



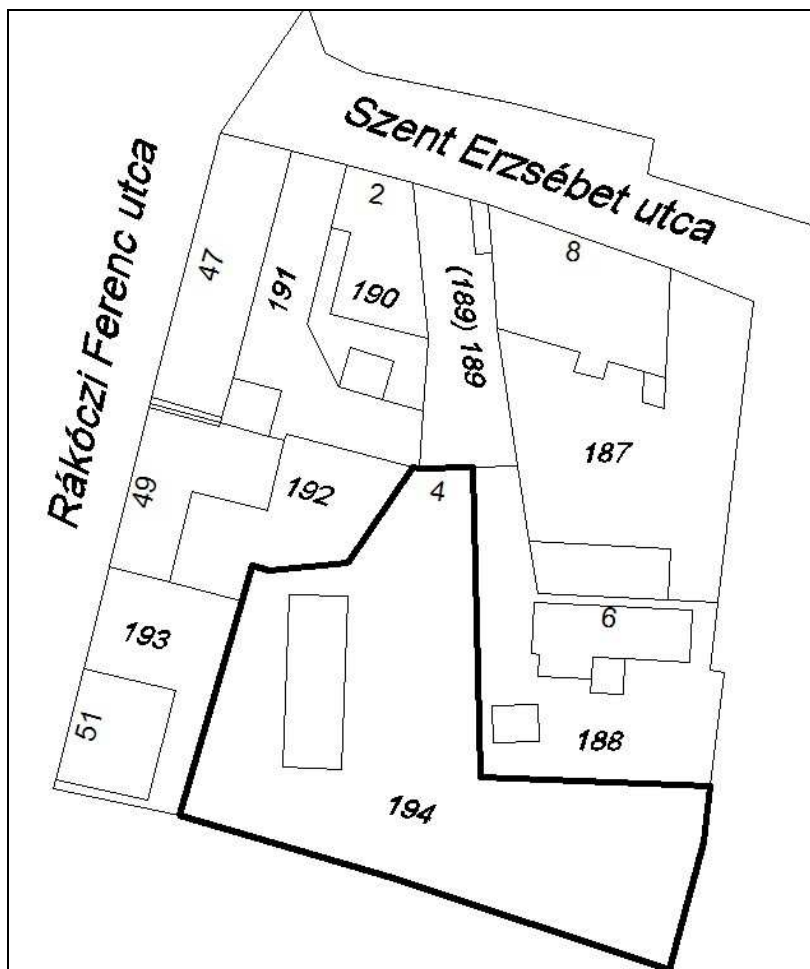
J a v a s l a t
- a Képviselő-testületnek -

**a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 4. szám alatti
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd 2015. november 17. napján írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy ügyfele meg kívánja vásárolni a Sárospatak belterület 194. helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Szent Erzsébet utca 4. számú ingatlan 1/2 tulajdoni részarányát.

Az ingatlan műemlék, kiemelten védett régészeti lelőhely, a további 1/2-ed tulajdonrész további magánszemély tulajdonát képezi.



Tekintettel arra, hogy a fenti ingatlan műemlék, illetve védett (régészeti) területen található, - a Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2014. (IX.30.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 3. pontja értelmében – Sárospatak Város Önkormányzatát 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 szerződésben foglaltak szerint a fenti tulajdoni illetőség **1.700.000,- Ft vételáron** kerül értékesítésre.

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

Sárospatak, 2015. november 17.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....

dr. Vitányi Eszter
jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésről: GULYÁS KATALIN szül.név: Gulyás Katalin
/szül: [REDACTED], anyja: [REDACTED],
szem.sz: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], adóaz: [REDACTED]
[REDACTED] szám alatti lakos, mint **eladó**
másrésről: MARKOS ANGELA IBOLYA szül.név: Markos Angéla Ibolya
/sz: [REDACTED], anyja: [REDACTED],
szsz: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], adóaz: [REDACTED]
[REDACTED] szám alatti lakos, mint **vevő**
között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a sárospataki belterületi **194. hrsz.** alatt felvett, lakóház, udvar megnevezésű, 1144 m² alapterületű ingatlan, amely ingatlan a valóságban Sárospatakon a Szent Erzsébet utca 4. szám alatt található, 1/2-ed részben Gulyás Katalin eladó tulajdonát képezi. Az ingatlan további 1/2-ed részének tulajdonosa Gulyás Csaba.

Az ingatlan műemlék, kiemelten védett régészeti lelőhely.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén építési tilalom, a Gáz Globál Kft. jogosult javára 22 m²-nyi területre gázvezetési szolgalmi jog, az eladó ingatlanilletősége vonatkozásában Gulyás János /szül: 1951., anyja: Gulyás Erzsébet/ jogosult javára holtig tartó haszonélvezeti jog, a RAIFFEISEN Bank Zrt. jogosult javára 10764 CHF és járulékai erejéig önálló zálogjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban.

Gulyás Csaba társtulajdonos elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata, Gulyás János haszonélvezeti jog jogosult halotti anyakönyvi kivonata a jelen szerződés mellékletét képezik. A RAIFFEISEN Bank Zrt. önálló zálogjog jogosult törlési engedélye, valamint az illetékes műemlék védelmi hatóság nyilatkozata a földhivatali eljárás során kerül benyújtásra.

2./ Az eladó ezennel eladja örökre és visszavonhatatlanul, per és igénymentesen az építési tilalom és a gázvezetési szolgalmi jogon túlmenően tehermentesen, ezért a szavatosságot magára vállalva a szerződés 1. pontjában szereplő ingatlanilletőségét a vevő részére. Az eladó szavatolja, hogy harmadik fél javára nem biztosított sem szerződéssel, sem szerződésen kívül olyan jogot, amely a vevő tulajdonszerzését, vagy birtoklását akadályozná, vagy korlátozná.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1. pontjában szereplő ingatlanilletőséget az eladótól a kölcsönösen kialakított összesen 1.700.000 Ft azaz Egymillió-hétszázezer forint vételárért, amely vételár az alábbiak szerint került kiegyenlítésre az eladó részére:

3./A. A vevő 500.000 Ft, azaz Ötszázezer forint vételárreszt foglaló jogcímén már a jelen szerződés aláírását megelőzően 2015. február 28. napjáig kifizetett az eladó részére külön átvételi elismervény aláírásával egyidejűleg. A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével mindketten tisztában vannak. Amennyiben az eladó hibájából hiúsul meg a szerződésszerű teljesítés, az eladó az átvett foglalót kétszeresen köteles visszafizetni a vevő részére. Amennyiben a vevő tehető felelőssé a szerződés megghiúsulásáért, a vevő az átadott foglalót elveszíti. Amennyiben egyik fél sem tehető felelőssé a szerződés megghiúsulásáért, a foglaló visszajár. Szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beszámít.

3./B. A fennmaradó 1.200.000 Ft, azaz Egymillió-kettőszázezer forint vételárreszt a vevő akként teljesítette az eladó részére, hogy a RAIFFEISEN Bank Zrt. felé fennálló tartozás hátralévő részét

az eladó nevében befizette a bank részére havi részletekben, amely összeg teljesítését a pénzügyi intézet jelzálogjog törléséhez szükséges nyilatkozata igazolja.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó már a jelen szerződés aláírását megelőzően 2014. október 1. napján a vevő birtokába adta a vétel tárgyát képező ingatlanilletőséget, üres, beköltözhető, ismert, megtekintett állapotában. A vevő a birtokba lépés időpontjától viseli a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség összes terheit, de egyben húzza hasznait is. A birtokbaadásakor a szerződő felek kölcsönösen ellenőrizték az ingatlan fogyasztásmérőinek óraállásait, s ennek megfelelően egyenlítették ki a közüzemi díjakat a szolgáltatók felé, a vevő megkötötte a szolgáltatókkal a közüzemi szerződéseket.

5./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a Sátorajaujhelyi Járási Földhivaltól tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje "vételi" jogcímén a szerződés 1. pontjában hivatkozott ingatlanilletőség vonatkozásában a hivatkozott haszonélvezeti jog és önálló zálogjog törlésével egyidejűleg.

6./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan műemléki, kiemelten védett régészeti lelőhelyi megjelölésére figyelemmel a jelen szerződés érvényességéhez az illetékes műemlékvédelmi hatóság jóváhagyása szükséges.

7./ A szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a jogüggyel kapcsolatban felmerülő SZJA és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségükről.

8./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog átjegyzésével, a haszonélvezeti jog és az önálló zálogjog törlésével kapcsolatos mindennemű ügyvédi teendő ellátásával, aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézzel írt aláírása is.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

10./ A szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek (ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási költségek) a vevőt terhelik.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

12./ A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

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

Sátorajaujhely, 2015. 06. 15.


Gulyás Katalin eladó

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Ellenjegyzem: Sátorajaujhely, 2015. 06. 15.


Markos Angéla Ibolya vevő


Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6382
e-mail: dr.bereskatalin@gmail.com
Adószám: 49-2166-1-15
Belföldi hívás: 1173-4169-2905/081

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

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

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 4. szám alatti
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 18/2007. (VI.29.) önkormányzati rendelet 7.§ (3) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva nyilatkozik, hogy a Sárospatak belterület 194. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 4. szám alatti „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan 1/2 tulajdonrészének vonatkozásában az őt megillető elővásárlási jogával

A./

élni kíván, az ingatlant a harmadik személy által megtett ajánlatban rögzített feltételek mellett – 1.700.000,- Ft-os vételáron - meg kívánja vásárolni.

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

B./

nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 2.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester