



**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 2011. október 4-i ülésen azt a döntést hozta, hogy a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti társasházi lakásokat és nem lakáscélú helyiségeket magába foglaló ingatlan kerüljön értékesítésre a CEKAR Kft. ( 3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3. sz.) részére.

Az adásvétel feltételei egy előszerződés-tervezetben kerültek meghatározásra (a banki hitelbírálat elindításához elegendő volt az előszerződés), mely feltételeket mindkét fél, valamint a hitelt nyújtó pénzügyintézet is elfogadott, így az adásvételi előszerződés 2011. október 6-án aláírásra került.

Az előszerződés aláírását követően elindult a banki hitelbírálat, melynek során kisebb, az adásvétel feltételeiben lényegi változást nem eredményező pontosításokat kellett átvezetni a végleges adásvételi szerződés-tervezetben (pl. közös tulajdoni eszmei hányadok számszerű meghatározása).

A végleges adásvételi szerződés megkötéséhez minden szükséges feltétel rendelkezésre áll, melyeket minden érintett fél ismer és elfogad, így a szerződés aláírása előtt – tekintettel a fent említett módosításokra – szükséges a Képviselő-testület jóváhagyása.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen, s adásvételi szerződés aláírására hatalmazza fel a polgármestert.

Sárospatak, 2011. november 10.

Készítette: Cziráki Zsolt  
Főtanácsos

*Aros János*

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Komáromi Éva  
jegyző

## Adásvételi szerződés

- tervezet -

amely létrejött:

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

másrészről: **CEKAR Kft.** (székhelye: 3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3., ügyvezető: Czető Lajos (sz.: Sátorajaujhely, 1959.11.10.), cégjegyzékszám: Cg. 05-09-006855, adószám: 11586399-2-05, statisztikai számjele: 11586399-4291-113-05), 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/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, az ingatlanokhoz az alapító okirat szerint tartozó helyiségekkel és összesen 837/1000 eszmei hányaddal együtt a vevőnek.

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.

Eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

3./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat Eladótól megvásárolja Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete 305/2011. (X. 4.) 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/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 **50.250.000,-Ft azaz ötvenmillió-kettőszázötvenezer forint vételáron.**

- 4./ Felek kijelentik, hogy az ingatlanok vételára ingatlanforgalmi értékebecslésen alapul és igazodik jelen ingatlanpiaci helyzethez, valamint az ingatlanok műszaki és esztétikai állapotához.
- 5./ Vevő a 3./ pontban megjelölt vételárból 20.250.000 Ft, azaz húszmillió 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 a **szerződés aláírásától számított 30 napon belül** 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. Amennyiben Vevő ezen kötelezettségét megszegi, úgy Eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat 2016. augusztus 31. napjáig visszavásárolhatja. **Ennek biztosítására 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 visszerhes 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 képviselőtükkel, 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. .... hó ..... nap

-----  
Sárospatak Város Önkormányzata eladó  
képviselésében Aros János  
polgármester

-----  
CEKAR Kft. vevő  
képviselésében Czető Lajos  
ügyvezető

Ellenjegyzem:

-----  
dr. Komáromi Éva  
jegyző

A szerződést ellenjegyzem:

Sárospatak, 2011. .... hó ..... nap

Dr. Ablonczy Zoltán  
ügyvéd

## Adásvételi szerződés

- tervezet -

amely létrejött:

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

másrészről: **CEKAR Kft.** (székhelye: 3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3., ügyvezető: Czető Lajos (sz.: Sátoraljaújhely, 1959.11.10.), cégjegyzékszám: Cg. 05-09-006855, adószám: 11586399-2-05, statisztikai számjele: 11586399-4291-113-05), 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/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

kizárólagos tulajdonát képező egyéb helyiséget, az ingatlanhoz az alapító okirat szerint tartozó helyiségekkel és 163/1000 eszmei hányaddal együtt a vevőnek.

2./ Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan műemlék és kiemelten védett régészeti lelőhely.

Az Önkormányzat a 177/A/2 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 ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

3./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant Eladótól megvásárolja Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete 305/2011. (X. 4.) KT. határozata alapján, a következők szerint:

a **177/A/2 hrsz.** alatt felvett ingatlant 10.000.000,- Ft ÁFÁ-t is magába foglaló vételáron,

azaz az összes ingatlan vonatkozásában **10.000.000,-Ft azaz tízmillió- forint vételáron.**

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

5./ Vevő a 3./ pontban megjelölt vételárat 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forintot saját forrásból az adásvételi **szerződés aláírásától számított 15 napon belül** 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. Amennyiben Vevő ezen kötelezettségét megszegi, úgy Eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat 2016. augusztus 31. napjáig visszavásárolhatja. **Ennek biztosítására 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 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 vagyónátruházási 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 képviselőtükkkel, 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. .... hó ..... nap

-----  
Sárospatak Város Önkormányzata eladó  
képviselőjében Aros János  
polgármester

-----  
CEKAR Kft. vevő  
képviselőjében Czető Lajos  
ügyvezető

Ellenjegyzem:

-----  
dr. Komáromi Éva  
jegyző

A szerződést ellenjegyzem:

Sárospatak, 2011. .... hó ..... nap

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/3, 177/A/4, 177/A/5, 177/B/1, 177/B/2 helyrajzi számú ingatlanokat a nem lakáscélú helyiség után fizetendő 3.250.000 Ft ÁFA-t is magába foglaló 50.250.000 Ft áron értékesíteni kívánja a CEKAR Kft. (3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3. sz.) részére a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés-tervezetben rögzített feltételekkel és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.
2. A Képviselő-testület a Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti 177/A/2 helyrajzi számú ingatlant 2.000.000 Ft ÁFA-t is magába foglaló 10.000.000 Ft áron értékesíteni kívánja a CEKAR Kft. (3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3. sz.) részére a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés-tervezetben rögzített feltételekkel és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2011. december 31.

K.m.f.

dr. Komáromi Éva s.k.,  
jegyző

Aros János s.k.,  
polgármester