

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2026. május 20. napján tartandó ülésére

Napirend: Javaslat elővásárlási jogról való döntések meghozatalára

Előterjesztő: Tábori Anita Katalin polgármester

Véleményező: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

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). Dologi jogvédelmi eszközként bevezetésre került az elővásárlási jog. Elővásárlása jogosult első helyen a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban Hövtv.) 8. §-a szerint az önkormányzat.

Két adásvételi szerződés közlése iránti kérelem érkezett be a Hivatalhoz:

1. Dr. Filip Tamás eladó 2026. április 27. napján nyújtotta be kérelmét, hogy a tulajdonát képező - az ingatlan-nyilvántartásban a Somoskőújfalu, Tölgyfa utca 23., belterület 1396 hrsz., „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű, 743 m<sup>2</sup> alapterületű - ingatlanát értékesíteni kívánja.

Az ingatlan vonatkozásában eladó a vevővel 10 450 000 Ft vételárban egyezett meg.

2. Godó Péter eladó 2026. április 28. napján nyújtotta be kérelmét, hogy a tulajdonát képező - az ingatlan-nyilvántartásban a Somoskőújfalu, zártkert 2460 hrsz., „kivett/zártkerti művelés alól kivett terület, gazdasági épület” megnevezésű, 928 m<sup>2</sup> alapterületű - ingatlanát értékesíteni kívánja.

Az ingatlan vonatkozásában az eladó a vevőkkel 5 500 000 Ft vételárban állapodott meg.

Az önkormányzat jelenleg nem rendelkezik az ingatlanok vételárával, ezért javaslom, az elővásárlási jogról való lemondást.

Somoskőújfalu, 2026. május 15.

Tábori Anita Katalin sk.  
polgármester

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének ..... /2026. (V.20.)

önkormányzati határozata

**elővásárlási jogról való lemondásról**

Somoskőújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Dr. Filip Tamás eladó által 2026. április 27. napján benyújtott adásvételi szerződés közzététele iránti kérelem tárgyát képező, Somoskőújfalu belterület 1396 hrsz. alatt felvett, a természetben 3121 Somoskőújfalu, Tölgyfa utca 23. szám alatt található, 743 m<sup>2</sup> területű, „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű, ingatlan tekintetében Somoskőújfalu Község Önkormányzata a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban Hövtv.) 8. § (1) a) pontja, illetve Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önzonosság védelméről szóló 3/2026. (II.11.) önkormányzati rendelet 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

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének ..... /2026. (V.20.)

önkormányzati határozata

### **elővásárlási jogról való lemondásról**

Somoskőújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Godó Péter eladó által 2026. április 28. napján benyújtott adásvételi szerződés közzététele iránti kérelem tárgyát képező, Somoskőújfalu zártkert 2460 hrsz. alatt felvett, 928 m<sup>2</sup> területű, „kivett/zártkerti művelés alól kivett terület, gazdasági épület” 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 rendelet 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



51-6

dr. Fábíán Diána ügyvéd  
székhely: 3100 Salgótarján, Meredek utca 23. fsz.2.  
Tel: 06 70 676-5013 e-mail: [iroda@drfabian.hu](mailto:iroda@drfabian.hu)


### Ingyen adásvételi szerződés


amely létrejött egyrészről **Dr. Filip Tamás** (születési neve: Dr. Filip Tamás, születési hely és idő: Budapest 09., 1960. július 13., anyja neve: Nagy Erzsébet, személyi igazolványának száma: 418711 HE, hozzájárulásával közölt személyi azonosító száma: 1-600713-0241, adóazonosító jele: 8341612194, állampolgársága: magyar) 1213 Budapest, Damjanich János út 224. szám alatti lakos, **mint Eladó** (továbbiakban: Eladó) másrészről **Nagy Jánosné** (születési neve: Sirkó Katalin Erzsébet, születési hely és idő: Budapest 09. 1968. december 12., anyja neve: Darabos Katalin, személyi igazolványának száma: 487232 VE, hozzájárulásával közölt személyi azonosító száma: 2-681212-3231, adóazonosító jele: 8372353077, állampolgársága: magyar) 4400 Nyíregyháza, Munkás utca 12. szám alatti lakos, **mint Vevő** (továbbiakban: Vevő), együttesen Felek/Szerződő Felek között az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Jelen szerződés tárgyát képezi az Eladó 1/1 tulajdoni arányú kizárólagos tulajdonában lévő, a **Somoskőújfalu belterület 1396 hrsz.** alatt felvett 743 m<sup>2</sup> alapterületű, „*kivett hétvégi ház, udvar*” megnevezésű ingatlan, amely természetben a **3121 Somoskőújfalu, Tölgyfa utca 23. szám alatt található.** (továbbiakban: *Ingatlan*).
2. Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan 2026. április 27. napján lehívott e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint 1. pontban foglalt ingatlan adatai az ingatlan – nyilvántartási adatokkal megegyeznek, azon elintézetlen széljegy nincs. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére 30354/2018.01.04. számú határozattal vezetékJog került bejegyzésre a VMM-197/2012 engedély számú (20527) Somoskőújfalu 04 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 10 m<sup>2</sup> terület nagyságra az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.), mint jogosult javára. Eladó myilatkozik az ingatlan egyebekben per-, teher-és igénymentes.
3. **Eladó** ezúton örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher - és igénymentesen, szavatosság terhe mellett **eladja Vevőnek, Vevő pedig Eladótól 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén megvásárolja** az 1. pontban körülírt ingatlant - annak minden természetes és törvényes tartozékaival együtt - a kölcsönösen kialakudott és elfogadott **10.450.000 Ft, azaz Tízmillió-négyszázötvenezer forint vételárért.**
4. Felek a kölcsönösen kialakudott és elfogadott vételárát az ingatlan állagára és a jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak tartják, ezáltal a Ptk. 6:98 § (2) bekezdés alapján kizárják a feltűnő értékaránytalanság alapuló esetleges megtámadási jogukat.

Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adóhatóság az illetékkiszabás alapjául a szerződésben rögzített vételártól eltérő értéket is megállapíthat, azonban megállapodnak abban, hogy az esetlegesen így meghatározott érték nem adhat alapot a későbbiekben a vételár felemelésére, vagy leszállítására, illetve ez okból a szerződés megtámadására.

5. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.
6. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevitel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

  
.....  
Dr. Filip Tamás  
Eladó

  
.....  
Nagy Jánosné  
Vevő

Dr. Fábíán Diána  
egyéni ügyvéd  
3100 Salgótarján, Meredek u. 23. fsz. 2.  
Adószám: 55159159-1-32

7. **Vevő a vételárat a 10.450.000 Ft-ot, azaz a Tízmillió-négyszázötvenezer forintot az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:**

**7.1 Vevő első vételár részletként, egyben foglalóként jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 1.045.000 Ft-ot, azaz Egymillió-negyvenötezer forintot fizet meg átutalással Eladó UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000027-85030007 számú bankszámlájára. Eladó az 1.045.000 Ft-ot, azaz Egymillió-negyvenötezer forint átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.**

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, miszerint a foglaló a vételárba beleszámít, a teljesítés meghiúsulása esetén az azért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni, ha pedig olyan okból szűnik meg a szerződés, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Felek megállapodnak abban, hogy ha a jelen adásvétel azért nem megy teljesedésbe, mert a - jelen szerződés 23. pontjában foglaltak szerint – az ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosultak valamelyike él az elővásárlási jogával, olyan oknak minősül, amelyért egyik fél sem felelős, ezért ez esetben a foglaló teljes összege a Vevő részére visszajár, melyet Eladó a meghiúsulási ok felmerülésétől számított 5 napon belül visszafizet Vevő részére.

**7.2. Vevő a fennmaradó vételár részletet, a 9.405.000 Ft-ot, azaz a Kilencmillió-négyszázötezer forintot az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő letelte után, a települési jegyző által kiadott igazolást követő 8 napon belül fizeti meg Eladó jelen szerződés 7.1 pontjában foglalt bankszámlájára, amennyiben az elővásárlásra jogosultak egyike sem él elővásárlási jogával.**

Eladó kijelenti, hogy a 7.1, és 7.2 pontokban foglalt (7.1) pontban megadott bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerül. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő előteljesítésre jogosult.

8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő az ingatlan vételárát jelen szerződés 7.2 pontban foglalt határidő leteltét követő 15 napon belül sem fizeti meg Eladó részére, Eladó jogosult a szerződéstől elállni. Ebben a nem várt esetben Felek vállalják, hogy a jelen adásvételi szerződést felbontják, Vevő pedig a foglaló összegét elveszíti.


9. **Szerződő Felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy belföldi honos, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek cselekvőképességük korlátozva nincs, így a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbíthatatlan.**

10. Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas. Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetését 15 napon adja Vevő birtokába. Amennyiben Eladó a birtokbaadással késedelembe esik, Vevő minden késedelemmel érintett nap után 10.000 Ft, azaz Tízezer forint használati díjra jogosult. Felek kijelentik, hogy a birtokbaadás napjától Vevőt terheli az ingatlan valamennyi költsége, illetve az ingatlanban beállott olyan kár, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

11. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jövőben az ingatlannal kapcsolatos, a birtokbaadás napjáig hátrahagyott tartozás merül fel, annak teljes összegét, minden vonatkozó költséggel együtt maradéktalanul kiegyenlíti.

A fogyasztásmérők Vevő nevére történő átírásánál a Feleket együttműködési kötelezettség terheli azzal, hogy a bejelentési kötelezettség a Vevőt terheli, amelyhez Eladó kötelesek minden szükséges nyilatkozatot megadni. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy <https://e-bejelento.gov.hu> címen a honlapon elérhető szolgáltatóknál közműveik átírását ingyenesen – valamennyi szolgáltatás tekintetében – kérhetik.

Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog hatályossága alatt az ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg. Vevő a tényleges birtokba lépés napjától szedi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint viseli a kárveszélyt.

  
.....  
Dr. Filip Tamás  
Eladó

  
.....  
Nagy Jánosné  
Vevő

12. **Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti szerződés szerint külön - eljáró ügyvéd által 6 példányban ellenjegyzett okiratban adja meg.**

Eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával tanúsítja, hogy – az adásvételi szerződéssel megegyező tartalmú – ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a szükséges nyilatkozatokat letétbe vette, ezáltal a jelen adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratot megőrzi és a teljes vételár – fenti feltételek szerinti - teljesülése esetén, az utolsó vételár részlet folyósításának napján annak egy példányát az Eladó, egy példányát a Vevő, két példányát a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes földhivatalhoz benyújtja, a fennmaradó példányok pedig az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratban kerülnek elhelyezésre. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről haladéktalanul – legkésőbb 2 munkanapon belül - értesíti eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a fenti értesítési kötelezettségének nem tesznek eleget a teljes vételár megfizetését Vevő is jogosult az eljáró ügyvéd felé igazolni, ügyvéd ezen igazolás alapján jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

13. **Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, 1.) pontban leírt ingatlan vonatkozásában bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap időtartamra – de maximum a bejegyzési engedély benyújtásáig -kéri a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 1/1 tulajdoni arányú, Vevő javára történő, adásvétel jogcímen történő bejegyzését.**

**Eladó és Vevő ezúton feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban foglalt, Somoskőújfalu belterület 1396 hrsz. ingatlanra nézve a tulajdonjog - fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónapra – de maximum a bejegyzési engedély benyújtásáig - az ingatlan tulajdoni lapjára adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.**


14. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, a visszerhes vagyonaátruházási illetéket, az ingatlan – nyilvántartásba való bejegyzés költségeit Vevő tartozik viselni.


15. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták.

16. Szerződő Felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Fábrián Diána (KASZ:36079614 székhelye: 3100 Salgótarján, Meredek utca 23. fsz.2.) ügyvédet a jelen adásvételi szerződés és a kapcsolódó letéti szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok elkészítésével, valamint ellenjegyzésével, a nyilvánvalóan elírásból eredő hibák kijavításával, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az illetékes földhivatali osztály előtti teljes eljárás- különösen, de nem kizárólag az adásvételi szerződés, bejegyzési engedély és kapcsolódó nyilatkozatok benyújtása, továbbá a vagyonszerzési illeték bevallásának vonatkozásában a NAV előtti teljes jogkörrel történő képviseléssel, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad.

Jelen meghatalmazás határozatlan ideig, a Szerződő Felek általi visszavonásig érvényes, de legkésőbb az ingatlanügyi hatóság döntésével megszűnik. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az illetékes hivatal döntést tartalmazó határozatát az eljáró ügyvéd részére elektronikus úton, a Felek részére a hivatalos elérhetőségükön keresztül – ügyfélkapun 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.

17. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek törvényben meghatározott adatai vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a szerződésben rögzítésre kerültek, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság és lakcím igazolására a törvény szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása és az a JÜB rendszerből történő lekérdezése alapján.

  
.....  
Dr. Filip Tamás  
Eladó


  
.....  
Nagy Jánosné  
Vevő


Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd adataikat kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

18. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 2.§ b) pontja értelmében a jelen jogügylettel érintett ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány elkészítése nem szükséges, tekintettel arra, hogy a fenti rendelet hatálya nem terjed ki az évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánt lakhatás és pihenés céljára használt épületre.
19. 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. f) pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. Felek a tájékoztatást tudomásul vették, ezzel kapcsolatban ügyvéd közreműködését nem kérik.
20. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek.
21. Szerződő Felek kinyilatkozzák, hogy a másik Felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik felek azon tények ismeretét, melyek szerződésalkotói szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják. Vevő kinyilatkozza, hogy e tekintetben lényeges, szerződésalkotást befolyásoló tényező, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerüljön a tulajdonába.
22. Jelen szerződés tényvázlatnak is tekinthető. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.
23. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Somoskőújfalu Község Önkormányzata vonatkozásában helyi önzonosság védelméről szóló helyi rendelet van hatályban. Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő – testületének 3/2026 (II.11.) önkormányzati rendelete 2.§ értelmében jelen ingatlan vonatkozásában az arra jogosultaknak elővásárlási joga áll fenn. Ennek érdekében Vevő vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződést és a rendelet mellékletét képező vonatkozó kérelmet a jelen szerződéstől számított 5 napon belül az eljárás lefolytatása végett benyújtja az illetékes önkormányzat jegyzőjének.
24. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződést felolvasta, elmagyarázta, a Szerződő Feleknek átnézésre átadta. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződésben foglaltakra egyéb észrevételt nem kívánnak tenni, kiegészítéssel nem kívánnak élni.

Szerződő Felek jelen ingatlan adásvételi szerződést, amely négy (4) oldalból áll és készült hét (7) egyező példányban – annak elolvasása és értelmezése után -, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg írják alá.

Salgótarján, 2026. április 27.

  
.....  
**Dr. Filip Tamás**  
Eladó

  
.....  
**Nagy Jánosné**  
Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem: Salgótarján, 2026. április 27.

  
.....

**dr. Fábíán Diána**  
ügyvéd  
Székhely: 3100 Salgótarján, Meredek utca 23. fsz.2.  
Nógrád Vármegyei Ügyvédi Kamara KASZ: 36079614

**Dr. Fábíán Diána**  
egyéni ügyvéd  
3100 Salgótarján, Meredek u. 23. fsz. 2.  
Adószám: 55159159-1-32

Ügy száma: BHV-260425-1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrésztől mint eladó(k):


**ELADÓ**

név: Godó Péter  
születési név: Godó Péter  
születési hely, idő: SALGÓTARJÁN, 1970.12.09  
anyja születési neve: Kómár Mária  
személyi azonosító jel: 17012092359  
lakcím: 3100 SALGÓTARJÁN, MEDVES KÖRÚT 55 3/1  
állampolgárság: MAGYARORSZÁG  
adóazonosító jel: 8379623193  
bankszámla száma: HU08 1040 0786 8675 5481 5050 1010  
számlavezető bank neve: K&H Bank Zrt.  
telefonszám: -  
e-mail cím: -  
a továbbiakban: **Eladó**

másrésztől mint vevő(k):


**VEVŐ 1**

név: Kovács Réka Gabriella  
születési név: Kovács Réka Gabriella  
születési hely, idő: DEBRECEN, 1988.01.03  
anyja születési neve: Győri Gabriella Erzsébet

  
Godó Péter  
Eladó

  
Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1

  
Susan Gábor Ernő  
Vevő 2

  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
1078 Budapest, Marek József u. 38. 3. em. 35.  
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

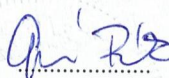
személyi azonosító jel: 28801035330  
lakcím: 1039 BUDAPEST, HOLLÓS KORVIN LAJOS  
UTCA 6 9/83  
állampolgárság: MAGYARORSZÁG  
adóazonosító jel: 8441961832  
bankszámla szám: -  
számlavezető bank neve: -  
telefonszám: -  
e-mail cím: -  
a továbbiakban: **Vevő 1**  
továbbá

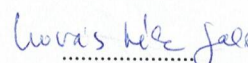
**VEVŐ 2**


Susán Gábor Ernő


születési név: Susán Gábor Ernő  
születési hely, idő: SALGÓTARJÁN, 1985.12.14  
anyja születési neve: Ivsza Zsuzsanna Katalin  
személyi azonosító jel: 18512142812  
lakcím: 3100 SALGÓTARJÁN, MÁRCIUS 15. UTCA 24 4/4  
állampolgárság: MAGYARORSZÁG  
adóazonosító jel: 8434462044  
bankszámla szám: -  
számlavezető bank neve: -  
telefonszám: -

Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
Dr. Burus Henrietta Virág ügyvéd  
1078 BP., Marek József u. 38. 3. em. 35.

  
.....  
Godó Péter  
Eladó

  
.....  
Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1

  
.....  
Susán Gábor Ernő  
Vevő 2

  
.....  
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

e-mail cím: -

a továbbiakban: **Vevő 2**

(a továbbiakban fenti vevők együtt, illetve külön-külön úgy is mint: Vevő, vagy Vevők)(az Eladó és a Vevő együtt: Felek, külön-külön: Fél is) az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

### ELŐZMÉNYEK

A

A Felek a jelen Szerződés ellenjegyzését közvetlenül megelőzően lekért, hiteles tulajdoni lap(ok) / E-ING rendszerben elért ügyleti tulajdoni lap(ok) alapján megállapítják, hogy a Szerződés tárgyát képező ingatlan(ok) adatai, továbbá az ingatlan(ok)kal kapcsolatos jogok és kötelezettségek a következők:

Település:	Somoskőújfalu
Fekvés:	Zártkert
Helyrajzi szám:	2460
Megnevezése:	Kivett / zártkerti művelés alól kivett terület, gazdasági épület
Területe (m <sup>2</sup> ):	928
Cím:	címképzés alatt
Tulajdonosok:	Godó Péter 1/1 arányban

Széljegyten található: Nincs széljegy

A tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek: Önálló szöveges bejegyzés éületfeltüntetése. - -  
Önálló szöveges bejegyzés Községátcsatolás során a hrsz a(z) SALGÓTARJÁN zártkert 23015 hrsz-ból keletkezett - -

(a továbbiakban: **Ingtatlan**)

B

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant a következő személy birtokolja:

- Eladó



Godó Péter  
Eladó



Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1



Susán Gábor Ernő  
Vevő 2

Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
1078 BP. Marek József u. 38. 3. em. 35.

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

(a továbbiakban a megfelelő ingatlan vonatkozásában úgy (is) mint: Birtokos)

C

Az Eladó kijelenti, hogy az **Ingatlan** vonatkozásában villamosenergia szolgáltatás kapcsán tartozása nem áll fenn, a birtokbaadásakor sem fog fennállni, valamint azt is, hogy a közmű szolgáltatásokat jogszerűen és a közszolgáltatási szerződéseknek megfelelően használja.

D

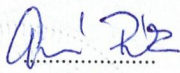
Felek rögzítik, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) alapján az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvény szerinti jogvédelmi eszközök bevezetésére vonatkozó önkormányzati rendeletet alkotott: a Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önzonosság védelméről szóló 3/2026. (II.11.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet). A Rendelet 2. § alapján: „Somoskőújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önzonosság védelme érdekében biztosítja a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv) 8. § foglalt és szabályozott elővásárlási jogot az abban meghatározottak szerint.” A Hövtv. 8. § (1) bekezdése alapján: „Az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog biztosítható a következő sorrendben: a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága, b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére.”

Erre tekintettel Felek rögzítik, hogy a Hövtv. és a Rendelet értelmében az Ingatlan eladását megelőzően a fent felsorolt személyeket elővásárlási jog illeti meg. A helyi önzonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés alapján a tulajdonos, mint eladó (t.i. az Eladó) az Ingatlan fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyző részére a Hövtv-ben meghatározott, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződéssel azonos tartalmú vételi ajánlat közlése iránti kérelmet nyújt be az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében szükséges további intézkedések megtétele miatt.

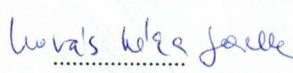
Felek ennek megfelelően vállalják, hogy a Hövtv. 9. § (1) bekezdésben előírt határidőn belül, azaz jelen Szerződés aláírását követő 8 (nyolc) napon belül benyújtják az illetékes jegyző részére a fentiek érdekében.

E

A Felek rögzítik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan tekintetében a Rendelet további jogvédelmi eszközt is bevezetett, nevezetesen betelepülési hozzájárulást, a Rendelet 3. § (1) bekezdés alapján: „A betelepülő személyeknek - ingatlanszerzés és lakcímlétesítés esetén is - a közszolgáltatások és a települési infrastruktúra fejlesztéséhez történő hozzájárulásként személyenként 500.000 Ft, azaz ötszázezer forint betelepülési hozzájárulást kell fizetnie Somoskőújfalu Község Önkormányzata MBH Banknál vezetett pénzforgalmi számlájára történő utalással. Az átutalás



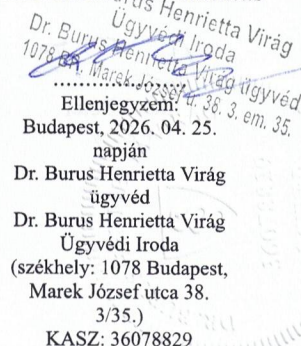
Godó Péter  
Eladó



Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1



Susán Gábor Ernő  
Vevő 2

  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
1078 Budapest, Marek József utca 38. 3. em. 35.  
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

közlemény rovatában fel kell tüntetni, hogy betelepülési hozzájárulás, valamint a betelepülő személyek létszámát.” A Rendelet 3. § (3) bekezdése alapján: „Mentes a betelepülési hozzájárulás megfizetésétől: a) a Hővtv. 6. § (1) bekezdése szerinti alanyi mentességi körbe tartozó személy, b) 18. év alatti személy, c) aki az alábbi képzések valamelyikével rendelkezik: orvos, pedagógus, rendőr.”

A Rendelet 3. § (5) bekezdése alapján: „A betelepülési hozzájárulás megfizetésétől a Képviselő-testület egyedi eljárásban - a betelepülő kérelme alapján - méltányosságból eltekinthet, ha a betelepülés mellett - a helyi önzonossághoz való jog tartalmán belül - méltányolható érvek hozhatók fel.”

F

Az Eladó és a Vevő szabad elhatározásuk alapján az Ingatlan adásvételében állapodtak meg a következő egyedi feltételek mentén:

### ADÁSVÉTEL

1

A Felek a jelen Szerződés alapján az Ingatlan adásvételében állapodnak meg. Ennek megfelelően:

Az **Ingatlan** vonatkozásában „adásvétel” jogcímén

- a **Vevő 1** 1/2 tulajdoni hányadot szerez az Eladótól.
- a **Vevő 2** 1/2 tulajdoni hányadot szerez az Eladótól.

A Vevő tulajdonszerzéséhez a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

2

A jelen Szerződés alapján a Vevő mindösszesen **5 500 000 Ft**, azaz ötmillió-ötszázezer forint vételár (a továbbiakban: Vételár) megfizetésére köteles. A Vételárra teljes egészében az Eladó jogosult.

3

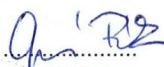
A Felek megállapodása alapján a Vevő a Vételárat a következők szerint fizeti meg:


- **5 500 000 Ft**-ot, azaz ötmillió-ötszázezer forintot a Vevő a jelen Szerződés aláírásának napján, de legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül fizet meg banki átutalással „*ingatlan vételár*” közleménnyel, egy összegben


A Vételár banki átutalással teljesítendő részével kapcsolatban az Eladó kijelenti, hogy a fejlécben megjelölt bankszámla felett Farkas-Godó Adrienn, az Eladó lánya rendelkezik, Eladó pedig az ott jóváírt összeget a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a megadott bankszámlán jóváírásra került.

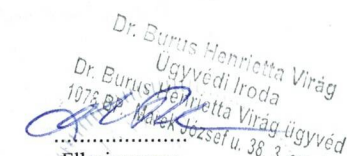
4

A Felek megállapodása alapján a Vevő foglalót nem ad.

  
.....  
Godó Péter  
Eladó

  
.....  
Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1

  
.....  
Susán Gábor Ernő  
Vevő 2

  
.....  
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

5

Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan a tulajdoni lapon feltüntetett megnevezése szerinti célra alkalmas és nincs olyan hibája, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozná.

Az **Ingatlan** rossz állapotú, közművek a villamos energia kivételével nem kerültek bevezetésre az Ingatlan tekintetében, és Eladó nem is kezdte meg a közművek bevezetését a jelen Szerződés aláírásáig.

Az Eladó tájékoztatása értelmében (a jelen Szerződés Előzményeiben foglaltakon túl) az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az Eladó kijelenti, hogy nem tud olyan, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogról vagy igényről, amely megghiúsítaná vagy csorbítaná a Vevő tulajdonszerzését.

A Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg.

Az Eladó kijelenti, hogy tisztában van vele, hogy a tulajdonosváltásra tekintettel (amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum – minősítő irat – nem áll rendelkezésre), a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet értelmében villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése lehet szükséges. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem minősül lakóépületben lévő lakásnak, így villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése a jogszabály alapján nem kötelező.

Az Eladó kijelenti, hogy tisztában van vele, hogy a tulajdonosváltásra tekintettel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében – a készítésétől számítva öt évig hatályos – energetikai tanúsítvány készítéséről kell gondoskodnia. Felek rögzítik, hogy a rendelet 1. § (2) bekezdés a) pont alapján a rendelet hatálya a jelen Ingatlan tekintetében történő tulajdonosváltásra nem terjed ki tekintettel arra, hogy az Ingatlanon található épület önálló, más épülethez csatlakozó, 50 m<sup>2</sup>-nél kisebb hasznos alapterületű épület. Erre tekintettel energetikai tanúsítvány készítése a jelen ügylet során nem szükséges.

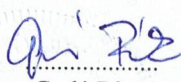
Az Eladó az Ingatlan tulajdoni lapján szereplő területi adatok helytállóságát szavatolja.

6

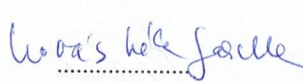
Az **Ingatlan** birtokát a Vételár teljes összegű megfizetését követő 10. napig a Birtokos e-mailen előre egyeztetett időpontban köteles átadni a Vevő részére. A birtokbaadásról, az ott tapasztalt, bármelyik Fél által jelentősnek vélt körülményekről a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, ami különösen a közösen leolvasott közüzemi mérőórák állását tartalmazza. Amennyiben a Birtokos az ingatlan birtokát a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a Vevőre átruházza, a Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

A Birtokos az ingatlan birtokát teljes egészében ingóságoktól kiürített állapotban köteles átadni. Az Eladó és a Vevő megállapodása alapján a következő, beépítettnek minősülő tételek az Ingatlanban maradnak - mint az Ingatlan tartozékai, illetve alkotórészei:

- Rattan kerti bútor, konyhabútor, hűtőszekrény, kültéri pad



Godó Péter  
Eladó



Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1



Susan Gábor Ernő  
Vevő 2

Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
1078 Bp. Mark József u. 38. 3. em. 35.  
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Mark József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a fenti tartozékokra és alkotórészekre a Vételár megállapítása során tekintettel voltak.

A Birtokos köteles a birtokbaadást közvetlenül megelőzően kitakarítani az Ingatlant, azaz a helyiségek padlóját, falait és egyéb felületeit megtisztítani és a háziszemét, továbbá a lomhulladék elszállításáról gondoskodni.

7

Az Eladó a jelen Szerződés megkötését követően haladéktalanul köteles gondoskodni arról, hogy az Ingatlan – amennyiben az bármely harmadik személy lakó- vagy tartózkodási helye – a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból törlésre kerüljön. Amennyiben az Eladó hozzájárult, hogy jogi személy az Ingatlant székhelyként, fióktelepként, telephelyként használja, a hozzájárulást a jelen Szerződés megkötését követően haladéktalanul köteles visszavonni és a megfelelő nyilvántartásokat erről értesíteni.

8

Az Eladó, illetve a Birtokos a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza a Vevőt, hogy az Ingatlan kapcsán a birtokbaadást követően a közüzemi szolgáltatókkal szemben képviselje a közszolgáltatási, vagy más, az Ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatási szerződések megszüntetése kapcsán. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a jelen pont szerinti meghatalmazás alapján a Vevő (i) nem kötelezhető az Eladó, vagy a Birtokos esedékes tartozásának rendezésére, azonban (ii) a közműutírással kapcsolatos kötelezettség elmulasztásából adódóan a birtokbaadást követően felhalmozódó eladói tartozások rendezését az Eladó utóbb követelheti a Vevőtől. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Vevő köteles a jelen pont szerinti szerződések megkötését a birtokbaadást követően haladéktalanul (legkésőbb 5 munkanapon belül) kezdeményezni.

9

**Az Ingatlan vonatkozásában Eladó (saját tulajdonjoga törlése mellett) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a**

- **Vevő 1 tulajdonjoga (adásvétel jogcímen) 1/2 tulajdoni hányadban**
- **Vevő 2 tulajdonjoga (adásvétel jogcímen) 1/2 tulajdoni hányadban**


**bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.**


#### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

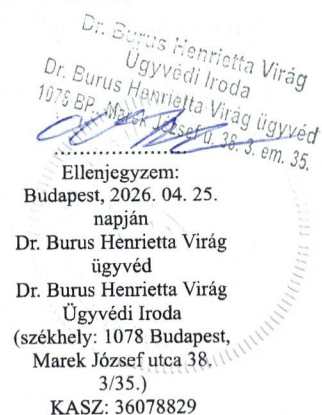
10

A Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha az ingatlan-nyilvántartási hatóság bármely okból nem teljesítené a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét, az Eladó a Vevő erre irányuló felhívására haladéktalanul, megfelelő formában és tartalommal ismételten nyilatkozik a kérelem által elérni kívánt joghatás kiváltása, illetve elérése érdekében. Nem kell az Eladónak a bejegyzési kérelem hiányosságai pótlása érdekében eljárni abban az esetben, ha a vevői felhívás idején a jelen Szerződés már megszűnt.

  
.....  
Godó Péter  
Eladó

  
.....  
Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1

  
.....  
Susan Gábor Ernő  
Vevő 2

  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
1078 BP. Mank József u. 38. 3. em. 35.  
.....  
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Mank József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

11

A Felek megállapodnak, hogy ha a Vevő a Vételár megfizetésével késedelembe esne, amennyiben a késedelem a Vevőnek felróható, akkor a késedelem idejére — a késedelem második napját követően napi 15 000 Ft, azaz tizenötezer forint összegű késedelmi kötbért fizet az Eladó fejlécben rögzített bankszámlájára. A Felek megállapodnak, hogy ha a Birtokos az Ingatlan birtokbaadásával késedelembe esne, akkor a késedelem idejére napi 15 000 Ft, azaz tizenötezer összegű késedelmi kötbért fizet a Vevő fejlécben rögzített bankszámlájára. A birtokbaadási késedelmi kötbérre a Vevők tulajdoni hányadaik arányában jogosultak. A jelen pontban foglalt kötbér alkalmazásától a Felek közös megegyezéssel eltekinthetnek.

12

Amennyiben a Vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelembe esik, az Eladó jogosult a jelen Szerződéstől írásban elállni – a Felek megállapodása alapján az Eladó elállásáig lehetőség van az adásvétel teljesedésbe menésére. A Vevő fizetési késedelmén kívül más okból az Eladót nem illeti meg a Szerződés egyoldalú megszüntetésének joga. Ha a jelen Szerződés (annak teljesítése nélkül) megszűnt, a Vételár - visszajáró része - késedelmi kötbérrel csökkentve a Vevő részére 3 munkanapon belül megfizetendő a fent megjelölt bankszámlájára. Ha a jelen Szerződés (annak teljesítése nélkül) megszűnt és az előzőekben megállapodott összeg a Vevő számláján jóváírásra került, a Vevő az Eladó felszólítására köteles haladéktalanul megtenni minden szükséges nyilatkozatot, ami az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási tehermentesítéséhez szükséges.

13

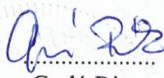
A Felek megállapodnak, hogy a Vételár teljes összegű megfizetését követően egyikük sem jogosult a jelen Szerződéstől elállni vagy a Szerződést bármilyen módon egyoldalúan megszüntetni. A Felek kijelentik, hogy kizárják, hogy a jelen Szerződést bármelyikük feltűnő értékaránytalanságra, azaz a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében foglaltakra alapozva megtámadja.

14

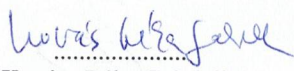
Amennyiben az arra kötelezett az **Ingatlan** birtokbaadásával 60 napos késedelembe esik, a Felek megállapodnak, hogy a Birtokos a Vevőtől a késedelem 60. napján határozott, 30 napos időtartamban bérbe veszi azt 300 000 Ft összegű egyhavi bérleti díj ellenében. A bérleti jogviszony hatályosulásához a Felek további jognyilatkozata nem szükséges. A bérleti díj a bérlet kezdő napján banki átutalással fizetendő a Vevő fejlécben rögzített bankszámlájára „Somoskőújfalu, 2460 bérleti díj” közleménnyel. A bérlő tudomásul veszi, hogy a 30 napos bérleti idő elteltét követően a Vevő a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. §-a alapján kérheti, hogy a bíróság a lakás kiürítését – külön végrehajtható okirat kiállítása nélkül – nemperes eljárás során hozott végzésben rendelje el. A végrehajtási költségek (ideértve a végrehajtás kezdeményezésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat is) a bérlőt terhelik.

15

A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéssel járó költségeket – így különösen az ellenjegyzéssel és az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos költségeket – a Vevő viseli. Az Ingatlan tehermentesítésének esetleges költségei az Eladót terhelik.



Godó Péter  
Eladó



Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1



Susán Gábor Ernő  
Vevő 2

Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
1078 Bp. Mária József utca 38. 3. em. 35.  
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

16

A Felek kijelentik, hogy a jognyilatkozataik érvényességéhez harmadik személy beleegyezése, vagy hatósági hozzájárulás nem szükséges. Minden természetes személy kijelenti, hogy a fejlécben feltüntetett ország állampolgára.

17

A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződéssel érintett ügylet kapcsán az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) szerinti illeték kiszabhatósága érdekében a következőket kéri a B400-as adatlapot a Nemzeti Adó-és Vámhivatal részére bejelenteni:

- **Ingtatlan** forgalmi értéke: **5 500 000 Ft**, azaz ötmillió-ötszázezer forint

Az Ingatlan adásvétele után a Vevőt (főszabály szerint) illetékfizetési kötelezettség terheli. A visszerthes vagyónáruházási illeték mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

A Vevő utasítja az eljáró ügyvédet, hogy a B400 adatlapot a fenti nyilatkozatára tekintettel szerkessze meg.

18

Az Eladó kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását a személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségéről megértette és elfogadja. Az Ingatlan Eladójának (a tulajdoni hányad arányában) az Ingatlan átruházásából származó jövedelme után a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Sza tv.) értelmében személyi jövedelemadót kell fizetnie, amennyiben a tulajdonjogot 5 éven belül szerezte. Ha az Ingatlan értékesítésből adóköteles jövedelem (*ami nem azonos a Vételárral*) keletkezett, akkor annak 15 százalékát kell adóként megfizetni.

19

A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (fent úgy is mint Ptk.) és Magyarország jogszabályai az irányadók. A Felek megállapodás alapján a Ptk. 6:25. § (1) bekezdésében foglaltakon túl a Felek egymás közötti viszonyában az elévülést megszakítja az írásbeli felszólítás is. Amennyiben a jelen Szerződésben bizonyos rendelkezések csak bizonyos Eladó(k)ra, vagy bizonyos Vevő(k)re vonatkoznak, akkor a Szerződés kérdéses rendelkezését az erre vonatkozó külön hivatkozás nélkül is csak arra az Eladóra, illetve Vevőre kell alkalmazni, akit az értelemszerűen érint. Amennyiben a jelen Szerződésben bizonyos rendelkezések nem az egész Ingatlanra, hanem csak az Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányadra vonatkoznak, akkor a Szerződés kérdéses rendelkezését az erre vonatkozó külön hivatkozás nélkül is csak arra az ingatlanrészre kell alkalmazni, amelyet az értelemszerűen érint.

20

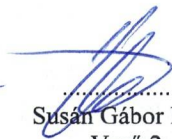
A Felek a Szerződés által megkövetelt, vagy szükséges nyilatkozatokat elsősorban személyes kézbesítéssel, vagy futárszolgálat útján továbbítják mindkét esetben átadás-átvételi elismervény személyes és egyidejű aláírásával.



Godó Péter  
Eladó



Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1



Susan Gábor Ernő  
Vevő 2

Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
1078 BP. Marek József utca 38. J. em. 35.

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

A Felek az értesítéseket továbbíthatják postai úton is szabályosan címzett, ajánlott, tértivevényes küldeményként a címzett fejlécben megjelölt lakcímére, illetve a cégjegyzékben nyilvántartott székhelyére. A postai úton továbbított küldemény a tértivevényen szereplő átvételi napon számít kézbesítettnek. Szabályszerűen, a postára adást követő 3. munkanapon kézbesítettnek tekintendő a küldemény akkor, ha a postai küldemény „nem kereste”, „visszautasította”, „címzett ismeretlen”, „elköltözött”, „cím pontatlan”, „meghalt” vagy bármely hasonló jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Az értesítés közlésének bizonyítása során elegendő azt igazolni, hogy az értesítést tartalmazó borítékot megfelelően megcímezték és postára adták. A Felek a lakcímük, székhelyük megváltozását 5 napon belül kötelesek a másik Féllel közölni, az ebből eredő késedelem jogkövetkezményei a mulasztó Felet terhelik. Minden értesítést, vagy egyéb közlést – tájékoztatásul – e-mailben is továbbítani kell a fejlécben megjelölt e-mail címekre. Az átvétel időpontja az e-mail visszaigazolásának napja. Átvettnek tekintendő – a feladást követő 3 órán belül – az e-mailen küldött nyilatkozat akkor is, ha a címzett az e-mailt nem igazolja vissza. A Felek tisztában vannak vele, hogy ingatlanra kötött adásvételi szerződés e-mailben csak akkor szüntethető meg, ha egy, az e-mailhez csatolt elektronikus aláírással, időbélyegzővel ellátott elektronikus dokumentum hordozza a Fél megszüntető nyilatkozatát.

21

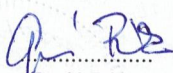
A Szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza, a Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra egyik fél sem hivatkozhat. Amennyiben a jelen Szerződés bármely feltétele vagy rendelkezése a magyar jogszabályok szerint, érvénytelen, hatálytalan, joghatás kiváltására alkalmatlan, jogellenes, vagy végrehajthatatlan, a Felek kötelesek minden elvárható erőfeszítést megtenni annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést egy olyan érvényes, hatályos, jogszerű és végrehajtható rendelkezéssel helyettesítsék, melynek joghatása a lehető legnagyobb mértékben megfelel az elválasztott rendelkezés célzott joghatásának, megőrizve ezzel a jelen Szerződésbe foglalt egyezség egységét.

22


A Felek a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, hogy a jelen Szerződés szerinti ügyletben közreműködő ügyvéd az előzetes tájékoztatásával és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és a belső szabályzatával összhangban azonosította és átvilágította őket, a személyi és lakcímadataikkal, valamint az okmányaikkal kapcsolatban pedig a „Jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszeren” (JÜB2) keresztül ellenőrzés került lefolytatásra, amellyel kapcsolatban részletes tájékoztatást kaptak.

23

A jelen Szerződés aláírásával a Felek (mint az ingatlanüggyel közvetlenül érintett személyek) közös, visszavonásig érvényes meghatalmazást adnak dr. Burus Henrietta Virág (Dr. Burus Henrietta Virág Ügyvédi Iroda) (székhely: 1078 Budapest, Marek József utca 38. 3/35.; KASZ: 36078829) részére, hogy képviselje őket a jelen Szerződés alapján szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás(ok)ban, illetve a Rendelet és a Höt. rendelkezései szerint a jegyzővel szemben, illetve a jegyző eljárása során. Az ügyvéd a jelen meghatalmazás alapján az ingatlan-nyilvántartási (elektronikus) űrlapot kijavíthatja, ha



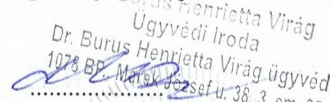
Godó Péter  
Eladó



Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1



Susan Gábor Ernő  
Vevő 2

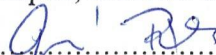


Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
1078 BP. Marek József utca 38. 3. em. 35.  
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829

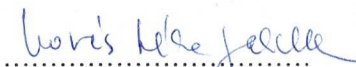
a kitöltött űrlap, vagy formanyomtatvány a jelen Szerződéshez képest helytelen. Ha az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, az ügyvéd szükség esetén a jogügylettel érintettek és az saját kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot is becsatolhat az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az Ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre azonban nem.

*A Felek a Szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, tényvázlatként is elfogadják, elismerik, hogy annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és nem tér el a felek megállapodásától, valamint minden tekintetben összeegyeztethető az ügyleti akaratukkal, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták:*

Kelt Budapest, 2026. 04. 25.

.....  


Godó Péter  
Eladó

.....  


Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1

.....  


Susán Gábor Ernő  
Vevő 2

Ellenjegyzem és a Szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom:

Budapest, 2026. 04. 25.

.....  


dr. Burus Henrietta Virág, ügyvéd (Dr. Burus Henrietta Virág Ügyvédi Iroda)

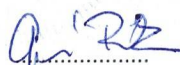
KASZ: 36078829

Székhely: 1078 Budapest, Marek József utca 38. 3/35.

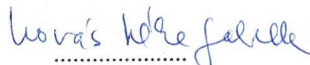
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
Dr. Burus Henrietta Virág ügyvéd  
1078 BP. Marek József u. 38. 3. em. 35.

Bélyegző helye:

Szárazbélyegző helye:

.....  


Godó Péter  
Eladó

.....  


Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1

.....  


Susán Gábor Ernő  
Vevő 2

Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
Dr. Burus Henrietta Virág ügyvéd  
1078 BP. Marek József u. 38. 3. em. 35.

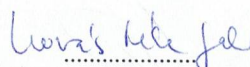
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829


**Papíralapú okiratról készült elektronikus másolat hitelesítési záradéka:**

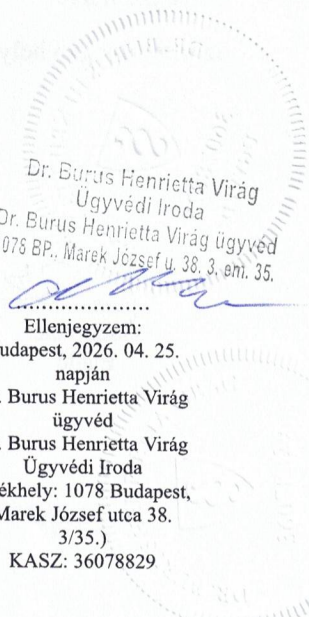
Alulírott, dr. Burus Henrietta Virág ügyvéd, a jelen iraton minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus bélyegző, illetve minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírás elhelyezésével igazolom, hogy a jelen elektronikus másolat az eredeti papíralapú dokumentummal mindenben megegyezik.

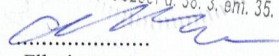
.....

  
.....  
Godó Péter  
Eladó

  
.....  
Kovács Réka Gabriella  
Vevő 1

  
.....  
Susán Gábor Ernő  
Vevő 2

  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
Dr. Burus Henrietta Virág ügyvéd  
1078 BP., Marek József u. 38. 3. em. 35.

  
.....  
Ellenjegyzem:  
Budapest, 2026. 04. 25.  
napján  
Dr. Burus Henrietta Virág  
ügyvéd  
Dr. Burus Henrietta Virág  
Ügyvédi Iroda  
(székhely: 1078 Budapest,  
Marek József utca 38.  
3/35.)  
KASZ: 36078829