

BARTOS ÉS PATHY-NAGY ÜGYVÉDI IRODA

2151 Fót, Szent Benedek u. 43. fszt. 7.

Tel./fax: 06-27/363-557

e-mail: bartos.pathy.nagy@gmail.com

**Budapest Főváros IV. Kerület
Újpest Önkormányzata részére**

**Budapest
István út 14.**

1041

Tisztelt Cím!

lakos jogi képviseletében az alábbiakat hozom t. Cím szíves tudomására.

1/1 arányú tulajdonát képezi a **budapesti IV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 71854/0/A/1 hrsz-ú** - természetben a tulajdoni lap szerint 1042 Budapest, Görgey Artúr utca 4. földszint sz. alatt található – 41 m² területű kivett „üzlethelyiség” megnevezésű belterületi ingatlan, mely ingatlant részére a csatolt adásvételi szerződéssel értékesíteni kíván.

Az Önkormányzat a társasházban tulajdonjoggal rendelkezik, az alapító okirat rendelkezései alapján a tulajdonosokat elővételi jog illeti meg.

Fentiek alapján kérem t. Címet, hogy levelem kézhezvételétől számított 15 napon belül szíveskedjék nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával élni kíván-e.

Tájékoztatatom t. Címet, hogy amennyiben megkeresésemre fenti határidőn belül válasz nem érkezik úgy tekintem, hogy t. Cím elővételi jogát gyakorolni nem kívánja.

Fót, 2026. február 12.

Tisztelettel:

BARTOS ÉS PATHY-NAGY Ügyvédi Iroda
Dr. Pathy-Nagy László
ASZ: 3606968
2151 Fót, Szent Benedek u. 43.
Adószám: 18712926-1-13
Dr. Pathy-Nagy László ügyvéd

Mell. 2 pl.

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Polgármesteri Hivatal Ügyviteli Osztály	
2026 FEBR 13.	
KP/24128-1/2026	
Sorszám:	Melléklet:
Előirat száma:	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Dr. Pathy-Nagy László

- 2.1 Felek megállapodnak, hogy vevő a vételár összegéből jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **2.500.000,-Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forintot** fizet meg eladó részére eladó kezeihez egyösszegben és készpénzben, mely összeg maradéktalan átadás-átvételnél tényét felek jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy ezen összeget tehát 2.500.000,-Ft-ot, azaz Kettőmillió-ötszázezer forintot kifejezetten foglalónak tekintenek, az ügyvédi kioktatásra is tekintettel, ismerve annak polgári jogi következményeit (Ptk 6: 185§)

„(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

(3) A teljesítés meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződösszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”

Felek rögzítik, hogy a foglalón felül kifizetésre kerülő összeget vevő vételár rész címén teljesíti.

- 2.2 Felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlan vételárából még fennmaradó **22.500.000,-Ft-ot, azaz Huszonkettőmillió-ötszázezer forintot** jogosult egyben köteles attól számított 8 (nyolc) naptári napon belül eladó [REDACTED] előtt vezetett [REDACTED] sz. bankszámlaszámára történő átutalás útján megfizetni, amikor tisztázottá válik, hogy az elővételi jogával a társasházi ingatlan tulajdonosai élni nem kívántak.

Eladó a vételárhátralék összegének – egyben a teljes vételár hivatkozott eladói bankszámlaszámon történt maradéktalan jóváírásának tényét okiratot szerkesztő ügyvédi iroda bartos.pathy.nagy@gmail.com címére köteles az átutalástól számított 3 (három) munkanapon belül igazolni.

- 3.) Felek az ingatlan lekérdezett tulajdoni lap másolatából megállapítják, hogy az ingatlan telerlapja (III. rész) bejegyzést nem tartalmaz, azon elintézetlen széljegy nem szerepel.

Felek megállapítják, hogy a társasházi alapító okirat rendelkezései (III. e.) pont) a tulajdonostársakat elővételi jog illeti meg. A vételi ajánlatot teljes terjedelmében minden tulajdonostárral közölni kell, akik 15 napon belül gyakorolhatják elővásárlási jogukat.

Fentiek alapján eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül a jogosultak elővételi joggal kapcsolatos nyilatkozatát beszerzi és azt vevő ill. okiratot szerkesztő ügyvéd részére átadja.

Dr. Pathy-Nagy László

Abban a nem várt esetben amennyiben a tulajdonostársak részéről elővételi jog jogszerű gyakorlására kerülne sor, úgy felek jelen szerződést felbontják és egymással elszámolnak, azzal, hogy ez esetben a foglaló jogkövetkezményei nem lépnek életbe.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan vonatkozásában senkinek nincs jogosultsága, ill. követelése, melyet az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz, illetve amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését, valamint birtokba lépését akadályozná ill. korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan magyar ill. nemzetközi cégnyilvántartásban székhelyként, telephelyként ill. fióktelepként nincs bejegyezve, apport tárgyát nem képezi.

- 4.) Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokának átruházására a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kerül sor, mely során felek közösen írásban rögzítik a mérőórák állásait. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanban a bérlő változatlanul bennmarad.

Vevő a birtokátruházástól számítottan viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi mérőórákat saját nevére a birtokátruházástól számított legkésőbb 15 napon belül szükség esetén az eladó közreműködésével átíratja.

Eladó vevő részére 0-s igazolásokkal vagy befizetett csekkekkel a birtokátruházáskor köteles írásban alátámasztani, hogy az ingatlanon nincs fennálló közüzemi tartozása.

Eladó a teljes vételár kifizetését megelőzően a közös képvisellettől származó igazolást köteles bemutatni, melyből megállapítható, hogy eladónak közös költség tartozása nem áll fenn.

- 5.) Felek megállapodnak abban, hogy a vétlen fél jogosult a szerződéstől a késedelembe esést követő 15 (tizenöt) naptári nap eltelte után írásban egyoldalúan, érdekműlés bizonyítása nélkül elállni. Az elállás a szerződést felbontja, mely alapján a felek elszámolni kötelesek egymással és felróhatóság esetén életbe lépnek a foglaló jogkövetkezményei.
- 6.) Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok ingatlan elidegenítési-, ill. szerzési képességük semmiféle korlátozás alá nem esik.

Az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmegosztás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli eladó és vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései szerint jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására, a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján. Felek a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzata által megkívánt azonosító lapot kitöltötték és az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt aláírták. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyi azonosító okmányaikról – az adókártvát is ideértve – az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen, melyet aláírnak.

Dr. Pathy-Nagy László

Eljáró ügyvéd a felek jelen szerződésben foglalt 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) a) és g) pontja, 32. § (2) g) pontja, és a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 69. §-a, továbbá a 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) b)-c) pontja szerinti személyes adatait (természetes személyazonosító adatok, lakcím és személyi azonosító, állampolgárság, aláírás, kézjegy) az EU 2016/679 számú általános adatvédelmi rendelete (a továbbiakban: GDPR) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.; együttesen: adatvédelmi jogszabályok) rendelkezéseinek megfelelően, a GDPR 6. cikk 1. c. pontja alapján kezeli. Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevében járnak el.

- 7.) Eladó kijelenti, hogy külön nyilatkozat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező budapesti IV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 71854/0/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban „adásvétel” jogcímén, saját tulajdonjoga törlését követően bejegyzésre kerüljön.

Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kifizetésig fenntartja.

Felek megállapodnak abban, hogy ezen nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedély) eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi.

Letéteményes kötelezettséget vállal arra, hogy ezen nyilatkozatból 2 eredeti példányt az illetékes földhivatalba 5 (öt) munkanapon belül a tulajdonjog átvezetése érdekében benyújt, amikor eladó okiratot szerkesztő ügyvéd bartos.pathy.nagy@gmail.com címére elektronikus küldeményben vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban igazolja részére, hogy a teljes vételár részére megfizetésre került.

A nyilatkozatokból további 1-1 eredeti példány eladónak és vevőnek kerül kiadásra.

Felek a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig kérik az illetékes földhivalt, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Inyvt. 45.§ (1) a.) és az Ingatlannyilvántartási Vhr. 45.§ alapján az ingatlan-nyilvántartásba a teljes ingatlanra (1/1 tulajdoni hányad) hat hónap időtartamra bejegyzésre kerüljön, amelyhez felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják.

- 8.) Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés teljesítése során egymással együttműködnek.

Felek kifejezett szerződésszegés esetét kivéve, kötelezik magukat arra, hogy az esetleges szerződés-módosítást aláírják.

Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

Dr. Pathy-Nagy László

Felek megállapodnak, hogy minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, ajánlott postai küldeményként, vagy elektronikus formájában e-mail útján a következő címre küldték el:

a) az eladónak:

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

b) a vevőnek:

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

- 9.) Szerződő felek kijelentik, hogy az adó- és illetékjogszabályokban foglalt kötelezettségeiket ismerik, azokat betartva járnak el. Eladót a vételár összegére tekintettel Szja fizetési kötelezettség nem terheli, vevő illetékfizetési kötelezettsége 4%.
- 10.) Jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos kiadásokat és az illetéket vevő fizeti.
- 11.) Felek jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére valamint a földhivatali eljárás lebonyolítására és a NAV adatlapok aláírására a Bartos és Pathy-Nagy Ügyvédi Iroda (2151 Fót, Szent Benedek utca 43. fszt 7. Képv.: Dr. Pathy-Nagy László ügyvéd) részére adnak megbízást, melyet eljáró ügyvédi iroda kifejezetten elfogad.
- 12.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Felek jelen szerződést elolvasták, megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt saját kezűleg, jóváhagyólag jelenlévő okiratot szerkesztő ügyvéd előtt aláírták. Felek jelen szerződésben foglaltakat egyben megbízásul tartalmaként is elfogadják. Jelen szerződés 6 (hat) egymással egyező eredeti példányban készült.

Fót, 2026. január 15.

eladó

vevő

Készítettem, ellenjegyzem Fóton, 2026. január 15. napján:

Dr. Pathy-Nagy László



A témaszámot a dokumentumhoz rendelte:

iD

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest
Polgármesteri Hivatal
Ügyviteli Osztály

2026 MÁRC 04.
VP/24128-10/2026

Sorszám:	10183121
Előirat száma:	

Azonosító:EPAPIR-20260304-8434

Küldő		Dátum:	2026.03.04
Viselt név:	DR. BARTOS ERZSÉBET	Hivatkozási szám:	71854/0/A/1 hrsz
Születési név:		Azonosító:	EPAPIR-20260304-8434
Anyja neve:		Témacsoport azonosító:	EGYEB
Születési hely:		Témacsoport neve:	Egyéb
Születési idő:		Ügytípus azonosító:	EGYEB_UGY
Nem természetes személy neve:	Bartos és Pathy-Nagy Ügyvédi Iroda	Ügytípus neve:	Egyéb
Nem természetes személy adószáma:	18712926		

Címzett

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

Tárgy:

meghatalmazás csatolása

Tisztelt Cím!

T. Cím felhívására tekintettel csatolom az ügyvédi meghatalmazást.

Tisztelettel:

Dr. Pathy-Nagy László

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
cne_meghatalmaza s_Ök_es3.pdf	n 320.6 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	0CB8563DC5003A0 2883C2DF95F0146 CE83351F2010E89 DE63C8085CCBCE AFF19



Felhasználó dokumentumhoz rendelése

Igazolás

Ezt az elektronikus dokumentumot a felhasználó dokumentumhoz rendelése (FEDOR) szolgáltatás keretében az IdomSoft Zrt. – mint Szolgáltató – hitelesítette.

A FEDOR-ral hitelesített elektronikus dokumentum hiteles, de nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak.

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

A Szolgáltató a Központi Azonosítási Ügynökön (KAÜ) keresztül elérhető azonosítási szolgáltatást vette igénybe annak megállapítására, hogy **a csatolt eredeti elektronikus dokumentum DR. BARTOS ERZSÉBET felhasználótól származik.**

A felhasználó KAÜ-n keresztül történő azonosításának és a dokumentumhoz rendelésének időpontja: **2026.03.04. 13.35.41**

Az azonosított felhasználó adatai:

Születési név: **DR. BARTOS ERZSÉBET**
Születési hely:
Születési dátum:
Anyja neve:

A Szolgáltató a FEDOR-t a digitális szolgáltatások, a digitális állampolgárság szolgáltatások és támogató szolgáltatások részletes műszaki követelményeiről szóló 322/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 72/A. § - 72/B. § alapján nyújtja.

Ez az elektronikus dokumentum két, egymástól elválaszthatatlanul összetartozó részből, az eredeti dokumentumból és az igazolásból áll. A Szolgáltató az igazolást a dokumentumba foglalt nyilatkozattal együtt minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel és minősített időbélyegzővel hitelesítette.

Az ügyfélszolgálat és a szolgáltatás elérhetőségei

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

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott

1. , anyja neve: () sz. alatti lakos
meghatalmazom Dr. Pathy-Nagy László ügyvédet, hogy a **budapesti IV. ingatlan-nyilvántartásban 71854/0/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott** – természetben 1042 Budapest, Görgey Artúr utca 4. földszint sz. alatt található - 41 m² térmértékű, üzlettér, raktér, WC helyiségekből álló „üzlethelyiség” megnevezésű belterületi társasházi ingatlan adásvétele tárgyában

() sz. alatti lakossal, mint eladóval Fóton, 2026. január 15. napján megkötött adásvételi szerződés alapján az elővásárlási jogosult nyilatkozattétel iránti megkeresése tárgyában indítandó ügyben az Újpesti Vagyonkezelő Zrt ill. a IV. Kerület Újpest Önkormányzata előtt az Üt-ben meghatározottak szerint képviseljen.

Fót, 2026. év 02 hónap 09. napja

Helyettesítésünkre meghatalmazzuk:

Dr. Bartos Erzsébet ügyvédet

meghatalmazó

A meghatalmazást elfogadom:

BARTOS ÉS PATHY-NAGY ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pathy-Nagy László
KASZ 36056968
2151 Fót, Szent Benedek
adatszám: 187130-2647-13
Dr. Pathy-Nagy László
meghatalmazott