

FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Ügyiratszám: 7178-2/2025.	Tárgy: Javaslat a Felsőzsolca, 545/A. hrsz-ú lakóház adásvételére vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról.
Előterjesztő: Szarka Tamás polgármester	Véleményezésre megkapta: -
Előterjesztést készítette: dr. Kakas Zoltán	
Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:	
Hatósági Osztály (2025. december 10.)	dr. Kakas Zoltán osztályvezető
Gazdálkodási Osztály (2025. december)	Leskóné Spisák Erika osztályvezető
Szervezési Osztály (2025. december)	Vanyó Zsanett osztályvezető
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:	
dr. Ispán Csilla jegyző (2025. december 10.)	aláírás
A döntéshez egyszerű minősített	☒ ☐ többség szükséges
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni	☒
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni	☐
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható	☐ Indoka:
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához:	☐ 1
Melléklet az előterjesztéshez:	☐ 1
Személyes érintettségét előre bejelentette:	-
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti	☒ rendkívüli ☐ ülésére készült.

J A V A S L A T
a Felsőzsolca, 545/A. hrsz-ú lakóház adásvételére vonatkozó
elővásárlási jogról való lemondásról.

Tisztelt Képviselő-testület!

Takács János ónodi lakos a Miskolcon, 2025. szeptember 18-án kelt adásvételi szerződés alapján megvásárolta a Katlan Gábor felsőzsolcai lakos tulajdonát képező Felsőzsolca, 545/A.

helyrajzi számú, a természetben 3561 Felsőzsolca, Akác. u. 9/A. szám alatti *kivett, lakóház* megnevezésű 48 m² területű ingatlant a kialkudott 1.700.000.-Ft vételárért.

A szerződést Dr. Tanka Zsigmond ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte, amely az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett benyújtásra került az illetékes ingatlan nyilvántartó hatósághoz (a továbbiakban: Földhivatal).

Figyelemmel arra, hogy a fenti hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan (felépítmény) önkormányzati tulajdonban álló földterületen létesült, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:20. §-a alapján: ha a föld és a földön létesített épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

A jogszabályon alapuló elővásárlási jog alapján az eladónak a Ptk. 6:222. §-a szerinti kötelezettsége keletkezett, miszerint az ajánlat elfogadása előtt köteles lett volna az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal, azaz az Önkormányzattal.

Tekintettel arra, hogy mind az eladó, mind képviselője e kötelezettségét mellőzte, a Földhivatal a jogügylet átvezetésére irányuló kérelmet nem teljesítette, és hiánypótlásra hívta fel feleket az elmulasztott cselekmény pótlására.

A tulajdonjog bejegyzésében érdekelt vevő nyújtott be kérelmet a szükséges nyilatkozat kiadására, amelyhez mellékelte az adásvételi szerződés másolatát.

Az elővásárlási jog gyakorlása vagy annak lemondásáról szóló nyilatkozat kiadása az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 11/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés 1) pontja értelmében a Képviselő-testület kizárólagos joga.

Figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés az aláírás napján - a felek között - hatályosult is, mivel a vételár azzal egyidejűleg megfizetésre került, így ajánlati kötöttségi időtartam meg sem nyílt az Önkormányzat számára. Ilyen esetben a jogosult - ha jogával élni kíván - bíróság előtt támadhatja meg a létrejött szerződést, hivatkozva arra, hogy az vele szemben hatálytalannak tekinthető.

Figyelemmel azonban arra, hogy a szegregátumhoz tartozó utcában található bármely ingatlan megszerzése a város célkitűzései között nem szerepel, arra szolgáló pénzeszköz a költségvetésben nem lett megjelölve és más forrás sem áll rendelkezésre, ezért javasolható az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozat kiadása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Felsőzsolca, 2025. december 9.

 **Szarka Tamás**
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT
Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) határozata
a Felsőzsolca, 545/A. hrsz-ú lakóház adásvételére vonatkozó
elővásárlási jogról való lemondásról

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Felsőzsolca, 545/A. hrsz-ú lakóház adásvételére vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és a következő határozatot hozza:

1. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Felsőzsolca, 545/A. hrsz-ú kivett lakóház megnevezésű ingatlannak Katlan Gábor eladó és Takács János vevő között létrejött adásvételi szerződése kapcsán, az érintett ingatlan vonatkozásában a jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogával nem kíván élni.
2. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat melléklete szerinti nyilatkozatot aláírja és azt az érdekeltek részére megküldje.

Felelős: Szarka Tamás polgármester

Határidő: azonnal

Melléklet

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRÓL LEMONDÓ
NYILATKOZAT

Szarka Tamás Felsőzsolca Város Polgármestere Felsőzsolca Város Önkormányzata (3561 Felsőzsolca, Szent István u. 20.) Képviselő-testületének/2025. (XII. 11.) határozatában kapott felhatalmazás alapján nyilatkozom, hogy az Önkormányzat a Katlan Gábor eladó és Takács János vevő között 2025. szeptember 18-án létrejött, 1.700.000.-Ft vételárat tartalmazó, a Felsőzsolca 545/A. hrsz-ú, természetben 3561 Felsőzsolca, Akác u. 9/A. szám alatti, kivett lakóház megnevezésű ingatlan átruházásáról szóló adásvételi szerződésére vonatkozó - jogszabály alapján fennálló - elővásárlási jogával nem kíván élni.

Kelt:

Szarka Tamás
polgármester

TOP300-ABADÓNYFELÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
2025. SZEPTEMBER 22. Ügyintéző:	
Erősen írt:	di:

Dr. TANKA ZSIGMOND
egyéni ügyvéd
3525 Miskolc, Vologda utca 4. Fszt. 5.
Tel.: +36706255044
E-mail: dr.tanka.zsigmond@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Katlan Gábor szn. Katlan Gábor (szül. Miskolc, 2004.11.11., any. Bodai [redacted], adóazonosító jel [redacted], 3561 Felsőzsolca, Akác utca 12. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó)
másrészről Takács János szn. Takács János (szül. Miskolc, 2001.09.23., any. Hankó Viktória, [redacted], adóazonosító jel [redacted], 3551 Ónod, Szent István utca 27. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Az Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányban tulajdonát képezi a Felsőzsolca belterület 545/A hrsz-ú, 48 m2 térmértékű, lakóház művelési ágú ingatlan, amely ingatlan természetben 3561 Felsőzsolca, Akác utca 9/A. szám alatt található.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 arányban megveszi az 1. pontban meghatározott ingatlant, a közösen és kölcsönösen kialakított 1.700.000.-Ft, azaz egymillió-hétszázezer forint vételárért. Felek kijelentik, hogy az ingatlan vételára egyező akaratnyilvánításuknak megfelelően, az ingatlan tényleges forgalmi értékének megfelelően került megállapításra, a PTK 6:98 §. (2) bekezdés alapján kizárják a felek ezen szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogát.

3./ Szerződő felek a vételár megfizetésének módjáról az alábbiak szerint állapodnak meg:
3.1. A Vevő a vételárát a szerződés aláírásakor átutalással megfizette az Eladó kezeihez, melynek hiánytalan átvételét Eladó ezen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

4./ Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 arányban a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

5./ A felek a birtokbaadás tekintetében akként állapodnak meg, hogy a Vevő a mai napon lép az ingatlan birtokába. A birtokbaadás napjától a Vevő viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, és élvezni hasznait.

6./ Eladó szavatol a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, és kijelenti, hogy az ingatlant közüzemi és egyéb díjtartozás nem terheli, arra vonatkozóan más személynek olyan joga nincsen, mely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy gátolná.

7./ Eladó kijelenti, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, az ingatlan tartozékát képező műszaki berendezések működőképes állapotban találhatók. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan esztétikai és jogi állapotát ismeri. Eladó kijelenti, hogy nincs olyan rejtett hibáról tudomása, amelyet tájékoztatási kötelezettsége körében a Vevő tudomására kellene hoznia, amely a Vevő egyszerű szemrevételezésével nem volt felismerhető, de a korábbi használat során általa ismertté vált.

8./ Eladó szavatol továbbá azért, hogy a vételár teljes kiegyenlítését és a birtokbaadást követően az ingatlan a Vevőn kívül más természetes személy lakó-, vagy tartózkodási helyeként, illetve gazdasági társaság vagy egyéb szervezet székhelyeként, telephelyeként fióktelepként nem szolgál.

Katlan Gábor
Eladó

Takács János
Vevő

Dr. Tanka Zsigmond
ügyvéd

Kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.

9./ Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadással egyidejűleg közösen leolvassák a közműórák mérőállását, és azok a Vevő nevére történő átírásáról közösen gondoskodnak.

10./ Eladó és a Vevő kijelentik és a jelen adásvételi szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, együttesen nyilatkoznak arról, hogy a jogügylet szerinti elidegenítést és tulajdonszerzést az ingatlan adásvételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.

11./ A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségeket és az illetéket a Vevő fizeti és viseli.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jövedélemadóval, illetve az illetékfizetéssel kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseket ismerik.

13./ A jelen szerződést a felek megbízásából szerkesztette és ellenjegyezte Dr. Tanka Zsigmond ügyvéd (Székhelye: 3525 Miskolc, Vologda utca 4. Fszt. 5.), akit az Eladó és a Vevő meghatalmaznak, illetve megbíznak a földhivatali eljárás bonyolítására és a NAV felé teljesítendő B4000 Nyomtatvány benyújtására. Eljáró ügyvéd a megbízást, illetve a meghatalmazást elfogadja. A felek az okiratot tényvázlatnak is tekintik.

14./ Felek egyezően rögzítik, hogy az energetikai tanúsítványkészítési kötelezettségük nem áll fenn. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjai értelmében ingatlan tulajdonjogának változásakor a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálata kötelezően elvégzendő. Felek rögzítik, hogy felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek együttesen nyilatkoznak, hogy a tájékoztatást megértették.

15./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.

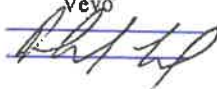
A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

16./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Katlan Gábor
Eladó



Takács János
Vevő



Dr. Tanka Zsigmond
ügyvéd



Jelen – 16 pontból és három (3) számozott oldalból álló - adásvételi szerződést felek elolvasás, kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyező megállapodást, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag hat (6) eredeti - egymással szó szerint megegyező – példányban aláírták.

Miskolc, 2025.09.18.

Katlan Gábor
Eladó



Takács János
Vevő



Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Tanka Zsigmond ügyvéd
Miskolc, 2025. szeptember 18. napján.
Székhelye: 3525 Miskolc, Vologda utca 4. Fszt. 5.
KASZ: 36070027

Dr. Tanka Zsigmond
egyéni ügyvéd
3525 Miskolc, Vologda u. 4. Fsz. 5.
Adószám: 56560985-1-25
Tel.: +36 70 625 5044

Felsőzsolca Város
Polgármestere

Szarka Tamás
r.

Felsőzsolca
Szent István utca 20.
3561

2025 DEC 03.

Handwritten notes: *Kabos 2. Besz.*

Ért.	7178
Ért.	Dr. K2

Stamp: 2025 DEC 03. *Dr. Kabos*

Tisztelt Polgármester úr!

Alulírott, Takács János 3551 Ónod, Szent István utca 27. szám alatti lakos 2025.09.18. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásároltam a Felsőzsolca belterület 545/A hrsz-ú ingatlant 1700.000.-Ft vételárért. A vételárat átutalással fizettem meg Katlan Gábor tulajdonos számlájára.

A Ptk. vonatkozó rendelkezése szerint Felsőzsolca Város Önkormányzatát – mint a földterület tulajdonosát – elővásárlási jog illeti meg.

Kérem Polgármester urat, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatosan szíveskedjen nyilatkozni!

Segítő közreműködését előre is köszönöm!

Felsőzsolca, 2025.12.03.

Tisztelettel: Takács János

Takács János