



**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!

Az elmúlt hetekben több alkalommal tárgyalta a Képviselő-testület a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti önkormányzati ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést, s a legutóbbi döntés értelmében az ingatlan bruttó 60.250.000 Ft eladási áron kerül értékesítésre a CEKAR Kft. részére.

Az azóta eltelt időszakban a CEKAR Kft több pénzintézet ajánlatát versenyeztette meg a hitel nyújtásához, mely folyamatban hivatalunk is segítséget nyújtott. Több problémakör is felmerült, mellyel kapcsolatban a pénzintézetek eltérő álláspontot képviseltek, mint például az ingatlan kiemelt műemléki védettsége, illetve a jelenleg még nem teljesen kiürített jogi jelleg.

A mellékletként csatolt adásvételi előszerződés-tervezetben a szerződés tárgyát és lényegi tartalmi elemeit nem befolyásoló – módosítások átvezetése történt meg. Az időközben lefolytatott egyeztetésekre tekintettel a banki eljárás miatt szükséges, hogy először adásvételi előszerződésként fogadja el Képviselő-testületünk a mellékelt szerződéstervezetet, melyet a bank a hitelbírálat folyamatában értékeli. Amennyiben a kérelmezett hitel pozitív elbírálást nyer, a felek végleges adásvételi szerződést írhatnak alá - reményeink szerint - változtatás nélküli tartalommal.

Fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az adásvételi előszerződés-tervezetet jóváhagyni és a végleges adásvételi szerződés aláírásához szükséges felhatalmazást is megadni szíveskedjen.

Sárospatak, 2011. szeptember 22.

Készítette: Cziráki Zsolt
főtanácsos

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Komáromi Éva
jegyző

Adásvételi előszerződés

amely létrejött:

egyrésztől: **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/2011. (.....) KT. 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 vételárból 30.250.000 Ft, azaz harmincmillió kettőszázötvenezer forintot saját forrásból az adásvételi **szerződés aláírásától számított 15 napon belül** fizeti meg Eladónak, a Polgármesteri Hivatal 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlakás értékesítési elszámolási számlájára. A fennmaradó második vételár részletet 30.000.000 Ft-ot, azaz harmincmillió forintot a CIB Bank Sátoraljaújhelyi fiókja által folyósított vállalkozói hitelből legkésőbb 2011. december 1-ig fizeti meg Eladó részére az előzőekben részletezett bevételi számlára.

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 meghíúsításáért 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 kérik 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.

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 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. szeptember

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 Önkormányzata 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 az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítéséről vonatkozó 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-t is magába foglaló áron értékesíti a CEKAR Kft. (3950 Sárospatak, Kopácsi u.3. sz.) részére a határozat mellékletét képező adásvételi előszerződés-tervezetben rögzített feltételekkel és felhatalmazza a polgármestert az előszerződés aláírására.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy a hitel pozitív elbírálását követően - amennyiben a szerződés tartalma változatlan marad - a végleges adásvételi szerződést írja alá.
3. A Képviselő-testület a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítéséről szóló 277/2011. (VIII. 31.) KT. határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2011. november 30.

dr. Komáromi Éva
jegyző

Aros János
polgármester