



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404.



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

önkormányzati ingatlant érintő elővásárlási jogról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Vágner Ügyvédi Iroda nevében eljáró Dr. Vágner Béla ügyvéd úr 2014. november 21-én írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy ügyfele meg kívánja vásárolni a Sárospatak belterület 640. helyrajzi számú, természetben Kolozsvári u. 7. sz. alatti lakóház, udvar megnevezésű, magántulajdonban lévő ingatlant.

Tekintettel arra, hogy a fenti ingatlan műemlék, illetve védett (régészeti) területen található, - a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdése értelmében - az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

A jogszabályi előírás alapján az elővásárlási jog jogosultja a dologra vonatkozó eredeti vételi ajánlat teljes elfogadásával, a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.

Fentiek alapján Sárospatak Város Önkormányzatának a harmadik személy által megtett ajánlat ismeretében nyilatkoznia kell arról, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e, azaz a harmadik személy által megtett ajánlattal azonos feltételekkel az ingatlant meg kívánja-e vásárolni..

A mellékelt adásvételi szerződés-tervezetben foglaltak szerint a magántulajdonban lévő ingatlan 1.000.000,- Ft vételáron kerül értékesítésre.

Fentiek alapján kérem T. Képviselő-testületet, hogy a javaslatot megtárgyalni, az abban foglaltakról dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2014. november 28.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....

dr. Vitányi Eszter
jegyző



VÁGNER Ügyvédi Iroda
§ Dr Vágner Béla ügyvéd, társasági szakjogász
3950 Sárospatak, Comenius út 24. Tel. 47/313-969

INGATLAN ÁTRUHÁZÁSÁRA KÖTÖTT
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. A SZERZŐDŐ FELEK

1. Név: Körösi László

születési neve: Körösi László

születési hely, idő: Sátoraljaújhely, 1960. augusztus 30.

anyja neve: Gönczi Vilma

személyi azonosító jele: 1 600830 0622

személyi igazolvány száma: 208242RA

adóazonosító jele: nem 8342090582

állampolgársága: magyar

lakcíme: 3935 Erdőhorvát, Kassai út 126. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban **Eladó**)

2. Név: Horváth Marianna

születési neve: Horváth Marianna

születési hely, idő: Sátoraljaújhely, 1994. szeptember 16.

anyja neve: Balogh Natasa

személyi azonosító jele: 2 940916 6554

személyi igazolvány száma: 117174KA

adóazonosító jele: 8466442723

állampolgársága: magyar

lakcíme: 3950 Sárospatak, Kossuth Lajos út 12. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban **Vevő**)

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a **Sárospatak 640 hrsz-ú**, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 483 m² területű belterületi 0,00 AK tiszta jövedelmű ingatlanak Eladó a tulajdoni lapon a II/7. sorszám szerint 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa.

Az ingatlan természetben 3950 Sárospatak, Kolozsvári utca 7. szám alatt található.

A jelen szerződés tárgya ezen ingatlan Eladó általi értékesítése a jelen szerződés Vevője részére.

III. A FELEK SZERZŐDÉSI AKARATA, BIRTOKBABOCSÁTÁS FELTÉTELEI

1. Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megveszi az Eladótól az 1. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlant, alkotórészeivel és tartozékaival együtt, a felek által ismert és megtekintett jelenlegi állapotában.

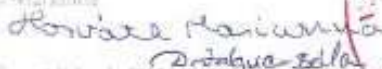
2. A Vevő az ingatlan birtokába a jelen szerződés aláírásának napján lép. A Ptk. rendelkezései alapján - mivel az adásvételi szerződés tárgya ingatlan - az Eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli annak terheit, és a dologban beállott azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

IV. AZ INGATLAN VÉTELÁRA, VÉTELÁR MEGFIZETÉSÉNEK IDEJE, MÓDJA

Szerződő felek által kölcsönösen kialakított vételár **1.000.000,- Ft**, azaz Egymillió forint. Vevő a vételárát az Eladónak a jelen szerződés aláírásának napján egy összegben, készpénzben kiegyenlíti, mely összeg


Körösi László
eladó

Horváth Marianna
vevő


Horváth Marianna

Készítette és ellenjegyezte: VÁGNER Ügyvédi Iroda Dr Vágner Béla ügyvéd



hiánytalan átvételét Eladó a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal élni kívánnak, úgy az Eladó a vételár megfizetését engedményezi a jelen szerződés vevője részére.

Felek a szerződéskötés valamennyi körülményére figyelemmel a szerződéskötés-kori forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján kijelentik, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg. Felek kijelentik a fentiek alapján, hogy a jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nem támadják meg.

V. SZAVATOSSÁG, INGATLAN TEHERMENTESSÉGE/TERHEI INGATLAN TEHERMENTESÍTÉSE

1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant a Postabank és Takarékpénztár javára bejegyzett jelzálogjog terheli a tulajdoni lapon a III/6. sorszámon, valamint a III/7. sorszámon a jelzálog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a tulajdoni lapra. Eladó a feltüntetett hitelt kiegyenlítette, azonban a törlési engedélyt még nem szerezte be. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a törlési engedélyt a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül beszerzi, és azt a jelen szerződést készítő ügyvéd részére csatolja.

2. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlant műemlék, védett régészeti terület, így a jelen adásvételi szerződés jóváhagyásra szorul. Ennek érdekében az eljáró ügyvéd megkeresi Sárospatak Város Önkormányzatát, továbbá a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központot a hozzájárulás beszerzése céljából.

3. Fentiekben túl Eladó szavatolja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentes, továbbá azt adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladó szavatolja azt is, hogy az ingatlanon nincs senkinek olyan joga, mely az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre, és az a vevőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná.

4. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba jelenleg akár ideiglenesen akár állandó jelleggel bejelentkezett magán- és jogi személyek a birtokbaadás napjáig az Ingatlanból kijelentkeznek. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanba gazdálkodó szervezet, civil szervezet, illetve egyéb szervezet székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsen bejelentve. Amennyibe mégis bejelentve van bárki az ingatlanba, úgy Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadás időpontjáig onnan a fentiekben felsoroltak kijelentkeznek, illetve székhely, telephely, fióktelephely törléséről gondoskodnak a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanból.

5. Eladó szavatol továbbá, hogy az illetékes földhivatal előtti eljárás megindulásáig az Eladó magatartása következtében az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná – ellenkező esetben kártérítési kötelezettség terheli Eladót.

6. Eladó kijelenti, hogy a közüzemek felé tartozása nincs. Abban az esetben, ha mégis lenne, azt a mérőórák átírása során kiegyenlíti. Szerződő felek a mérőórák átírása során kölcsönösen együttműködve járnak el. A mérőórák leolvasása során szerződő felek meggyőződnek a plombák sértetlenségéről is.

VI. A TULAJDONJOG INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz – és szerződő felek egybehangzóan kéri – amennyiben az V.2. pontban megjelölt elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni, hogy **Sárospatak 640 hrsz-ú**, ingatlanon a II/7. sorszámon bejegyzett Kőrösi László 1/1 tulajdoni hányadát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, a törléssel egy időben az ingatlan

Kőrösi László
Kőrösi László
Eladó

Harváth Márta
ügyvéd

Dr. Vágnér Béla
Dr. Vágnér Béla
Közjegyző

Készítette és ellenjegyezte: VÁGNÉR B. Ügyvéd Iroda Dr. Vágnér Béla ügyvéd



tulajdoni hányadát Horváth Marianna Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba – adásvétel jogcímén - bejegyezzék.

VII. ÜGYVÉDI TÁJÉKOZTATÁS

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaikat az eljáró jogi képviselő azonosítás céljára lemásolja és nyilvántartsa. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a szerződő felek azonosítását a 2007. évi CXXXVI. tv. alapján elvégezte. Felek adatai a hivatkozott törvény értelmében a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat alapján.

VIII. KÖLTSÉGVISELÉSRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Eladó viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket. A dolog átvételének, és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, továbbá a szerződéskötés költségei a vevőt terhelik.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy az 1990. évi XCIII tv. alapján tulajdonszerzése illetékköteles. Vevő kijelenti, hogy 35 éven aluli első lakáshoz jutó, mely tényt kér az illeték kiszabásánál figyelembe venni. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződésbe szereplő árat a NAV Illeték Főosztályát az illeték kiszabása szempontjából nem köti, arra tekintettel, hogy az illeték kiszabása az illetékhivatal értékelése alapján történik. A felek az illeték mértékéről és az Eladó az esetleges SZJA fizetési kötelezettségéről tájékoztatást kapott, melyet a jelen szerződés aláírásával is elismernek.

IX. EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉG

Felek kötelezik magukat arra, hogy egymás érdekeire tekintettel a Ptk. szabályai alapján kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen, egymás érdekeit figyelembe véve járnak el, és ennek körében elsősorban haladéktalanul tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely befolyásolja a jelen szerződés teljesedését. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

A felek kötelesek egymást értesíteni, ha a szerződésben vállalt valamely kötelezettség teljesítése előre láthatóan akadályba ütközik, kivéve ha az akadályt a másik félnek közlés nélkül is ismernie kellett.

X. EGYÉB NYILATKOZATOK, SZERZŐDÉS MELLÉKLETEI

Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes és szerződéskötés képes magyar állampolgárok, a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadály nem áll fenn.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket arról is, hogy Eladó a 176/2008. (VI. 30.) Korm. r. alapján köteles az energetikai tanúsítványt átadni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanról Vevő részére, abban az esetben, ha az ingatlan hasznos alapterülete meghaladja az 50 m²-t. Felek kijelentik, hogy az ingatlan hasznos alapterülete nem haladja meg az 50 m²-t, így az energetikai tanúsítvány elkészítése nem szükséges. Annak beszerzésétől vevő eltekint.

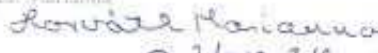
XI. SZERZŐDÉSSZEGÉS

Szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása. Ha a szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől. A szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben kell visszaállítani.

XII. MEGHATALMAZÁS


Kőrösi László
Eladó

Horváth Marianna

Vevő 


Szerítette és ellenjegyezte: VÁGNER Ügyvédi Iroda Dr. Vágner Béla ügyvéd



Szerződő felek meghatalmazzák a VÁGNER Ügyvédi Irodát (székhelye: 3950 Sárospatak, Comenius út 24.) képviseli Dr Vágner Béla ügyvéd, hogy a jelen szerződést készítse el, azt aláírások után ellenjegyezze, majd a tulajdonváltással kapcsolatos közigazgatási eljárás során szerződő felek képviselőtét teljes körűen ellássa. Az ügyvéd a megbízást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével igazol.

Az ügyvéd részére adott meghatalmazás kiterjed az ingatlan fekvése szerinti Polgármesteri Hivatal, a Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ előtti képviselőre.

XIII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1.Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen okiratban foglaltakon túlmenően külön tényvázlatot nem vesznek fel, mivel a szerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak tartalmi feltételeit. Jelen szerződésbe foglaltakat felek egyben „ügyvédi tényvázlatnak” is tekintik, a külön okirat készítésétől (megbízás) eltekintenek.

2.Szerződő felek kijelentik, hogy írni és olvasni tudnak, a magyar nyelv szabályait ismerik, az okiratot szerkesztő és készítő ügyvéd részére ezen nyilatkozatukat a jelen szerződés aláírásával is megerősítik. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő ügyvédtől a teljeskörű tájékoztatást megkapták az adásvétellel kapcsolatban.

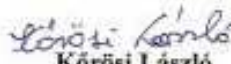
3.Szerződő felek kijelentik azt is, hogy a jelen magánokiratba valótlán nyilatkozatot nem tettek. Az eljáró ügyvédet nyilatkozataikkal nem tévesztették meg. A jelen szerződésben foglaltakon túl a Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a Felek igazolványainak fénymásolata és a tulajdoni lap másolat, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették.

4.A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó idevágó rendelkezéseit [Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:215–6:220. §], illetőleg a szerződések közös szabályait (Ptk. 6:58–6:214. §) tekintik irányadónak.

XIV. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

Az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni. Alulírott szerződő felek minden befolyástól mentesen, ép ésszel, józan és alapos megfontolás után, előzetes kioktatás és elolvasás, valamint értelmezés alapján, a felvilágosítások ismeretében, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg írjuk alá a családi és utónevünk fölött a jelen szerződést.

Sárospatak, 2014. november 20.


Kőrösi László
eladó


Horváth Marianna
vevő

A jelen adásvételi szerződést készítette, szerződő felek aláírása után Sárospatakon, 2014. november 20.-n ellenjegyzéssel elláttam.

ELLENJEGYZEM:


Vágner Ügyvédi Iroda
Dr Vágner Béla ügyvéd, társ. szaktj.
Sárospatak, Comenius út 24.



SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2014.(./...) KT.

h a t á r o z a t a

önkormányzati ingatlant érintő elővásárlási jogról

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 18/2007. (VI.29.) sz. önkormányzati rendelet 7.§ (3) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva nyilatkozik, hogy a Sárospatak belterület 640. helyrajzi szám alatt felvett, természetben Sárospatak, Kolozsvári u. 7. sz. alatti, „lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan vonatkozásában az őt megillető elővásárlási jogával

A./

nem kíván élni.

B./

élni kíván, az ingatlanrészt a harmadik személy által megtett 1.000.000,-Ft-os ajánlati áron és feltételekkel meg kívánja vásárolni.

Felhatalmazza a polgármestert a harmadik személy által megjelölt feltételekkel azonos adásvételi szerződés előkészítésére, illetve annak aláírására.

Határidő: 2015. január 31.

Felelős: Polgármester

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter s.k.,
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester