



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

**a Sárospatak, Rákóczi Ferenc utca 14. fsz. 1. ajtószám alatti
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Barati Béla ügyvéd 2017. január 16-án írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy ügyfele meg kívánja vásárolni a Sárospatak belterület 331/A/3. helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Rákóczi Ferenc utca 14. fsz. 1. ajtószámú lakás megnevezésű ingatlant.

Tekintettel arra, hogy a fenti ingatlan műemléki védelem alatt áll a *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény* 86. §-a 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 **2.650.000,- Ft vételáron** kerül értékesítésre.

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

Sárospatak, 2017. január 18.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Adásvételi szerződés

mely létrejött:

egyrésről: Név: **TITUSZ Termelő Szolgáltató és Kereskedelmi Betéti Társaság**
székhelye : 3950. Sárospatak, Dobó F.u. 74
cégjegyzékszám: [REDACTED]
adószáma : [REDACTED], stat számjele: [REDACTED]
bankszámlaszám: [REDACTED]
képviselője: [REDACTED]
mint **eladó** (továbbiakban Eladó)

másrésről: Név: **Dr. Novák István**, születési neve: [REDACTED]
Születési helye, ideje: [REDACTED]
Anyja neve: [REDACTED]
Személyi azonosítója: [REDACTED]
Adóazonosító jele: [REDACTED]
Lakcíme: [REDACTED]
tartózkodási hely: [REDACTED]
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, 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Sárospatak belterület 331/A/3 hrsz** alatt felvett, „lakás” megnevezésű, 37 m² térmértékű, természetben a Sárospatak, Rákóczi Ferenc utca 14 földszint 1 / „felülvizsgálat alatt / ajtószám alatti ingatlan.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az átruházásra kerülő ingatlan műemléki védelem alatt áll, ezért az ingatlanra a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86.§. (4) bekezdése szerint első helyen a Magyar Államot (amit képvisel a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ) második helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot (Sárospatak Város Önkormányzata) elővásárlási jog illeti meg.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha az elővásárlásra jogosultak e jogukról lemondtak, illetve határidőben nem nyilatkoztak. A jelen szerződést ellenjegyző eljáró ügyvéd jogosult és egyben köteles jelen szerződés másolatának megküldésével az elővásárlási jog megnyíltáról az elővásárlásra jogosultakat értesíteni, és felhívni a jogosultakat, hogy a kézhezvételtől számított 15 napon belül jogosultak elővásárlási jogukkal élni, amit az eljáró ügyvédhez kell írásban bejelenteni.

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 37/382 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 a kölcsönösen kialakított **2.650.000 Ft**, azaz kettőmillió hatszázötven-ezer forint vételárért.

5./ Vevő a 4. pont szerinti vételárát jelen adásvételi szerződés aláírásának napján, egyösszegben és banki átutalással ügyvédi letétbe helyezi dr. Barati Béla egyéni ügyvéd K&H Banknál vezetett letéti számlájára: 1040 2757 5050 4955 5048 1014. Eljáró ügyvéd a letétbe helyezett vételárát akkor jogosult és köteles eladónak haladéktalanul kifizetni, ha az 1. pont szerinti elővásárlásra jogosult személyek a jogukkal határidőben nem éltek.

Dr. Barati Béla egyéni ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
Adószám: 59032410-3-25
Bankszámlaszám:
10402757-50504955-50481007

Amennyiben az elővásárlása jogosult személyek bármelyik e jogával él, úgy eljáró ügyvéd a letétbe vett vételárat köteles vevőnek haladéktalanul visszafizetni.

6./ Az eladó **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul** hozzájárul ahhoz, hogy vevő a tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba szerződés tárgyát képező ingatlanra **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön, 1/1 arányban.

7./ A vevő a mai napon lép az ingatlan birtokába, e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit. A birtokbalépés napján a felek közösen rögzítik a fogyasztásmérő órák állásait, amely közöttük a közüzemek felé az elszámolás alapját képezi majd.

8./ A felek rögzítik, 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.

9./ Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, jog- és cselekvőképessége birtokában van, szerzési és elidegenítési képessége korlátozva nincsen. Eladó törvényes képviselője kijelenti, hogy jelen szerződés aláírására minden szükséges felhatalmazással rendelkezik.

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

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

12./ 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 földhivatali osztály, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, és Sárospatak Város Önkormányzata előtti teljes körű képviseletre.

13./ 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.

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

15./ 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.

Dr. Barati Béla egyéni ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
Adószám: 59032410-3-23
Bankszámlaszám:
10402757-50500055-50491867

16./A vétel tárgyat képező 1. pontban megjelölt ingatlan műemléki védelem alatt áll, ezért a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően az elővásárlási jog gyakorlására jogosult Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központot, valamint Sárospatak Város Önkormányzatát az elővásárlási jog gyakorlásának a megnyitáról értesíteni kell, fel kell őket hívni elővásárlási jog gyakorlására.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződés a bevezető részben meghatározott felek között akkor hatályosul, ha az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jogával nem él.

17./ Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatként is elfogadják.

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 akarat-elhatározásukból, mindenféle kényszertől mentesen került sor.

20./ Jelen adásvételi szerződés 10 (tíz), 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.

Kelt: Sátoraljaújhely, 2017. évi január hó 13. napján

TITUSZ Bt
 3980 Sárospatak, Dobó u. 74.
 Adószám: 21243802-2-05
 TITUSZ BT.
 Adószám: 10200153-42270715-00000000

.....
 eladó képviselőjében :
 Hriskó István ügyvezető

.....
 dr. Novák István vevő

Ellenjegyzem :

.....
 dr. Barati Béla
 egyéni ügyvéd

Dr. Barati Béla egyéni ügyvéd
 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
 Adószám: 59032410-3-25
 Bankszámlaszám:
 10402757-50501055 50491007

Kelt: Sátoraljaújhely, 2017. évi január hó 13. napján

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2017.(./...) KT.

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Rákóczi Ferenc utca 14. fsz. 1. ajtószám alatti
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására**

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 331/A/3. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Sárospatak, Rákóczi Ferenc u. 14. fsz. 1. ajtószám alatti „lakás” megjelölésű ingatlan vonatkozásában az őt megillető elővásárlási joggal

A./

élni kíván, az ingatlant a harmadik személy által megtett ajánlatban rögzített feltételek mellett – 2.650.000,- Ft-os vételáron - meg kívánja vásárolni.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat aláírására.

B./

nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. január 31.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester