



**SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.
Tel.: 47/513-250 Fax.: 47/311-404



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

**a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti
önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2011. augusztus 26-i ülésén a Képviselő-testület arról döntött, hogy a CEKAR Kft. (Sárospatak, Kopácsi u. 3. sz.) részére elidegeníti az önkormányzati tulajdonú Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti társasházi épületegyüttest (5 db lakás + 2 db nem lakáscélú helyiség) nettó 55.000.000 Ft + 5.250.000 Ft ÁFA áron.

A határozat szerint az elidegenítés feltétele, hogy vevő a szerződés aláírásakor fizessen meg 50.000.000 Ft vételárrészt, a fennmaradó 10.250.000 Ft összeget pedig a jelenleg még bérlők által használt helyiségek kiürítésekor, de legkésőbb 2012. december 31-ig köteles megfizetni.

A szerződés-tervezet – a vevő által harmadik fél részére történő továbbértékesítés esetére – 2016. augusztus 31-ig visszavásárlási jog és elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, valamint a 10.250.000 Ft vételár rész később történő megfizetésének biztosítására az adásvétel kizárólag tulajdonjog fenntartással történhet meg.

Az augusztus 26-i ülést követően vevő jelezte, hogy a vételárat bankhitel igénybe vételével tudja csak megfizetni, de a bank a tulajdonjog fenntartással történő adásvételt nem fogadja el, így az adásvétel nem jöhet létre.

Az ezt követő személyes tárgyalások alkalmával sikerült olyan feltételekben megállapodni, melyek mellett az adásvétel létrejöhet, illetve mely feltételek minden fél számára megoldást jelenthetnek.

Fentiek alapján az előterjesztéshez csatolt adásvételi szerződés-tervezet az alábbiakban módosulna:

- vevő az ingatlan vételárát (bruttó 60.250.000 Ft) banki hitel igénybe vételével egy összegben fizeti meg a szerződés aláírásától számított 60 napon belül
- a vételár maradéktalan megfizetéséig a tulajdonjog bejegyzése felfüggesztésre kerül (függőben tartás)
- az ingatlan harmadik fél részére történő elidegenítés elkerülése érdekében 2016. augusztus 31-ig szóló visszavásárlási jog, valamint elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre

Kérem a T. Képviselő testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen!

Sárospatak, 2011. augusztus 30.

Készítette: Cziráki Zsolt
főtanácsos

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Komáromi Éva
jegyző

Adásvételi szerződés

-tervezet-

amely létrejött:

egyrésről: **Sárospatak Város Önkormányzata** (törzsszáma: 726490, képviselében eljár: Aros János polgármester, statisztikai azonosítója: 15726494-8411-321-05, adószáma: 15350095-2-05, székhelye: Sárospatak, Kossuth utca 44.) mint **eladó** (továbbiakban: Eladó)

másrészről: **CEKAR Kft.** (székhelye: ; ügyvezető;; cégjegyzékszám;; adószám;; statisztikai számjele:) mint **vevő** (továbbiakban: Vevő)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul a **Sárospatak belterület**

177/A/1 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint társasházi egyéb helyiség megjelölésű, természetben a Sárospatak belterület Szent Erzsébet utca 26. fsz./1. szám alatt található, a
177/A/2 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint társasházi egyéb helyiség megjelölésű, természetben a Sárospatak belterület Szent Erzsébet utca 26. fsz./2. szám alatt található, a
177/A/3 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint társasházi egy szobás lakás megjelölésű, természetben a Sárospatak belterület Szent Erzsébet utca 26. I./1. szám alatt található, a
177/A/4 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint társasházi másfél szobás lakás megjelölésű, természetben a Sárospatak belterület Szent Erzsébet utca 26. I./2. szám alatt található, a
177/A/5 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint társasházi két szobás lakás megjelölésű, természetben a Sárospatak belterület Szent Erzsébet utca 26. I./3. szám alatt található, a
177/B/1 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint társasházi két szobás lakás megjelölésű, természetben a Sárospatak belterület Szent Erzsébet utca 26. fsz./3. szám alatt található, valamint a
177/B/2 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint társasházi két szobás lakás megjelölésű, természetben a Sárospatak belterület Szent Erzsébet utca 26. fsz./4. szám alatt található

kizárólagos tulajdonát képező lakásokat, egyéb helyiségeket és az ezen ingatlanokhoz tartozó, az alapító okiratban meghatározott helyiségeket.

2./ Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező összes ingatlan műemlék és kiemelten védett régészeti lelőhely, továbbá a 177/B/1 hrsz. és a 177/A/1 hrsz. alatt felvett társasházi ingatlanokat jelenleg bérlők lakják.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 177/B/1 hrsz. alatt felvett ingatlanon fennálló bérleti jogviszonyt megszünteti, és ezen ingatlan bérlőjét egy csereingatlanba elhelyezi. Felek megállapodása értelmében Eladó ezen kötelezettségének legkésőbb 2012. december 31-ig köteles eleget tenni.

Az Önkormányzat a 177/A/1 hrsz. alatt felvett ingatlan esetében bírósági eljárást kezdeményezett, a nem lakás célját szolgáló ingatlan kiürítésére. Eladó ezen tényekre vonatkozó tájékoztatását Vevő jelen szerződés aláírásával is tudomásul veszi. Eladó szavatol azért, hogy a szerződés jelen pontjában rögzítetteken kívül az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher-, és igénymentesek.

3./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat Eladótól megvásárolja Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete KT. számú határozata alapján, a következők szerint:

a **177/A/1 hrsz.** alatt felvett ingatlant 16.250.000,-Ft ÁFÁ-t is magába foglaló vételáron,
a **177/A/2 hrsz.** alatt felvett ingatlant 10.000.000,- Ft ÁFÁ-t is magába foglaló vételáron,
a **177/A/3 hrsz.** alatt felvett ingatlant 6.050.000,- Ft vételáron,
a **177/A/4 hrsz.** alatt felvett ingatlant 3.750.000,- Ft vételáron,
a **177/A/5 hrsz.** alatt felvett ingatlant 9.100.000,- Ft vételáron,
a **177/B/1 hrsz.** alatt felvett ingatlant 7.700.000,- Ft vételáron,

és a **177/B/2 hrsz.** alatt felvett ingatlant 7.400.000,- Ft vételáron

azaz az összes ingatlan vonatkozásában **60.250.000,-Ft azaz hatvanmillió-kettőszázötvenezer forint vételáron.**

4./ Felek kijelentik, hogy az ingatlanok vételára ingatlanforgalmi értékbecslésen alapul és igazodik jelen ingatlanpiaci helyzethez, valamint az ingatlanok műszaki és esztétikai állapotához.

5./ Vevő a 3./ pontban megjelölt teljes vételárat jelen adásvételi **szerződés aláírását követő 60 napon belül** - a K&H Bank sárospataki fiókja által biztosított vállalkozói hitel igénybevételével - fizeti meg Eladónak, a Polgármesteri Hivatal 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérletértékesítési elszámolási számlájára.

6./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 2016. augusztus 31.-ig az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat harmadik személynek nem idegeníti el. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat 2016. augusztus 31. napjáig visszavásárolhatja. **Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az elidegenítési tilalom és a visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba az adásvétel tárgyát képező valamennyi ingatlan tekintetében bejegyzésre kerüljön.**

7./ Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a visszavásárlási jog – a Polgári Törvénykönyv 374. §-ában részletesen rögzített – azon természetével, hogy a visszavásárlás az Eladónak a Vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre, és a Vevő felelős a visszavásárlási jog megghiúsításáért vagy csorbításáért; ha azonban a dolog neki fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik.

8./ A visszavásárlási összeg megegyezik a 3./ pontban megállapított vételárral. Amennyiben Eladó visszavásárlási jogával élni kíván, úgy azt a megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles Vevő részére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a teljes vételárat jelen szerződés Vevője részére visszafizetni.

9./ 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 Földhivaltól az eljárás függőben tartását** a tulajdonjog bejegyzését engedő eladói jognyilatkozat földhivatali beadásáig, de legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónapos határidő elteltéig.

10./ Ugyanakkor Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban nyilatkozik, miszerint hozzájárul ahhoz, hogy Vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az 1./ pontban körülírt ingatlanokra. Ezen nyilatkozatot letétbe helyezik dr. Ablonczy Zoltán egyéni ügyvédnél, aki jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződésben rögzített teljes vételár maradéktalan megfizetését követően ezen okiratot a K&H Bank sárospataki fiókja részére kiadja, illetőleg a Bank rendelkezésére Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivatalhoz benyújtja.

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

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyek, elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

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

14./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák 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.

15./ Jelen szerződéssel felmerülő költségeket 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

CEKAR Kft. vevő
képviseletében Czető Lajos
ügyvezető

A szerződést ellenjegyzem:
Sárospatak, 2011.

Dr. Ablonczy Zoltán
ügyvéd

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének

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

h a t á r o z a t a

a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítéséről

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta, s az alábbiak szerint döntött:

1. A Képviselő-testület a Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti, 177/A/1, 177/A/2, 177/A/3, 177/A/4, 177/A/5, 177/B/1, 177/B/2 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant nettó 55.000.000 Ft + a nem lakáscélú helyiségek után fizetendő 5.250.000 Ft ÁFA áron értékesíti a CEKAR Kft. (3950 Sárospatak, Kopácsi u.3. sz.) részére a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés-tervezetben rögzített feltételekkel.
2. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.
3. A Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítéséről szóló 265/2011. (VIII.26.) KT. határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2011. október 31.

dr. Komáromi Éva
jegyző

Aros János
polgármester