



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

- a Képviselő-testületnek –

a Sárospatak, Szent Erzsébet utca 11. szám alatti ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Németh Dezső ügyvéd 2020. november 12-én írásban fordult Sárospatak Város Önkormányzatához azzal, hogy ügyfele meg kívánja vásárolni a Sárospatak belterület 356. hrsz-ú kivett udvar megnevezésű és Sárospatak belterület 357. hrsz-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű, természetben Sárospatak, Szent Erzsébet út 11. szám alatt található ingatlanokat.

A fenti ingatlanokra vonatkozóan – tekintettel arra, hogy műemléki védettség alatt állnak – a Magyar Államot követően második helyen 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 a Sárospatak 356 hrsz-ú ingatlan tekintetében 15.000.000,- Ft, a Sárospatak 357 hrsz-ú ingatlan tekintetében 60.000.000,- Ft azaz összesen **75.000.000,- Ft összegű vételi ajánlat** kerül benyújtásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakról dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2021. november 15.

Aros János

Készítette: Polgárné Monok Bernadett
irodavezető
Műszaki és kommunális iroda

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött az alulírott helyen és időben,

egyrésztől [REDACTED]

Sárospatak, Szent

másrészről az [REDACTED]

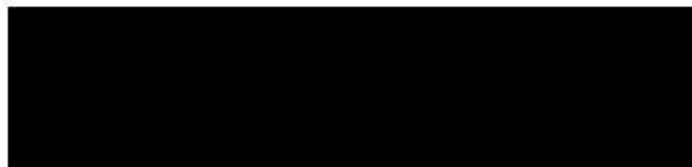
Vevő együtt: Szerződő Felek – között az alábbi feltételekkel:

1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
 - a) Sárospatak belterületi 356 hrsz. alatt felvett, 803 m² területű, „kivett udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**).
Az Ingatlan1 tulajdoni lapjának I. részén 31267/1997.01.31. szám alatt „Műemlék városfal”, valamint 30885/2005.01.28. szám alatt „Kiemelten védett régészeti lelőhely” bejegyzés szerepel, továbbá a tulajdoni lap III. részén 164/1964.01.24. szám alatt építési tilalom került feljegyzésre. Az Ingatlan1 egyebekben per-, teher- és igénymentes.
 - b) Sárospatak belterületi 357 hrsz. alatt felvett és természetben 3950 Sárospatak, Szent Erzsébet u. 11. szám alatt található, 967 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**, Ingatlan1 és Ingatlan2 együtt: **Ingatlanok**).
Az Ingatlan2 tulajdoni lapjának I. részén 30885/2005.01.28. szám alatt „Kiemelten védett régészeti lelőhely” bejegyzés szerepel, továbbá a tulajdoni lap III. részén 5558/1973.12.27. szám alatt műemléki védettség került feljegyzésre. Az Ingatlan2 egyebekben per-, teher- és igénymentes.
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a műemléki védettségre tekintettel az Ingatlanokra a Kötv. 86.§ (4) bekezdése alapján, első helyen a **Magyar Államot, második helyen a helyi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.**
3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a jelen szerződés egy-egy példányának megküldésével az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatok kiadása érdekében megkeresi a Magyar Állam nevében nyilatkozattételre jogosult Miniszterelnökséget vezető Minisztert, továbbá a helyi önkormányzatot.
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.
5. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlanokat.
6. Tekintettel arra, hogy az Ingatlanok egy egységet képeznek, Eladó kizárólag egyben kívánja értékesíteni azokat, ahogyan Vevőnek is kizárólag a két ingatlan egyidejű megvásárlása áll érdekében.

[REDACTED]
Eladó



7. Szerződő Felek az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vételárát megtekintés után, kölcsönös megegyezéssel 75.000.000.- Ft, azaz hetvenötmillió forintban állapítják meg, az alábbiak szerint:
- a) a Sárospatak belterületi 356 hrsz. alatt felvett, 803 m² területű, „kivett udvar” megnevezésű ingatlan (Ingatlan1) vételára 15.000.000.- Ft, azaz tizenötmillió forint;
 - b) a Sárospatak belterületi 357 hrsz. alatt felvett és természetben 3950 Sárospatak, Szent Erzsébet u. 11. szám alatt található, 967 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan vételára 60.000.000.- Ft, azaz hatvanmillió forint.
8. Vevő az Ingatlanok teljes vételárát, 75.000.000.- Ft, azaz hetvenötmillió forintot az elővásárlásra jogosultak nemleges nyilatkozatának beérkezésétől, vagy a nyilatkozattételre nyitva álló határidő eredménytelen elteltétől, ezen tényekről szóló eladói tájékoztatástól számított 8 napon belül vállalja megfizetni az Eladó részére, Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773346-25177949-00000000 számú bankszámlájára utalással.
- Szerződő Felek egyetemben kijelentik, hogy Vevőnek a jelen szerződéshez kapcsolódó, banki átutalással teljesítendő fizetési kötelezettsége akkor minősül teljesítettnek, amikor a jelen pontban írt vételár Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.
9. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjog-bejegyzési kérelmét jelen adásvételi szerződés alapján az illetékes földhivatalnál előterjessze, széljegyztesse.
10. Eladó jelen szerződés aláírásával – az Inyvt. 39.§ (3) bek. f) pontjában foglaltakra figyelemmel – úgy nyilatkozik, hogy a jelen szerződés földhivatalhoz történő benyújtásától számított legfeljebb 6 (hat) hónapos határidő elteltéig a teljes vételár megfizetése esetén a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja.
11. Szerződő Felek egyidejűleg kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az Inyvt. 47/A.§ (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog-bejegyzési engedély benyújtásáig **függőben tartani** szíveskedjen.
12. Eladó a jelen adásvételi szerződés mellékletét képező, jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél négy példányban ügyvédi okirati letétbe helyezett nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga – Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – a Sárospatak belterületi 356 és 357 hrsz. alatt felvett Ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímen bejegyzésre kerüljön. Ellenjegyző ügyvéd a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói tájékoztatás átvételét követően jogosult és köteles a nyilatkozat Vevő részére történő kiadására, illetőleg a földhivatalba való benyújtására.
- Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár átvételéről, az átvételt követő 3 (három) munkanapon belül okiratszerkesztő ügyvédet a drnemethdezso@gmail.com e-mail címre küldött elektronikus levélben tájékoztatja.
- Eladó értesítésének bármely okból történő elmaradása esetén Vevő jogosult eredeti banki átutalási bizonylattal igazolni a teljes vételár átvételét. Okiratszerkesztő ügyvéd az okiratokat letétként elfogadja. Amennyiben a teljes vételár az adásvételi szerződésben foglaltak szerint Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.
13. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlanok birtokát legkésőbb 2022. január 31. napjáig Vevőre ruházza.



14. Szerződő Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az Ingatlanokban található vagy azokhoz tartozó közüzemi mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatos, a Szerződő Felek által jelentősnek tartott egyéb körülményeket.
15. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházásról szóló jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg a közüzemi szolgáltatók felé az esetlegesen fennálló szolgáltatási díjhátralékot rendezi. Szerződő Felek együttműködnek egymással annak érdekében, hogy a közüzemi fogyasztásmérők Vevő nevére átírásra kerüljenek, illetve Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, és meghatalmazza Vevőt, hogy Vevő az Ingatlanokban található vagy azokhoz tartozó valamennyi közüzemi mérőórát a saját nevére írassa. Szerződő Felek egyező akarattal kijelentik, hogy a birtokbaadás időpontjáig terjedő időszakra vonatkozó közüzemi díjak Eladót, azt követően pedig Vevőt terhelik. Eladó a birtokbaadással egyidejűleg az Ingatlanokban található vagy azokhoz tartozó valamennyi közüzemi mérőóra vonatkozásában egy teljes számlát vevőnek átad.
16. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a teljes vételár kifizetésétől a birtokbaadás napjáig havi 100.000.- azaz százezer forint bérleti díjat fizet Vevő részére.
17. Eladó az 1. pontban részletesen körülír Ingatlanok tulajdonjogát szavatolja, és kijelenti, egyben szavatolja, hogy az Ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelések, igények sem terhelik.
18. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlanok – 1. pontban rögzítettekén túli – per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, és kijelenti, hogy az Ingatlanokat semminemű köz- illetve közüzemi tartozás nem terheli, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok szerinti tehermentes állapota a birtokba adáskor is fennáll.
19. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanból minden oda bejelentkezett természetes és jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdálkodó szervezet kijelentkezik, illetve székhelyének, telephelyének, fióktelepének törlését kezdeményezi az illetékes cégbíróságnál a birtokbaadásig.
20. Eladó akként nyilatkozik, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, Vevő Magyarországon 00001/2012-003 számon nyilvántartásba vett belső egyházi jogi személy, szerződéskötésüknek törvényi akadálya nincs.
21. Eladó bemutatja a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet előírásai szerint elkészített HET-01365349 számú energetikai tanúsítványt. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tanúsítvány eredeti példányának átadására a birtokbaadásakor kerül sor.
22. Szerződő Felek szerződést készítő ügyvéd adó- és illetékszabályokról adott tájékoztatását megértették, Szerződő Felek azt tudomásul vették.
23. 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 saját, illetve az általuk jogszzerűen 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.



SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK

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

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, Szent Erzsébet utca 11. sz. alatti
ingatlanokra 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 356. hrsz-ú és Sárospatak belterület 357. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Sárospatak, Szent Erzsébet utca 11. szám alatti ingatlanok vonatkozásában az őt megillető elővásárlási jogával

A./

élni kíván, az ingatlanokat a harmadik személy által megtett ajánlatban rögzített feltételek mellett – 75.000.000,- Ft-os vételáron - meg kívánja vásárolni.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat aláírására.

B./

nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. december 15.