



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



Ügyfelfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17<sup>30</sup>, péntek: 8-12 óráig

## J a v a s l a t - a Képviselő-testületnek -

### önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2009-ben döntött az önkormányzat tulajdonában álló Göd, Teleki u. 13. sz. alatt lévő lakáscélú ingatlan értékesítésre történő kiírásról. Ennek megfelelően az ingatlan értékesítésére az ingatlanforgalmi értébecslés alapján meghatározott 33.100.000 Ft értékesítési áron versenytárgyalásokat írtunk ki, melyek mind eredménytelenül zárultak.

Az értékesítés hatékonysága érdekében (tekintettel az ingatlan hivatalunktól való távolságára) 2011 szeptemberében egy ingatlanközvetítő céget bízunk meg, aki folyamatosan hirdette, illetve több alkalommal is személyesen bemutatta az ingatlant az érdeklődőknek. Ennek ellenére mindösszesen 1 db rendkívül alacsony, szóbeli vételi ajánlat (8 millió Ft) érkezett önkormányzatunkhoz.

2013. március 20-án az ingatlanközvetítő jelezte, hogy Szanyi András gödi lakos az ingatlan helyszíni megtekintését követően írásos vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be, mely szerint **18.000.000 Ft**-os vételáron meg kívánja vásárolni az ingatlant.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan az önkormányzat korábbi likvidhitelének egyik fedezetéül szolgál, így azt az OTP Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog terheli. Az adásvétel kivitelezhetőségének érdekében - a Képviselő-testület ilyen irányú döntését követően - kezdeményezzük a zálogjogosult hitelintézetnél a jelzálogjog másik ingatlanra történő átjegyzését, azaz a gödi ingatlan tehermentesítését.

Mindaddig, amíg a fent említett tehermentesítés nem jön létre **adásvételi előszerződés** megkötésére van lehetőség, melyek az alábbi lényegesebb paraméterekkel kerülnek aláírásra:

- az önkormányzat vállalja, hogy a Göd, teleki P. u. 13. sz. alatti ingatlan tehermentesítését 2013. június 15-ig elvégzi
- a tehermentesítés teljesülése esetén felek adásvételi szerződést kötnek egymással
- vevő az adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg **1.800.000 Ft** összeget foglalóként megfizet az önkormányzatnak
- a vételár további 16.200.000 Ft összegű részét vevő a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 3 napon belül teljesíti
- az önkormányzat legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásakor átadja vevőnek az általa elkészített energetikai tanúsítványt (jogszábeli kötelezettség, ≈ 50.000 Ft)

- a vételár teljes megfizetéséig az önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja
- birtokba adás kizárólag a teljes vételár megfizetését követően esedékes

A fenti paramétereket tartalmazó, a vevővel leegyeztetett előszerződés jelen javaslat mellékletét képezi.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az értébecslés elkészítése óta eltelt évek alatt az ingatlan műszaki állapota – a használaton kívüli helyzete, valamint az ingatlan távolsága miatt – jelentősen leromlott. Az 1-1 alkalommal bekövetkezett kedvezőtlen időjárási körülmények következtében a lakóépület tetőszerkezete megsérült, megrongálódott, így előfordult, hogy heteken keresztül beázott, amely jelentősen károkat okozott az épületben. Az épület hátsó fala megsüllyedt, a burkolatok, vakolatok tönkrementek. Feltételezésünk szerint az ingatlan udvarára idegenek bejárnak/bejártak, fenn áll a reális veszélye annak, hogy az épületbe jogosulatlan használók költöznek.

Fentiekre való tekintettel javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy a beérkezett vételi ajánlatot fogadja el, a csatolt adásvételi előszerződés alapján döntsön az ingatlan értékesítéséről.

Sárospatak, 2013. március 22.

Készítette: Cziráki Zsolt  
irodavezető

**Aros János**

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter  
jegyző

## Adásvételi előszerződés

- tervezet -

mely létrejött:

egyrésről: **Sárospatak Város Önkormányzata**  
(székhelye: 3950 Sárospatak, Kossuth L. út 44.,  
törzsszáma: 726490, statisztikai azonosítója: 15726494-8411 -321-05,  
adószáma: 15726494-2-05)  
képv.; Aros János polgármester  
mint **eladó** (továbbiakban Eladó)

másrészről: **Szanyi András**  
(szül.: Szanyi András, 1969.10.23., Vác  
anyja neve: Molnár Sarolta, szig. sz.:712210CA  
lakcíme: 2132 Göd, Kacsóh P. u. 5.)  
mint **vevő** (a továbbiakban: Vevő)

**Szanyi Andrásné**  
(szül.: molnár Sarolta, 1948.06.12., Ipolytölgyes  
anyja neve: Tóth Borbála, szig. sz.:505607KA  
lakcíme: 2132 Göd, Ilona u. 3.)  
mint **haszonélvező** (a továbbiakban: Haszonélvező)

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Göd belterület 5984. hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar megjelölésű, a természetben **Göd, Teleki Pál u. 13.** szám alatt található ingatlan.

2./ Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant jelen adásvételi előszerződés aláírásakor az OTP Bank Nyrt., mint jogosult javára bejegyzett egyetemleges jelzálogjog terheli. Eladó szavatol azért, hogy az előszerződés jelen pontjában rögzítetteken kívül az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

3. Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi előszerződés aláírását megelőzően a 2./ pontban részletezett jelzálogjog törlésére vonatkozóan eljárást kezdeményezett a jelzálogjog jogosultjánál.

4./ Szerződő felek egyöntetűen kijelentik, hogy az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlanra vonatkozóan egymással egy későbbi időpontban, legkésőbb 2013. június 15. napjáig az ingatlan ismert és megtekintett állapotában végleges adásvételi szerződést kötnek azzal a feltétellel, hogy ezen időpontig Eladó az ingatlan tehermentesítéséről az OTP Bank Nyrt. jelzálogjog bejegyzésének ingatlan-nyilvántartásból történő törlésével gondoskodik. Szerződő felek a jelen előszerződéssel az ingatlan per-, teher- és igénymentes átruházására irányuló adásvételi szerződés megkötésére vállalnak kötelezettséget.

5./ Vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanra Szanyi Andrásné (születési neve: Molnár Sarolta, 1948.06.12., Ipolytölgyes, an: Tóth Borbála, szig. sz.:505607KA, lakcíme: 2132 Göd, Ilona u. 3.), mint haszonélvező (a továbbiakban: haszonélvező) javára holtig tartó haszonélvezeti jogot létesít, amelynek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a felek a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg kéri az illetékes földhivataltól.

6./ Szerződő felek megállapítják, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogra jogosult Magyar Állam az átruházás valamennyi elemét tartalmazó ajánlat vagy a vele szemben még hatálytalan adásvételi szerződés kézhezvételének napjától rendelkezésre álló 30 napos határidőn belül elővásárlási jogáról írásban lemondjon, vagy erre vonatkozóan érvényes jognyilatkozatot ne tegyen. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződés bármely okból nem lépne hatályba, úgy a hatálybalépés feltételének meghiúsulásáról történő tudomásszerzés időpontjától a Szerződő feleket megilleti a foglaló jogkövetkezményei érvényesítése nélküli szerződéstől való egyoldalú elállás joga.

7./ Az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanok vételára Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2013. (.....) sz. határozatában foglaltaknak megfelelően **18.000.000 Ft**, azaz tizennyolcmillió forint.

8./ Szerződő felek a 7./ pontban megjelölt vételár megfizetésére vonatkozóan az alábbi fizetési ütemezésben állapodnak meg:

- a) Vevő jelen adásvételi **előszerződés aláírásával egyidejűleg** a 7./ pontban megjelölt teljes vételárból **1.800.000 Ft**, azaz egymillió-nyolcszázezer forint összeget **foglalóként** átutalással megfizet az Eladó 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlakás értékesítési elszámolási számlájára. *Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló – a Polgári Törvénykönyv 243-245. §-ában részletesen rögzített jogi természetével.*
- b) Vevő **az adásvételi szerződés aláírását követő három napon belül** a fennmaradó **16.200.000 Ft**, azaz tizenhatmillió-kettőszázezer forint összegű vételár-részletet átutalással fizeti meg az Eladó 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlakás értékesítési elszámolási számlájára. Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja azzal, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi. A nyilatkozat letétből történő kiadásának feltétele a vételár teljes összegének kiegyenlítése.

9./ Felek rögzítik, hogy Eladó legkésőbb 4./ pontban megjelölt szerződéskötési határidőig Vevőnek átadja az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt.

10./ Szerződő felek kikötik, hogy amennyiben Vevő neki felróható okból a 4./ pontban rögzített szerződéskötési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Eladó jogosult a Vevőhöz címzett egyoldalú nyilatkozatával a Ptk. 320. §. (1) bekezdése alapján jelen előszerződéstől, illetve a később megkötésre kerülő adásvételi szerződéstől elállni. Ebben az esetben Eladó jogosult érvényesíteni a foglalóhoz fűződő jogkövetkezményeket.

11./ Szerződő felek kikötik, hogy amennyiben Eladó neki felróható okból az ingatlan tehermentesítésére a szerződés 4./ pontjában megjelölt határidőig nem tesz eleget, vagy a szerződéskötési kötelezettségét a szerződés 4./ pontjában rögzítettek szerint nem teljesíti, úgy Vevő jogosult az Eladóhoz címzett egyoldalú nyilatkozatával a Ptk. 320. §. (1) bekezdése alapján jelen előszerződéstől, illetve a később megkötésre kerülő adásvételi szerződéstől elállni. Ebben az esetben vevő jogosult érvényesíteni a foglalóhoz fűződő jogkövetkezményeket.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül, kölcsönösen meghatározott időpontban, birtokbaadási jegyzőkönyv rögzítése mellett lép az ingatlan birtokába. A közüzemi díjakat a birtokbaadás napjáig Eladó köteles viselni.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó Magyarországon bejegyzett jogi személy, Vevő és Haszonélvező magyar állampolgár, elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

14./ Felek rögzítik, hogy jelen előszerződéssel, illetve az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket Vevő viseli.

Ezt az előszerződést elolvastuk, tartalmát értelmeztük és azt, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírtuk.

Sárospatak, 2013. ....

.....  
Sárospatak Város Önkormányzata  
képviselője: Aros János  
eladó

.....  
Szanyi András  
vevő

.....  
Szanyi Andrásné  
haszonélvező

Ellenjegyzem: .....  
dr. Vitányi Eszter jegyző  
Sárospatak, 2013. ....

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2013 (.....)

**h a t á r o z a t a**

**önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú ingatlanra beérkezett vételi ajánlatról szóló javaslatot megtárgyalta, s az alábbiak szerint döntött:

1. A Képviselő-testület a Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló Göd belterület 5984. hrsz-ú, természetben Göd, teleki P. u. 13. sz. alatt lévő lakóház, udvar megjelölésű ingatlant

**A./** a vételi ajánlatban szereplő 18.000.000 Ft eladási áron

**B./** ..... Ft eladási áron

értékesíti Szanyi András 2132 Göd, Kacsóh P. u. 5. sz. alatti lakos részére a mellékletben lévő adásvételi előszerződésben foglalt feltételekkel azzal, hogy a végleges adásvételi szerződéstervezet kerüljön vissza a Képviselő-testület elé.

Felhatalmazza a polgármestert az előszerződés aláírására.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a nevezett ingatlan tehermentesítésére vonatkozó eljárás megindítására, valamint az értékesítés feltételét jelentő energetikai tanúsítvány megrendelésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013.06.30.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter s.k.,  
jegyző

Aros János s.k.,  
polgármester