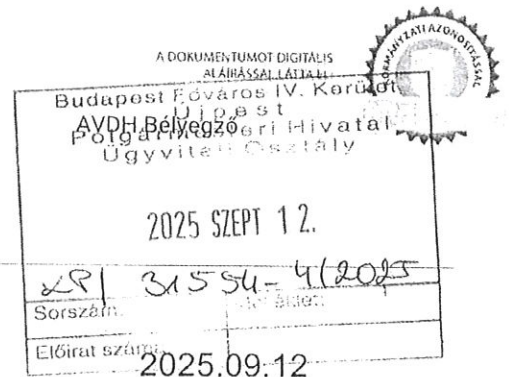




Azonosító: EPAPIR-20250912-7992

KüldőViselt név: SELMECZI
RÓBERT

Dátum:

2025.09.12

Hivatkozási szám:

Születési név: SELMECZI
RÓBERTAzonosító: EPAPIR-20250912-
7992

Anyja neve:

Témacsoport
azonosító: ONKORM_IGAZGA
TAS

Születési hely:

Témacsoport neve: Önkormányzati
igazgatás

Születési idő:

Ügytípus azonosító: ONK_INGATLAN

Ügytípus neve: Ingatlan ügyek

CímzettBUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA
1042, Budapest
István út 14**Tárgy:**

Felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Önkormányzat!

Mellékelem a felhívást és az adásvételi szerződést.

Tisztelettel:

Selmeczi R

Mellékletek száma: 8

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
ELVASARLASI_JO G_1_.pdf	590.8 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	FDFEA155A5DF245 4E1CC358D6D16E C4F7D64E2BA28B BF91C3BAE5D5728 3CBB6B
image.jpg.asice	1.8 MB	KRX/OCD/Payload/I D-3	B67CCAE4C4E372 7405397B9F176D9 72F0009886E937B1 10F298881B101D3 3E67
image.jpg.asice	2.1 MB	KRX/OCD/Payload/I D-4	8618565C367C619 AFF8171C674BDE AAE0292AF99AA12 82CFF559E43708A 39294
image.jpg.asice	1.9 MB	KRX/OCD/Payload/I D-5	C2867DDEB072E08 8516C4071D43B3C EBF1E9317F7A7A4 3483793670E04864 F6B
image.jpg.asice	2.1 MB	KRX/OCD/Payload/I D-6	F2484830D7996CC 01F56AF93C8317F 0B27B0EACE4182E 1A16D7242AD33A0 7C95
image.jpg.asice	2.1 MB	KRX/OCD/Payload/I D-7	00D48F6788B1F20 A3248B420A08BEE C7E973D713B1511 8B423ECC3694C9B 2DE4
image.jpg.asice	2.1 MB	KRX/OCD/Payload/I D-8	80DE55FC2D6FEF 0C23A5442C3B7A7 AEE2B306A428218 641753E7EF60E8D 431E6
image.jpg.asice	2.1 MB	KRX/OCD/Payload/I D-9	0E01395F7F78011F FB414C6A3E04183 6D93D8BBDB0A4D 689C1D1FA685DE5 A810

KP/31554-4/2025

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
1325 Budapest Pf.: 107.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTJA EL



AVDH Bélyegző

FELHÍVÁS ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRA

Tisztelt Önkormányzat!

Ezúton tájékoztatom a t. Önkormányzatot, hogy a

- Selmeczi Róbert (anyja neve: Lendvai Mária Márta, lakcím: 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 22.)
 - Dr. Madarász Beáta (anyja neve: Botos Ilona Mária, lakcím: 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 22.)
- Eladók és
- (anyja neve:)
 - (anyja neve:)

között adásvételi szerződést jött létre az Eladók együttesen 13/20 arányú tulajdonát képező, alábbi ingatlan tekintetében, amely keretében a Vevők mindösszesen 74.900.000,- Ft, vételár megfizetése mellett meg kívánják vásárolni Eladók – megosztási megállapodás szerint - 67 m2 alapterületű lakóházának tulajdonjogát, valamint a hozzá tartozó megosztási megállapodás szerinti terület és az 1. számmal jelölt gépkocsibeálló kizárólagos használati jogát megtestesítő 13/20 arányú tulajdoni hányadát.

Nyilvántartó:	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Település:	Budapest IV. kerület belterület
Helyrajzi szám:	70494/0/A
Cím:	1040 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 22.
Alapterület:	96 m ²
Megnevezés:	épület

Tekintettel arra, hogy az Ingatlant megilleti a t. Önkormányzat tulajdonában álló a Budapest IV. kerület belterület 70494 helyrajzi számú ingatlant terhelő földhasználati jog, s a t. Önkormányzat elővásárlási joggal rendelkezik felhívom a t. Önkormányzat figyelmét, hogy amennyiben élni kíván elővásárlási jogával, úgy arról jelen felhívás kézhezvételét követő nyolc napon belül nyilatkozni szíveskedjen akként, hogy a nyilatkozatát az M. Nagy és Társai Ügyvédi Iroda (1013 Budapest, Attila út 2. B. lh. félemelet 5. ajtó; iroda@drnagy.net; +36309159888) részére megküldeni szíveskedjék.

Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az adásvételi szerződés a t. Önkormányzattal, mint Vevővel jön létre, melyből fakadóan a vételár és egyéb járulékos költségek a t. Önkormányzatot terhelik.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a t. Önkormányzat elővásárlási jogával nem kíván élni, úgy további teendője nincsen.

Budapest, 2025. szeptember 12.

Tisztelettel:

Selmeczi Róbert
Eladó

Dr. Madarász Beáta
Eladó



IGAZOLÁS

Ezt az elektronikus dokumentumot az azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés (AVDH) szolgáltatás keretében az IdomSoft Zrt. – mint Szolgáltató – elektronikus bélyegzővel és időbélyegzővel látta el.

A Szolgáltató az AVDH-t a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 119. § (2) bekezdés alapján, a 2024. augusztus 31-én hatályos, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint nyújtja.

A szolgáltatásra vonatkozó részletes tájékoztató elérhető a Szolgáltató honlapján:
<https://szeusz.gov.hu/szeusz/avdh>.

A Szolgáltató a Központi Azonosítási Ügynökön (KAÜ) keresztül elérhető azonosítási szolgáltatást vette igénybe annak megállapítására, hogy a csatolt eredeti elektronikus dokumentum **SELMECZI RÓBERT** ügyféltől származik.

Az azonosítás időpontja: 2025.09.12. 11.46.40

Az azonosított ügyfél adatai:

Születési név: **SELMECZI RÓBERT**
Születési hely:
Születési dátum:
Anyja neve:

Ez az elektronikus dokumentum két, egymástól elválaszthatatlanul összetartozó részből, az eredeti dokumentumból és záradékból áll. Az Igazolás című jelen záradék az eredeti elektronikus dokumentum csatolt melléklete. A záradék olvasható szöveges formában rögzíti az eredeti dokumentum hiteles elektronikus aláírással való ellátásának körülményeit és az ezzel kapcsolatos egyéb adatokat.

Az ügyfélszolgálat és a szolgáltatás elérhetőségei

Telefon: Magyarországról: 1818 Külföldről: +36 1 550 1858
Honlap: <https://szeusz.gov.hu/szeusz/avdh> E-mail: 1818@1818.hu
https://magyarorszag.hu/szuf_kapcsolat
Hibabejelentés az év minden napján 0-24 óra között lehetséges

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

SELMECZI RÓBERT
született: *Selmeczi Róbert*
születési hely: *[redacted]*
születési idő: *[redacted]*
anyja neve: *[redacted]*
lakóhely: *[redacted]*
adóazonosító jel: *[redacted]*
személyi azonosító: *[redacted]*
állampolgárság: *magyar*

DR. MADARÁSZ BEÁTA
született: *Madarász Beáta*
születési hely: *[redacted]*
születési idő: *[redacted]*
anyja neve: *[redacted]*
lakóhely: *[redacted]*
adóazonosító jel: *[redacted]*
személyi azonosító: *[redacted]*
állampolgárság: *magyar*

mint eladók – a továbbiakban Eladók –

született: *[redacted]*
születési hely: *[redacted]*
születési idő: *[redacted]*
anyja neve: *[redacted]*
lakóhely: *[redacted]*

született: *[redacted]*
születési hely: *[redacted]*
születési idő: *[redacted]*
anyja neve: *[redacted]*
lakóhely: *[redacted]*

adóazonosító jel: *[redacted]*
személyi azonosító: *[redacted]*
állampolgárság: *[redacted]*

adóazonosító jel: *[redacted]*
személyi azonosító: *[redacted]*
állampolgárság: *[redacted]*

mint vevők – a továbbiakban Vevők –

között Budapesten 2025. szeptember 12. napján az alábbi feltételekkel:

I. Az ingatlan

1.1. Selmeczi Róbert 7/20 arányban, dr. Madarász Beáta 6/20 arányban tulajdonosok az alábbi ingatlanban (továbbiakban: Ingatlan):

Nyilvántartó:	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Település:	Budapest IV. kerület belterület
Helyrajzi szám:	70494/0/A
Cím:	1040 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 22.
Alapterület:	96 m ²
Megnevezés:	épület

1.2. Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. Része (Teherlap) alatt az alábbi terhek (a továbbiakban Terhek) kerültek bejegyzésre:

- III/9. (bejegyző határozat, érkezési idő: 136840/1/2018/18.10.29) számon az UniCredit Bank Hungary Zrt. (cím: 1054 Budapest, Szabadság té 5-6.) javára 13.140.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-száznegyvenezer forint erejéig önálló zálogjog
- III/10. (bejegyző határozat, érkezési idő: 136840/1/2018/18.10.29) számon az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára elővásárlási és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására,

Selmeczi Róbert
Eladó

Dr. Madarász Beáta
Eladó

- 1.3. A fentieken túl az Ingatlan tulajdoni lapja per- teher- igény- és széljegymentes.
- 1.4. Eladók tájékoztatják Vevőket, hogy az Ingatlant megilleti a Budapest IV. kerület belterület 70494 helyrajzi számú ingatlan terhelő földhasználati jog.
- 1.5. Eladók rögzítik, hogy az Ingatlan egy lakóház, 3 gépkocsibeálló és egy gazdasági épület található. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanon álló felépítmények vonatkozásában megosztási megállapodás készült, amely alapján a jelen szerződés tárgyát képező 13/20 arányú tulajdoni hányad a 67 m² alapterületű lakóház tulajdonjogát, valamint a hozzá tartozó megosztási megállapodás szerinti terület és az 1. számmal jelölt gépkocsibeálló kizárólagos használati jogát testesíti meg. Vevők kijelentik, hogy a használati megállapodást - mellékleteivel együtt - teljeskörűen ismerik.

I/A. Elővásárlási jog

- 2.1. Eladók tájékoztatják Vevőket, hogy az Ingatlan közös tulajdont képez, így tulajdoni hányadaira a Ptk. 5. Könyv VI. Cím XIX. és XX. fejezetei irányadók. A Ptk. 5:81. § (1) alapján a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.
- 2.2. Eladók az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadják Vevő részére a tulajdonostárs (Márkusné Kiss Anita) elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatának három (3) eredeti példányát, amelyben a tulajdonostárs kijelenti, hogy elővásárlási jogának gyakorlásáról Vevők javára kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Vevők a lemondó nyilatkozatok átvételét jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismerik.
- 2.3. A fentieken túl Eladók rögzítik, hogy az Ingatlant érintő földhasználati jogra tekintettel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a földhasználati joggal terhelt Budapest IV. kerület belterület 70494 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát az Ingatlan vonatkozásában szintén elővásárlási jog illeti meg. Eladók az adásvételi szerződés aláírását követő 15 naptári napon belül kötelesek dr. M. Nagy Péter ügyvédet hitelt érdemlően tájékoztatni, hogy az Önkormányzatot – határidő tűzésével – tájékoztatták elővásárlási jogáról.
- 2.4. Felek rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzat elővásárlási jogát gyakorolja, úgy a foglaló egyszeresen - valamint a mindaddig megfizetett vételárösszeg - Vevők részére, az Önkormányzat teljesítését követő 15 naptári napon belül visszajár.

II. A jogügylet (adásvétel)

- 2.1. Eladók eladják, Vevő 7/20, míg Vevő 6/20 arányban megvásárolják az I. pontban meghatározott Ingatlan 13/20 arányú tulajdoni hányadat megtekintett állapotban, tehermentesen, mindösszesen 74.900.000,- Ft, azaz hetvennégy millió-kilencszázezer forint – kölcsönösen kialakított – vételárért.
- 2.2. A tulajdonjogváltás jogcíme: adásvétel.
- 2.3. Eladók kifejezetten kéri Vevőket, hogy a teljes vételár összegét Selmeczi Róbert Eladó bankszámlaszámára teljesítsék, és kijelentik, hogy az ekként történő teljesítést a vételár saját kezűkhöz történő teljesítéseként elismerik.
- 2.4. Eladók által az egyes vételárrészletek teljesítéseként megjelölt bankszámlaszám:
- Számlatulajdonos neve: Selmeczi Róbert
Számlavezető pénzintézet:
Számlaszám:
- 2.5. Felek rögzítik, hogy a vételár valamennyi körülmény figyelembevételével került meghatározásra, és azt az Ingatlannak a Vevők által megismert állapotával arányban állónak tartják. Felek a vételárnak jelen pontban rögzített összegét jelen okirat aláírásával kifejezetten elfogadják.

Selmeczi Róbert
Eladó

dr. Madarász Beáta
Eladó

Vevő

Vevő

III. A vételár megfizetése

3.1. Foglaló

3.1.1. Vevők kötelesek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az alábbiak szerint teljesíteni:

Összeg	Jogcím	Teljesítés módja
7.500.000,- Ft azaz hétmillió-ötszázezer forint	foglaló	banki utalás a 2.4. pontban megjelölt bankszámlára

3.1.2. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak; a teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló összege a vételárba beszámít.

3.2. Tehermentesítés

3.2.1. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés aláírását követően a Terhek jogosultja, az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Terhek ingatlan-nyilvántartásból történő törlésének kezdeményezése érdekében haladéktalanul eljár, s a tehermentesítés (végtörlesztés) tényét jelen szerződés aláírását követő 15 naptári napon belül Vevők részére okirattal igazolják.

3.2.2. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának 2025. október 15. napjáig történő tehermentesítése érdekében eljárnak.

3.3. Az első vételárrészlet

3.3.1. Vevők kötelesek – a Terhek ingatlan-nyilvántartásból történő törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításának, a kapcsolódó igazgatási-szolgáltatási díj megfizetésének, valamint az Önkormányzat elővásárlási joga gyakorlásáról szóló nemleges nyilatkozatának Eladók általi igazolásának feltételével – legkésőbb 2025. október 15. napjáig az alábbiak szerint teljesíteni:

Összeg	Jogcím	Teljesítés módja
33.700.000,- Ft, azaz harminchárommillió-hétszázezer forint	első vételárrészlet	banki utalás a 2.4. pontban megjelölt bankszámlára

3.4. Utolsó vételárrészlet

3.4.1. Vevők kötelesek legkésőbb 2025. november 15. napjáig az alábbiak szerint teljesíteni:

Összeg	Jogcím	Teljesítés módja
33.700.000,- Ft, azaz harminchárommillió-hétszázezer forint	utolsó vételárrészlet	banki utalás a 2.4. pontban megjelölt bankszámlára

IV. Tulajdonjog átruházása

IV/A. Hozzájárulás tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzéséhez

4.1. Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (3), valamint Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 18. pontja és Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) alapján – közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól Eladók tulajdonjog-bejegyzési engedélyének benyújtásáig terjedő, de legfeljebb 6 hónapos határozott időtartamra Vevők javára az Ingatlan 13/20 tulajdoni hányadára 7/20 – 6/20 arányban adásvétel jogcímén jegyezze be.

Selmeczí Róbert
Eladó

dr. Madarász Beáta
Eladó

Vevő

Vevő

- 4.2. Eladók jelen szerződés aláírásával az Inyvt. 35. § (1) g) pontja alapján kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

IV/B. Hozzájárulás a tulajdonjog bejegyzéshez

- 4.3. A vételár teljes megfizetéséig Eladók tulajdonjogukat fenntartják, s jelen szerződés megkötésével egyidejűleg dr. M. Nagy Péter ügyvédnél letétbe helyezik tulajdonjog- tulajdonjog-törlési, valamint tulajdonjog bejegyzési engedélyüket, amelyben kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kérik tulajdonjoguk törlését, valamint kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevők javára 7/20 arányban a tulajdonjogot adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

- 4.4. Dr. M. Nagy Péter ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kifejezetten kijelenti, hogy a tulajdonjog-törlési és a tulajdonjog-bejegyzési engedély három-három (3-3) eredeti példányát – külön íven szövegezett letéti szerződés alapján – letétbe vette.

- 4.5. A teljes vételár megfizetését Eladók kötelesek dr. M. Nagy Péter ügyvédnek írásban – az iroda@drnagy.net elektronikus levelezési címre küldött elektronikus levél útján – bejelenteni. Amennyiben Eladók a vételár megfizetését – a teljesítést követő öt napon belül – nem jelentik be dr. M. Nagy Péter letéteményes ügyvédnek, úgy Vevők jogosultak a vételár teljesítését a pénzügyi igazgatóság írásbeli igazolásával igazolni.

Az igazolásból megállapíthatónak kell lennie, hogy 74.900.000,- Ft megfizetésre került Eladók fentiekben megjelölt bankszámlájára. Az igazolás elfogadásának további feltétel, hogy azon a kiállító pénzügyi igazgatóság bélyegzőlenyomata és a kiállításának napja, valamint az átutalás értéknapja szerepeljen.

- 4.6. Dr. M. Nagy Péter letéteményes ügyvéd a vételár teljesítésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letétbe vett tulajdonjog-törlési és tulajdonjog-bejegyzési engedélyt legkésőbb 5 naptári napon belül az Eladók tulajdonjogának törlése és a Vevők tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelemmel egyidejűleg jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani.
- 4.7. A Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és közösen kérik, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén az abban foglalt jogok adásvétel jogcímén bejegyzésre, illetve törlésre kerüljenek.

V. Birtokátruházás

- 5.1. Felek megállapodnak abban, hogy Eladók a teljes vételár megfizetését követő 15 naptári napon belül - de nem korábban, mint 2025. november 15. napján – adják az Ingatlant Vevők birtokába a Vevők által előzetesen megtekintett állapotban, lakóktól mentesen, a felek által előzetesen egyeztetett ingóságok kivételével kiürítve, kitakarítva, hulladékmentes állapotban, a rendeltetésszerű használathoz szükséges felszerelési tárgyakkal. Ekkor átadják Vevők részére az Ingatlan valamennyi kulcsát, az Ingatlanra vonatkozó valamennyi dokumentumot, valamint közösen rögzítik a mérőórák állását, amelyről külön jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 5.2. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közművek vonatkozásában az egyes szolgáltatók „nullás igazolásait” legkésőbb a birtokbaadás napjáig beszerzik és Vevők részére átadják.
- 5.3. Eladók írásban bejelenthetik Vevőknek, hogy a vételár megfizetése esetén az Ingatlant 2025. november 15. napját megelőzően is birtokba tudják adni.

Selmeczi Róbert
Eladó

dr. Madarász Beáta
Eladó

Vevő

Vevő

VI. Késedelem

6.1. Vevői késedelem

6.1.1. Felek megállapodnak, amennyiben Vevők bármely vételárresztlet megfizetésével késedelembe esnek, úgy a késedelembe esés napját követő naptól napi 10.000,- Ft késedelmi kötbért kötelesek megfizetni az adott vételárresztlet megfizetéséig Eladók, mint egyetemleges jogosultak részére. A késedelmi kötbér összegét felek 20 napi kötbér összegében maximalizálják.

6.1.2. Amennyiben Vevők bármely vételárresztlet megfizetésével nyolc (8) naptári napot meghaladó késedelembe esnek, úgy Eladók kötelesek a Ptk. 6:154. §-ban foglaltaknak megfelelően Vevőket a teljesítésre 15 naptári napos póthatáridő megjelölésével felszólítani, amely póthatáridő eredménytelen letelte esetén jogosult csak a szerződéstől elállni.

6.2. Eladói késedelem

6.2.1. Amennyiben Eladók a birtokbaadással nyolc (8) naptári napot meghaladó késedelembe esnek, a késedelembe esés napjától a birtokbaadás napjáig napi 10.000,- Ft összeget késedelmi kötbér jogcímen kötelesek megfizetni Vevők, mint egyetemleges jogosultak részére. Eladók kötelesek a késedelmi kötbér összegét a birtokbaadással egyidejűleg megfizetni. A késedelmi kötbér összegét felek 20 napi kötbér összeében maximalizálják.

6.2.2. Vevők jogosultak - a foglalt joghatásainak beállta mellett - jelen szerződéstől elállni, ha Eladók bármely jelen adásvételi szerződéses kötelezettség teljesítéséhez szükséges együttműködési kötelezettségüket, ideértve különösen birtokbaadási kötelezettségüket is elmulasztják, és Vevők felhívására sem teljesítik a felhívás kézbesítésétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül.

VII. Szavatossági nyilatkozatok

7.1. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan – az 1. pontban foglaltakon túl – per-, teher- és igénymentes, valamint kijelentik, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá a birtokbaadásakor nem terheli közüzemi vagy egyéb tartozás.

7.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan életvitelszerű lakhatásra, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

7.3. Eladók felelősséget vállalnak azért, hogy nincs ellenük olyan folyamatban lévő per, amely az Ingattal közvetlenül vagy közvetve kapcsolatban lenne. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a tulajdonjog átruházását, illetve az Ingatlan birtoklását akadályozná vagy korlátozná, így különösen az Ingatlan nem tartozik házastársi közös vagyoniába. Eladók kijelentik továbbá, hogy a tulajdonostársan és az Önkormányzaton felül harmadik személyeknek nincs elővásárlási joga az Ingatlanra.

7.4. Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan birtokbaadásakor gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apptként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

7.5. Eladók vállalják, hogy legkésőbb a birtokbaadás napjáig az Ingatlanba bejelentett személyek kijelentkezéséről gondoskodnak.

7.6. Eladók szavatolnak azért is, hogy jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen olyan szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladók félként vagy egyéb érdekeltként szerepel, illetve amelyben érintettek.

7.7. Eladók továbbá kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően a vétel tárgyát képező Ingatlanra kötelezettséget nem vállaltak, nem kötöttek sem előszerződést, sem szerződést az Ingatlan eladására, használatára, hasznosítására vagy megterhelésére.

Sélmeczi Róbert
Eladó

dr. Madarász Beáta
Eladó

Vevő

Vevő

VIII. Ügyvédi meghatalmazás

- 8.1. Felek az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá az Eladók együttesen 13/20 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő törlesztésével és a Vevők 7/20 – 6/20 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzésével, valamint a Vevők részére történő vevői jog bejegyzésével és törlesztésével kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jogi képviselőjükkel az **M. Nagy és Társai Ügyvédi Irodát** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 2. B. lépcsőház félemelet 5., képviseli **dr. M. Nagy Péter ügyvéd**) bízzák meg és hatalmazzák meg **Dr. M. Nagy Péter ügyvéd** a meghatalmazást elfogadja.
- 8.2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. § alapján Vevők meghatalmazzák az **M. Nagy és Társai Ügyvédi Irodát** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 2. B. lépcsőház félemelet 5., képviseli **dr. M. Nagy Péter ügyvéd**), hogy jogi képviselőtében a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat tegye, a B400E adatlapot előterjessze. **Dr. M. Nagy Péter ügyvéd** a meghatalmazást elfogadja.
- 8.3. A Felek külön tényvázlattal vegyes megbízási szerződést írtak alá. Felek kijelentik, hogy a meghatalmazás kiterjed a szerződésben történt hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén történő – szerződés felek általi módosítása nélküli – kijavításra is, továbbá elállás, illetve a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetében az adásvételi szerződés megszüntetésével és az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos eljárásra is.

IX. Vegyes rendelkezések

IX/A. Önazonossági törvényre tekintettel tett vevői nyilatkozatok

- 9.1. 2025. július 1-jén hatályba lépett a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre tekintettel Vevők akként nyilatkoznak, hogy a törvény hatálya nem terjed ki, nem minősülnek betelepülő személyeknek, Budapest IV. kerületében bejelentett állandó lakóhellyel rendelkeznek.
- 9.2. A jogszabály 3. § (1) bekezdése alapján mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az, aki a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója, továbbá akinek a település a származási helye.

IX/B. Egyéb nyilatkozatok

- 9.3. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, elidegenítési és szerzési képességükben a hatályos jogszabályok értelmében a jelen okirattal érintett ingatlan vonatkozásában korlátozva nincsenek.
- 9.4. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdésnek megfelelően energetikai tanúsítvány készítése szükséges. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb birtokbaadáskor Vevők részére átadják az ingatlan kapcsán épületenergetikai szakértő által kiadott energetikai tanúsítványt.
- 9.5. **Dr. M. Nagy Péter ügyvéd** tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény – a továbbiakban Pmt. – és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) és az 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevők adatai vonatkozásában. 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. Az Eladók és a Vevők jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy Eladók és Vevők saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

ℓ **Selmeczi Róbert**
Eladó

dr. Madarász Beáta
Eladó

Vevő

Vevő

VIII. Ügyvédi meghatalmazás

- 8.1. Felek az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá az Eladók együttesen 13/20 arányú tulajdonjogának adásvételi jogcímén történő törlesztésével és a Vevők 7/20 – 6/20 arányú tulajdonjogának adásvételi jogcímén történő bejegyzésével, valamint a Vevők részére történő vevői jog bejegyzésével és törlesztésével kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jogi képviselőükkel az M. Nagy és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1013 Budapest, Attila út 2. B. lépcsőház félemelet 5., képviseli dr. M. Nagy Péter ügyvéd) bízzák meg és hatalmazzák meg. Dr. M. Nagy Péter ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 8.2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. § alapján Vevők meghatalmazzák az M. Nagy és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1013 Budapest, Attila út 2. B. lépcsőház félemelet 5., képviseli dr. M. Nagy Péter ügyvéd), hogy jogi képviselőként a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat tegye, a B400E adatlapot előterjessze. Dr. M. Nagy Péter ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 8.3. A Felek külön tényvázlattal vegyes megbízási szerződést írtak alá. Felek kijelentik, hogy a meghatalmazás kiterjed a szerződésben történt hibás névírás, szám- vagy számírási hiba vagy más hasonló elírás esetén történő – szerződés felek általi módosítása nélküli – kijavításra is, továbbá elállás, illetve a szerződés közös megéggyezéssel történő megszüntetése esetében az adásvételi szerződés megszüntetésével és az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos eljárásra is.

IX. Vegyes rendelkezések

IX/A. Önazonossági törvényre tekintettel tett vevői nyilatkozatok

- 9.1. 2025. július 1-jén hatályba lépett a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre tekintettel Vevők akként nyilatkoznak, hogy a törvény hatálya nem terjed ki, nem minősülnek betelepülő személyeknek, Budapest IV. kerületében bejelentett állandó lakóhellyel rendelkeznek.
- 9.2. A jogszabály 3. § (1) bekezdése alapján mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az, aki a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója, továbbá akinek a település a származási helye.

IX/B. Egyéb nyilatkozatok

- 9.3. Felek kijelentik, hogy cselekvőképese magyar állampolgárok, elidegenítési és szerzési képességükben a hatályos jogszabályok értelmében a jelen okirattal érintett ingatlan vonatkozásában korlátozva nincsenek.
- 9.4. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdésnek megfelelően energetikai tanúsítvány készítése szükséges. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb birtokbaadásakor Vevők részére átadják az Ingatlan kapcsán épületenergetikai szakértő által kiadott energetikai tanúsítványt.
- 9.5. Dr. M. Nagy Péter ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény – a továbbiakban Pmt. – és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) és az 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevők adatai vonatkozásában. 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. Az Eladók és a Vevők jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy Eladók és Vevők saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Selemeczi Róbert
Eladó

dr. Madarász Beáta
Eladó

Vevő

Vevő

6. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pnt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
7. A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző 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 a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat az üzemeltető (ingatlan tulajdonjogának átruházása során Eladók) által végzendő tulajdonosváltáskor. A 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 érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek a tájékoztatást megértették.
8. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésére befolyásmentes, szabad akaratukból került sor, őket az ügylet során titkos fenntartás vagy rejtett indok nem vezette. Kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben foglalt feltételekben alapos mérlegelés és egyeztetést követően közösen állapodtak meg, jelen szerződés tartalma akaratuknak megfelelően került rögzítésre.
9. Felek megállapodnak, hogy ha a jelen adásvételi szerződés bármely része vagy bármely rendelkezése érvénytelen, vagy utóbb érvénytelenné válik, akkor a jelen adásvételi szerződés további részei csak akkor maradhatnak érvényben, ha az érvénytelenné vált rész, vagy rendelkezés oly módon megváltoztatható, hogy az érvénytelen rész vagy rendelkezés módosításával az eredetileg elérni kívánt cél megvalósulhat. E pont alkalmazásának feltétele, hogy a szerződés lényeges részei és rendelkezései - az érvénytelenség miatt végrehajtott változásokat követően - érvényesekké válnak, illetve érvényesek maradnak.
10. A másik Fél részére küldendő írásbeli értesítések a postai úton ajánlott-tértivevényes levél formájában feladott levelek esetén a tértivevényen feltüntetett átvételi napon minősülnek a másik Féllel közöltnek. Ha a küldemény „nem kereste”, „ismeretlen címzett”, illetve „elköltözött” jelzéssel kerül visszaküldésre vagy annak átvételét a címzett megtagadta, úgy a postai küldemény a feladást követő második napon szabályszerűen kézbesítettnek minősül. Felek kötelesek címük változást a másik Fél részére bejelenteni. A címváltozás bejelentésének elmaradása esetén a címváltozásra a mulasztó Fél nem hivatkozhat. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a másik Fél részére küldendő írásbeli értesítések e-mail üzenetben is teljesíthetők.
11. A szerződés módosítása csak Felek egybehangzó akarata alapján és írásban történhet, a szóban eszközölt módosítás érvénytelen. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
12. Jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – hét (7) példányban helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2025. szeptember 12.

Selmeczi Róbert
Eladó

Dr. Madarász Beáta
Eladó

Vevő

Vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2025. szeptember 12.

Dr. M. Nagy Péter ügyvéd

kamarai azonosító száma: 36065991

1013 Budapest, Attila út 2. B. lépcsőház félemelet 5. ajtó

M. NAGY PÉTER ÜGYVÉDI IRODA
BUDAPEST



Budapest Főváros IV. Kerület Újpest A DOKUMENTUMOK DIGITÁLIS POLGÁRMÉGHATÁSKÖZVETELI ÜGYVITELI OSZTÁLYA	
AVDH Bélyegző 2025. SZEPTEMBER 16.	
KP/31554-6/2025	
Sorszám	Ellátott
Előírat száma	

Azonosító:EPAPIR-20250916-7500

Küldő	Dátum:	2025.09.16
Viselt név: DR. NAGY PÉTER	Hivatkozási szám:	KP/31554/2025
Születési név: DR. NAGY PÉTER	Azonosító:	EPAPIR-20250916-7500
Anyja neve:	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	Ügytípus azonosító:	ONK_INGATLAN
Nem természetes személy neve: M. Nagy és Társai Ügyvédi Iroda	Ügytípus neve:	Ingyetlen ügyek
Nem természetes személy adószáma: 18726156		

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA
1042, Budapest
István út 14

Tárgy:

Válasz

Tisztelt Önkormányzat!

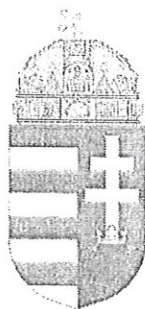
Hivatkozva 2025.09.15. napján kelt levelükre, a Budapest IV. kerület 70494/0/A hrsz. alatti ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatuk megküldése körében megjelölt határidőt 30 napra módosítjuk. Tisztelettel kérjük a t. Önkormányzatot, hogy az elővásárlási jogról a legközelebbi testületi ülésen határozni, az erről szóló döntést részünkre megküldeni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

dr. M. Nagy Péter

ügyvéd

Mellékletek száma: 0



IGAZOLÁS

Ezt az elektronikus dokumentumot az azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés (AVDH) szolgáltatás keretében az IdomSoft Zrt. – mint Szolgáltató – elektronikus bélyegzővel és időbélyegzővel látta el.

A Szolgáltató az AVDH-t a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 119. § (2) bekezdés alapján, a 2024. augusztus 31-én hatályos, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint nyújtja.

A szolgáltatásra vonatkozó részletes tájékoztató elérhető a Szolgáltató honlapján:
<https://szeusz.gov.hu/szeusz/avdh>.

A Szolgáltató a Központi Azonosítási Ügynökön (KAÜ) keresztül elérhető azonosítási szolgáltatást vette igénybe annak megállapítására, hogy a csatolt eredeti elektronikus dokumentum DR. NAGY PÉTER ügyféltől származik.

Az azonosítás időpontja: 2025.09.16. 12.40.02

Az azonosított ügyfél adatai:

Születési név: DR. NAGY PÉTER
Születési hely:
Születési dátum:
Anyja neve:

Ez az elektronikus dokumentum két, egymástól elválaszthatatlanul összetartozó részből, az eredeti dokumentumból és záradékból áll. Az Igazolás című jelen záradék az eredeti elektronikus dokumentum csatolt melléklete. A záradék olvasható szöveges formában rögzíti az eredeti dokumentum hiteles elektronikus aláírással való ellátásának körülményeit és az ezzel kapcsolatos egyéb adatokat.

Az ügyfélszolgálat és a szolgáltatás elérhetőségei

Telefon: Magyarországról: 1818 Külföldről: +36 1 550 1858
Honlap: <https://szeusz.gov.hu/szeusz/avdh> E-mail: 1818@1818.hu
https://magyarorszag.hu/szuf_kapcsolat
Hibabejelentés az év minden napján 0-24 óra között lehetséges

