



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404.



E l ő t e r j e s z t é s

- Képviselő-testületnek -

a Sárospatak, Szent Erzsébet utca 16. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Magyar Ákos ügyvéd 2021. augusztus 6-án írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy ügyfele meg kívánja vásárolni a Sárospatak belterület 183/1. helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Szent Erzsébet utca 16. számú lakóház, udvar megnevezésű ingatlant (volt Carolina Óvoda).

A fenti, kiemelten védett régészeti lelőhely, valamint műemléki jelentőségű területen lévő ingatlanra vonatkozóan – jogszabályi előírások alapján - Sárospatak Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

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 vételára nettó **140.000.000,- Ft.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglalt elővásárlási joggal kapcsolatban dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2021. augusztus 11.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....

dr. Vitányi Eszter
jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött az alulírott helyen és időben,

egyrészt az

– mint eladó,

a továbbiakban: Eladó –,

másrészt

– mint vevő a továbbiakban: Vevő, Eladó

és Vevő együtt: Szerződő Felek – között az alábbi feltételekkel:

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Sárospatak belterületi 183/1 hrsz.-ú „címképzés alatt” felvett, 4126 m² területű, „kivett óvoda, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
Az Ingatlan a 22/2004. (XI.17.) NKÖM rendelet 4.§ (1) bekezdése alapján, a Sárospatak, Várnegyed területén a föld felszíne alatt lévő – a sárospataki várhoz kapcsolódó – középkori és kora újkori régészeti emlékek megőrzése érdekében kiemelten védett régészeti lelőhely, valamint műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet és műemlék történeti táj (bejegyző határozat: 39815/2016.11.21.).
Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén továbbá 4890/1969.11.17. szám alatt műemléki védetség, valamint 31761/2021.02.21. szám alatt az ÉMASZ Hálózati Kft javára 35 m² területre bejegyzett vezetékjog került feljegyzésre. Ezen védetségre figyelemmel, a Kötv. 86.§ (4) bekezdése alapján a első helyen a Magyar Államot, második helyen a helyi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.
2. Felek rögzítik, hogy az [redacted] mint vevő helyett jelen szerződés mellékletét képező 2021. július hó 23. napján kelt és Dr. Magyar Ákos (4400 Nyíregyháza, Szent István u. 2. B. ép. 1/1. szám alatti székhelyű, KASZ.: 36064864) ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazás útján [redacted] szám alatti lakos, mint meghatalmazott jár el. [redacted] a jelen szerződés aláírásával igazolja és kijelenti, hogy a fenti meghatalmazást elfogadja.
3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés egy-egy példányának megküldésével, közös kérelemmel fordulnak az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatok kiadása iránt az Ingatlan műemléki védetségére tekintettel a Magyar Állam nevében nyilatkozattételre jogosult Miniszterelnökséget vezető Miniszterhez, továbbá a helyi önkormányzathoz.
4. Vevő kijelenti, miszerint tudomással bír arról, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult elővásárlási joga tekintetében elfogadó nyilatkozatot tesz, azaz a jelen okirat tartalmát, mint ajánlatot teljes terjedelmében magára nézve kötelező érvényűnek fogadja el, úgy az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.

eladó

vevő
névében és helyett meghatalmazással

§ Dr. Magyar Ákos §
§§§
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szent I. u. 2. B. ép. 1/A
Tel./Fax: (42) 789-593 Mobil: (20) 3538237
E-mail: akosdrmagyar@icloud.com

Dr. Magyar Ákos
ellenjegyző ügyvéd

5. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlant a Vevő által megtekintett állapotban úgy, ahogyan az áll.
6. Szerződő Felek az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vételárát megtekintés után, kölcsönös megegyezéssel mindösszesen nettó 140.000.000.- Ft, azaz száznegyvenmillió forintban állapítják meg. A felek megállapítják, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142.§ (1) bekezdés e) pontja szerinti fordított adózás szabályait kell alkalmazni, vagyis az adót a termék beszerzője (a Vevő) fizeti. Az Eladó az Áfa tv. 86. § (1) bek. j) és k) pontja szerinti lakóingatlannak minősülő és a lakóingatlanok nem minősülő egyes beépített ingatlan [ingatlanrész] és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, illetve az egyes beépítetlen ingatlan [ingatlanrész] értékesítése tevékenységére az általános szabályok szerinti adómentesség helyett az adókötelesség tételt választotta. Vevő akként nyilatkozik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany, nincs olyan, az Áfa törvényben szabályozott jogállása, amely alapján tőle adófizetés ne lenne követelhető.
7. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 25.000.000.- Ft, azaz huszonötmillió forintot utal át foglalként Eladó CIB Bank Zrt. Egri fiókjánál vezetett 10700282-49085400-51100005 számú bankszámlájára.
- Szerződő Felek a foglalo jogi természetét ismerik, így azzal tisztában vannak, hogy ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalo összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésesség következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglalo összegével csökken.*
- Szerződő Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata nem minősül olyan oknak, amelyért bármelyik fél felelős lenne, így ebben az esetben az adott foglalo összege jár vissza Vevőnek.
8. Vevő a fennmaradó 115.000.000.- Ft, azaz száztizenötmillió forint vételárhátralékot az elővásárlásra jogosultak nemleges nyilatkozatának beérkezésétől, vagy a nyilatkozattételre nyitva álló határidő eredménytelen elteltétől, ezen tényekről szóló eladói tájékoztatástól számított 8 napon belül, a felek által megjelölt birtokbaadás napján vállalja megfizetni az Eladó részére, Eladó CIB Bank Zrt. Egri fiókjánál vezetett 10700282-49085400-51100005 számú bankszámlájára utalással.

Eladó a jelen adásvételi szerződés mellékletét képező, jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi okirati letétbe helyezett nyilatkozatban adja hozzájárulását ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga – Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – a Sárospatak belterületi 183/1 hrsz. alatt felvett Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön. Ellenjegyző ügyvéd a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói tájékoztatás átvételét követően jogosult a nyilatkozat Vevő részére történő kiadására, illetőleg a szerződéssel együtt a földhivatalba való benyújtására.

9. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élni kíván, Eladó az elővásárlásra jogosulttal történő szerződéskötést követő munkanapon a foglalo összegét Vevő részére visszautalja.



eladó



§ Dr. Magyar Ákos §
§§§
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szépi. u. 2. B. 65. 1/I.
Tel./Fax: (42) 789-593 (Mobil: 3535-297)
E-mail: akos.dr.magyar@gmail.com
Dr. Magyar Ákos
ellenjegyző ügyvéd

10. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg Vevőre ruházza.
11. Szerződő Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az ingatlanban található vagy ahhoz tartozó közüzemi mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatos, a Szerződő Felek által jelentősnek tartott egyéb körülményeket.
12. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tulajdonjogát szavatolja, és kijelenti, egyben szavatolja, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelések, igények sem terhelik.
13. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan – 1. pontban rögzítetteken túli – per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, és kijelenti, hogy az Ingatlant semminemű köz- illetve közüzemi tartozás nem terheli.
14. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződést az aláírástól számított 30 (harminc) napon belül benyújtja a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8.-hoz a tulajdonjog változásának bejegyzése végett.
15. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanból minden oda bejelentkezett természetes és jogi személy, illetőleg jogi személyiség nélküli gazdálkodó szervezet kijelentkezik, illetőleg székhelyének, telephelyének, fióktelepének törlését kezdeményezi az illetékes cégbíróságnál a birtokbaadásig.
16. Eladó a Magyarországon 00001/2012-003 számon belső egyházi jogi személy nyilvántartásba vett Egri Főegyházmegye külön nyilvántartásba nem vett, ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bíró belső egyházi jogi személye, Vevő Magyarországon bejegyzett jogi személy, szerződéskötésüknek törvényi akadálya nincs.
17. Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítésére a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1.§ (2) bek. d) pontja alapján nincs szükség.
18. Szerződő Felek szerződést készítő ügyvéd adó- és illetékszabályokról adott tájékoztatását megértették, azt tudomásul vették.
19. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján kerülnek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződés aláírása során az általuk jogszerűen képviselt jogi személy nevében járnak el. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, egyéb módon rögzítse, és adataikat kezelje. Eljáró ügyvéd Szerződő Felek adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

eladó

Dr. Magyar Ákos
ellenjegyző ügyvéd

§ Dr. Magyar Ákos §

§§§
egyházi ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szent I. u. 2. B ép. 1/I.
Tel./Fax: (42) 788-593 Mobil: (20) 9535-287
E-mail: akosdrmagyar@gmail.com

20. Szerződő Felek az egymáshoz címzett nyilatkozataikat a másik fél mindenkori székhelyére küldött tértivevényes levélben, vagy személyes kézbesítés útján tehetik meg joghatályosan. Az így küldött nyilatkozat a másodszori sikertelen kézbesítést követő napon kézbesítettnek tekintendő.
21. Felek ezúton adnak megbízást dr. Magyar Ákos (4400 Nyíregyháza, Szent István u. 2. B.ép. I/l., kamarai azonosító szám: 36064864, Ügyvédi igazolvány száma: Ü-106668) egyéni ügyvédnek az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joguk gyakorlásával összefüggő nyilatkozatának beszerzésére. Eljáró ügyvéd a megbízást jelen adásvételi szerződés aláírásával elfogadja.
22. Felek megállapodnak abban, hogy az okiratot szerkesztő ügyvédet a jelen jogügylettel kapcsolatos tevékenységéért legfeljebb a ténylegesen megfizetett ügyvédi munkadíjnak megfelelő mértékig terheli kártérítési felelősség. Az okiratot szerkesztő ügyvéd az ő kompetenciáján kívül eső körülményekért a teljes felelősségét kizárja, melyet a szerződő felek tudomásul vesznek.
23. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat egyben tényvázlatnak is tekintik.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Kelt.: Eger, 2021. július 29. napján

ELADÓ

A fenti adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Egerben, 2021. július 29. napján.

§ Dr. Magyar Ákos §
 §§§
 egyéni ügyvéd
 4400 Nyíregyháza, Szent I. u. 2. B. ép. I/l.
 Tel./Fax: (42) 789-593 Mobil: (20) 3535-287
 E-mail: akosdrmagyar@gmail.com

Dr. Magyar Ákos ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36064864
 (4400 Nyíregyháza, Szent István u. 2. B. ép. I/l.)

Érseki Vagyonkezelő Központ
 /képv.: Ficsek László igazgató/
 eladó

MDD-PNN Kft. képv.: Nagy-Tári Tünde vevő
 nevében és helyett meghatalmazással
 Nagy Péter

§ Dr. Magyar Ákos §
 §§§
 egyéni ügyvéd
 4400 Nyíregyháza, Szent I. u. 2. B. ép. I/l.
 Tel./Fax: (42) 789-593 Mobil: (20) 3535-287
 E-mail: akosdrmagyar@gmail.com

Dr. Magyar Ákos
 ellenjegyző ügyvéd

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
ÖNKORMÁNYZATÁNAK

.../2021. (.....)

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Szent Erzsébet utca 16. szám alatti
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyonszolgáltatás rendjéről, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 19/2018. (IX.28.) önkormányzati rendelet 9.§ (1) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva nyilatkozik, hogy a Sárospatak belterület 183/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 16. szám alatti ingatlan vonatkozásában az őt megillető elővásárlási jogával

A./

élni kíván, az ingatlant a harmadik személy által megtett ajánlatban rögzített feltételek mellett meg kívánja vásárolni.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat aláírására.

B./

nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. augusztus 31.