájára kéri.

Németh Dénes István eladó az öt megillető vételár átutalását Németh Attila eladó OTP Banknál vezetett számú bankszámlájára kéri, Németh Judit eladó az öt megillető vételár átutalását Németh Dóra eladó a Raiffeisen Banknál vezetett számú bankszámlájára kéri, Laczkó Gyuláné eladó az öt megillető vételár átutalását Németh László eladó az ERSTE Banknál vezetett számú folyószámlájára kéri.

Az e bankszámlákra történő átutalásokat minden eladó a saját kezéhez való teljesítéseknek ismeri el.

A kölcsönszerződés megkötését követően egyik fél sem jogosult e szerződéstől elállni, vagy ezt a szerződést bármilyen módon megszüntetni, felbontani, ilyen intézkedésre csak a CIB Bank Zrt. írásbeli hozzájárulását követően kerülhetne sor.

A CIB Bank Zrt. írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy a szerződéstől való elállás érvényesen nem gyakorolható.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a CIB Bank Zrt. bármely okból a vevő által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részét saját erejéből fizeti meg eladók részére. A lakáskölcsön mindenképpen a vételár utolsó részlete.

.....
Beregszászi Csaba eladó Németh Gábor eladó Németh Judit eladó Németh Dóra eladó Németh Attila eladó Laczkó Gyuláné eladó

.....
Kőhalmi Istvánné meghatalmazott Németh Dénes István eladó Németh László eladó Maksa Tamás vevő Dr. Frei Gábor ügyvéd

4./ Eladók az ingatlanon tulajdonjogukat fenntartják, a vételár hiánytalan kiegyenlítéséig, tehát az adásvétel eladók tulajdonjogának fenntartásával történik a Ptk. 6:216. § értelmében.

Eladók a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzési jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatják.

Szerződő felek közösen kérik, eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlan 1/1 arányú illetőségére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék vevő javára, 2026. június 30. napjáig.

Eladók most ügyvédi letétbe helyezik Dr. Frei Gábornál azt a nyilatkozatukat, amellyel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak az ingatlanra a tulajdonjog vevő javára, 1/1 arányban, adásvétel címén, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett, és amellyel az ingatlan birtokát is átruházzák vevőre.

Dr. Frei Gábor ügyvéd e szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a tulajdonjog-bejegyzési engedély letétbe helyezése nála megtörtént.

A vételár hiánytalan megfizetésének bármely fél részéről történő igazolásától számított 5 napon belül a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

5./ Vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítésétől számított 8 napon belül léphet, az erről szóló külön jegyzőkönyv elkészítése mellett, a szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába, a birtokba lépésétől kezdődően viseli annak terheit és jogosult beszédni minden hasznát.

Az ingatlanhoz tartozó közszolgáltatói mérőórákat - melyek állását felek az ingatlan birtokba adásának jegyzőkönyvében rögzítik - vevő a birtokba lépésétől számított 15 napon belül saját nevére íratja.

6./ Szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok, elidegenítési, vagy ingatlanszerzési képességük nincs korlátozva, jelen jogügylet megkötésével kapcsolatos minden költséget vevő visel.

7./ Edelény Város Önkormányzatának az ingatlanra elővásárlási joga van, Képviselő-testülete határoz arról, megismerve ezt a szerződést, hogy az Önkormányzat gyakorolja-e az elővásárlási jogot, vagy arról lemond.

8./ Csatolt meghatalmazása alapján Hornyák Jánosné eladó képviselőjében Kőhalmi Istvánné sz.n.: (sz.:, an.:, személyazonosító igazolványának száma:, személyi azonosítója:, adóazonosító jele:) alatti lakos meghatalmazott jogosult a szerződést megkötni.

9./ Felek a lakáskölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden észszerű nyilatkozatot megtesznek (ide értve a szerződésnek az CIB Bank Zrt által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a lakáskölcsön határidőben történő folyósítását elősegítsék.

10./ Az átruházással összefüggő adó-és illetékszabályokat szerződő felek ismerik.

11./ Eljáró ügyvéd felek azonosítását az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, 2017. évi LIII. törvény értelmében elvégezte, felek ehhez szükséges adatai a jelen szerződésben vannak rögzítve, az általuk bemutatott személyazonosság-igazolásra alkalmas okiratok alapján.

Felek kijelentik, hogy a jogügylet során a saját nevükben járnak el, Hornyák Jánosné eladó kivételével, aki helyett meghatalmazottja, Kóhalmi Istvánné jár el.

.....
Beregszászi Csaba eladó Németh Gábor eladó Németh Judit eladó Németh Dóra eladó Németh Attila eladó Laczkó Gyuláné eladó

.....
Kóhalmi Istvánné meghatalmazott Németh Dénes István eladó Németh László eladó Maksa Tamás vevő Dr. Frei Gábor ügyvéd

12./ Az okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

13./ A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján az érintett ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat nem alkotott önkormányzati rendeletet.

14./ E szerződés és a szerződéssel kapcsolatos valamennyi okirat szerkesztésére és ellenjegyzésére, az ingatlan-nyilvántartási szerv előtti teljes körű képviseletük ellátására, a szerződésben esetleg előforduló szám, adat, név elírásának kijavítására szerződő felek meghatalmazzák Dr. Frei Gábor ügyvédet, aki elfogadja a meghatalmazást e szerződés ellenjegyzésével.

Ezt az okiratot, szerződő felek elolvasás és jól megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt Edelény, 2025. október 14. napján.

..... Beregszászi Csaba eladó	 Hornyák Jánosné eladó képviseletében Kóhalmi Istvánné meghatalmazott	 Németh Gábor eladó	 Németh Judit eladó
..... Németh Dóra eladó	 Németh Attila eladó	 Németh Dénes István eladó	 Laczkó Gyuláné eladó
..... Németh László eladó		 Maksa Tamás vevő	

Ellenjegyzem Edelényben, 2025. október 14-én:

Kamarai azonosító szám: 36060232