

## ELŐTERJESZTÉS

*a képviselő-testület 2026. április 22. napján tartandó ülésére*

Napirend: Javaslat elővásárlási jogról való döntés meghozatalára

Előterjesztő: Tábori Anita Katalin polgármester

Készítette: Sutor Petra jegyző

Melléklet: adásvételi szerződések

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

2026. február 12. napjától hatályos Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (II. 11.) önkormányzati rendelete a helyi önazonosság védelméről (a továbbiakban Rendelet), melyben dologi jogvédelmi eszközként bevezetésre került az elővásárlási jog. A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban Hövtv.) 8. §-a szerint elővásárlása első helyen az önkormányzat jogosult.

Az alábbi adásvételi szerződés közlése iránti kérelem érkezett be a Hivatalhoz:

Csernayné Bíró Zsuzsanna, Bögös Ágnes, Bíró Judit és Bíró Gábor eladók képviseletében eljáró Dr. Michna Ilona ügyvéd 2026. március 4. napján nyújtotta be kérelmét az eladók 6/12, 2/12. 2/12. és 2/12 arányú tulajdonát képező - az ingatlan-nyilvántartásban a Somoskőújfalu, Somosi út 72., belterület 402 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház” megnevezésű, 57 m<sup>2</sup> alapterületű; a belterület 399 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 327 m<sup>2</sup> alapterületű, és a belterület 400 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett udvar” megnevezésű, 284 m<sup>2</sup> alapterületű - ingatlanok értékesítési szándékának közzétételére.

Az ingatlanok vonatkozásában az eladók a vevővel 2 200 000 Ft vételárban egyeztek meg.

Az önkormányzat jelenleg nem rendelkezik az ingatlan vételárával megegyező fedezettel, ezért javaslom az elővásárlási jogról való lemondást.

Somoskőújfalu, 2026. április 17.

Tábori Anita Katalin sk.  
polgármester

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének ..... /2026. (IV.22.)

önkormányzati határozata

### **elővásárlási jogról való lemondásról**

Somoskőújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Csernayné Bíró Zsuzsanna, Bögös Ágnes, Bíró Judit és Bíró Gábor eladók képviseletében eljáró Dr. Michna Ilona ügyvéd által 2026. március 4. napján benyújtott adásvételi szerződés közzététele iránti kérelem tárgyát képező, Somoskőújfalu belterület 402 hrsz. alatt felvett, a természetben 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 72. szám alatt található, 72 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház” megnevezésű, a belterület 399 hrsz. alatt nyilvántartott, 327 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, és a belterület 400 hrsz. alatt nyilvántartott, 284 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett udvar” megnevezésű, ingatlan tekintetében Somoskőújfalu Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban Hövtv.) 8. § (1) a) pontja, illetve Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önazonosság védelméről szóló 3/2026. (II.11.) önkormányzati rendeletének 2. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jogával nem kíván élni, annak gyakorlásáról lemond.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a döntést - a Hövtv. 9. § (3) bekezdésében foglalt nyilatkozattételi határidő letelte után - a Hövtv. 9. § (9) bekezdésében meghatározottak szerint küldje meg az eladó részére.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

# DR. MICHNA ILONA

## ügyvéd

✉ 3100 Salgótarján, Fő tér 1.1/10.

E-mail: [michna@starian.hu](mailto:michna@starian.hu) - ☎ MOBIL: (30) 9688 -660

## INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:

**Csernayné Biró Zsuzsanna**, születési név: Biró Zsuzsanna; anyja neve: Slamovics Eszter, születési hely, idő: Ajka, 1964.09.07., személyi azonosító: 2-640907-0618, adóazonosító jel: 8356781159, lakóhely: 8200 Veszprém, Solyi utca 4. 4 em. 15 a. szám alatti lakos, aki **6/12-ed** arányú tulajdonos, mint eladó 1 és

**Bögös Ágnes** születési név: Biró Ágnes; anyja neve: Molnár Mária, születési hely, idő: Salgótarján, 1968.11.15., személyi azonosító: 2-681115-5517, adóazonosító jel: 8372082154, lakóhely: 6000 Kecskemét, Szimferopol tér 6. 3 em. 10 a. szám alatti lakos, aki **2/12-ed** arányú tulajdonos, mint eladó 2 és

**Bíró Judit** születési név: Biró Judit; anyja neve: Molnár Mária, születési hely, idő: Salgótarján, 1976.11.23., személyi azonosító: 2-761123-6694, adóazonosító jel: 8401381959, lakóhely: 3181 Karancsalja, Petőfi út 18. szám alatti lakos, aki **2/12-ed** arányú tulajdonos, eladó 3 és

**Bíró Gábor** születési név: Biró Gábor; anyja neve: Molnár Mária, születési hely, idő: Salgótarján, 1982.01.08., személyi azonosító: 1-820108-1739, adóazonosító jel: 8420101451, lakóhely: 3181 Karancsalja, Petőfi út 18. szám alatti lakos, aki **2/12-ed** arányú tulajdonos, mint eladó 4 (a továbbiakban: *eladók*)

másrészről

**Szedmák Zoltán** születési név: Szedmák Zoltán; anyja neve: Nagy Ilona, születési hely, idő: Vác, 1957.12.18. személyi azonosító: 1-571218-1516, adóazonosító jel: 8332230896 lakóhely: 2600 Vác, Felsőspinyér dűlő 20834/10., tartózkodási hely: 3104 Salgótarján, Budapesti út 46. 1 lph. Fsz. 3 a. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: *vevő*) között alulírott napon az alábbi feltételekkel

1. Eladók 12/12-ed arányú közös tulajdonát képezi a **Somoskőújfalu belterület 399 hrsz-ú** „kivett beépítetlen terület” megnevezésű **327 m<sup>2</sup>** terület nagyságú ingatlan. Az ingatlan természetben: 3121 Somoskőújfalu, Belterület 399 hrsz. alatt található.
2. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a szerződés a 2025. évi. XLVIII. tv. a helyi önzonosság védelméről, szóló jogszabály hatálya alá tartozik, mivel Somoskőújfalu Község Önkormányzatának képviselő testülete a 11/2025.(X.2.) önkormányzati rendeletben azt szabályozta. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályba lépéséhez szükséges az Önkormányzat jegyzőjének nyilatkozata.
3. Vevő az ingatlant megismert és megtekintett, felmért és átnézett állapotban veszi meg, Eladók teljes körűen tájékoztatták Vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról, Vevő ezt a tájékoztatást tudomásul vette. A felek a kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárat az ingatlan állagára és a jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat valamennyi körülmény gondos mérlegelésével, az ingatlan megtekintett állagának figyelembevételével, szabad akaratukból alakították ki, illetve fogadták el, a megtekintett állapot képezi a vételár alapját. Felek feltűnő értékaránytalanság jogcímén a szerződést a Ptk.6:98.§. alapján nem támadják meg.
4. Eladók szavatolják, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentes. Szavatolják továbbá, hogy harmadik személynek semmilyen joga és igénye nem áll fenn, mely az ingatlan háborítatlan birtoklását zavarná vagy megakadályozná, továbbá ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosa sincs az ingatlannak. Az ingatlant fedezetként harmadik személynek fel nem ajánlották. Az ingatlanban semmilyen vállalkozásnak, társaságnak székhelye, telephelye, fióktelepe nincs bejegyezve.
5. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan vételára **50.000.- Ft**, azaz: Ötvenezer forint, melyet Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladók kezeihez az alábbiak szerint készpénzben kifizetett:
  - **Csernayné Biró Zsuzsanna** eladó 1 részére **25.000.-Ft-ot**, azaz: Huszonötezer forintot,
  - **Bögös Ágnes** eladó 2 részére, **8.333.-Ft-ot**, azaz: Nyolcezer-háromszázharminchárom forintot,
  - **Bíró Judit** eladó 3 részére, **8.333.-Ft-ot**, azaz: Nyolcezer-háromszázharminchárom forintot,
  - **Bíró Gábor** eladó 4 részére, **8.334.-Ft-ot**, azaz: Nyolcezer-háromszázharminchárom forintot.

Eladók a vételár teljes összegének átvételét elismerik és nyugtázzák.



6. Eladók ezennel **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárulnak ahhoz, hogy az Eladók tulajdonjogát a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal törölje, egyben a Vevő tulajdonjogát 12/12-ed (1/1-ed) arányban az ingatlan nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezze.
7. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával igazoltan hozzájárulnak az Ütv.32.§. szerinti és a Pmt. 18-19.§. szerinti azonosításhoz.
8. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokának átruházása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik. Eladók tudomásul veszik, hogy az esetlegesen ki nem egyenlített közüzemi tartozásokat kötelesek megfizetni. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
9. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy 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.
10. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése az 20/2017.(XII.21.) IRM rendelet 25.§-ában valamint a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott 10/2019.(VI.24.) MÜK szabályzat alapján megkövetelt adatlapon megtörtént.
11. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek és a visszerthes vagyónátruházási illeték - a NAV Regionális Illetékfőosztálya által meghatározott módon- a Vevőt terheli. Ugyanez vonatkozik a bejegyzésenkénti 10.600.- Ft földhivatali eljárási, valamint jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerült költségekre is.
12. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek adott megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás, az adásvételhez kapcsolódó adó- és illetékjogi szabályokkal a szerződő felek tisztában vannak. Felek tudomásul vették a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségére vonatkozó szóbeli tájékoztatást, azaz a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átiratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik. Felek rögzítik, hogy a Ptk. alapján az Eladók viselik a birtokátruházással, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket, viszont az ingatlan átvételének, szerződéskötési költségek, a tulajdon-átruházási illeték, az átvétel és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terheli.
13. Szerződő felek megbízzák dr. Michna Ilona ügyvédet (KASZ:36065356) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, meghatalmazzák továbbá az Eladók tulajdonjogának a törlése, valamint az egyéb engedélyek földhivatali benyújtására és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése céljából a Földhivatalnál nevükben és képviselőikben teljes jogkörrel eljárjon, továbbá beszeresse a tulajdoni lapokat és a térképet, elkészítse és benyújtsa a B400E adatlapot a NAV felé, aki a **megbízást elfogadja**. A Szerződő felek felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet arra, hogy a jelen szerződésben előforduló név-, adat-, vagy számelírást, elütést, illetve a nyilvánvaló hibákat helyettük, és nevükben eljárva a szerződés szövegében javítsa, és a javítás tényét bélyegzőjével ellássa. A szerződésnek a felsoroltak szerinti javítása nem minősül szerződés módosításnak.
14. Jelen szerződésben foglaltak *tényvázlattal* tekintendők. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta felek figyelmét arra, hogy a szerződést, annak aláírása előtt olvassák el. Felek kijelentik és aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötés során a jelen okiratban rögzített nyilatkozatokat tették meg, a megállapodás az ügyletre vonatkozó szándékaikat, elvárásaikat hiánytalanul, a valóságnak megfelelően tartalmazza, a szerződési akarataknak megfelelő pontos és maradéktalan rögzítése mellett.
15. Szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte. Ennek keretében eljáró ügyvéd felek személyazonosságáról személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése során meggyőződött, és ezek alapján az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Felek kijelentik, hogy a szerződésben rögzített személyi adataik teljes körűek és a valóságnak megfelelnek, hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy azokat a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.



16. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

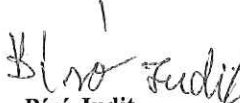
Az Üttv.43.§. (4) bekezdésére hivatkozással a felek rögzítik, hogy a jelen okirat lapjai az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel való ellátást felek mellőzik.


Szerződő felek jelen szerződést felolvasás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá. Szerződő felek aláírásukkal elismerik továbbá, hogy a szerződés egy-egy eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát a mai napon átvették.

Kelt: Salgótarján, 2026. február 27.

  
Csernayné Bíró Zsuzsanna  
Eladó 1

  
Bögös Ágnes  
Eladó 2

  
Bíró Judit  
Eladó 3

  
Bíró Gábor  
Eladó 4

  
Szedmák Zoltán  
Vevő

Dr. MICHNA ILONNA  
Ügyvéd  
3100 Salgótarján, Fő tér 1. 1/10.  
Adószám: 49098239-1-32  
a szerződést készítettem és ügyvédként ellenjegyzem:  
Dr. Michna Ilona ügyvéd Kasz: 36065356 Salgótarján, 2026.02.27.



# DR. MICHNA ILONA

## ügyvéd

✉ 3100 Salgótarján, Fő tér 1.1/10.  
E-mail: [michna@starjan.hu](mailto:michna@starjan.hu) - ☎ MOBIL: (30) 9688 -660

## INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:

**Csernayné Bíró Zsuzsanna**, születési név: Bíró Zsuzsanna; anyja neve: Slamovics Eszter, születési hely, idő: Ajka, 1964.09.07., személyi azonosító: 2-640907-0618, adóazonosító jel: 8356781159, lakóhely: 8200 Veszprém, Sólyi utca 4.sz.4.em.15.a szám alatti lakos, aki 3/24-ed arányú tulajdonos mint eladó

**Bögös Ágnes** születési név: Bíró Ágnes; anyja neve: Molnár Márís, születési hely, idő: Salgótarján, 1968.11.15., személyi azonosító: 2-681115-5517, adóazonosító jel: 8372082154, lakóhely: 6000 Kecskemét, Szimferopol tér 6.3.em.10.a szám alatti lakos, aki 2/24-ed arányú tulajdonos, mint eladó 2.,

**Bíró Judit** születési név: Bíró Judit; anyja neve: Molnár Márís, születési hely, idő: Salgótarján, 1976.11.23., személyi azonosító: 2-761123-6694, adóazonosító jel: 8401381959, lakóhely: 3181 Karancsalja, Petőfi út 18. szám alatti lakos, aki 2/24-ed arányú tulajdonos, eladó 3., és

**Bíró Gábor** születési név: Bíró Gábor; anyja neve: Molnár Márís, születési hely, idő: Salgótarján, 1982.01.08., személyi azonosító: 1-820108-1739, adóazonosító jel: 8420101451, lakóhely: 3181 Karancsalja, Petőfi út 18. szám alatti lakos, aki 1/24-ed arányú tulajdonos, mint eladó 4, (továbbiakban: *eladók*)

másrészről

**Szedmák Zoltán** születési név: Szedmák Zoltán; anyja neve: Nagy Ilona, születési hely, idő: Vác, 1957.12.18., személyi azonosító: 1-571218-1516, adóazonosító jel: 8332230896 lakóhely: 2600 Vác, Felsőspinyér dűlő 20834/10.. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: *vevő*) között - aki 1/24-ed arányban tulajdonostárs - alulírott napon az alábbi feltételekkel

1. Eladók 8/24-ed arányú közös tulajdonát képezi a **Somoskőújfalu belterület 400 hrsz-ú „kivett udvar”** megnevezésű **284 m<sup>2</sup>** terület nagyságú ingatlan. Az ingatlan természetben: 3121 Somoskőújfalu, 400 hrsz alatt található.
2. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a szerződés a 2025. évi. XLVIII. tv. a helyi önazonosság védelméről, szóló jogszabály hatálya alá tartozik, mivel Somoskőújfalu Község Önkormányzatának képviselő testülete a 11/2025.(X.2.) önkormányzati rendeletben azt szabályozta. Felek tudomásul veszik hogy a szerződés hatályba lépéséhez szükséges az Önkormányzat jegyzőjének nyilatkozata.
3. Vevő az ingatlant megismert és megtekintett, felmért és átnézett állapotban veszi meg, Eladók teljes körűen tájékoztatták Vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról ezt a tájékoztatást tudomásul vette. A felek a kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárat az ingatlan állagára és a jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat valamennyi körülmény gondos mérlegelésével, szabad akaratukból alakították ki, illetve fogadták el, a megtekintett állapot képezi a vételár alapját. Felek feltűnő értékaránytalanság jogcímén a szerződést a Ptk.6:98.§. alapján nem támadják meg.
4. Eladók szavatolják, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentes. Szavatolják továbbá, hogy harmadik személynek semmilyen joga és igénye nem áll fenn, mely az ingatlan háborítatlan birtoklását zavarná vagy megakadályozná, továbbá ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosa sincs az ingatlanban. Az ingatlant fedezetként harmadik személynek fel nem ajánlották. Az ingatlanban semmilyen vállalkozásnak, társaságnak székhelye, telephelye, fióktelepe nincs bejegyezve.
5. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan vételára **150.000.- Ft**, azaz: Egyszázötvenezer forint, melyet Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladók kezeihez az alábbiak szerint készpénzben kifizetett:

- **Csernayné Bíró Zsuzsanna** eladó 1 részére 75.000.-Ft-ot, azaz: Hetvenötezer forintot
- **Bögös Ágnes** eladó 2 részére, 25.000.-Ft-ot, azaz: Huszonötezer forintot
- **Bíró Judit** eladó 3 részére, 25.000.-Ft-ot, azaz: Huszonötezer forintot
- **Bíró Gábor** eladó 4 részére, 25.000.-Ft-ot, azaz: Huszonötezer forintot



Eladók a vételár teljes összegének átvételét elismerik és nyugtázzák.

6. Csernayné Bíró Zsuzsanna eladó részére a tulajdoni arányoktól eltérően került a vételár megállapításra és kifizetésre, tekintettel arra, hogy édesanyja Bíró Józsefné sz.név: Slamovics Eszter tulajdonjoga a hagyatéki eljárásban nem lett töröltve, azonban az eladó tájékoztatása szerint a póthagyatéki eljárás folyamatban van és ő mint az egyetlen törvényes örökös fogja megörökölni az édesanyja 3/24-ed arányú tulajdonrészét, így a Vevő már most kifizette az arányos vételárat. A későbbiekben megkötésre kerülő adás-vételi szerződésben az eladó kijelenti, hogy a vételárat már megkapta.
7. Eladók ezennel **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárulnak ahhoz, hogy az Eladók tulajdonjogát a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal törölje, egyben a Vevő tulajdonjogát 8/24-ed arányban az ingatlan nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezze.
8. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával igazoltan hozzájárulnak az Ütv.32.§. szerinti és a Pmt. 18-19.§. szerinti azonosításhoz.
9. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokának átruházása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik. Az Eladók a birtokátruházás alkalmával adják át a Vevőnek a megtekintett, kiürített ingatlan kulcsait Eladók tudomásul veszik, hogy az esetlegesen ki nem egyenlített közüzemi és egyéb tartozásokat kötelesek megfizetni. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
10. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy 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.
11. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése az 20/2017.(XII.21.) IRM rendelet 25.§-ában valamint a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott 10/2019.(VI.24.) MÜK szabályzat alapján megkövetelt adatlapon megtörtént.
12. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek és a visszerthes vagyonátruházási illeték - a NAV Regionális Illetékfőosztálya által meghatározott módon- a Vevőt terheli. Ugyanez vonatkozik a bejegyzésenkénti 10.600.- Ft földhivatali eljárási, valamint jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerült költségekre is.
13. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek adott megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás, az adásvételhez kapcsolódó adó- és illetékjogi szabályokkal a szerződő felek tisztában vannak. Felek tudomásul vették a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevitelének lehetőségére vonatkozó szóbeli tájékoztatást, azaz a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevitelével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik. Felek rögzítik, hogy a Ptk. alapján az Eladók viselik a birtokátruházással, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket, viszont az ingatlan átvételének, szerződéskötési költségek, a tulajdon-átruházási illeték, az átvétel és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terheli.
14. Szerződő felek megbízzák dr. Michna Ilona ügyvédet (KASZ:36065356) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, meghatalmazzák továbbá az Eladók tulajdonjogának a törlése, valamint az egyéb engedélyek földhivatali benyújtására és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának és a haszonélvezeti jog bejegyzése céljából a Földhivatalnál nevükben és képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon, továbbá beszeresse a tulajdoni lapokat és a térképet, elkészítse és benyújtsa a B400E adatlapot a NAV felé, aki a **megbízást elfogadja**. A Szerződő felek felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet arra, hogy a jelen szerződésben előforduló név-, adat-, vagy száméírást, elütést, illetve a nyilvánvaló hibákat helyettük, és nevükben eljárva a szerződés szövegében javítsa, és a javítás tényét bélyegzőjével ellássa. A szerződésnek a felsoroltak szerinti javítása nem minősül szerződés módosításnak.
15. Jelen szerződésben foglaltak *tényvázlatnak* tekintendők. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta felek figyelmét arra, hogy a szerződést, annak aláírása előtt olvassák el. Felek kijelentik és aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötés során a jelen okiratban rögzített nyilatkozatokat tették meg, a megállapodás az ügyletre vonatkozó szándékaikat, elvárásaikat hiánytalanul, a valóságnak megfelelően tartalmazza, a szerződési akaratuknak megfelelő pontos és maradéktalan rögzítése mellett.



16. Szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte. Ennek keretében eljáró ügyvéd felek személyazonosságáról személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése során meggyőződött, és ezek alapján az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Felek kijelentik, hogy a szerződésben rögzített személyi adataik teljes körűek és a valóságnak megfelelnek, hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy azokat a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

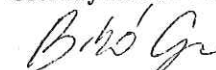
17. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

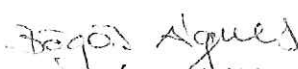
Az Üttv.43.§. (4) bekezdésére hivatkozással a felek rögzítik, hogy a jelen okirat lapjai az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel való ellátást felek mellőzik.

Szerződő felek jelen szerződést felolvasás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá. Szerződő felek aláírásukkal elismerik továbbá, hogy a szerződés egy-egy eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát a mai napon átvették.

Kelt: Salgótarján, 2026. február 27.

  
Csernayné Bíró Zsuzsanna eladó 1

  
Bíró Gábor eladó 4

  
Bögös Ágnes eladó 2

  
Bíró Judit eladó 3

  
Szedmák Zoltán vevő

Dr. MICHNA ILONA  
ügyvéd  
3100 Salgótarján, Péter 1. 1/10.  
Adószám: 49099299-1-32  
KASZ: 36065356  
a szerződést készítő és ügyvédként ellenjegyzem:  
Dr. Michna Ilona ügyvéd Kasz: 36065356 Salgótarján, 2026.02.27.



# DR. MICHNA ILONA

## ügyvéd

✉ 3100 Salgótarján, Fő tér 1.1/10.  
E-mail: [michna@starjan.hu](mailto:michna@starjan.hu) - ☎ MOBIL: (30) 9688 -660

## INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:

**Csernayné Bíró Zsuzsanna**, születési név: Bíró Zsuzsanna; anyja neve: Slamovics Eszter, születési hely, idő: Ajka, 1964.09.07., személyi azonosító: 2-640907-0618, adóazonosító jel: 8356781159, lakóhely: 8200 Veszprém, Sólyi utca 4.sz.4.em.15.a szám alatti lakos, aki 6/12-ed arányú tulajdonos mint eladó

**Bögös Ágnes** születési név: Bíró Ágnes; anyja neve: Molnár Máris, születési hely, idő: Salgótarján, 1968.11.15., személyi azonosító: 2-681115-5517 adóazonosító jel: 8372082154, lakóhely: 6000 Kecskemét, Szimferopol tér 6.3.em.10.a. szám alatti lakos, aki 2/12-ed arányú tulajdonos, mint eladó 2.,

**Bíró Judit** születési név: Bíró Judit; anyja neve: Molnár Máris, születési hely, idő: Salgótarján, 1976.11.23., személyi azonosító: 2-761123-6694, adóazonosító jel: 8401381959, lakóhely: 3181 Karancsalja, Petőfi út 18. szám alatti lakos, aki 2/12-ed arányú tulajdonos, eladó 3., és

**Bíró Gábor** születési név: Bíró Gábor; anyja neve: Molnár Máris, születési hely, idő: Salgótarján, 1982.01.08., személyi azonosító: 1-820108-1739, adóazonosító jel: 8420101451, lakóhely: 3181 Karancsalja, Petőfi út 18. szám alatti lakos, aki 2/12-ed arányú tulajdonos, mint eladó 4, (továbbiakban: *eladók*)

másrészről

**Szedmák Zoltán** születési név: Szedmák Zoltán; anyja neve: Nagy Ilona, születési hely, idő: Vác, 1957.12.18. személyi azonosító: 1-571218-1516, adóazonosító jel: 8332230896 lakóhely: 2600 Vác, Felsőspinyér dűlő 20834/10.. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: *vevő*) között alulírott napon az alábbi feltételekkel

1. Eladók 12/12-ed arányú közös tulajdonát képezi a **Somoskőújfalu belterület 402 hrsz-ú „kivett lakóház” megnevezésű 57 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlan**. Az ingatlan természetben: 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 72.sz. alatt található.
2. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a szerződés a 2025. évi. XLVIII. tv. a helyi önkormányzatok és települési önkormányzatok feladatellátásáról, szülő jogszabály hatálya alá tartozik, mivel Somoskőújfalu Község Önkormányzatának képviselő testülete a 11/2025.(X.2.) önkormányzati rendeletben azt szabályozta. Felek tudomásul veszik hogy a szerződés hatályba lépéséhez szükséges az Önkormányzat jegyzőjének nyilatkozata.
3. Vevő az ingatlant megismert és megtekintett, felmért és átnézett állapotban veszi meg, Eladók teljes körűen tájékoztatták Vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról, kijelentve azt, hogy az ingatlan felújításra szorul, Vevő ezt a tájékoztatást tudomásul vette. Az ingatlanban csak az áram közmű szolgáltatás működik. Egyéb közművek az ingatlanban nincsenek. A felek a kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárat az ingatlan állagára és a jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat valamennyi körülmény gondos mérlegelésével, az ingatlan megtekintett műszaki állagának figyelembevételével, szabad akaratukból alakították ki, illetve fogadták el, a megtekintett állapot képezi a vételár alapját. Felek feltűnő értékaránytalanság jogcímén a szerződést a Ptk.6:98.§. alapján nem támadják meg.
4. Eladó szavatolja, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentes. Szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek semmilyen joga és igénye nem áll fenn, mely az ingatlan háborítatlan birtoklását zavarná vagy megakadályozná, továbbá ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosa sincs az ingatlannak. Az ingatlant fedezetként harmadik személynek fel nem ajánlotta. Az ingatlanban semmilyen vállalkozásnak, társaságnak székhelye, telephelye, fióktelepe nincs bejegyezve.
5. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan vételára **2.000.000.- Ft**, azaz: Kettőmillió forint, melyet Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladók kezeihez az alábbiak szerint készpénzben kifizetett:

- **Csernayné Bíró Zsuzsanna** eladó 1 részére 1.000.000.-Ft-ot, azaz: Egymillió forintot
- **Bögös Ágnes** eladó 2 részére, 333.333.-Ft-ot, azaz: Háromszázharmincháromezer - háromszázharminchárom forintot



- **Bíró Judit** eladó 3 részére, 333.333.-Ft-ot, azaz: Háromszázharmincháromezer - háromszázharminchárom forintot
- **Bíró Gábor** eladó 4 részére, 333.334.-Ft-ot, azaz: Háromszázharmincháromezer - háromszázharmincnégy forintot

Eladók a vételár teljes összegének átvételét elismerik és nyugtázzák.

6. Eladók ezennel **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárulnak ahhoz, hogy az Eladók tulajdonjogát a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal törölje, egyben a Vevő tulajdonjogát 1/1 arányban az ingatlan nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezze.
7. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával igazoltan hozzájárulnak az Ütv.32.§. szerinti és a Pmt. 18-19.§. szerinti azonosításhoz.
8. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokának átruházása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik. Az Eladók a birtokátruházás alkalmával adják át a Vevőnek a megtekintett, kiürített ingatlan kulcsait és olvassák le közösen az egyes közüzemi mérőóra állását és járnak el a tulajdonjog változás földhivatali bejegyzését követően a közüzemi szolgáltatóknál a tulajdonosváltás tényének bejelentése érdekében. Eladók tudomásul veszik, hogy az esetlegesen ki nem egyenlített közüzemi tartozásokat kötelesek megfizetni. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
9. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy 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.
10. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése az 20/2017.(XII.21.) IRM rendelet 25.§-ában valamint a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott 10/2019.(VI.24.) MŰK szabályzat alapján megkövetelt adatlapon megtörtént.
11. Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szabályairól, így különösen arról, hogy az épület energetikai jellemzőit ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás esetén tanúsítani kell. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének 1.13.2. fb) pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén kötelező felülvizsgálatot elvégezni tulajdonosváltáskor. A villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram-védelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységi áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Vevő kijelenti, hogy nem tart igényt az energetikai tanúsítványra és az érintésvédelmi jegyzőkönyvre.
12. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek és a visszerthes vagyónátruházási illeték - a NAV Regionális Illetékfőosztálya által meghatározott módon- a Vevőt terheli. Ugyanez vonatkozik a bejegyzésenkénti 10.600.- Ft földhivatali eljárási, valamint jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerült költségekre is.
13. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek adott megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás, az adásvételhez kapcsolódó adó- és illetékjogi szabályokkal a szerződő felek tisztában vannak. Felek tudomásul vették a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségére vonatkozó szóbeli tájékoztatást, azaz a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átrátását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik. Felek rögzítik, hogy a Ptk. alapján az Eladók viselik a birtokátruházással, az ingatlan-nyilvántartásba vétel költségeit, a tulajdon-átruházási illeték, az át vétel és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terheli.
14. Szerződő felek megbízzák dr. Michna Ilona ügyvédet (KASZ:36065356) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, meghatalmazzák továbbá az Eladók tulajdonjogának a törlése, valamint az egyéb engedélyek földhivatali benyújtására és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának és a haszonélvezeti jog bejegyzése céljából a Földhivatalnál nevükben és képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon, továbbá beszeresse a tulajdoni lapokat és a térképet, elkészítse és benyújtsa a B400E adatlapot a NAV felé, aki a **megbízást elfogadja**. A Szerződő felek felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet arra, hogy a jelen szerződésben előforduló név-, adat-, vagy száméírást, elütést, illetve a nyilvánvaló hibákat helyettük, és nevükben eljárva a szerződés szövegében kijavítsa, és a javítás tényét bélyegzőjével ellássa. A szerződésnek a felsoroltak szerinti javítása nem minősül szerződés módosításnak.



15. Jelen szerződésben foglaltak *tényvázlatnak* tekintendők. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta felek figyelmét arra, hogy a szerződést, annak aláírása előtt olvassák el. Felek kijelentik és aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötés során a jelen okiratban rögzített nyilatkozatokat tették meg, a megállapodás az ügyletre vonatkozó szándékaikat, elvárásaikat hiánytalanul, a valóságnak megfelelően tartalmazza, a szerződési akaratuknak megfelelő pontos és maradéktalan rögzítése mellett.
16. Szerződő felek azonosítását a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte. Ennek keretében eljáró ügyvéd felek személyazonosságáról személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése során meggyőződött, és ezek alapján az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Felek kijelentik, hogy a szerződésben rögzített személyi adataik teljes körűek és a valóságnak megfelelnek, hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy azokat a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.
17. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Az Üttv.43.§. (4) bekezdésére hivatkozással a felek rögzítik, hogy a jelen okirat lapjai az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel való ellátást felek mellőzik.

Szerződő felek jelen szerződést felolvasás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá. Szerződő felek aláírásukkal elismerik továbbá, hogy a szerződés egy-egy eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát a mai napon átvették.

Kelt: Salgótarján, 2026. február 27.

  
Csernayné Bíró Zsuzsanna eladó 1

  
Bíró Gábor eladó 4

  
Bögös Ágnes eladó 2

  
Bíró Judit eladó 3

  
Szedmák Zoltán vevő

**DR. MICHNA ILONA**  
ügyvéd  
3100 Salgótarján, Fő tér 1. 1/10.  
Adószám: 48090390-1-32  
KASZ: 36065356

a szerződést készítettem és ügyvédként ellenjegyzem:  
Dr. Michna Ilona ügyvéd Kasz:36065356 Salgótarján, 2026.02.27.

