



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. MÁJUS 27. NAPJÁN TARTANDÓ RENDES NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 78.

MELLÉKLETEK: 1 DB

TÁRGY: Az Edeleny 74 hrsz.-ú, István király útja 55. 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: Birinyiné Dr. Bakó Annamária
2026. május 21. osztályvezető

Jegyzői Kabinet: Szlifka Béla
2026. május 21. osztályvezető

Pénzügyi Osztály: Pachmanné Tóth Anita
2026. május 21. osztályvezető

Városfejlesztési Osztály: Slezsák Ágnes
2026. május 21. osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

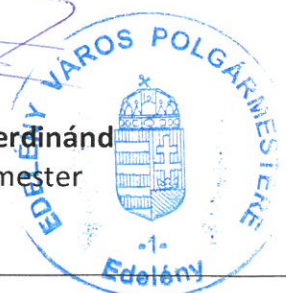
Dr. Vártás József jegyző 2026. május 21.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

- Rendeletalkotás
- Határozathozatal normatív
 hatósági
 egyéb
- A döntéshez egyszerű
minősített többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester
Edeleny, 2026. május 21.

Fischer Ferdinánd
polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény központi részén, az István király útja 55. szám alatt található az abodi székhelyű PT TOP Consulting Kft. tulajdonát képező, Edelény belterület 74 helyrajzi számú, 2870 m² térmértékű, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan. A tulajdonos értékesíteni kívánja az ingatlant 15.000.000,- forint vételáron a szendrői székhelyű NOVOX Kft. 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 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 .../2026.(V.27.) határozata

Az Edelény 74 hrsz.-ú, István király útja 55. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattételről

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény 74 hrsz.-ú, István király útja 55. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattételről szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete kinyilvánítja, hogy a PT TOP Consulting Kft. 1/1 arányú tulajdonát képező, Edelény belterület 74 hrsz.-ú, természetben István király útja 55. szám alatti, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítése során a – dr. Bene Tamás ügyvéd által 2026. május 4. 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:

Értesül:

polgármester


Pénzügyi Osztály

Jegyzői Kabinet

azonnal

ügyvéd


Edelény, 2026. május 21.


Fischer Ferdinánd
polgármester

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött *egyrésztől*

PT TOP Consulting Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 05-09-033789, képviseli: Pupák Tamás ügyvezető; statisztikai számjel: 29033212-7020-113-05; adószám: 29033212-2-05; nyilvántartást vezető szerv: Miskolci Törvényszék Cégbírósága; 3753 Abod, Kossuth út 5. sz. alatti székhelyű gazdasági társaság), mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó), *másrészről*

2026 MÁJ 06. kéjgye: 

Az ingatlanügyi hatóság ezt az okiratot előzetes tartalmi

NOVOX Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 05-09-018873, képviseli: dr. Zsemkó Attila ügyvezető; statisztikai számjel: 11695837-5224-113-05; adószám: 11695837-2-05; nyilvántartást vezető szerv: Miskolci Törvényszék Cégbírósága; 3752 Szendrő, hrsz 0218/2 sz. alatti székhelyű gazdasági társaság), mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő)

között alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy az **Eladó 1/1 arányú tulajdonát** képezi a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál **Edelény belterület 74 hrsz. alatt** nyilvántartott, természetben **3780 Edelény, István király útja 55. szám** alatt található, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 2870 m² alapterületű **ingatlan**.
2. Eladó eladja, **Vevő pedig 1/1 arányban**, megtekintett és megismert állapotban **megvásárolja** az 1. pontban részletesen megjelölt ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan).
3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi **teherbejegyzés** található.
 - III/1 sorszám alatt 50981/2004.12.18. bejegyző határozat számon **Edelény Város Önkormányzata** jogosult javára **elővásárlási jog** került bejegyzése.

Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan **egyebekben per-, teher- és igénymentes**, azt adók módjára behajtható tartozások nem terhelik - illetőleg teher bejegyzése jelenleg sincs folyamatban, - továbbá arra nézve harmadik személynek semmiféle, a tulajdonjog bejegyzését és gyakorlását, illetőleg a Vevő általi birtokba lépést akadályozó vagy korlátozó joga nem áll fenn. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy más személyeknek az Ingatlannal kapcsolatban követelésük vagy igényük nincs, továbbá az Ingatlant gazdasági társaság, egyéni vállalkozó vagy egyéb szervezet nem jelölte meg és nem használja székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként. Eladó kijelenti azt is, hogy az Ingatlan nem képezi közös vagyon részét, azzal önállóan jogosult rendelkezni.

4. Felek az Ingatlan vételárát **15.000.000,-Ft**, azaz **Tizenötmillió forint** összegben állapítják meg, amelyet Vevő az alábbiak szerint fizet meg az Eladó részére.
 - 4.1 Vevő jelen okirat aláírását megelőzően megfizetett Eladó részére **13.520.000,-Ft**, azaz **Tizenhárommillió-ötszázhuszezer forint** összeget **első vételárrész jogcímén**, az Eladó **OTP Bankál** vezetett, **11734004-25984295-00000000** számú bankszámlájára történő **átutalás útján**, mely teljesítési módot Eladó kér és saját kezéhez történő teljesítésként ismer el, s mely összeg megadott bankszámlán történő hiánytalan jóváírását Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.
 - 4.2 Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladó részére, a vételárból hátralékosan fennmaradó **1.480.000,-Ft**, azaz **Egymillió-négyszáznyolcvanezer forint** összeget, **utolsó vételárrész jogcímén** az Eladó **OTP Bankál** vezetett, **11734004-25984295-00000000** számú bankszámlájára történő **átutalás útján**, mely teljesítési módot Eladó kér és saját kezéhez történő teljesítésként ismer el, s mely összeg megadott bankszámlán történő hiánytalan jóváírását Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár meghatározása során figyelembe vették az Ingatlan korát, műszaki állapotát és a helyben szokásos vételárakat. Felek rögzítik, hogy a vételár az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az Ingatlan jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten értékarányosnak fogadják el, melyre tekintett kizárják jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának jogát.

.....
 Pupák Tamás ügyvezető
 PT TOP Consulting Kft.
 Eladó képviselőjében

.....
 dr. Zsemkó Attila ügyvezető
 NOVOX Kft.
 Vevő képviselőjében

.....
 dr. Bene Tamás
 Ügyvéd

5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak nincs általa eltitkolt és eltakart rejtett hibája, nincs tudomása olyan körülményről, mely az Ingatlan Vevő általi rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, annak lényeges adataira vonatkozó tájékoztatás mellett.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor. Felek nyilatkoznak, hogy a tárgyi rendelet szerinti felülvizsgálati előírásokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették, azt tudomásul vették.

6. Felek a vételár maradéktalan megfizetésére figyelemmel jelen szerződés aláírásával **közösen kérik**, továbbá **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában **1/1 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**, Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön.
7. Felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy az elővásárlási jogból eredő kötelezettségek megszegésével megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. Ezért felek rögzítik, hogy **jelen szerződés az elővásárlásra jogosult harmadik személlyel szemben akkor hatályosul, amikor Edelény Város Önkormányzata az elővásárlási jogáról külön okiratban lemond vagy ennek hiányában a részére megadott nyilatkozattételi határidőn belül e jogával nem él.**
8. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokának átruházására a mai napon kerül sor. Vevőt az Ingatlan birtokba vételétől kezdődően illetik meg mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, melyek korábban az Eladót illették, illetőleg terhelték, ez az időpont irányadó továbbá a kárveszély átszállására is. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlanon a közüzemi társaságok által elhelyezett mérőórák állását a birtokba adás napján közösen írásban rögzítik. Felek ennek arányában viselik a terheket, egyúttal Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonosváltást a szolgáltató társaságoknál a birtokba lépést követő 15 napon belül átvezetteti.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a közüzemi szolgáltatóktól a birtokbaadást megelőző 30 nappal nem régebben kiállított nyilatkozattal vagy utolsó havi számlalevéllel kötelesek igazolni Vevő részére, hogy az Ingatlant lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás, illetőleg semmilyen egyéb tartozás nem terheli.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták a 2010. évi CXXVI. tv. 20/P § szövegének ismertetésével az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról, amelynek online elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu/>.

9. Eladó képviselőjében eljáró ügyvezető kijelenti, hogy a PT TOP Consulting Kft. a Miskolci Törvényszék Cégbíróságán bejegyzett gazdasági társaság, mely nem áll sem csőd-, sem felszámolási-, sem végelszámolási eljárás alatt, szerzési és elidegenítési képessége korlátozva nincsen, kéri továbbá, hogy a Tisztelt Földhivatal az eladó cég cégkivonatát és ügyvezető aláírás-mintáját elektronikus úton beszerezni szíveskedjen.

Vevő képviselőjében eljáró ügyvezető kijelenti, hogy a NOVOX Kft. a Miskolci Törvényszék Cégbíróságán bejegyzett gazdasági társaság, mely nem áll sem csőd-, sem felszámolási-, sem végelszámolási eljárás alatt, szerzési és elidegenítési képessége korlátozva nincsen, kéri továbbá, hogy a Tisztelt Földhivatal az eladó cég cégkivonatát és ügyvezető aláírás-mintáját elektronikus úton beszerezni szíveskedjen.

10. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díj és a visszterhes vagyonátruházási illetéket a Vevő köteles megfizetni.
11. A felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Bene Tamás (3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. sz./4. sz. alatti székhelyű) ügyvédet, a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére továbbá az elővásárlásra jogosult előtt és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt képviselőjükben történő eljárásról különösen Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, Eladó tulajdonjogának törlésére, szükség esetén az Ákr., az Inyt Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására, Vevő meghatalmazza továbbá dr. Bene Tamás ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel érintett vagyonszerzési illetéki kiszabása iránti bejelentés beküldése tárgyában az illetékes adóhatóság előtt is eljárjon.

.....
Pupák Tamás ügyvezető
PT TOP Consulting Kft.
Eladó képviselőjében

.....
dr. Zsemkó Attila ügyvezető
NOVOX Kft.
Vevő képviselőjében

.....
dr. Bene Tamás
Ügyvéd

Meghatalmazott a meghatalmazásokat elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek rögzítik, hogy dr. Bene Tamás ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. A felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, nem minősülnek közszereplőnek vagy kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személyek közeli hozzátartozójának. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adataikban bekövetkezett változást, haladéktalanul bejelentik okiratszerkesztő ügyvéd részére. Okiratszerkesztő ügyvéd külön tájékoztatja a feleket arról a tényről, miszerint a jelen adásvételi szerződés kapcsán a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése szerint a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia az Ingatlan vonatkozásában készült energetikai tanúsítványt vagy annak másolatát a Vevőnek, és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a Vevőnek.

12. Jelen szerződés 3 számozott oldalból áll és 6 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Miskolcon, 2026. május hó 4. napján

PT TOP Consulting Kft.
3753 Abod, Kossuth út 5.
Adószám: 29033212-2-05
Cégjegyzékszám: 05-09-033789
Bankszámlaszám: 11734004-25984295

NOVOX KFT.
3752 Szendrő, 0218/2 hrsz
Adószám: 11695837-2-05
Bankszámlaszám: K&H
10405028-50526778-89701001

PT TOP Consulting Kft
Eladó
Képviselében:
Pupák Tamás ügyvezető

NOVOX Kft
Vevő
Képviselében:
dr. Zsemkó Attila ügyvezető

Alulírott dr. Bene Tamás ügyvéd (KASZ: 36057401) jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. május hó 4. napján:

Dr. Bene Tamás
ügyvéd
102, Erzsébet tér 5. Fsz/4.
Adószám: 495 64-1-25
KASZ: 36057401
104000120011001-45050008