



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

**a Sárospatak, Erdélyi János út 22. szám alatti
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Kiss Anita ügyvéd 2017. május 16-án írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy ügyfele meg kívánja vásárolni a Sárospatak belterület 232. helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Erdélyi János út 22. számú lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségét.



A fenti ingatlanra Sárospatak Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

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 az ingatlan **7.350.000,- Ft vételáron** kerül értékesítésre.

Kérem T. Képviselő-testületet, hogy a javaslatot megtárgyalni, az abban foglaltakról dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2017. május 16.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Hrabovszky-Megay Ibolya Oktávia születési név: Megay Ibolya Oktávia (születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi azonosító száma: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], személyazonosító igazolvány száma: [REDACTED], lakcímkártya száma: [REDACTED]), mint eladó (továbbiakban: Eladó)

valamint

SZÁM-TAN-KÖNYV Számviteli és Könyvvizsgálói Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg. 05-09-005352, székhely: 3950 Sárospatak, Szabó Ervin út 1. 3. em. 1.; adószáma: 11443214-2-05, KSH számjele: 11443214-6920-113-05, képviselőjében eljár: Károlyfalvi Istvánné ügyvezető), mint vevő, (a továbbiakban: Vevő)

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1) Eladó, Hrabovszky-Megay Ibolya Oktávia kizárólagos tulajdonában van a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által **Sárospatak** tulajdoni lapon **232. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 3950 Sárospatak, Erdélyi János út 22. szám, 695 m² alapterületű, „*kintett lakóház, udvar*” megjelölésű ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan).

2) Eladó el kívánja adni, Vevő meg kívánja vásárolni a jelen Adásvételi szerződés 1) pontjában részletesen körülírt Ingatlant, az általuk megismert, és megtekintett állapotban, úgy ahogy az ma áll, annak összes természetes, és jogi tartozékával, illetve alkatrészével együtt.

3) Az adásvétel következtében a Vevő, SZÁM-TAN-KÖNYV Számviteli és Könyvvizsgálói Kft. 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonjogot szerez az Ingatlanon. A felek a kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárat az ingatlan állagára és a jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat valamennyi körülmény gondos mérlegelésével, az ingatlan megtekintett műszaki állagának figyelembe vételével, szabad akaratukból alakították ki, illetve fogadták el, a megtekintett állapot képezi a vételár alapját.

4) A szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vételárát, kölcsönösen **7.350.000 Ft, azaz Hétmillió-háromszázötvenezer forintban** határozzák meg.

5) Vevő, a 2017. május 6. napján aláírt előszerződés aláírásával egyidejűleg 350.000,- Ft, azaz Háromszázötvenezer forintot fizetett meg készpénzben előleg jogcímen Eladó részére tulajdoni hányada arányában.

Az előleg hiánytalan átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával ismételtelen elismeri. A szerződő felek kölcsönösen kijelentették, hogy az előleg jogi természetére vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették, szerződő felek kijelentik, hogy az előleg jogi tartalmával, annak joghatásaival tisztában vannak, és azokat magukra nézve kötelező érvényűnek fogadták el. Szerződő felek kölcsönösen megállapodtak abban, hogy az előleg összegét a vételárba beszámítják. Eladó nyilatkozta, hogy a Vevő által ilyen módon történő fizetését teljesítésnek elismeri.


Hrabovszky-Megay Ibolya Oktávia


SZÁM-TAN-KÖNYV Kft. képvis. Károlyfalvi Istvánné

Az ingatlan elővételű szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2017. május 13. napján: dr. Kiss Anita ügyvéd

6) Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a vételárból fennmaradó 7.000.000,- Ft-ot, azaz Hétmillió forintot, Vevő a Zempléni Regionális Vállalkozásfejlesztési Alapítványtól (3980 Sátorajáújhely, Rákóczi u. 18.) igényelt hitelből kívánja teljesíteni jelen szerződés aláírásától számított 48 napon belül, de legkésőbb 2017. június 30. napjáig. A vételár megfizetésére átutalással, a Hrabovszki – Megay Ibolya Oktávia nevén Kereskedelmi és Hitelbank békéscsabai fiókjánál vezetett 10402609-70495752-56491008 számú számlára történő átutalással kerül sor.

A fennmaradó vételár részlet megfizetésének tényét Eladó külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervényen ismeri el. Eladó nyilatkozta, hogy a Vevő által a fennmaradó vételár részletnek az előbbiekben részletezett módon történő fizetését teljesítésnek elismeri.

7) Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésének napjától feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra a Vevő, azaz SZÁM-TAN-KÖNYV Számviteli és Könyvvizsgálói Kft. tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, a külön nyilatkozatok alapján.

7.1. Szerződő felek közösen kérik a Sátorajáújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a Vevő tulajdonjog-bejegyzési kérelmének elintézését tartsa függőben az Eladó bejegyzési engedélyének becsatolásáig, de legfeljebb 2017. november 15. napjáig.

7.2. Azon nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), amellyel az Eladó az 1) pontban körülírt Ingatlan tekintetében a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra a Vevő tulajdonjogának 1/1-ed tulajdoni arányban, - vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez hozzájárul, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél. A letét tárgyát képező okiratot a letéteményes a jelen szerződés 6. pontja alatti vételár részletnek, az ott meghatározott módon történő, igazolt, maradéktalan megfizetését követően köteles, és jogosult benyújtani a Sátorajáújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához.

8) A szerződő felek kölcsönösen, egybehangzóan megállapodnak, és az Eladó nyilatkozta, hogy minden személyes, és egyéb dolgaitól mentesen, kiürítve, az utolsó vételár részlet átutalását követő 5 napon belül, legkésőbb 2017. július 5. napjáig adja birtokba az Ingatlant a Vevőnek. Szerződő felek a Vevő birtokba lépése napján kölcsönösen egyeztetik a közüzemi mérőórák állását birtokba-adási jegyzőkönyv felvételével, és közösen intézkednek a közüzemek felé a tulajdonosváltás bejelentése érdekében.

8.1. A birtokba lépés napjáig esedékes közüzemi díjakat, és egyéb költséget az Eladó köteles megfizetni.

8.2. A birtokba lépés napjától a Vevő viseli az ingatlan terheit, húzza annak hasznait, és viseli a kárveszélyt.

9) Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozzák, miszerint tudomásuk van arról, hogy a jelen adásvételi szerződés 1) pontjában meghatározott Ingatlan tekintetében Sárospatak Város Önkormányzatának (3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.) elővásárlási joga áll fenn. Szerződő felek - jelen okiratot szerkesztő ügyvéd útján – megkeresik az elővásárlási jog jogosultját, nyilatkozzon kíván-e élni elővásárlási jogával.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy amennyiben Sárospatak Város Önkormányzata a jelen adásvételi szerződés ismeretében, él elővásárlási jogával, úgy szerződő felek, az elővásárlási jognyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a köztük létrejött adásvételi előszerződés alapján átadott pénzeszközök tekintetében elszámolnak egymással.


Hrabovszki Megay Ibolya Oktávia


SZÁM-TAN-KÖNYV Kft. képvis. Károlyfalvi István

Az ingatlan adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2017. május 13. napján: dr. Kiss Anita ügyvéd

10) Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy tudomásuk szerint a Sárospatak tulajdoni lapon 695 hrsz. alatt felvett Ingatlanon, a tulajdoni lap III/7. bejegyzése alapján az ÉMÁSZ Hálózati Kft-nek VMN-483/2011. számon vezetékjoga áll fenn, az Ingatlan 1 m² nagyságú területe tekintetében.

11) Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, melyért Vevő felé szavatosságot vállal. Eladó továbbá kijelenti, hogy az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga nem áll fenn, mely a Vevő tulajdonszerzését, vagy az Ingatlan használatát bármilyen módon akadályozná. Szavatosságot vállal továbbá az Eladó azért is, hogy az Ingatlan adó- vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

12) Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, adatait a felmutatott személyi igazolvánnyal, és lakcímkártyával igazolja. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, cselekvő- és tulajdonszerző képessége korlátozva nincs. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy ügyletkötésüknek akadálya nincs, nyilatkozataikhoz semmiféle hatósági engedélyhez, vagy harmadik személy hozzájárulásához nincs szükség.

13) Az Ingatlan átruházásával kapcsolatos mindennemű költségek, és a vagyónátruházási illeték, illetve az ügyvédi munkadíj megfizetése az adásvételi szerződés megkötését követően Vevőt terheli. A Vevő tudomásul veszi, hogy a fizetendő illeték alapja, az Ingatlan fekvése szerint illetékes adóhatóság által megállapított forgalmi értéke. Szerződő felek az eljáró ügyvéd hatályos adó- és illetékjogszabályokra való kioktatását megértették, és azt tudomásul veszik. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában hatályos 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet alapján az épület energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló energetikai tanúsítványt az Eladók bemutatják, és átadják a Vevők részére, akik azt átveszik, és amelynek azonosító száma: HET-00590850.

14) Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosításra megadott adatokban bekövetkezett változásokról a tudomásul szerzést követően öt (5) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet értesíteni.

15) Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződés tartalma nem ütközik jogszabályba, annak megszerkesztésekor legjobb tudása, és jogi meggyőződése szerint járt el, de messzemenően figyelembe vette a szerződő felek együttesen, eljáró ügyvéd előtt nyilvánított akaratát.

Okiratot szerkesztő ügyvéd a felek szerződésszegő magatartásáért, vagy az eljáró ügyvéd előtt nem ismert rejtett szándékaért, téves, vagy tudatosan hamis adatközléséért semmilyen felelősséget nem vállal, és kizárja a saját felelősségét.

16) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben szerződő felek előadják, hogy az ügylet során a szerződő felek, saját nevükben és javukra járnak el.

Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a szerződő feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Alulírottak hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.


Hrabovszky Magy. Anna Oktília


SZÁM-TAN-KÖNYV Kft. képv. Károlyfi István

Az ingatlan adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyeztem Sárospatakon, 2017. május 13. napján dr. Kiss Anita ügyvéd

17) A szerződő felek a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd a személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

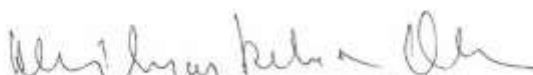
18) Szerződő felek jelen okirat keretében meghatalmazzák dr. Kiss Anita ügyvédet, a Kiss Anita Ügyvédi Iroda (3950 Sárospatak, Rákóczi út 15.) a jelen okirat elkészítésével, és ellenjegyzésével továbbá, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatosan, az ügyvédekéről szóló 1998. évi XI. törvényben foglalt jogkörrel képviselje. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatával válik hatályossá. Eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződést ezen lemondó nyilatkozattal együtt juttatja el az illetékes Földhivatalba.

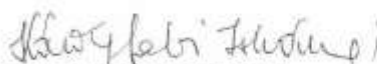
Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen okiratban foglaltakon túlmenően külön tényvázlatot nem vesznek fel, mivel jelen előszerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak tartalmi elemeit. Jelen előszerződésben foglaltakat felek egyben tényvázlatnak tekintik, külön okirat készítésétől eltekintenek.

19) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó rendelkezései az irányadók.

A jelen előszerződést – amely négy (4) sorszámozott oldalból áll – szerződő felek átolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, azt jóváhagyólag írták alá, és abból egy-egy eredeti példányt átvettek. A szerződő felek – mint megbízók – kijelentik, hogy az elkészült okirat mindenben megfelel az általuk adott megbízásnak.

Kelt; Sárospatakon 2017. május 13. napján


HRABOVSZKI-MEGAY IBOLYA OKTÁVIA
 eladó


SZÁM-TAN-KÖNYV KFT.
 képviselőtében
 Károlyfalvi Istvánné
 vevő

SZÁM-TAN-KÖNYV KFT.
 3950 Sárospatak,
 Szabó E. u. 1. III/1.
 Adószám: 11443214-2-05

Készítettem és ellenjegyeztem Sárospatakon, 2017. május 13. napján:


 Dr. Kiss Anita
 ügyvéd
 Kiss Anita Ügyvédi Iroda
 3950 Sárospatak, Rákóczi út 15.

Dr. Kiss Anita
 Készítettem és ellenjegyeztem Sárospatakon, 2017. május 13. napján:

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

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

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Erdélyi János út 22. 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 232. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Sárospatak, Erdélyi János út 22. szám alatti „lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan vonatkozásában az őt megillető elővásárlási joggal

A./

élni kíván, az ingatlant a harmadik személy által megtett ajánlatban rögzített feltételek mellett – 7.350.000,- Ft-os vételáron - meg kívánja vásárolni.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat aláírására.

B./

nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. május 31.