



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404



E l ő t e r j e s z t é s

– a Képviselő-testületnek –

a Sárospatak, Szent József u. 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

dr. Kőszegi János ügyvéd 2026. június 9-én írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy az általa megküldött, 2026. május 20. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés alapján vevői meg kívánják vásárolni a Sárospatak belterület 2 helyrajzi számú, természetben 3950 Sárospatak, Szent József utca 2. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 54/54 tulajdoni hányadát.

Az ingatlan tulajdoni lapján „műemlék” jogi jelleg szerepel. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, valamint az eljáró ügyvéd megkeresésére figyelemmel az Önkormányzatnak nyilatkoznia szükséges arról, hogy az adásvételi szerződésben foglalt valamennyi lényeges feltétel teljes elfogadása mellett kíván-e élni az őt megillető elővásárlási joggal. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a jogosult a harmadik személy által tett ajánlatot teljes terjedelmében, azonos feltételekkel fogadhatja el.

A mellékelt ingatlan adásvételi szerződés szerint az ingatlan vételára 16.500.000,- Ft, amelyből a szerződés 1.650.000,- Ft foglaló megfizetését, valamint 14.850.000,- Ft vételárhátralék teljesítését tartalmazza.

Az ingatlanrész megszerzése az Önkormányzat részéről jelenleg nem kapcsolódik igazolt önkormányzati feladatellátási vagy vagyongazdálkodási célhoz, továbbá a vételár és az esetleges járulékos költségek költségvetési fedezete az előterjesztésben nem kerül megjelölésre. Erre tekintettel az elővásárlási jog gyakorlása nem javasolt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az elővásárlási jog gyakorlásának mellőzéséről döntést hozni szíveskedjék.

Sárospatak, 2026. június 12.

Készítette: Polgárné Monok Bernadett
irodavezető
Műszaki és Kommunális Iroda

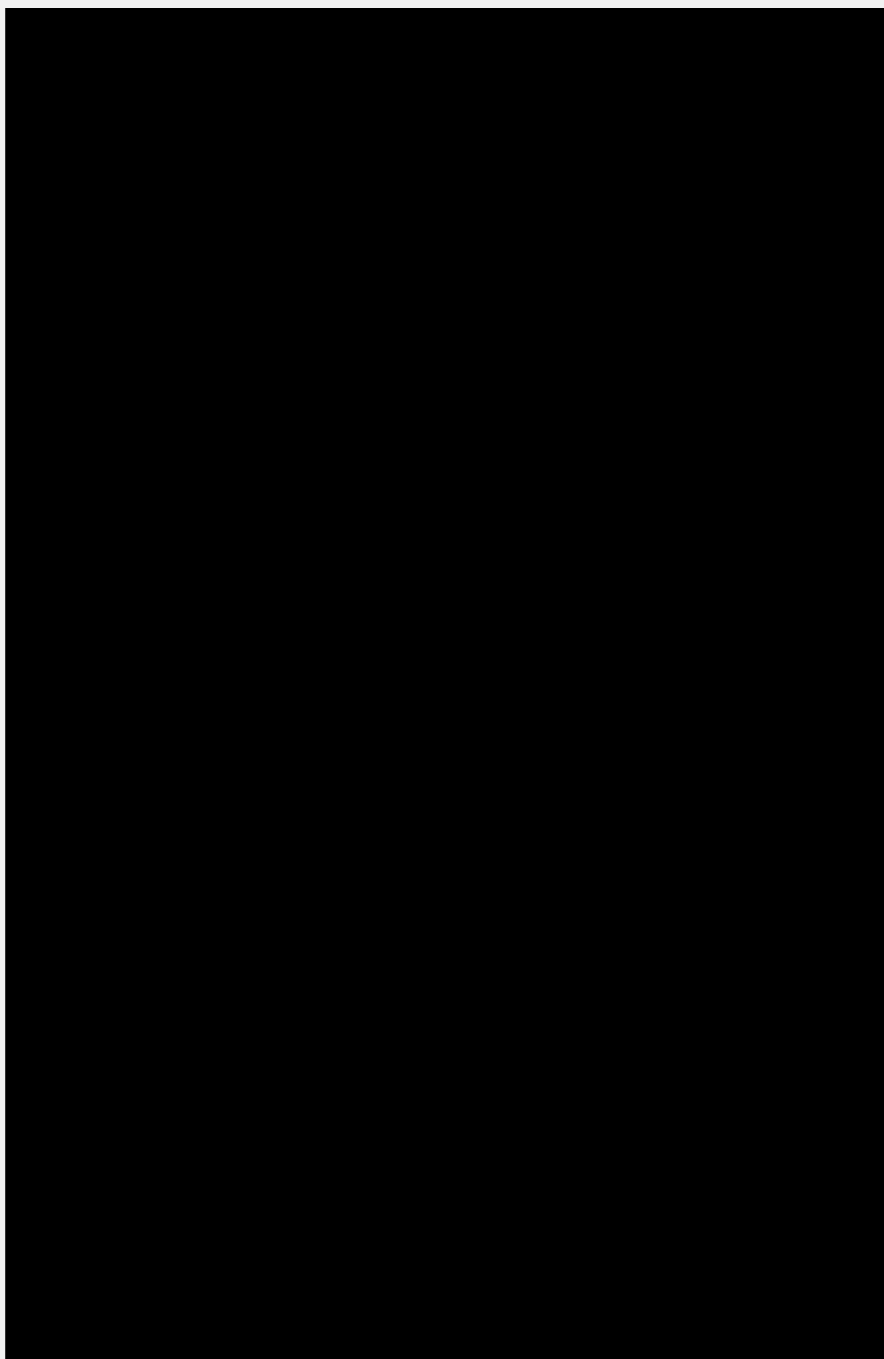
dr. Farkas Szabolcs

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről



Vevők)



Vevő1

Vevő2

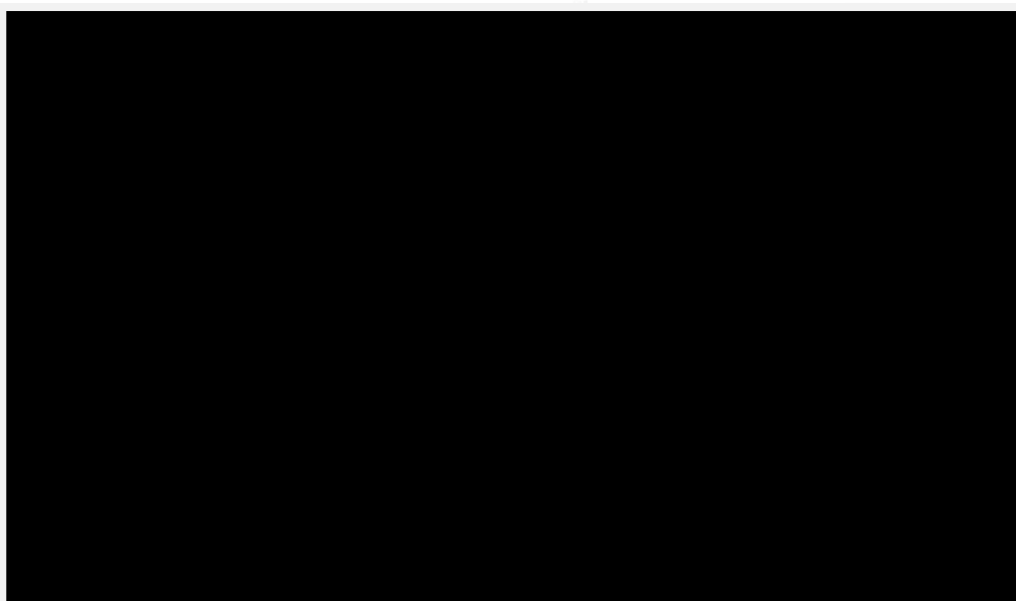
Eladó1

Eladó2

Eladó3

A jelen okíratot ellenjegyzem. Budapest, 2026. május 20.
dr. Kőszegi János irodavezető ügyvéd (Kőszegi Ügyvédi Iroda, 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 7. fsz. 1.)
kamat azonosító szám (KASZ): 36064023, ügyszám: 22/2026





mint eladó (a továbbiakban: Eladó3) (a továbbiakban Eladó1, Eladó2, és Eladó3 együtt: Eladók; Vevők és Eladók együtt Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Az ingatlan

- 1.1. Eladók kijelentik, hogy kizárólagos, mindösszesen 54/54 tulajdoni hányad arányú tulajdonosai a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (a továbbiakban: Földhivatal) által a **Sárospatak, Belterület, 2 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 3950 Sárospatak, Szent József utca 2. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, megnevezésű, 814 m² térmértékű ingatlannak (a továbbiakban: Ingatlan).

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan mai napon az E-ing rendszerből lekért tulajdoni lapját megtekintették és megállapították, hogy az ingatlant terheli a szomszédos 3 hrsz. szám alatti ingatlan javára bejegyzett kapubejárati szolgalmi jog és közös kúthasználati jog.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan műemlék jellegű, így a Magyar Államot, illetve helyi önkormányzatot elővásárlási jog illetheti meg. Amennyiben a Magyar Állam vagy helyi önkormányzat él elővásárlási jogával, úgy a szerződés Eladók és a Magyar Állam, illetve a helyi önkormányzat között jön létre, mely esetben Eladók a Vételárat kötelesek a Magyar Állam vagy helyi önkormányzat elővásárlási jogáról való tájékoztatást követő 5 napon belül Vevőknek visszafizetni.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon található lakóház alapterülete 178 m², állapota: felújítandó.

- 1.2. Eladók kijelentik, hogy a szomszédos Sárospatak belterület 3 hrsz. alatti ingatlan javára bejegyzett kapubejárati szolgalmi jog és közös kúthasználati jog kivételével, az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően nem kötöttek olyan szerződést, előszerződést, illetve nem tettek olyan egyoldalú kötelezettségvállalást sem, ami a jelen szerződés teljesítésére, teljesíthetőségére bármilyen módon kihatással lehetne. Kijelentik továbbá, hogy az Ingatlannal összefüggésben nincs

Vevő1

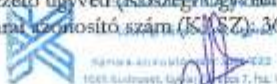
Vevő2

Eladó1

Eladó2

Eladó3

A jelen okiratot ellenjegyzem. Budapest, 2026. május 20.
 dr. Kőszegi János irodavezető ügyvéd (Kőszegi Ügyvédi Iroda, 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 7. fsz. 1.)
 kamarai azonosító szám (KMSZ): 36064023, ügyszám: 22/2026



tudomásuk olyan hatósági határozatról, kötelezésről, ami az Ingatlan forgalmi értékét az elfogadott vételi ajánlathoz képest kedvezőtlenül befolyásolhatná.

Az Eladók átadják a Vevők részére az Ingatlan HET-1040-5215 számú energetikai tanúsítványát.

2. Ügyleti nyilatkozat

- 2.1. Az Eladók mindösszesen 54/54 arányban eladják, a Vevők pedig 1/2 - 1/2 arányban megvásárolják az Ingatlan 54/54 tulajdoni hányadát **adásvétel jogcímén**. Az Ingatlan 54/54 arányú tulajdoni hányadának felek által kölcsönösen kialakított vételára **16.500.000,-Ft, azaz tizenhatmillió-ötszázézer forint** (a továbbiakban: Vételár).
- 2.2. Eladók a Vételárat, melyet a Vevők átutalással fizetnek meg, az alábbi bankszámlaszámokra kérik teljesíteni, legfeljebb a jelen szerződés aláírásától számított 1 (egy) napon belül az itt feltüntetett részletekben és módon:



- 2.3. Eladók kijelentik, hogy a 2.2. pontban foglalt bankszámlaszámokra való teljesítéseket, mint saját kezűkhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor a fentiekben megadott bankszámlákon jóváírásra kerülnek.

3. A Vételár megfizetése

- 3.1. A Vevők 2026. március 16. napján készpénzben átadtak Eladó1-nek foglaló jogcímén **1.650.000,-Ft-ot, azaz egymillió-hatszázötvenezer forintot**. A Felek a Foglalót a vételárba beszámítják, olyan módon, hogy a Foglaló összegét Eladó1 részére fizetendő összegből levonják és Vevők az Eladó1 részére átutalással fizetendő összeget erre figyelemmel 4.125.000,-Ft összegben teljesítik.

A felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét kifejezetten ismerik, és annak jogkövetkezményeit a rájuk vonatkozó részben magukra nézve kötelezőnek tekintik, a Ptk. 6:185. §-ában foglaltaknak megfelelően.

- Ha a szerződést teljesítik, a foglalót a teljes vételárba be kell számítani.



Vevő1

Vevő2

Eladó1

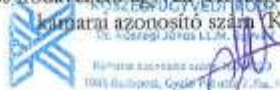
Eladó2

Eladó3

A jelen okiratot ellenjegyzem. Budapest, 2026. május 20.

dr. Kószegi János irodavezető ügyvéd (Kószegi Ügyvédi Iroda, 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 7. fsz. 1.)

kuratóriai azonosító szám (KASZ): 36064023, ügyszám: 22/2026



- A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni.
 - Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következménye alól nem mentesít, a kártérítésbe, illetve kötbérbe azonban a foglaló értéke beszámít.
- 3.2. Amennyiben a Vevők bármely vételár rész megfizetésével késedelembe esnének, úgy kötelesek az Eladók részére a Ptk. 6:48. §-a szerinti késedelmi kamatot is megfizetni a késedelembe esés napjától a teljesítés napjáig. Nem számít késedelemnek, amennyiben a Vevők a vételár rész megfizetésével az Eladók érdekkörében felmerülő ok miatt – így különösen jognyilatkozat átadása, megtétele – esnének késedelembe.
- 3.3. A Felek rögzítik, hogy a köztük 2026. március 15. napján létrejött „Vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozat”-ban megjelölt 2026. április 30. napjáig kitűzött szerződéskötési határidőt rajtuk kívül eső okból nem tudták teljesíteni. Ennek megfelelően az adásvételi szerződést az alulírott napon kötik meg. A Feleket e késedelem miatt hátrányos jogkövetkezmény nem terheli.
- 3.4. Az Eladók kötelesek a Vételár megfizetését - annak megtörténtétől számított 1 naptári napon belül - a jkoszegi@koszegilaw.hu címre küldött e-mail útján igazolni a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd részére. Amennyiben az Eladók ezen kötelezettségüket nem teljesítik vagy azzal késedelembe esnek, a Felek a Vételár megfizetésére vonatkozó szabályszerű igazolásnak fogadják el a Vevők bankjának igazolását arra vonatkozóan, hogy az átutalás visszavonhatatlan módon megtörtént a Vételár vonatkozásában.

4. Birtokbaadás

- 4.1. Felek megállapodnak, hogy Eladók a Vételár megfizetése alapján a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevők kizárólagos birtokába adják az Ingatlant.
- 4.2. Az Ingatlan birtokbaadásáig az azzal kapcsolatos tulajdonosi, használoi terhek, fizetési kötelezettségek illetőleg a hasznok az Eladókat, a birtokbaadást követően pedig a Vevőket illetik, illetőleg terhelik. A birtokbaadás időpontjáig a kárveszélyt az Eladók, azt követően a Vevők kötelesek viselni.

5. Szavatosság

- 5.1. Az Eladók az 1.2. pontban foglaltaknak megfelelően szavatolnak az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy az Ingatlant közszolgáltatások (víz, gáz, villany, csatorna stb.) tekintetében tartozásmentes, köztartozás vagy adók módjára behajtható tartozás nem terheli.
- 5.2. Eladók szavatolnak, hogy az adásvétel tárgyát képező telken valamennyi feltüntetésköteles felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban szabályszerűen feltüntetésre került. A telket kerítés határolja, mely szintén szabályszerűen került felállításra. Eladók az ingatlan térképmásolatát a Vevőknek átadták.
- 5.3. A telken található közművek: gáz, víz, villany, csatorna, melyekre Eladók érvényes és hatályos közüzemi szolgáltatói szerződéssel rendelkeznek (a csatorna vonatkozásában részletfizetés vagy egyéb fizetési függő feltétel nincs).

Vevő1

Vevő2

Eladó1

Eladó2

Eladó3

A jelen okíratot ellenjegyzem. Budapest, 2026. május 20.

dr. Kőszegi János irodavezető ügyvéd (Kőszegi Ügyvédi Iroda, 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 7. fsz. 1.)
 kamarai azonosító szám: KASZ-036064023, ügyszám: 22/2026



6. Tulajdonjog bejegyzési engedély

- 6.1. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, a Vevők – illetőleg Felek – pedig kéri, hogy a Földhivatal az Eladóknak az Ingatlanra (annak 54/54 tulajdoni illetőségére) vonatkozó tulajdonjogát törölje, továbbá az Ingatlanra (annak 1/1 tulajdoni illetőségére) vonatkozóan a Vevők tulajdonjogát 1/2 - 1/2 arányban – adásvétel jogcímén – bejegyezze.
- 6.2. A Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag azt követően jogosult és köteles a jelen adásvételi szerződést a 6.1. pontban írt jog törlése és bejegyzése érdekében a Földhivatalba benyújtani, hogy a Vételár megfizetésének igazolása a 3.3. pont szerint megtörtént.

7. Elállási jog

- 7.1. Amennyiben a jelen szerződésben rögzített teljesítési határidők vonatkozásában bármelyik fél 15 naptári napot meghaladó késedelembe esik, a másik fél jogosult a jelen szerződéstől elállni. Az elállás a szerződést, megkötésének időpontjára visszaható hatállyal felbontja. Elállás esetén a Felek között az eredeti állapot helyreállításának van helye.
- 7.2. Az elállásra irányuló jognyilatkozat írásban a jelen szerződés Felek adatait tartalmazó részében feltüntetett címre tehető meg érvényesen. Ebben a körben a Felek a kézbesítést szabályszerűnek minősítik abban az esetben is, ha a levél a címzett címéről „ismeretlen”, „elkölthözött”, „cím elégtelen” vagy „nem kereste” jelzéssel kerül visszaküldésre. Futárpostai kézbesítés esetén a Felek a kézbesítés igazolása szempontjából a belföldi tértivevénnyel egyenértékűnek tekintik a futárszolgálat nyilvántartását.
- 7.3. A kézbesítés szempontjából releváns adat megváltozását a Felek a változás hatálybalépését megelőzően kötelesek egymásnak írásban bejelenteni.

8. A költségek viselése

- 8.1. A tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás igazgatási szolgáltatási díját, a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi megbízási díjat, valamint a vagyonszerzési illetéket a Vevők viselik.

9. Egyéb nyilatkozatok/rendelkezések

- 9.1. Eladók és Vevők a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy cselekvőképesek, cselekvőképességükben nem korlátozott magyar állampolgárok.
- 9.2. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a szerződés megkötésével összefüggésben felmerülő adó- és illetékfizetési kötelezettségükre vonatkozóan. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tartalmát a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére az okirat elkészítésére adott megbízásuk részletes tényállásának tekintik.
- 9.3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk, illetve a meghatalmazottak, képviselők által bemutatott személyi azonosító okmányok alapján. A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és az azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. A

Vevő1

Vevő2

Eladó1

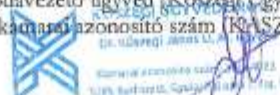
Eladó2

Eladó3

A jelen okiratot ellenjegyzem. Budapest, 2026. május 20.

dr. Kőszegi János irodavezető ügyvéd (Kőszegi Ügyvédi Iroda, 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 7. fsz. 1.)

Köznevelési és Társadalmi Felügyelet (KASZ): 36064023, ügyszám: 22/2026



Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek kijelentik, hogy **jelen jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el**, illetve a jelen szerződéssel kapcsolatban **nem kiemelt közszereplőként vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként járnak el.**

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Kőszegi Ügyvédi Irodát (székhely: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 7. fsz. 1., ügyintéző ügyvéd: dr. Kőszegi János irodavezető ügyvéd), hogy a Földhivatal előtt a jelen szerződés tartalma szerinti valamennyi ingatlan-nyilvántartási eljárásban (Eladók tulajdonjogának törlése, a Vevők tulajdonjogának bejegyzése) képviselőjükben teljeskörűen eljárjon.

Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a Magyar Állam, illetve helyi önkormányzat javára fennálló elővásárlási jog gyakorlása kapcsán az illetékes hivatalok előtt képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon.

Vevők meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy az illetékes adóhatóság előtt az illeték-kiszabás körében a jogi képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon, a szükséges jognyilatkozatokat megtegye, nyomtatványokat aláírja és benyújtja.

A Felek a jelen szerződést - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - többszöri átolvasás és áttanulmányozás után írták alá.

Kelt: Budapest, 2026. május 20.



Vevő1



Vevő2



Eladó1

Eladó2

Eladó3

A jelen okiratot szerkesztettem és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt ügyvédi meghatalmazást elfogadom.

Budapest, 2026. május 20.



.....
Kőszegi Ügyvédi Iroda
 (képviselet: dr. Kőszegi János irodavezető ügyvéd)
 kamarai azonosító szám (KASZ): 36064023
 ügyszám: 22/2026

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2026. (VI. 26.) határozata

a Sárospatak belterület 2 helyrajzi számú, természetben 3950 Sárospatak, Szent József utca 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tárgybani előterjesztést megtárgyalta, és a dr. Kőszegi János ügyvéd által 2026. június 9. napján megküldött, 2026. május 20. napján kelt ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak ismeretében úgy határoz, hogy a Sárospatak belterület 2 helyrajzi számú, természetben 3950 Sárospatak, Szent József utca 2. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű, műemléki védelem alatt álló ingatlan 54/54 tulajdoni hányada tekintetében az Önkormányzatot megillető elővásárlási jogával nem kíván élni.

A Képviselő-testület rögzíti, hogy jelen döntése kizárólag a megküldött adásvételi szerződésben foglalt konkrét jogügyletre és annak feltételeire vonatkozik, továbbá nem eredményez az Önkormányzat részéről vételi, fizetési vagy egyéb kötelezettségvállalást.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a döntés alapján az elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondó nyilatkozatot az Önkormányzat nevében aláírja és az eljáró ügyvéd részére megküldje.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 26.