



Javaslat

- a Képviselő-testületnek -

**a Sárospatak, Budai Nagy Antal utca 13. szám alatti ingatlan
kedvezményes telekértékesítési program keretein belül történő értékesítésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2016-ban megalkotta a *kedvezményes telekértékesítési programról* szóló 20/2016. (XI.04.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet).

A Rendelet értelmében minden olyan cselekvőképes természetes személy, aki a Rendeletben előírt jogosultsággal rendelkezik, illetve a Rendeletben részletezett feltételeket vállalja, kedvezményesen vásárolhat telket az önkormányzat tulajdonában álló, a Téglagyár és Budai Nagy Antal utcában lévő építési telkek közül. A kedvezmény mértéke a beérkezési sorrend szerinti első három kérelmező esetében az adott ingatlan becsült forgalmi értékének 60%-a, a további esetekben 50%.

Balogh András és házastársa Baloghné Kuruc Tünde sárospataki lakosok 2019. február 6-án kérelmet nyújtottak be a Sárospataki Polgármesteri Hivatalba, melyben a Sárospatak, belterület 4087/36 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Budai Nagy Antal utca 13. szám alatt lévő telekingatlan részükre történő, a Rendeletben szabályozottak szerinti értékesítését kérelmezik.



Kérelmezők a telket saját lakhatásuk megoldása céljából történő családi ház építése érdekében kívánják megvásárolni, a Rendeletben részletezett kötelezettségeket vállalják (2 éven belül történő beépítés, min. 5 évig történő életvitelszerű használat, stb.).

A 726 m² térmértékű telek a Rendelettel érintett telkek közé tartozik, melynek becsült forgalmi értéke 3.100.000 Ft + ÁFA. A Rendelet értelmében alkalmazandó 60%-os kedvezmény figyelembevételével a telek eladási ára **1.240.000 Ft + ÁFA.**

Kérelmezők a Rendeletben előírt jogosultsági feltételeknek megfelelnek.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a kedvezményes telekértékesítésről szóló javaslatot megtárgyalni, a kedvezményes értékesítésről dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2019. február 7.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
Műszaki és Kommunális Iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2019. (../...)

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Budai Nagy Antal utca 13. szám alatti ingatlan
kedvezményes telekértékesítési program keretein belül történő értékesítéséről**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete Balogh András és házastársa Baloghné Kuruc Tünde 3950 Sárospatak, Mandulás út 2. szám alatti lakosok kedvezményes telekvásárlási kérelmét megtárgyalta és az alábbiak szerint döntött:

1. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező Sárospatak, belterület 4087/36 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Budai Nagy Antal utca 13. szám alatt lévő, 726 m² térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű telekingatlant – a becsült forgalmi érték 60%-ával megegyező mértékű kedvezmény biztosításával – **1.240.000 Ft + ÁFA**, azaz egymillió-ketőszáznegyvenezer forint + ÁFA vételáron értékesíti Balogh András és házastársa Baloghné Kuruc Tünde részére.
2. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Sárospatak Város Önkormányzata (3950 Sárospatak, Rákóczi út 32., Törzsszáma: 726490, Statisztikai azonosító: 15726494-8411-321-05, adószám: 15726494-2-05; képviselőjében eljár: Aros János polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

valamint

Balogh András születési név: Balogh András (születési hely, idő:, anyja neve:, személyi azonosító száma:, lakcím: 3950 Sárospatak,, tartózkodási helye: 3950 Sárospatak,; adóazonosító jele:; személyi igazolvány száma:, lakcímkártya száma:), mint vevő,

Baloghné Kuruc Tünde születési név: Kuruc Tünde (születési hely, idő:, anyja neve:, személyi azonosító száma:, állandó lakcím: 3950 Sárospatak,; adóazonosító jele:; személyi igazolvány száma:, lakcímkártya száma:), mint vevő, (a továbbiakban együtt: **Vevők**),

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1) Sárospatak Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonosa, a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban, a **Sárospatak** tulajdoni lapon, **4087/36 hrsz.** alatt felvett, természetben 3950 Sárospatak, Budai Nagy Antal utca 13. szám alatt, „*kivett beépítetlen terület*” megjelölésű, 726 m² térmértékű belterületi ingatlannak (továbbiakban: Ingatlan).

2) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó Sárospatak Város Önkormányzatának a kedvezményes telekértékesítési programról szóló 20/2016. (XI. 04.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban Önkormányzati rendelet) szabályozottak szerint értékesíti a tulajdonát képező építési telkeket, a hivatkozott rendeletben a piaci forgalmi érték 60 %-ával megegyező kedvezmény biztosításával.

Az átruházásra kerülő építési telkek forgalmi értékének megállapítása forgalmi értékbecslés alapján történik.

Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevők részére Eladó átadja az építési telkekről 2016. év november hó 30. napján készült talajmechanikai szakvélemény kivonatát, amely pontosan leírja és meghatározza az beépítendő területhez alkalmazandó alapozási technikát, illetve módozatot. A Vevők kijelentik, hogy ezen szakvélemény kivonatában foglaltakat megismerték, azt átvették, és mindezek ismeretében jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződést meg kívánják kötni Eladóval.

3) Szerződő felek az átruházásra kerülő Ingatlan vételárát, annak állagára, adottságaira, valamint a helyben kialakult keresleti, kínálati viszonyokra, az elkészített értékbecslői véleményben és Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (II.22.) számú határozatában foglaltakra is figyelemmel a 40 %-os forgalmi értékkel számítottan: **1.240.000.- Ft + ÁFA**, azaz Egymillió-kettőszáznegyvenezer forint + általános forgalmi adó (bruttó: 1.574.800.- Ft, azaz Egymillió-ötszázhetvennégyezer-nyolcszáz forint) vételár fejében. A jelen szerződés 2) pontjában meghatározott eljárás lefolytatásának eredményeképpen Eladó eladja Vevők megvásárolják a jelen szerződés 1) pontjában meghatározott Ingatlant.

Az Ingatlan adásvételi szerződéssel Balogh András és Baloghné Kuruc Tünde 1/2 – 1/2-ed arányban szerez tulajdonjogot a jelen szerződés tárgya szerinti Ingatlanban.

Sárospatak Város Önkormányzata
Eladó

Balogh András
Vevő

Baloghné Kuruc Tünde
Vevő

4) Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat, *bruttó 1.574.800.- Ft, azaz Egymillió-ötszázhetvennégyezer-nyolcszáz forintot* jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizetik meg Eladó részére a Sárospatak Város Önkormányzata nevében az OTP Bank Nyrt. sárospataki fiókjánál vezetett, 11734169 – 15350095 – 00000000 számú számlára, átutalással.

Eladó a vételárreszt Vevők által fentiek szerinti megfizetését, jelen szerződés aláírásával elismeri, és nyugtázza. Eladó nyilatkozza, hogy a Vevők által a vételárresztnek az előbbiekben részletezett módon történő fizetését teljesítésnek elismeri.

5) Eladó kijelenti, hogy további követelése a Vevőkkel szemben nincs, ezért a mai naptól feltétlen, és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra a Vevők tulajdonjoga 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban - vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

6) A szerződő felek kölcsönösen, egybehangzóan megállapodnak, és Eladó nyilatkozza, hogy jelen szerződés aláírásának napján adja Vevők birtokába az Ingatlant. A birtokba lépés napjától a Vevők viselik az ingatlan terheit, húzzák annak hasznait, és viselik a kárveszélyt.

7) Vevők az 1) pontban részletesen körülírt ingatlan tekintetében az Önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően jelen okirat aláírásával vállalják, hogy

7.1. a vétel tárgyát képező ingatlan (a továbbiakban telek) tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzésétől számított 2 (kettő) éven belül a telekre felépítik a saját lakhatását biztosító családi házat, (a továbbiakban lakóingatlan) és az arra vonatkozó használatbavételi engedélyt, vagy egyszerű bejelentési eljárás esetén az épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt megszerzik és az Eladó részére bemutatják.

7.2. A használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követő 5 (öt) évig, vagy egyszerű bejelentési eljárás esetén az épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását követő 5 (öt) évig életvitelszerűen az ingatlanban laknak (állandó lakcímet létesít), azt nem idegenítik el.

7.3. Amennyiben Vevők a 7.1. pontban vállalt építési munkálatokat a rendelkezésre álló határidőn belül nem kezdik meg, úgy az Eladó a telket a kedvezményes vételár 70 (hetven) %-ával megegyező vételáron jogosult visszavásárolni.

7.4. Amennyiben a Vevők a 7.1. pontban vállalt építési munkálatokat a rendelkezésre álló határidőn belül nem fejezik be- a használatbavételi engedélyt, vagy egyszerű bejelentési eljárás esetén az épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt nem szerzik meg - kötelesek a vételár kedvezményt (1.860.000.- Ft + ÁFA) a határidő lejártát követő 30 (harminc) napon belül egy összegben megfizetni az Eladó részére.

8) Szerződő felek jelen okirat aláírásával a vevő 7. pontban vállalt kötelezettségei teljesítésének biztosítására a vétel tárgyát képező 1) pontban megjelölt ingatlanra

8.1. jelzálogjogot alapítanak Eladó javára 1.860.000.- Ft + Áfa vételárkedvezmény megfizetésének biztosítására (Ptk. 5:88. §)

8.2. Visszavásárlási jogot alapítanak Eladó javára 868.000.- Ft erejéig, amely jogát Eladó a 7.1. pontban meghatározott beépítési kötelezettség teljesítési határidejének eredménytelen eltelte esetén jogosult gyakorolni. (Ptk. 6:224. §)

8.3. Elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak az Eladó javára a jelen szerződés 8.1. és 8.2. pontjaiban meghatározott jelzálogjog és visszavásárlási jog biztosítására.

Sárospatak Város Önkormányzata
Eladó

Balogh András
Vevő

Baloghné Kuruc Tünde
Vevő

9) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, egyben kérelmezik az illetékes Földhivaltól, hogy

- 9.1. jelen szerződés 8.1. pontjára hivatkozással Sárospatak Város Önkormányzat javára 1.860.000.- Ft + ÁFA, azaz *Egymillió-nyolcszázhatvanezer forint* + általános forgalmi adó, azaz bruttó 2.362.200.- Ft, azaz kettőmillió-háromszázhatvankettőezerkétszáz forint tőke és szerződés szerinti járuléka erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre.
- 9.2. Jelen szerződés 8.2. pontjára hivatkozással Sárospatak Város Önkormányzat javára 868.000.- Ft, azaz *nyolcszázhatvannyolcezer forint* tőke és szerződés szerinti járuléka erejéig visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre.
- 9.3. Jelen szerződés 8.3. pontjára hivatkozással Eladó jelzálogjogának, valamint a visszavásárlási jogának biztosítására a jelen szerződési kikötéssel Sárospatak Város Önkormányzata javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak, melynek bejegyzését kérik a Sátorlajújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályától.

10) A jelen szerződés 1) pontjában meghatározott, Sárospatak belterület 4087/36 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében - a 313346/2006.02.09. számú határozat alapján – önálló szöveges bejegyzés a művelési ág megnevezésének változása Sárospatak Város 10884/2005. sz. igazolása alapján történt. Vevők a tájékoztatást tudomásul veszik.

11) A jelen szerződés 1) pontjában meghatározott, Sárospatak belterület 4087/36 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében - a 313346/2006.02.09. számú határozat alapján – önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezés visszajegyzése a földhivatal földmérési osztályának hivatalos feljegyzése alapján történt. Vevők a tájékoztatást tudomásul veszik.

12) A jelen szerződés 1) pontjában meghatározott, Sárospatak belterület 4087/36 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében - a 313346/2006. számú határozat alapján – önálló szöveges bejegyzés e-63/2005/5/270 változási vázrajz, az ingatlan a 4087/2; a 4087/3; és a 4087 hrsz. megosztásával keletkezett. Vevők a tájékoztatást tudomásul veszik.

13) Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, melyért Vevők felé szavatosságot vállal.

Eladó továbbá kijelenti, hogy az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga nem áll fenn, mely a Vevők tulajdonszerzését, vagy az Ingatlan használatát bármilyen módon akadályozná. Szavatosságot vállal továbbá Eladó azért is, hogy az Ingatlant adó- vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

14) Eladó képviselőjében eljáró személy büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, cselekvő és tulajdonszerző képességében korlátozva nincsen. Eladó kijelenti továbbá, hogy a Magyar Államkincstár által vezetett törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett önkormányzat, melynek képviselőjében eljáró polgármester a jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással rendelkezik.

Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, adataikat a felmutatott személyi igazolvánnyal és lakcímkártyával igazolják. Szerződő felek 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 a Vevőket terheli. Vevők tudomásul veszik, hogy a fizetendő illeték alapja, az Ingatlannak 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.

Sárospatak Város Önkormányzata
Eladó

Balogh András
Vevő

Baloghné Kuruc Tünde
Vevő

Az ingatlan adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2019..... napján: dr. Kiss Anita ügyvéd

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. 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 okíratszerkesztő 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, azokat ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

19) Szerződő felek jelen okirat keretében meghatalmazzák dr. Kiss Anita ügyvédet (3950 Sárospatak, Erdélyi János u. 3. B. ép. I/2.) a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvényben* foglaltak szerint.

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.

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

A jelen szerződést – amely 4 (négy) 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 2019. év hó napján

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

képviseli: Aros János polgármester
Eladó

BALOGH ANDRÁS
Vevő

BALOGHNÉ KURUC TÜNDE
Vevő

Készítettem és ellenjegyeztem Sárospatakon, 2019. napján:

Dr. Kiss Anita
ügyvéd
3950 Sárospatak, Erdélyi János út 3. B. ép. I/2.