



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉRŐL
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 ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatti lakásokat és üzlethelyiségeket magába foglaló önkormányzati ingatlan értékesítésének ügye már többször volt a Képviselő-testület előtt, legutóbb a 2011. decemberi ülésen, ahol a CEKAR Kft., mint vevő szerződés hosszabbítási kérelme került megtárgyalásra.

Mint ismeretes Sárospatak Város Önkormányzata és a CEKAR Kft. között - a KT. korábbi döntésének megfelelően - 2011. november 15-én aláírásra kerültek a fenti ingatlan elidegenítésére vonatkozó adásvételi szerződések (az akkor még fennálló egyéb jogi indokok miatt a teljes ingatlan-együttesre vonatkozó adásvétel 2 db különálló szerződésben került rögzítésre).

A szerződés aláírását követően a vevő – az időközben kedvezőtlenül megváltozott gazdasági helyzetre való hivatkozással - szerződésmódosítási kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez, melyben jelezte, hogy a szerződés módosításának lehetősége mellett továbbra is fenntartja a vételi szándékát. A KT. felhatalmazta a polgármestert, hogy az önkormányzati érdekek figyelembe vételével folytasson tárgyalásokat a szerződés módosítására vonatkozóan azzal, hogy a tárgyalások eredményéről tájékoztassa a Képviselő-testületet.

Ennek megfelelően a felek között szinte naponta történtek személyes vagy telefonos egyeztetések, melynek eredményeképpen az alábbi változások elfogadását kérjük a T. Képviselő-testülettől:

1. A 2011. november 15-én megkötött szerződések közös megegyezéssel felbontásra kerülnek.
2. A két épületből álló társasházi ingatlan 3 db lakást és 2 db egyéb helyiséget magába foglaló épületrészére vonatkozóan (177/A/1 – 177/A/5 helyrajzi számú albetétek) új adásvételi szerződés kerül megkötésre az alábbi lényegi elemekkel:
 - a. Az ingatlanok együttes vételára, azaz **39.900.000 Ft** a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetésre kerül eladó részére.
 - b. Az ingatlanok tulajdonjoga a vételár megfizetését követően átvezetésre kerül az ingatlan-nyilvántartáson a vevő nevére.
 - c. Vevő az ingatlanokat 2017. január 17-ig nem idegenítheti el, ennek biztosítására visszavásárlási jog, valamint elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba eladó javára
 - d. Az adásvétellel kapcsolatos mindennemű költséget (társasházalapító okirat módosítása, ügyvédi díja, eljárási díjak, stb.) vevő viseli

3. A 2 db lakást magába foglaló másik épületrészre vonatkozóan (177/B/1 – 177/B/2 helyrajzi számú albetétek) új adásvételi szerződés kerül megkötésre az alábbi lényegi elemekkel:
 - a. Az ingatlanok együttes vételára, azaz **15.100.000 Ft** 2012. január 1-től 2014. június 30. napjáig terjedő időszak alatt kerül öt részletben megfizetésre (1x3,1 M Ft + 4x3 M Ft)
 - b. A vételár részletekben történő megfizetése a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével megegyező mértékű kamat felszámításával történik
 - c. A vételár-hátralék hiánytalan megfizetéséig az ingatlan tulajdonjoga eladót illeti (tulajdonjog fenntartással történő elidegenítés)
 - d. Az adásvétel vevőnek felróható okokból történő meghiúsulására vonatkozóan meghiúsulási díj (bánatpénz) megfizetése válik esedékessé, melynek teljes összege a szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe kerül a szerződést ellenjegyző ügyvédnél
4. A második épületrész vételárának teljes megfizetésig az ingatlan vevő általi használatára bérleti szerződés kerül megkötésre

Fenti konstrukció elfogadása esetén az eredeti szerződésben foglalt vételár mértéke nem változik, valamint a tulajdonjog fenntartására, illetve a szerződés esetleges meghiúsulására vonatkozóan is számos biztosíték került beépítésre.

Az adásvétel részletes feltételeit a jelen előterjesztéshez csatolt szerződés-tervezetek tartalmazzák, így ezen feltételek elfogadásáról, valamint a meghiúsulási díj és bérleti díj mértékéről szükséges a Képviselő-testületnek döntést hoznia.

Kérem T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, valamint az adásvétel feltételeiről dönten szíveskedjen.

Sárospatak, 2012. január 19.

Készítette: Cziráki Zsolt
főtanácsos

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Komáromi Éva
jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST FELBONTÓ OKIRAT-TERVEZET

Amely aláírásának alapjául szolgáló megállapodás létrejött

egyrésről: SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

székhelye: 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.,

(törzsszáma: 726490, statisztikai azonosítója: 15726494-8411 -321-05,

adószáma: 15726494-2-05)

képv.: Aros János polgármester

mint **eladó** (továbbiakban Eladó)

másrészről: a CEKAR Kft.

(székhelye: 3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3.,

cégjegyzékszám: Cg. 05-09-006855, adószáma: 11586399-2-05,

statisztikai számjele: 11586399-4291-113-05)

képv.: Czető Lajos ügyvezető

mint **vevő** (továbbiakban Vevő)

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik, hogy közöttük Sárospatakon 2011. november 15. napján adásvételi szerződés jött létre a sárospataki belterületi 177/A/1., 177/A/3., 177/A/4., 177/A/5., 177/B/1. és 177/B/2. hrsz. alatt felvett társasházi ingatlan vonatkozásában.

2./ A felek a fent hivatkozott adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontják.

3./ A szerződő felek rögzítik, hogy sem vételár kifizetés, sem az, ingatlan birtokbaadása nem történt meg, így e körben nincs szükség az eredeti állapot helyreállítására.

4./ A szerződő felek közösen kérik, hogy az illetékes Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivatal a tulajdonjog bejegyzési kérelmére vonatkozó széljegyet törölje az ingatlan tulajdoni lapjáról. A szerződő felek közösen kérik a földhivatali eljárás megszüntetését.

5./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat a Vevő köteles megfizetni.

6./ A felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen okirat elkészítésével, aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

7./ Jelen szerződéssel felmerülő költségeket Vevő viseli.

8./ A szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést felbontó okiratot, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sárospatak, 2012. napján

.....

Sárospatak Város Önkormányzata

képv.: Aros János polgármester eladó

.....

CEKAR Kft.

képv.: Czető Lajos ügyvezető vevő

Ellenjegyzem:.....

dr. Komáromi Éva jegyző

Sárospatak, 2012.

Ellenjegyzem:.....

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd

Sárospatak, 2012.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST FELBONTÓ OKIRAT-TERVEZET

Amely aláírásának alapjául szolgáló megállapodás létrejött
egyreszről: SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
székhelye: 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.,
(törzsszáma: 726490, statisztikai azonosítója: 15726494-8411 -321-05,
adószáma: 15726494-2-05)
képv.: Aros János polgármester
mint **eladó** (továbbiakban Eladó)
másrésről: a CEKAR Kft.
(székhelye: 3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3.,
cégjegyzékszám: Cg. 05-09-006855, adószáma: 11586399-2-05,
statisztikai számjele: 11586399-4291-113-05)
képv.: Czető Lajos ügyvezető
mint **vevő** (továbbiakban Vevő)
között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik, hogy közöttük Sárospatakon 2011. november 15. napján adásvételi szerződés jött létre a sárospataki belterületi 177/A/2. hrsz. alatt felvett társasházi ingatlan vonatkozásában.

2./ A felek a fent hivatkozott adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontják.

3./ A szerződő felek rögzítik, hogy sem vételár kifizetés, sem az, ingatlan birtokbaadása nem történt meg, így e körben nincs szükség az eredeti állapot helyreállítására.

4./ A szerződő felek közösen kérik, hogy az illetékes Sátorajújhelyi Körzeti Földhivatal a tulajdonjog bejegyzési kérelmére vonatkozó széljegyet törölje az ingatlan tulajdoni lapjáról. A szerződő felek közösen kérik a földhivatali eljárás megszüntetését.

5./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat a Vevő köteles megfizetni.

6./ A felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátorajújhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen okirat elkészítésével, aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

7./ Jelen szerződéssel felmerülő költségeket Vevő viseli.

8./ A szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést felbontó okiratot, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sárospatak, 2012. napján

.....
Sárospatak Város Önkormányzata
képv.: Aros János polgármester eladó

.....
CEKAR Kft.
képv.: Czető Lajos ügyvezető vevő

Ellenjegyzem:.....
dr. Komáromi Éva jegyző
Sárospatak, 2012.

Ellenjegyzem:.....
Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Sárospatak, 2012.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS-TERVEZET

Amely aláírásának alapjául szolgáló megállapodás létrejött

egyrésről: SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

székhelye: 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.,
(törzsszáma: 726490, statisztikai azonosítója: 15726494-8411 -321-05,
adószáma: 15726494-2-05)

képviselő: Aros János polgármester
mint **eladó** (továbbiakban Eladó)

másrészről: a CEKAR Kft.

(székhelye: 3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3.,
cégjegyzékszám: Cg. 05-09-006855, adószáma: 11586399-2-05,
statisztikai számjele: 11586399-4291-113-05)

képviselő: Czető Lajos ügyvezető
mint **vevő** (továbbiakban Vevő)

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

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

- **177/A/1. hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint 106 m² alapterületű, társasházi egyéb helyiség-bemutató terem megjelölésű, az önálló ingatlanhoz tartozó 227/1000-ed eszmei hányaddal, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt, amely ingatlan a valóságban természetben Sárospatakon a Szent Erzsébet utca 26. fsz./1 szám alatt található,
- a **177/A/2. hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint 76 m² alapterületű, társasházi egyéb helyiség-kiállító terem megjelölésű, az önálló ingatlanhoz tartozó 163/1000-ed eszmei hányaddal, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt, amely ingatlan a valóságban Sárospatakon a Szent Erzsébet utca 26. fsz./2. szám alatt található,
- a **177/A/3. hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint 49 m² alapterületű, társasházi egy szobás lakás megjelölésű az önálló ingatlanhoz tartozó 105/1000-ed eszmei hányaddal, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt, amely ingatlan a valóságban Sárospatakon a Szent Erzsébet utca 26. I/1. szám alatt található,
- a **177/A/4. hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint 37 m² alapterületű, társasházi másfél szobás lakás megjelölésű, az önálló ingatlanhoz tartozó 79/1000-ed eszmei hányaddal, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt, amely ingatlan a valóságban Sárospatakon a Szent Erzsébet utca 26. I/2. szám alatt található,
- a **177/A/5. hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint 87 m² alapterületű, társasházi két szobás lakás megjelölésű, az önálló ingatlanhoz tartozó 186/1000-ed eszmei hányaddal, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt, amely ingatlan a valóságban Sárospatakon a Szent Erzsébet utca 26. I/3. szám alatt található,

kizárólagos tulajdonát képező lakásokat és egyéb helyiségeket, az ingatlanokhoz az alapító okirat szerint tartozó helyiségekkel és az összesen 760/1000 eszmei hányaddal együtt a Vevőnek. A szerződő felek tényként rögzítik, hogy a fenti társasházi ingatlanok a **sárospataki belterületi 177. hrsz.** alatt felvett, 3912 m² alapterületű ingatlanon találhatók, az ingatlanokra vonatkozó társasház alapító okirat a jelen szerződés mellékletét képezi.

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

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

4./ A Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat az Eladótól megvásárolja Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2012. (.....) KT. határozata alapján, a következők szerint:

- a 177/A/1. hrsz. alatt felvett ingatlant 13.000.000,-Ft + ÁFA vételáron,
- a 177/A/2. hrsz. alatt felvett ingatlant 8.000.000,-Ft + ÁFA 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,

azaz az összes ingatlan vonatkozásában **39.900.000,-Ft, azaz Harminckilencmillió-kilencszázezer forint + a 177/A/1. és a 177/A/2. hrsz-ú egyéb helyiségek után fizetendő ÁFA vételáron.**

5./ Az Eladó kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. Törvény 88. §. (1) bekezdésének a) pontja alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában foglalt termékértékesítései vonatkozásában adókötelezettséget választott, így ezen ingatlan értékesítés a 142. §. (1) bekezdésének e) pontja alapján a fordított ÁFA hatálya alá tartozik.

6./ A felek tudomásul veszik, hogy az 1. / pontban szereplő 177/A/1., valamint a 177/A/2. hrsz-ú egyéb helyiség megnevezésű ingatlanok értékesítése ÁFA köteles, ezért az ÁFA törvény 142. §. (1) bekezdés e) pontja alapján az a fordított adózás alá esik, azaz az adót a Vevő fizeti meg.

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

8./ A Vevő a 4./ pontban megjelölt vételárat **39.900.000,-Ft, azaz Harminckilencmillió-kilencszázezer forintot** a jelen adásvételi **szerződés aláírásával egyidejűleg** megfizet az Eladónak a Sárospataki Polgármesteri Hivatal 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlet értékesítési elszámolási számlájára.

9./ A szerződő felek akként állapodnak meg egymással, hogy az Eladó a jelen szerződés aláírásának a napján köteles a Vevő birtokába adni a vétel tárgyát képező ingatlanokat ismert, megtekintett állapotában. A Vevő a birtokba lépés időpontjától viseli a szerződés tárgyát képező ingatlanok összes terheit, de egyben húzza hasznait is. Az Eladó a birtokbaadás időpontjában igazolja a Vevő felé, hogy az ingatlanokat semminemű köztartozás és más rezsi tartozás nem terheli. Az Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok annak tartozékaival együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak. Kijelenti, hogy az ingatlanok rejtett hibájáról nincs tudomása.

10./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 2017. január 31-ig az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat harmadik személynek nem idegeníti el. Amennyiben a Vevő ezen kötelezettségét megszegi, úgy az Eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat 2017. január 31. napjáig visszavásárolhatja. **Ennek biztosítására a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy elidegenítési tilalom és visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba az adásvétel tárgyát képező valamennyi ingatlan tekintetében bejegyzésre kerüljön.**

11./ A 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 meghiúsításáért vagy csorbitásáért; ha azonban a dolog neki fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik.

12./ A visszavásárlási összeg megegyezik a 4./ pontban megállapított vételárral. Amennyiben az Eladó visszavásárlási jogával élni kíván, úgy azt a megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles a Vevő részére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a teljes vételárat a jelen szerződés Vevője részére visszafizetni.

13./ Az Eladó feltétel nélküli beleegyezését adja ahhoz, hogy a Vevő a jelen szerződés alapján a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivaltól tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje „vétel” jogcímén 1/1 tulajdoni arányban a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanok vonatkozásában a szerződés 10./ pontjában hivatkozott elidegenítési tilalom és visszavásárlási jog bejegyzésével egyidejűleg.

14./ Felek akként állapodnak meg, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában a társasház alapító okirat módosítását és annak az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetését Vevő kezdeményezi a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivatalnál, valamint az ezzel kapcsolatosan felmerülő összes költséget Vevő viseli.

15./ A szerződő felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyek, elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

16./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat, valamint a visszerhes vagyónátruházási illetéket a Vevő köteles megfizetni.

17./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükkel kapcsolatos mindennemű ügyvédi teendő ellátásával, aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

18./ A jelen szerződéssel felmerülő költségeket a Vevő viseli.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sárospatak, 2012. január napján

.....
Sárospatak Város Önkormányzata
képv.: Aros János polgármester
eladó

.....
CEKAR Kft.
képv.: Czető Lajos ügyvezető
vevő

Ellenjegyzem:.....
dr. Komáromi Éva jegyző
Sárospatak, 2012.

Ellenjegyzem:.....
Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Sárospatak, 2012.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS-TERVEZET

Amely aláírásának alapjául szolgáló megállapodás létrejött
egyrésről: SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
székhelye: 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.,
(törzsszáma: 726490, statisztikai azonosítója: 15726494-8411 -321-05,
adószáma: 15726494-2-05)
képv.: Aros János polgármester
mint **eladó** (továbbiakban Eladó)
másrészről: a CEKAR Kft.
(székhelye: 3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3.,
cégjegyzékszám: Cg. 05-09-006855, adószáma: 11586399-2-05,
statisztikai számjele: 11586399-4291-113-05)
képv.: Czető Lajos ügyvezető
mint **vevő** (továbbiakban Vevő)
között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

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

- **177/B/1 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint 57 m² alapterületű, társasházi két szobás lakás megjelölésű, az önálló ingatlanhoz tartozó 122/1000-ed eszmei hányaddal, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt, amely ingatlan a valóságban Sárospatakon a Szent Erzsébet utca 26/B. fsz./1. szám alatt található, valamint a
- **177/B/2. hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint 55 m² alapterületű, társasházi két szobás lakás megjelölésű, az önálló ingatlanhoz tartozó 118/1000-ed eszmei hányaddal, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt, amely ingatlan a valóságban Sárospatakon a Erzsébet utca 26/B. fsz./2. szám alatt található

kizárólagos tulajdonát képező lakásokat, az ingatlanokhoz az alapító okirat szerint tartozó helyiségekkel és összesen 240/1000 eszmei hányaddal együtt a Vevőnek.

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

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

4./ A Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat az Eladótól megvásárolja Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2012. (.....) KT. határozata alapján, a következők szerint:

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 összesen **15.100.000,-Ft, azaz Tizenötmillió-egyszázezer forint vételáron.**

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

6./ A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a fent hivatkozott vételárat 2012. január 1-től, 2014. június 30. napjáig teljesíti az Eladó részére az alábbi ütemezésben Eladó Sárospataki Polgármesteri Hivatal 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlakás értékesítési elszámolási számlájára:

- a.) 2012. november 30. napjáig 3.100.000 Ft, azaz hárommillió-egyszázezer forint,
- b.) 2013. május 31. napjáig 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint,
- c.) 2013. november 30. napjáig 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint,
- d.) 2014. május 31. napjáig 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint,
- e.) 2014. június 30. napjáig 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint.

7./ A felek megállapodnak abban, hogy egy részlet elmaradása a teljes fennmaradó vételárhátralék egyösszegű megfizetését teszi esedékessé.

8./ Az Eladó feljogosítja a Vevőt arra, hogy a 6./ pontban rögzített határidőig esedékes részleteket anyagi lehetősége függvényében korábban teljesítse részére.

9./ A felek megállapodnak abban, hogy a vételár részletekben történő teljesítésére figyelemmel a Vevő a vételárhátralék vonatkozásában kamat fizetésére köteles. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével egyezően kerül felszámításra. A kamatfizetés évente esedékes, fizetési határideje a tárgyévi utolsó részlet megfizetésének napja.

10./ A szerződő felek akként állapodnak meg egymással, hogy az Eladó a jelen szerződés aláírásának a napján adja a Vevő birtokába a vétel tárgyát képező ingatlanokat ismert, megtekintett állapotában. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig a jelen szerződés mellékletét képező bérleti jogviszony keretei között tartja birtokában a szerződésben szereplő ingatlanokat.

11./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 2017. január 31-ig az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat harmadik személynek nem idegeníti el. Amennyiben a Vevő ezen kötelezettségét megszegi, úgy az Eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat 2017. január 31. napjáig visszavásárolhatja. **Ennek biztosítására a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy elidegenítési tilalom és visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tekintetében bejegyzésre kerüljön.**

12./ A 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 meghiúsításáért vagy csorbításáért; ha azonban a dolog neki fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik.

13./ A visszavásárlási összeg megegyezik a 4./ pontban megállapított vételárral. Amennyiben az Eladó visszavásárlási jogával élni kíván, úgy azt a megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles a Vevő részére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a teljes vételárat a jelen szerződés Vevője részére visszafizetni.

14./ Az Eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig **tulajdonjog fenntartással adja el**, azonban jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő az adásvételi szerződést az illetékes Földhivatalhoz benyújtsa és a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlanok tulajdoni lapjára feljegyeztesse.

15./ Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a Vevő rendelkezésére bocsátja a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges Nyilatkozatot, amelyben visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

16./ Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy Vevő jogosult a szerződéstől az Eladó felé írásban intézett nyilatkozattal meghiúsulási díj (bánatpénz) megfizetése ellenében elállni. Felek a bánatpénz mértékét Ft + ÁFA összegben határozzák meg, mely összeget Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétként helyez el dr. Béres Katalin egyéni ügyvédnél.

17./ Vevő már most kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a letétet kezelő dr. Béres Katalin egyéni ügyvéd az elállás közlését követő 15 napon belül a bánatpénzt Eladó 6./ pontban megjelölt elszámolási számlájára átutalja.

18./ A szerződő felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyek, elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

19./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat, valamint a visszerhes vagyonátruházási illetéket a Vevő köteles megfizetni,

20./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátorajárhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőjükkel kapcsolatos mindennemű ügyvédi teendő ellátásával, aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

21./ A jelen szerződéssel felmerülő költségeket a Vevő viseli.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sárospatak, 2012. január napján

.....
Sárospatak Város Önkormányzata
képv.: Aros János polgármester
eladó

.....
CEKAR Kft.
képv.: Czető Lajos ügyvezető
vevő

Ellenjegyzem:.....
dr. Komáromi Éva jegyző
Sárospatak, 2012.

Ellenjegyzem:.....
Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Sárospatak, 2012.

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS-TERVEZET

amely létrejött egyrészről:

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 **bérbeadó** (továbbiakban: bérbeadó)

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 **bérlő** (továbbiakban: Vevő)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Bérbeadó bérbe adja bérlő részére a **Sárospatak belterület**

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 ingatlanokat, az ingatlanokhoz az alapító okirat szerint tartozó helyiségekkel és összesen 240/1000 eszmei hányaddal együtt.

2./ Felek rögzítik, hogy a bérlet tárgyát képező összes ingatlan műemlék és kiemelten védett régészeti lelőhely.

3./ Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadásra kerülő üzlethelyiségeket kizárólag **nem lakás-célú tevékenység folytatása céljából** hasznosíthatja.

4./ Bérbeadó a bérlet tárgyát képező ingatlant bérlőnek **határozott időtartamra** adja bérbe. A bérleti időtartam kezdő időpontja: 2012., utolsó napja 2014. június 30.

5./ A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza.

6./ Bérlő a helyiség bérletéért bérbeadónak havi + ÁFA bérleti díjat fizet, melyet a tárgyhónap 5. napjáig köteles bérbeadónak megfizetni. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult a Sárospatak Város Önkormányzata sz. az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet 7. §-a értelmében a bérleti díjat évente felülvizsgálni, illetve szüksége esetén azt módosítani.

7./ Bérlő vállalja, hogy a rendeltetésszerű használattal együtt járó helyiséghasználat miatt szükségessé váló felújítás költségeit teljes egészében viseli és azt nem érvényesíti bérbeadó felé.

8./ Bérlőt az előzőeken túlmenően az ingatlanok állagának megóvása, ennek érdekében történő karbantartási-, felújítási munkálatok elvégzése, valamint a közüzemi díjak megfizetési kötelezettsége is terheli. A közüzemi díjak megfizetésének elmulasztása ugyanazon jogkövetkezményekkel jár, mint a bérleti díj megfizetési kötelezettség elmulasztása, vagyis a bérbeadó a helyiségbérleti szerződést ebben az esetben is - cserehelyiség biztosítása nélkül - a megfizetésre irányuló felszólításban megjelölt, elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjával felmondhatja.

9./ A bérlő a bérlet tartama alatt köteles gondoskodni az általa elvégzett belső felújítás szerinti műszaki állapot megtartásáról. A felújításon kívüli egyéb felújítást, átalakítást csak a bérbeadóval kötött előzetes egyeztetés után végezhet el.

Ha a bérbeadó az előzetes megállapodás hiányában esetleg már elvégzett munkálatokhoz utólag nem járul hozzá, akkor követelheti az eredeti állapot helyreállítását és a helyiségbérleti szerződés megszűnésekor a felújítási munkák ellenértékére a bérlő nem tarthat igényt.

10./ A szerződés megszűnésekor a bérlő a bérleményt a legalább a jelen szerződés aláírásakor fennálló állapotnak megfelelő műszaki állapotban köteles a bérbeadó részére visszaadni, de a 3./ pontban megjelölt kereskedelmi tevékenység végzéséhez szükséges, bérlő által beszerzett és felszerelt berendezések bérlőt illetik.

11./ Bérlő a helyiség állapotában bekövetkezett károkért felelősséggel tartozik, szükség esetén a helyreállítási munkálatokat saját költségén köteles elvégeztetni.

12./ A bérlő köteles gondoskodni az ingatlan előtti közterület, járda tisztán tartásáról, a téli időszakban a szükséges hó eltakarításáról és a síkosság-mentesítésről, valamint a tevékenységgel összefüggő hulladék eltávolításáról.

13./ A bérlő köteles a bérlet tartama alatt a helyiséget a rendeltetésnek megfelelően használni. A bérlő a szerződésben foglalt tevékenységet csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg. Ennek elmulasztása olyan szerződésszegésnek minősül, amely alapján a bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani tárgyhoz utolsó napjával.

14./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy harmadik személynek a bérleménybe történő befogadásához, albérletbe adásához, bérlőtársi jogviszony létesítéséhez vagy bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

A hozzájárulás nélküli önkényes bérlői magatartás jogellenesnek minősül, és a helyiségbérleti szerződés felmondására ad alapot a tárgyhoz utolsó napjával.

15./ Bérbeadó azonnali hatállyal jogosult a bérleti szerződést felmondani:

- amennyiben Bérlő, a bérleti díj fizetési kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére 8 napon belül nem tesz eleget,
- bérlő a bérleményt rendeltetésellenesen használja
- bérlő bérbeadó hozzájárulása nélkül a helyiséget továbbhasznosításra átadja.

Bérlő azonnali hatállyal jogosult a bérleti szerződést felmondani:

- amennyiben a Bérbeadó jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek nem tesz eleget

16./ A bérleményben elhelyezett, és a bérlő tulajdonát képező, vagy a bérlő rendelkezése alatt álló mindennemű vagyontárgy biztosítása a bérlőt terheli.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlet helyiségben elhelyezett tárgyakat (dolgokat) saját kockázatára tárolja. Csőrepedés, tűz vagy más ok folytán előállott kár esetén kártérítésre nem tarthat igényt. Tudomásul veszi továbbá, hogy a bérleményben tűz- és robbanásveszélyes anyagok nem tárolhatók.

17./ Bérbeadó e határozott időre kötött szerződést önkormányzati érdekből – cserehelyiség biztosítása nélkül – egy hónapos felmondási idő mellett felmondhatja.

18./ Amennyiben a helyiségbérleti szerződés megszűnik, úgy a felek egymással kötelesek elszámolni.

19./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérésekben a Ptk., valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

A szerződő felek a szerződést elolvasták, értelmezték és az abban foglaltakat magukra nézve mindentől befolyásmentesen, mint akaratukkal egyezőt kötelezőnek tartják, és saját kezűleg aláírják.

Sárospatak, 2012. január

.....
Sárospatak Város Önkormányzata
képv.: Aros János polgármester
bérbeadó

.....
CEKAR Kft.
képv.: Czető Lajos ügyvezető
bérlő

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

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

h a t á r o z a t a

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

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

- I. A Képviselő-testület 339/2011. (XI. 14.) KT. határozata alapján a Sárospatak Város Önkormányzata és a CEKAR Kft. (3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3.) között 2011. november 15-én aláírásra került, a Sárospatak belterület 177/A/1, 177/A/3, 177/A/4, 177/A/5, 177/B/1, 177/B/2 helyrajzi számú és a 177/A/2 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatt található társasházi ingatlanok adásvételére vonatkozó adásvételi szerződések közös megegyezéssel - a határozat 1. és 2. sz. mellékletében lévő szerződésekben foglalt feltételekkel - **felbontja**.
- II. A Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában lévő 177/A/1, 177/A/2, 177/A/3, 177/A/4, 177/A/5 helyrajzi számú és a 177/B/1 és 177/B/2 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatt lévő társasházi ingatlanokat - a határozat 3. és 4. sz. mellékletében lévő adásvételi szerződésekben foglalt feltételekkel - **értékesíti** a CEKAR Kft (3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3.) részére.
- III. A Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában lévő 177/B/1, 177/B/2 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. sz. alatt lévő társasházi ingatlanokat - a határozat 5. sz. mellékletében lévő helyiségbérleti szerződésben foglalt feltételekkel – **bérbe adja** a CEKAR Kft (3950 Sárospatak, Kopácsi u. 3.) részére.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal és 2014. június 30-ig folyamatos

dr. Komáromi Éva
jegyző

Aros János
polgármester

Polgármesteri Hivatal
Sárospatak
Kossuth u. 44.
3950

Tárgy: Kérelem

Aros János polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Rohály Istvánné 3950 Sárospatak, Esze T. u. 16. sz. alatti lakos érvényes bérleti szerződéssel béreltem az önkormányzat tulajdonában lévő Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. fsz. 1. sz. alatti üzlethelyiséget.

2011. októberében kértem a bérleti szerződés 2011. november 1-vel közös megegyezéssel történő megszüntetését. Fenti kérésemnek az volt az oka, hogy a családom érdekeltségébe tartozó CEKAR Kft. vételi jogügylete folyamatban volt a fenti üzlethelyiséget is magába foglaló ingatlanra vonatkozóan. Az adásvételi szerződés aláírásának tervezett ideje 2011. november hónap volt, mely november 15-én meg is valósult.

Miután az adásvétel létrejöttét követően a CEKAR Kft. tulajdonába kerül az üzlethelyiség, így a további bérlet indokolatlanná vált.

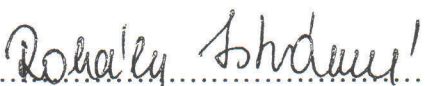
Az adásvételi szerződés aláírása megtörtént, de a szerződés – egyéb okok miatt - mégsem teljesült, jelenleg új szerződés megkötése van folyamatban az Önkormányzat és a Kft. között.

Tájékoztatom T. Polgármester urat, hogy az üzlethelyiségben 2011. november 1-ét követően kereskedelmi tevékenységet nem folytattunk, így bevételünk sem keletkezett, bár az üzlethelyiség kiürítése a mai napig sem történt meg arra való tekintettel, hogy a CEKAR Kft. üzemeltette volna az adásvételt követően a helyiséget.

Fentiekre való tekintettel kérem T. Polgármester urat, hogy a 2011. november 1. és 2012. január 31. időszakra vonatkozóan a helyiség után fizetendő 30.000 Ft + ÁFA/hó használati díj megfizetésétől eltekinteni szíveskedjen. Természetesen az üzlethelyiség általunk használt időszakára vonatkozóan a helyiség közüzemi díjait megfizetjük.

Sárospatak, 2012. január 24.

Tisztelettel:


.....
Rohály Istvánné