



E l ő t e r j e s z t é s
- a Képviselő-testületnek -

ingatlan tulajdonjog rendezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

2009 óta tart az ingatlanvagyon kataszter folyamatos felülvizsgálata, melynek során – ütemezett módon – átvizsgálásra kerülnek az ingatlanok nyilvántartási adatai az esetleges rendezetlen ügyek tisztázására.

Ennek kapcsán 2011 januárjában derült fény arra, hogy a Sárospatak, Rákóczi u. 84. sz. alatti társasházban lévő önkormányzati tulajdonú 3 db garázst idegen tulajdonosok használják. Az ügy tisztázására írásban megkerestük a társasház közös képviselőjét, valamint többszöri alkalommal helyszíni szemléket tartottunk.

Fentiek alapján megállapítást nyert, hogy a garázsokat a társasházban lévő, 3 db magántulajdonú lakás tulajdonosai használják, akik azt az álláspontot képviselik, hogy a garázsokat a lakások megvásárlásakor (1995 - 1996.) az akkori tulajdonostól (Sárospatak Város Önkormányzata) a lakásokkal együtt megvásárolták.

Bár ennyi idő távlatából már viszonylag körülményes az ügy tisztázása, ennek ellenére természetesen megvizsgáltuk az adásvételek körülményeit (Képviselő-testületi döntések, adásvételi szerződések, társasházalapító okirat, stb.), s a Polgármesteri Hivatalban, valamint a sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivatalban rendelkező okmányok alapján az alábbiak kerültek megállapításra:

- az adásvétel előtt a garázsokat az egyes lakások bérlői használták, illetve bérelték, de az adásvételi szerződések már csak a lakások értékesítését tartalmazták, azokban a külön tulajdonú, önálló albetétként megjelölt garázsok nem kerültek értékesítésre.
- társasházi értékesítés egyik feltétele, hogy az értékesítést megelőzően készüljön társasházalapító okirat, amely pontosan meghatározza a közös-, valamint a külön tulajdonba kerülő ingatlan albetéteket. 1995-ben a Rákóczi u. 84. sz. alatti lakóingatlanra vonatkozóan is elkészült a társasházalapító okirat, mely a szóban forgó gépkocsi tárolókat külön, önálló helyrajzi számú albetétekként jelölte meg (2833/1/A/8 – 2833/1/A/10 hrsz.)

Fentieket alapul véve tárgyalásokat kezdeményeztünk a lakások használóival, melyeken az alábbi eredmények születtek:

2833/1/A/8 hrsz.:

- a gépkocsi tárolót használó Déry Zoltán az álláspontok egyeztetését követően bejelentette, hogy a garázst továbbra is használni szeretné, így hajlandó annak megvásárlására. Ennek alapján elkészült az ingatlan forgalmi értékbecslése, melyből korrigáltuk a használó által ráfordított értéknövelő beruházások számlákkal igazolt értékét, így a garázs vételára 671.588 Ft + ÁFA összegben került meghatározásra.
- Déry Zoltán a kialakult vételárat elfogadja, és kéri a T. Képviselő-testületet, hogy a vételár 2 részletben történő megfizetéséhez hozzájárulni szíveskedjen.

2833/1/A/9 hrsz.:

- a gépkocsi tárolót használó Balogh Anita vitatja, hogy a garázs az önkormányzaté, ugyanis álláspontja szerint a garázst ő megvásárolta az előző tulajdonostól. (Balogh Anita az 1995-ös önkormányzati értékesítés óta már a 3. tulajdonos az ingatlanban).
- Az ingatlan értékbecslése még jelenleg is tart, melynek elkészülte után van lehetőség ajánlattételre. Amennyiben használó nem fogadja el az értékesítési ajánlatot, úgy vélhetően peres eljárás kezdeményezésére kerül sor.

2833/1/A/10 hrsz.:

- a gépkocsi tárolót használó Hagymási László szintén vitatja, hogy a garázs az önkormányzaté, álláspontja szerint a garázst ő építette.
- miután az építéséről szóló dokumentációk (építési engedély, használatbavételi engedély, földhasználati jogot biztosító szerződés, fennmaradási engedély, stb.) sem a Polgármesteri Hivatalban, sem a Földhivatalban nem lelhetők fel, így vélhetően a tulajdonjog megállapítása szintén peres eljárás keretében fog megtörténni.

Természetesen az utóbbi két esetben a tárgyalások még folytatódnak, annak mindenkori aktuális helyzetéről, illetve az esetleges megegyezésekről tájékoztatni fogjuk a Képviselő-testületet.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a 2833/1/A/8 helyrajzi számú ingatlan esetében – Déry Zoltán kérelmét figyelembe véve - az adásvételhez történő hozzájárulásáról, a másik két esetben pedig a tulajdonjog rendezésére irányuló tárgyalások folytatásáról dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2011. április 11.

Készítette: Cziráki Zsolt
főtanácsos

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Komáromi Éva
jegyző

Adásvételi szerződés

mely létrejött:

egyrésről: **Sárospatak Város Önkormányzata** (törzsszáma: 350097, képviselőjében eljár: Aros János polgármester, statisztikai azonosítója: 15350095-8411-321-05, székhelye: Sárospatak, Kossuth utca 44) mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről: **Déry Zoltán** (a.n.; szül. hely, idő; szem. szám; 3950 Sárospatak, Rákóczi utca 84. fsz.1. szám alatti lakos) mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladó Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének a KT. számú határozata alapján eladja örökre és visszavonhatatlanul per-, igény- és tehermentesen, ezért szavatosságot magára vállalva a **Sárospatak belterületi 2833/1/A/8 hrsz. alatt felvett**, az ingatlan nyilvántartás szerint garázs megjelölésű, természetben a Sárospatak belterület Rákóczi utca 84. szám alatt található, kizárólagos tulajdonát képező garázst és az ezen ingatlanhoz tartozó, az alapító okiratban meghatározott helyiségeket.

2./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant ismert és megtekintett állapotban eladótól megvásárolja az 1./ pontban írt határozattal megállapított **671.588 Ft + ÁFA azaz hatszázhetvenegyezer - ötszáznyolcvannyolc forint + ÁFA vételárért.**

3./ Vevő a 2./ pontban írt vételárat a következők szerint fizeti meg eladónak:

3.1./ Vevő **335.794 Ft + ÁFA azaz háromszázharmincötezer-hétszázkilencvennégy forint + ÁFA** vételárrészt jelen szerződés aláírásával egy időben önerőből fizet meg a Polgármesteri Hivatal 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlakás értékesítési elszámolási számlájára, mely összeg hiánytalan át- és felvételét eladó képviselője jelen szerződés aláírásával is elismer és nyugtáz

3.2./ Vevő a fennmaradó **335.794 Ft + ÁFA azaz háromszázharmincötezer-hétszázkilencvennégy forint + ÁFA** vételárrészt önerőből fizeti meg eladónak, a Polgármesteri Hivatal 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlakás értékesítési elszámolási számlájára legkésőbb 2011. június 30-ig.

4./ Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a birtokbaadásra a vételár maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul, a felek által előre egyeztetett időpontban kerül sor.

5./ Vevő jogosult jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény **47/A. § (1) bek. b.) pontja alapján kéri a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivataltól az eljárás függőben tartását** a tulajdonjog bejegyzését engedő eladói jognyilatkozat földhivatali beadásáig, de legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónapos határidő elteltéig.

6./ Ugyanakkor eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban nyilatkozik, miszerint hozzájárul ahhoz, hogy a vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az 1./ pontban körülírt ingatlanra. Ezen nyilatkozatot letétbe helyezik dr. Ablonczy Zoltán egyéni ügyvédnél, aki jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy vevőt terhelő jelen szerződésben rögzített önerőből kiegyenlítésre kerülő vételárrészek maradéktalan megfizetését követően ezen okiratot a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivatalhoz benyújtja.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy eladó Magyarországon bejegyzett jogi személy illetve vevő magyar állampolgár, elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

8./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat valamint a visszterhes vagyonátruházási illetéket Vevő köteles megfizetni.

9./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Ablonczy Zoltán egyéni ügyvédet ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükkel, aki ezen megbízást vállalja, amit igazol az okiraton ellenjegyzése.

10./ Jelen szerződéssel felmerülő költségeket a vevő viseli.

Ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát értelmeztük és azt, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírtuk.

Sárospatak, 2011.

Sárospatak Város Önkormányzata eladó
képviseletében Aros János
polgármester

Déry Zoltán vevő

A szerződést ellenjegyzem:
Sárospatak, 2011.

Dr. Ablonczy Zoltán ügyvéd

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2011 (.....)

h a t á r o z a t a

ingatlan tulajdonjog rendezéséről

A Képviselő-testület a tárgybani előterjesztést megtárgyalta és alábbiak szerint döntött:

- I. A Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában lévő 2833/1/A/8. helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Rákóczi u. 84. sz. alatti társasház alagsorában lévő garázs megnevezésű ingatlant Déry Zoltán 3950 Sárospatak, Rákóczi u. 84. fsz. 1. ajtószám alatti lakos részére 671.588 Ft + ÁFA áron értékesíti azzal, hogy a vételár első fele a szerződés aláírásakor, a második fele az aláírást követő 30 napon belül kerüljön megfizetésre.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2011. június 30.

Felelős: polgármester

- II. A Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában lévő 2833/1/A/9. és 2833/1/A/10 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Rákóczi u. 84. sz. alatti társasházi ingatlanban lévő garázs megnevezésű ingatlanok tulajdonjogainak rendezésére a polgármester folytasson tárgyalásokat, melyek eredménye a Képviselő-testület egy későbbi ülésén kerüljön előterjesztésre.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

K.m.f.

dr. Komáromi Éva s.k.,
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester