



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



Ügyfelfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

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

ingatlan elidegenítéséről szóló 330/2014. (XII.12.) sz. KT. határozat módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Vécsi Orsolya sárospataki lakos 2014. november 24-én írásos vételi ajánlatot nyújtott be az önkormányzati tulajdonú **Sárospatak, Bessenyei u. 12. I/2** ajtószám alatti megüresedett bérlakásra vonatkozóan, mely ajánlatában 3.300.000 Ft ajánlati árat jelölt meg.

A Képviselő-testület a 2014. decemberi ülésén meghozott 330/2014. (XII.12.) sz. KT. határozatában arról döntött, hogy a vételi ajánlatot elfogadja, kérelmező részére az ingatlant a megajánlott 3.300.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett értékesíti.

A Képviselő-testület ülését követően Vécsi Orsolya jelezte, hogy a lakást továbbra is meg kívánja vásárolni, viszont a fizetési lehetőségei időközben megváltoztak, így a vásárláshoz banki hitel igénybevétele vált szükségessé.

Tekintettel arra, hogy a bank a hitelt csak aláírt adásvételi szerződés birtokában folyósítja, a korábbi – egyösszegű kifizetést tartalmazó - adásvételi szerződés-tervezetet módosítani szükséges.

A módosított adásvételi szerződés a Képviselő-testület által már jóváhagyott szerződéshez képest csak a vételár megfizetésében eredményez változást. Ez alapján vevő a szerződés aláírásakor 1.000.000 Ft egyösszegű foglalót fizet meg eladó részére, majd a fennmaradó 2.300.000 Ft vételár-részletet a hitel folyósításakor, de legkésőbb 2015. május 15-ig átutalással kerül megfizetésre.

Az ingatlan tulajdonjoga kizárólag a teljes vételár megfizetését követően kerül a vevő részére bejegyzésre, valamint ezzel egyidejűleg az önkormányzatot 2019. december 31-ig megillető visszavásárlási jog kerül bejegyzésre arra az esetre, ha az ingatlant vevő ezen időpontig el kívánja idegeníteni.

Fentiek alapján kérem T. Képviselő-testületet, hogy a javaslatot megtárgyalni, annak tartalma szerint a 330/2014. (XII.12.) sz. KT. határozatot - az új adásvételi szerződés-tervezetben foglaltak alapján - módosítani szíveskedjen.

Sárospatak, 2015. január 19.

Készítette: Cziráki Zsolt
műszaki és kommunális
irodavezető

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Adásvételi szerződés

- tervezet -

mely létrejött:

egyrésről: **Sárospatak Város Önkormányzata**
(székhelye: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.,
törzsszáma: 726490, statisztikai azonosítója: 15726494-8411 -321-05,
adószáma: 15726494-2-05)
képv.; Aros János polgármester
mint **eladó** (továbbiakban Eladó)

másrészről: **Vécsi Orsolya, sz. név**
(szül.:,
anyja neve:, szig. sz.:.....
lakcíme:)
mint **vevő** (a továbbiakban: Vevő,

együttesen, mint szerződő felek (a továbbiakban: Szerződő felek) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Sárospatak belterület 26/19/A/13. hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint lakás megjelölésű, a természetben **Sárospatak, Bessenyei György u. 12. I. em. 2.** ajtószám alatt található, 40 m² alapterületű 1,5 szobás társasházi lakás.

2./ Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul a jelen szerződés 1./ pontjában részletezett, kizárólagos tulajdonát képező ingatlant a társasházi alapító okirat szerint ahhoz tartozó helyiségekkel és a 421/10000 eszmei hányaddal együtt.

3./ Eladó szavatol azért, hogy az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes.

4./ A Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant az Eladótól ismert, megtekintett állapotban megvásárolja Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2015. (.....) sz. határozatában rögzített **3.300.000 Ft, azaz hárommillió-háromszázezer** forint ÁFA-t is magába foglaló vételárért.

5./ Vevő a 4. pont szerinti vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére
- **1.000.000-Ft-ot** azaz egymillió forintot jelen okirat aláírásával egyidejűleg összegben és banki átutalással fizeti meg Eladónak a Sárospataki Polgármesteri Hivatal 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlakás értékesítési elszámolási számlájára. Szerződő felek kijelentik, hogy az itt meghatározott 1.000.000-Ft-ot a jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalásaik megerősítéseként kifejezetten foglalónak tekintik. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo fogalmával és jogi természetével tisztában vannak.

-**2.300.000-Ft**, azaz kettőmillió-háromszázezer forint utolsó vételárrészt a FUNDAMENTA Lakáskassza Zrt. –től (továbbiakban: Lakáskassza) felveendő lakásvásárlási hitel igénybevételével egyenlíti ki annak folyósításával egyidejűleg, de legkésőbb **2015. évi május hó 15. napjáig**.

Szerződő felek felhatalmazzák a Lakáskasszát, hogy a 2.300.000-Ft kölcsönösszeget, mint utolsó vételárreszt közvetlenül eladó részére a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő átutalással teljesítse. Eladó kijelenti, hogy a kölcsönösszeg jelen pontban meghatározott számlaszámra történő átutalása esetén azt saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

6./ Az eladó a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez **külön írásbeli nyilatkozattal** járul hozzá az alábbiak szerint:

Az eladó a tulajdonosváltás bejegyzését engedélyező külön okirat 5 eredeti példányát – melyben eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 arányban megszerezze – dr. Barati Béla egyéni ügyvédnél jelen szerződés aláírásával egyidőben **letétbe helyezi**. Ennek megtörténtéről az eljáró ügyvéd a Lakáskassza részére letéti igazolást állít ki.

Eljáró ügyvéd a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot akkor jogosult és köteles felhasználni, a Lakáskassza részére átadni, illetve az illetékes Földhivatal felé benyújtani, amikor részére a 2.300.000-Ft utolsó vételárreszt kifizetése vagy arra vonatkozó, a Lakáskassza Zrt. által kiadott visszavonhatatlan kötelezettségvállalás hitelt érdemlő módon igazolásra került.

Szerződő felek kérik az eljáró Földhivatalt, hogy a szerződés benyújtását az ingatlan tulajdoni lapján **széljegyként jegyezze fel**, és egyben kérik a tulajdonjog bejegyzési eljárás **függőben tartását** – az eladó tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozata benyújtásáig, de legkésőbb 6 hónapig.

7./ Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a birtokbaadásra a vételár maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul, a felek által előre egyeztetett időpontban, birtokátruházási megállapodás alapján kerül sor, Vevő ekkor lép a vétel tárgyát képező ingatlan birtokába, e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit.

8./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 2019. december 31-ig az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant harmadik személynek nem idegeníti el. Amennyiben a Vevő ezen kötelezettségét megszegi, úgy az Eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlant 2019. december 31. napjáig visszavásárolhatja. **Ennek biztosítására a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Ptk. 5:31.§-alapján elidegenítési tilalom és visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében – vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg - Eladó javára bejegyzésre kerüljön.**

9./ A felek kijelentik, hogy tisztában vannak a visszavásárlási jog - a Polgári Törvénykönyv 6:224 §. és 6:226.§-ában részletesen rögzített - azon természetével, hogy a visszavásárlás az Eladónak a Vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre. A visszavásárlási jog kötelezettje (Vevő) köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a visszavásárlási, gyakorlását megghiúsítaná vagy korlátozná. Ha a dolog a Vevőnek fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik.

10./ A visszavásárlási összeg megegyezik a 4./ pontban megállapított vételárral. Amennyiben az Eladó visszavásárlási jogával élni kíván, úgy azt 2019. december 31-ig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel, Vevőhöz intézett nyilatkozatával teheti meg, ezzel egyidejűleg köteles a teljes vételárat a jelen szerződés Vevője részére visszafizetni.

11./ A felek kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet alapján az ingatlan energetikai minőségtanúsítványának elkészítése nem szükséges, mivel az ingatlan alapterülete nem éri el az 50 m²-t.

12./ Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, jog- és cselekvőképessége birtokában van, szerzési és elidegenítési képessége korlátozva nincsen.

13./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy magyar állampolgár, jog- és cselekvőképességük birtokában van, szerzési és elidegenítési képessége korlátozva nincsen.

14./ A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek (ügyvédi munkadíj, ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díj, visszerthes vagyonátruházási illeték) Vevőt terhelik.

15./ A szerződő felek jelen szerződésbe foglaltan meghatalmazzák Dr. Barati Béla egyéni ügyvédet (székhelye: 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16. szám) az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes földhivatal előtt a Vevő tulajdonjogának, a visszavásárlási jognak és elidegenítési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos teljes körű képviselőre.

16./ A szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint az aláírt okiratot harminc napon belül be kell nyújtani az illetékes földhivatalhoz annak érdekében, hogy az a tulajdonszerzést bejegyezze.

17./ A szerződő felek (jelen esetben a vevő) hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi azonosságukat, illetve személyi adataikat az átadásra kerülő személyazonosító igazolvány, lakcímkártya és adóigazolvány adataiból állapítsa meg, ezen dokumentumokról fénymásolatot készítsen, majd azokat az ügyiratok között megőrizze. Az eljáró ügyvéd a szerződő felek személyi adatait csupán kezeli, azokat kívülálló fél részére kizárólag olyan esetekben adhatja át, amikor erre vonatkozóan őt jogszabályi előírás kötelezi.

A szerződő felek kijelentik, hogy nem kérik a másik szerződő félre vonatkozóan azt, hogy ügyfél azonosítás, illetve adat egyeztetés céljából az okiratot szerkesztő ügyvéd a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala szerződő félre vonatkozó nyilvántartásának adatait lekérdezze.

18./ Amennyiben a jelen szerződés bármely pontja a későbbiek során érvénytelennek bizonyulna, úgy ez a teljes szerződés érvénytelenségét nem eredményezi.

19./ A felek kijelentik, hogy az ügylettel kapcsolatos adó- és illetékjogi, illetve egyéb következményekre történő kioktatást a szerződést szerkesztő ügyvédtől megkapták, majd a jelen szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszerkeszteni. A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg a NAV adatlapot kitöltötte és aláírta. Az adó és illeték megfizetésével kapcsolatosan a felek maguk kötelesek eljárni. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékalapot a NAV Illeték Főosztálya állapítja meg. Eladó kijelenti, hogy más személynek sem szerződésen, sem jogszabályon alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

20./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen önkormányzati ingatlanrész értékesítése esetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14.§. (2) bek, illetve 14.§. (4) bekezdése alapján alkalmazandó 13.§.(1) bek. szerint a **Magyar Államot nem illeti meg elővásárlási jog**, mivel a központi költségvetésről szóló 2014.évi C. törvény 5.§. (6) bekezdés c) pontjában meghatározott 25 millió forint érték 20%-át nem éri el az átruházott ingatlanrész értéke.

21./ Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatként is elfogadják.

22./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (2013. évi V. törvény) adásvételre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

23./ Felek kijelentik, hogy az adásvételre, illetve jelen szerződés aláírására önálló akarat-elhatározásukból, mindenféle kényszertől mentesen került sor.

24./ Jelen adásvételi szerződés 9 (kilenc), egyenként 3 (három) magyar nyelvű oldalból álló példányban készült, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírásukkal látnak el.

Ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát értelmeztük és azt, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírtuk.

Sárospatak, 2015.

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

.....
Vécsi Orsolya
vevő

Ellenjegyzem:
dr. Vitányi Eszter jegyző
Sárospatak, 2015.

Ellenjegyzem:
Dr. Barati Béla ügyvéd
Sárospatak, 2015.

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2015 (.....)

h a t á r o z a t a

ingatlan elidegenítéséről szóló 330/2014. (XII.12.) sz. KT. határozat módosításáról

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 330/2014. (XII.12.) sz. KT. határozatát akként módosítja, hogy a határozat 1. mellékletét képező adásvételi szerződés-tervezet helyébe jelen határozat 1. mellékletét képező adásvételi szerződés-tervezet lép.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015.02.28.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter s.k.,
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester