



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

**a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 17. szám alatti
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Kiss Anita ügyvéd 2017. szeptember 19-én írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy ügyfele meg kívánja vásárolni a Sárospatak 171. helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Szent Erzsébet u. 17. számú lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségét.



A Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2014. (IX.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak, valamint - 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 az ingatlan 20.000.000,- Ft vételáron kerül értékesítésre.

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

Sárospatak, 2017. szeptember 19.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....

dr. Vitányi Eszter
jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Mészáros Zoltán születési családi és utónév: Mészáros Zoltán (születési hely, idő: [REDACTED],
 anyja születési családi és utónéve: [REDACTED], személyi azonosítója: [REDACTED],
 adóazonosító jele: [REDACTED], magyar állampolgár, személyazonosító igazolvány száma: [REDACTED],
 lakcímkártya száma: [REDACTED], állandó lakóhelye: [REDACTED],
 mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

valamint

Beke István Mihály születési családi és utónév: Beke István Mihály (születési hely, idő: [REDACTED],
 anyja születési családi és utónéve: [REDACTED], személyi azonosítója: [REDACTED],
 adóazonosító jele: [REDACTED], magyar állampolgár, személyazonosító igazolvány száma: [REDACTED],
 lakcímkártya száma: [REDACTED], állandó lakóhelye: [REDACTED], mint vevő, (a
 továbbiakban: **Vevő**),
 között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1) Az Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap II/5. és II/6. bejegyzései szerint kizárólagos tulajdonosa a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban, a **Sárospatak** tulajdoni lapon, **171. hrsz.** alatt felvett, természetben a 3950 Sárospatak, Szent Erzsébet utca 17. szám alatti, „*kévelt lakóház, udvar, műemlék*” megnevezésű 1362 m² alapterületű belterületi ingatlan, (továbbiakban: Ingatlan) mely a tulajdoni lap I/3. bejegyzése alapján kiemelten védett régészeti lelőhely.

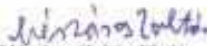
2) Eladó eladja, Vevő megvásárolja a jelen szerződés 1) pontjában részletesen körülírt Ingatlant, az általa megismert, és megtekintett állapotban, úgy ahogy az ma áll, annak összes természetes, és jogi tartozékával, illetve alkatrészeivel együtt.

Az adásvételi szerződés megkötésével a Vevő, Beke István Mihály, 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonjogot szerez az Ingatlanon.

3) A szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vételárát, kölcsönösen **20.000.000.- Ft, azaz Húszmillió forintban** határozzák meg. A felek a kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárát az ingatlan állagára és a jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárát 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) Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5.000.000.- Ft, azaz Ötmillió forint foglalót fizet meg Eladó részére átutalással a Mészáros Zoltán néven az [REDACTED] számu számlára.

Szerződő Felek kijelentik, hogy kölcsönösen tisztában vannak a foglaló jogi természetével, amely szerint az adásvétel megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötéséért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Az adásvételi szerződés teljesítése estén a foglaló a vételárba beszámít.


 Mészáros Zoltán Eladó


 Beke István Mihály Vevő


 dr. Kiss Anita
 egyéni ügyvéd

Az ingatlan adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyztem Sárospatakon, 2017. szeptember 18-án Sárospatak, Rákóczi u. 15.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglalo jogi természetere vonatkozó ügyvèdi tájékoztatást megértették, a foglalo jogi tartalmával, annak joghatásaival tisztában vannak, és azokat magukra nézve kötelező érvényűnek fogadják el. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a foglalo összegét a vételárba beszámítják. Eladó a foglalo hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó nyilatkozza, hogy a foglalonak a Vevő által ilyen módon történő fizetését, a szerződés teljesítésének elismeri.

- 5) Vevő tájékoztatja az Eladót, és a szerződő felek kölcsönösen, egybehangzóan megállapodnak abban, hogy hátralékos összeg megfizetésére az alábbi bontásban, az ismertett forrásokból kerül sor.

5.1. Vevő a vételárból fennmaradó első vételárrészletet 5.000.000.- Ft-ot, azaz Ötmillió forintot, jelen szerződés aláírásától számított 39 napon belül, de legkésőbb 2017. október 27. napjáig fizeti meg Mészáros Zoltán Eladó részére átutalással, a Mészáros Zoltán nevén [REDACTED] vezetett [REDACTED] számú számlaszámára.

Eladó nyilatkozza, hogy a Vevő által az első vételár részletének az előbbiekben részletezett módon történő fizetését teljesítésnek elismeri.

Az első vételár részlet megfizetésének tényét Vevő által eljáró ügyvéd részére bemutatott, az első vételárrészlet átutalását igazoló banki bizonylat, valamint Mészáros Zoltán Eladó által aláírt, külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervény igazolja.

5.2. Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy Vevő az utolsó vételárrészletet 10.000.000.- Ft-ot, azaz Tízmillió forintot, a vételár utolsó részleteként Raiffeisen Bank Zrt. miskolci fiókjától igényelt lakásvásárlási hitelből kívánja teljesíteni jelen szerződés aláírásától számított 70 napon belül, de legkésőbb 2017. november 27. napjáig Eladó részére átutalással, a Mészáros Zoltán nevén az [REDACTED] számú számlaszámára.

Eladó nyilatkozza, hogy a Vevő által az utolsó vételár részletének az előbbiekben részletezett módon történő fizetését teljesítésnek elismeri.

Az utolsó vételár részlet megfizetésének tényét Vevő által eljáró ügyvéd részére bemutatott, az utolsó vételárrészlet átutalását igazoló banki bizonylat, valamint Mészáros Zoltán Eladó által aláírt, külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervény igazolja.

5.3. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az 5.2; pontban meghatározott pénzügyi támogatást nem kapja meg, úgy a vételár teljes összegét más forrásból teljesíti. Ennek hiányában az Eladó jogosulttá válik a foglalo jogkövetkezményeinek érvényesítésére.

- 6) Eladó a teljes vételár megfizetésének napjától feltétlen, és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra a Vevő, Beke István Mihály, 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonjogát - vétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, a külön nyilatkozat alapján.

6.1. Szerződő felek közösen kéri a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a Vevő tulajdonjog-bejegyzésre vonatkozó kérelmének elintézését tartsa függőben az Eladó bejegyzési engedélyének becsatolásáig, de legfeljebb 2018. március 20. napjáig.


Mészáros Zoltán Eladó


Beke István Mihály Vevő


dr. Kiss Anita

Az ingatlan-adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyeztem Sárospatakon, 2017. szeptember 18. napján.

3950 Sárospatak, Rakóczi u. 15.

6.2. Azon nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), amellyel az Eladó az 1) pontban körülírt Ingatlan tekintetében a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a Vevő Beke István Mihály, 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonjogának, - 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 5.1., 5.2. pontjai alatti vételár résznek, az ott meghatározott módon történő, igazolt, maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul köteles, és jogosult benyújtani a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához.

7) Szerződő felek megállapodnak abban és Eladó kinyilatkozza, hogy legkésőbb 2017. október 27. napjáig, minden személyes, és egyéb dologaitól mentesen, kiürítve, adja Vevő birtokába az Ingatlant. 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.

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

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

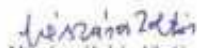
8) Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az Eladó a birtokba adással késedelembe esne, Eladó köteles Vevőnek napi 20.000 Ft, azaz Húszezer forint késedelmi kötbért megfizetni. Eladó 30 napot meghaladó késedelme esetén Vevő jogosult a foglaló kétszeres összegének, és a foglaló felül kifizetett vételár visszakövetelése mellett a szerződéstől egyoldali jognyilatkozattal elállni.

9) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződés 5.2. pontjában részletezett hitel folyósítása esetén, a Raiffeisen Bank Zrt. javára első helyen 10.000.000.- Ft, azaz Tízmillió forint tőke és szerződés szerinti járulékaik erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. Vevő az jelzálogjog biztosítására a jelen szerződési kikötéssel Raiffeisen Bank Zrt. javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapít, melynek bejegyzését kéri a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályától.

10) Sárospatak Város Önkormányzatát, a „Sárospatak Város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról” szóló 17/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelet szerint – a tulajdoni lap III./3. bejegyzés szerint építési tilalommal szemben – jelen szerződés 1) pontjában meghatározott ingatlan építési tilalom alatt nem áll.

11) Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés 1) pontjában meghatározott, Sárospatak belterület 171. helyrajzi szám alatti ingatlant a tulajdoni lap III/4 bejegyzése szerint, 47631/2007.11.21. számú bejegyző határozata szerint „Egyéb bÉVET átalakítás során területváltozás” van bejegyezve. Vevő a tájékoztatást tudomásul veszi.

12) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan tekintetében a tulajdoni lap III/5. bejegyzése és 32570/2016.03.23. bejegyző határozata szerint elővásárlási jog illeti meg Sárospatak Város Önkormányzatát, a „Sárospatak Város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról” szóló 17/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 14. §-a és az önkormányzati rendelet 3. számú mellékletének 3. pontja alapján.


Mócsáros Zoltán Eladó


Beke István Mihály Vevő


dr. Kiss Anita
egyéni ügyvéd
3950 Sárospatak, Rákóczi u. 15.

Az ingatlan adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2017. szeptember 18. napján dr. Kiss Anita

Szerződő felek meghatalmazzák dr. Kiss Anita ügyvédet, hogy az elővásárlási jognyilatkozat megkérése, valamint a tulajdoni lap III/3. számon bejegyzett építési tilalom törése érdekében kérelmet nyújtson be Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére. Vállalja továbbá, hogy jelen szerződés megkötését követően haladéktalanul, de legalább 3 napon belül eljuttatja jelen szerződés egy példányát és az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat iránti írásbeli kérelmet Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére. Jogosult a következő rendes képviselő-testületi ülésen, de legkésőbb az írásbeli kérelem a kézhezvételtől számított 45 napon belül dönt arról, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni. Amennyiben jogosult a meghatározott határidőig nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd Sárospatak Város Önkormányzat elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatának kézhezvételétől, illetőleg a jelen pontban meghatározott határidő elteltét követő 3 munkanapon belül juttatja el a jelen ingatlan adásvételi szerződést a Sátoraljaiújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete él elővásárlási jogával, úgy a szerződéskötéssel, valamint a foglaló átutalásával kapcsolatos költségeket egyenlő arányban osztják meg egymással.

12) 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 ingatlant adó- vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

13) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Az elállási, megszüntetési és felbontási jog csak a Raiffeisen Bank Zrt. előzetes írásbeli engedélyével gyakorolható érvényesen.

14) Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, adataikat a felmutatott személyi igazolvánnyal, illetve magyar útlevéllel, és lakcímkártyával igazolják. Kijelentik továbbá, hogy ügyletkötésüknek akadálya nincs, nyilatkozataikhoz semmiféle hatósági engedélyhez, vagy harmadik személy hozzájárulásához nincs szükség.

15) Az Ingatlan átruházásával kapcsolatos mindennemű költségek, és a vagyonátruházási 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.

16) 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.

17) 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 kinyilvánított akaratát.


Mészáros Zoltán Eladó


Békó István Mihály Vevő


dr. Kiss Anita
egyéni ügyvéd

Az ingatlan adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyeztem Sárospatakon, 2017. szeptember 18. napán dr. Kiss Anita
3950 Sárospatak, Rakóczi u. 15.

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

18) 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 okratszerkesztő 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.

19) 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 okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

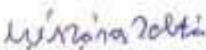
21) Szerződő felek jelen okirat keretében meghatalmazzák dr. Kiss Anita ügyvédet (3950 Sárospatak, Rákóczi út 15.) a jelen okirat elkészítésével, továbbá, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatosan a földhivatali eljárásban és az elővásárlási joggal kapcsolatosan a Sárospatak Város Önkormányzata előtt, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvényben foglalt jogkörrel képviselje.

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

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

A jelen szerződést – amely öt (5) sorszámozott oldalból áll – szerződő felek átolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt nyolc (8) eredeti példányban, 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. szeptember 18. napján


MESÁROS ZOLTÁN
 Eladó


BEKE ISTVÁN MIHÁLY
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2017. szeptember 18. napján:


Dr. Kiss Anita
 egyenlő ügyvéd
 3950 Sárospatak, Rákóczi u. 15.

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

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

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 17. 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 171. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 17. szám alatti „lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan vonatkozásában az őt megillető elővásárlási jogával

A./

élni kíván, az ingatlant a harmadik személy által megtett ajánlatban rögzített feltételek mellett – 20.000.000,- Ft-os vételáron - meg kívánja vásárolni.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat aláírására.

B./

nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. október 10.