



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

**a Sárospatak, Arany János út 1. sz. alatti
üzletház megvásárlásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában lévő belterület 1. helyrajzi számú, a természetben Sárospatak, Arany János út 1. sz. alatt lévő, közterületi funkciót betöltő telekingatlanon (Arad utcai parkoló) található a belterület 1/A helyrajzi számú, a sárospataki FOR YOU – CSAK NEKED Kft. tulajdonában lévő „üzletház” megnevezésű épület.



Korábban az épület mindenkori tulajdonosa érvényes közterület-használati engedéllyel rendelkezett, amelyben megállapított közterület-használati díjat 2011. május hót követően nem fizetette meg az önkormányzatnak.

Fentiek alapján 2012. október 25-én jogi eljárást kezdeményeztünk a Sátoraljaújhelyi Városi Bíróságon az épület tulajdonosa ellen a közterület-használati díj megfizetésének kötelezésére, melyben az addig fennálló bruttó **701.568 Ft** közterület-használati díj, valamint ezen összeg kifizetésének napjáig esedékes késedelmi kamat megfizetését kértük.

A peres eljárás során a közterület-használati engedély 2013. február 13-i hatállyal visszavonásra került, az ezen időpontig felhalmozott tartozás **1.139.601 Ft** összegre emelkedett.

Időközben felmerült az épület önkormányzat általi megvásárlásának lehetősége is, tekintettel arra, hogy a tulajdonos az ingatlant már régóta értékesíteni kívánja, továbbá az épület önkormányzati telekingatlanon helyezkedik el és annak fekvése idegenforgalmi és vállalkozási szempontból is kedvező az önkormányzat számára.

Ennek alapján tárgyalásokat folytattunk a FOR YOU Kft. képviselőjével, melynek során az elvi megállapodás született, hogy - a Képviselő-testület ilyen irányú döntését követően - **az önkormányzat** forgalmi értéken, **nettó 3.500.000 Ft** vételáron **megvásárolja** a FOR YOU Kft. tulajdonában lévő üzlethelyiséget (épületet).

Az adásvétel létrejöttének feltétele, hogy **a FOR YOU Kft.** a peres eljárás megindításakor fennálló 701.568 Ft közterület használati díj helyett az időközben közel **1.140.000 Ft** összegre emelkedett **követelést egyösszegben megfizeti az önkormányzat részére**. Az adásvételi szerződés aláírására az összeg beérkezését követően kerül sor.

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően az épület vagy önkormányzati felhasználás, vagy bérbeadás útján kerülhet hasznosításra, tekintettel arra, hogy bérlői igény már jelenleg is mutatkozik az üzlethelyiségre.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a nevezett épület megvásárlására vonatkozó javaslatot megtárgyalni, az abban foglaltakról, valamint a csatolt adásvételi szerződés-tervezetről dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2015. május 15.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....

dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

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

határozata

**a Sárospatak, Arany János út 1. sz. alatti
üzletház megvásárlásáról**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgybani javaslatot megtárgyalta és
akként döntött, hogy

- 1) a Sárospatak belterület 1 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint beépítetlen terület megjelölésű, a természetben Sárospatak, Arany J. út 1. szám alatt található, 2057 m² térmértékű önkormányzati tulajdonú telekingatlanon lévő, Sárospatak belterület 1/A hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint „üzletház” megjelölésű, 47 m² hasznos alapterületű épületet – *jelen határozat mellékletét képező adásvételi szerződésben lévő feltételekkel* – megvásárolja a FOR YOU – CSAK NEKED Kft-től (3950 Sárospatak, Eötvös utca 15.) azzal, hogy az adásvételi szerződés aláírását megelőzően a FOR YOU Kft. közterület-használati díjtartozás jogcímen 1.139.601 Ft összeget megfizet az önkormányzat számlájára.
- 2) Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés - közterület-használati díj beérkezését követő - aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015.07.31.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter s.k.,
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester

Adásvételi szerződés

- tervezet -

mely létrejött:

egyrésről: **FOR YOU - CSAK NEKED Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhelye: 3950 Sárospatak, Eötvös utca 15.
cégjegyzékszám: 05 09 003106
adószám: 11071163-2-05.)
stat. azonosító jele: 11071163-5610-113-05
képv.: Lendvai György ügyvezető

mint **eladó** (továbbiakban Eladó)

másrészről: **Sárospatak Város Önkormányzata**
(székhelye: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.,
törzsszáma: 726490, statisztikai azonosítója: 15726494-8411 -321-05,
adószám: 15726494-2-05)
képv.: Aros János polgármester
mint **vevő** (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 1/A hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint „üzletház” megjelölésű, a természetben **Sárospatak, Arany J. út 1.** szám alatt található, 62 m² alapterületű épület (a továbbiakban: Ingatlan).

Szerződő felek rögzítik, hogy az épület a vevő (önkormányzat) tulajdonában álló Sárospatak belterület 1 hrsz. alatt felvett telekingatlanon található, a sárospataki 1/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát földhasználati jog illeti meg a sárospataki 1 hrsz-ú ingatlanon.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát a Sárospatak 1/A hrsz. alatt található ingatlan képezi.

2./ Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul **a vétel tárgyát képező, Sárospatak 1/A hrsz. alatt található**, jelen szerződés 1./ pontjában részletezett, kizárólagos tulajdonát képező ingatlant annak minden tartozékával együtt.

3./ Eladó szavatol azért, hogy az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlan per-, teher-, korlátozás-, 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 **3.500.000 Ft**, azaz hárommillió-ötszázezer forint vételárért, mely az ÁFA-t nem tartalmazza.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a 4./ pontban megjelölt vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, átutalással fizeti meg Eladónak a számú számlájára.

.....
Aros János

.....
dr. Vitányi Eszter

.....
Lendvai György

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

7./ Eladó kijelenti, hogy nem választott az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA-törvény) 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában foglalt termékértékesítései vonatkozásában a 88. §. (1) bekezdésének a) pontja szerinti adókötelezettséget, így ÁFA fizetési kötelezettsége szerződő feleknek nem keletkezik.

8./ Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul** hozzájárul, és kéri a T. Földhivalt, hogy Vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** az 1.) pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

9./ 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 a 62 m² alapterületű ingatlan hasznos alapterülete 47 m², így az nem haladja meg a Korm. rendelet szerint előírt 50 m²-t.

10./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyek, jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincsen. Szerződő felek törvényes képviselői kijelentik, hogy jelen szerződés aláírására minden szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

11./ A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek (ügyvédi munkadíj, ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díj, visszerhes vagyónátruházási illeték) Vevőt terhelik.

12./ 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 ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos teljes körű képviseletre.

13./ 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.

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

15./ Szerződő 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. 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.

16./ Eladó kijelenti, hogy más személynek sem szerződésen, sem jogszabályon alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

17./ Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatként is elfogadják.

.....
Aros János

.....
dr. Vitányi Eszter

.....
Lendvai György

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

19./ Felek kijelentik, hogy az adásvételre, illetve jelen szerződés aláírására önálló akaratelhatározásukból, mindenféle kényszertől mentesen került sor.

20./ 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
képviselésében: Aros János
polgármester
vevő

.....
FOR YOU – CSAK NEKED Kft.
képviselésében: Lendvai György
ügyvezető
eladó

Ellenjegyzem:
dr. Vitányi Eszter jegyző
Sárospatak, 2015.

Ellenjegyzem:
Dr. Barati Béla ügyvéd
Sárospatak, 2015.