

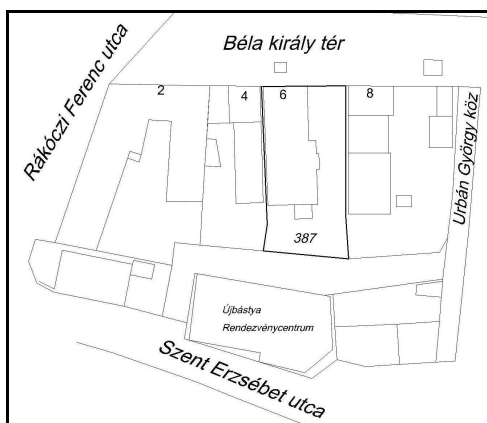


J a v a s l a t
- a Képviselő-testületnek -

**a Sárospatak, Béla király tér 6. szám alatti
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Vágner Béla ügyvéd 2016. augusztus 30-án írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy ügyfelei meg kívánják vásárolni a Sárospatak belterület 387/A/1. helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Béla király tér 6. számú lakóházban lévő egyik lakás, összesen 1/1 tulajdoni illetőségét.



Tekintettel arra, hogy a fenti ingatlan műemlék, a *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §-a*, valamint *Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 8/2016. (V.27.) 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 **3.800.000,- Ft vételáron** kerül értékesítésre.

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

Sárospatak, 2016. szeptember 1.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....

dr. Vitányi Eszter
jegyző

INGATLAN ÁTRUHÁZÁSÁRA KÖTÖTT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. A SZERZŐDŐ FELEK

1. Név: Belföldi Sándor Lászlóné

születési neve: [REDACTED]
születési hely, idő: [REDACTED]
anyja neve: [REDACTED]
személyi azonosító jele: [REDACTED]
személyi igazolvány száma: [REDACTED]
adóazonosító jele: [REDACTED]
állampolgársága: [REDACTED]
lakcíme: 3950 Sárospatak, [REDACTED] szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban Eladó)

2. Név: Körmöndi Zoltán

születési neve: [REDACTED]
születési hely, idő: [REDACTED]
anyja neve: [REDACTED]
személyi azonosító jele: [REDACTED]
személyi igazolvány száma: [REDACTED]
adóazonosító jele: [REDACTED]
állampolgársága: magyar
lakcíme: 3950 Sárospatak, [REDACTED] szám alatti lakos, mint vevő

3. Név: Körmöndi Zoltánné

születési neve: [REDACTED]
születési hely, idő: [REDACTED]
anyja neve: [REDACTED]
személyi azonosító jele: [REDACTED]
személyi igazolvány száma: [REDACTED]
adóazonosító jele: [REDACTED]
állampolgársága: magyar
lakcíme: 3950 Sárospatak, [REDACTED] szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban Vevők)

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

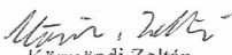
Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Társasház különlapon nyilvántartott Sárospatak 387/A/1 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű, 1 egész szobából álló, 52 m² területű, 0.00 AK tiszta jövedelmű belterületi ingatlannak Eladó a tulajdoni lapon a II/4. sorszám szerint 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa, az egészhez viszonyítottan 306/1000 tulajdoni hányadban. Az önálló ingatlanhoz tartoznak még az alapító okiratban meghatározott helyiségek. Az ingatlan a tulajdoni lap I/3. sorszáma szerint műemlék.
A jelen szerződés tárgya az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése a jelen szerződés Vevői részére adásvétel jogcímén.

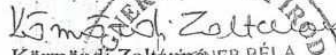
III. A FELEK SZERZŐDÉSI AKARATA, BIRTOKBABOCSÁTÁS FELTÉTELEI

1. Eladó eladja a Vevőknek, a Vevők pedig megveszik az Eladótól az 1. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlant, alkotórészeivel és tartozékaival együtt, a felek által ismert és megtekintett jelenlegi állapotában.
2. A Vevők az ingatlan birtokába a vételár teljes kiegyenlítése napján, de legkésőbb 2016. szeptember 30. napján lépnek. A Ptk. rendelkezései alapján - mivel az adásvételi szerződés tárgya ingatlan - az Eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. A vevők a birtokátruházás napjától kezdve szedik a dolog hasznait, viselik annak terheit, és a dologban beállott azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

IV. AZ INGATLAN VÉTELÁRA, VÉTELÁR MEGFIZETÉSÉNEK IDEJE, MÓDJA


Belföldi Sándor Lászlóné
eladó


Körmöndi Zoltán
vevő


Körmöndi Zoltánné
vevő

Készítette és ellenjegyezte: VÁGNER Ügyvédi Iroda Dr Vágner Béla ügyvéd



1. Szerződő felek által kölcsönösen kialakított vételár 3.800.000,- Ft, azaz Hárommillió-nyolcszázezer forint. Vevők a vételárból az Eladónak a jelen szerződés aláírásának napján egy összegben, készpénzben kifizetnek 380.000,- Ft összegű foglalót, mely összeg hiánytalan átvételét Eladó a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. A foglaló a vételárba beszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről a kioktatást megkapták, annak jellegével tisztában vannak. A vételár-hátralékként jelentkező 3.420.000,- Ft összeget Vevők az eladónak a birtokbaadás napján egy összegben, készpénzben kiegyenlítik, mely összeg átadásáról, átvételéről átvételi elismervény készül. Szerződő felek a vételár megfizetését kötelesek eljáró ügyvéd részére igazolni.

2. 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 III/1. sorszámon Dúcs Jánosné javára bejegyzett holtigtartó hasznélvezeti jog terheli. E jog jogosultja elhunyt, melynek igazolására eladó a jelen szerződéshez csatolja a ME 1458556 okiratszámra kiállított halotti anyakönyvi kivonatot. Kéri szerződő felek a hasznélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölni.

2. 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 vevőket a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná.

3. 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 onnan a fentiekben felsoroltak kijelentkeznek, illetve székhely, telephely, fióktelephely törléséről gondoskodik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanból az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül.

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

5. Eladó kijelenti, hogy a közüzemek felé tartozása nincs. Abban az esetben, ha mégis lenne, azt a mérőórák átírása során kiegyenlíti. Szerződő felek meggyőződnek a mérőórák leolvasása során a plombák sértetlenségéről is. Vevők kötelezettséget vállálnak a mérőórák nevükre történő átírásáról a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül gondoskodnak.

6. Az ingatlan tulajdoni lapja egyéb terhet, elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

VI. A TULAJDONJOG INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK, TULAJDONJOG FENNTARTÁS

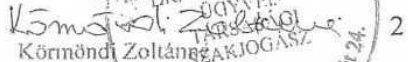
Eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vételár teljes megfizetéséig fenntartja. A vételár megfizetésével feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz – és szerződő felek egybehangzóan kéri - hogy a Sárospatak 387/A/1 hrsz-ú, ingatlanon Eladó a II/4 sorszámon bejegyzett 1/1 tulajdoni hányadát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, a törléssel egy időben az ingatlan tulajdonjogát Kőrmöndi Zoltán vevő javára 1/2-d, Kőrmöndi Zoltánné vevő javára 1/2-d tulajdoni hányadba az ingatlan-nyilvántartásba – adásvétel jogcímén - bejegyezzék. Kéri továbbá szerződő felek a III/1. sorszámon bejegyzett holtigtartó hasznélvezeti jog törlését.

Addig is kéri szerződő felek a Sátorlajúthelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó kérelmet tartsák függőben, a kérelem széljegyként kerüljön feltüntetésre a tulajdoni lapon az 1997. CXLI. tv. 47/A. §. (1) bek. b)) pontja alapján.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély), arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímén 1/2-1/2-d tulajdoni hányadban a Vevők javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az eljáró ügyvéd a letétbe helyezés tényéről igazolást állít ki (letéti szerződés). E bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd csak akkor jogosult benyújtani a Földhivatalba, ha a vevők a teljes vételárat megfizették az Eladó részére.


Béla Sándor Laszlo
eladó


Kőrmöndi Zoltán
vevő


Kőrmöndi Zoltán
vevő

Készítette és ellenjegyzete: VÁGNER Ügyvédi Iroda Dr Vágner Béla ügyvéd

VII. ÜGYVÉDI TÁJÉKOZTATÁS

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a jelen jogügylet az ingatlan műemlék jellegéből adódóan jóváhagyásra szorul. Ennek érdekében kérelmükkel haladéktalanul megkeresik szerződő felek a Forester Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központot, továbbá Sárospatak Város Önkormányzatát. Szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették és tudomásul vették, melyet jelen szerződés aláírásával is elismernek és nyugtáznak.

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 birtokát ruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket. A dolog átvételének, és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, továbbá a szerződéskötés költségei a vevőket terhelik.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Vevőket, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 19. §. (1) bekezdése alapján tulajdonszerzésük illetékköteles. Az illeték mértéke 4 %.

Eladót SZJA fizetési kötelezettség nem terheli figyelemmel a szerzés idejére, valamint arra, hogy az értékesítésből jövedelme nem származik.

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 NAV értékelése alapján történik.

Szerződő felek kijelentik, hogy a vagyonszerzéssel kapcsolatos kötelezettségekről a tájékoztatást megkapták, 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 cselekvőképes és szerződéskötés képes magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket arról is, hogy Eladó a 176/2008. (VI. 30.) Korm. r. alapján köteles energetikai tanúsítványt készíttetni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanról. Vevők kijelentik, hogy Eladótól a P&T-ET 176/2016 számú energetikai tanúsítványt átvették.

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.

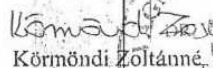
XII. MEGHATALMAZÁS

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.

XIII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK


Béla László
eladó


Körmöndi Zoltán
vevő


Körmöndi Zoltánné
vevő

Készítette és ellenjegyzete: VÁGNER Ügyvédi Iroda Dr Vágner Béla ügyvéd



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 teljes körű tájékoztatást megkapták az adásvétellel kapcsolatban. Szerződő felek kijelentik azt is, hogy a jelen magánokiratba valótlán nyilatkozatot nem tettek. Az eljáró ügyvédet nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.

3. 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, a meghatalmazás, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kiiktatást 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.

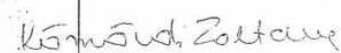
XIV. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

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 kiiktatás és elolvasás, valamint értelmezés alapján, a felvilágosítások ismeretében, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon, jóváhagyólag, saját kezűleg írjuk alá a családi és utónevünk fölött a jelen szerződést.

Sárospatak, 2016. augusztus 24.

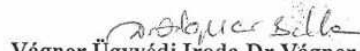

Belföldi Sándor Lászlóné
eladó


Körmöndi Zoltán
vevő


Körmöndi Zoltánné
vevő

Szerződő felek sajátkezű aláírása után az 1997. évi CXLI. tv. 32. §. (4) bekezdése alapján, valamint 1998. évi XI. tv. 27. §-a alapján az okiratban megjelölt felek az okiratot előttem írták alá. A szerződő felek adatainak ellenőrzése mellett a jelen szerződést készítette, aláírás után Sárospatakon, 2016. augusztus 24.n ellenjegyzéssel elláttam.

ELLENJEGYZEM:


Vágner Ügyvédi Iroda Dr Vágner Béla ügyvéd,
társ. szakjogász

Székhely: 3950 Sárospatak, Comenius út 24.
(BAZ Megyei Ügyvédi Kamarai lajstromszám: VI/47
igazolvány száma: Ü-114450, nyilvántartási szám: 04-030361)



SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016.(../...) KT.

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Béla király tér 6. szám alatti
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról**

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 387/A/1. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Sárospatak, Béla király tér 6. szám alatti „lakás” megjelölésű ingatlan vonatkozásában az őt megillető elővásárlási jogával

A./

élni kíván, az ingatlant a harmadik személy által megtett ajánlatban rögzített feltételek mellett – 3.800.000,- Ft-os vételáron - meg kívánja vásárolni.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat aláírására.

B./

nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. szeptember 15.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester