



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-252 Fax.: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



E l ő t e r j e s z t é s

- a Képviselő-testületnek -

átjárási és útszolgalmi jog alapításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Bágyi Péter, mint a Sárospatak, belterület 172/3. hrsz. alatt felvett, természetben Sárospatak Szent Erzsébet utcában található ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: Jogosult 1) és a Zemplén-Idegenforgalmi Szálloda és Vendéglátó Kft. (képviselőtében Bágyi Pál ügyvezető), mint a Sárospatak, belterület 176/2 hrsz. alatt felvett, természetben Sárospatak Szent Erzsébet utcában található ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: Jogosult 2) kérelemmel fordultak a Képviselő-testülethez, melyben az önkormányzat tulajdonát képező Sárospatak, belterület 202 hrsz-ú ingatlanra átjárási és útszolgalmi jog alapítását kérték.

A Sárospatak, belterület 202. hrsz. alatt felvett ingatlan, a GINOP – 7.1.1-15-2017-00037 azonosító számú „A Sárospataki váregyüttes attrakció fejlesztése” tárgyú projekt kapcsán, telekalakítással került kialakításra jelenlegi kiterjedésében. Ehhez az ingatlanhoz adásvétel útján szerzett területet Sárospatak Város Önkormányzata, Jogosult 1 és Jogosult 2 tulajdonában álló ingatlanok megosztásával.

Jogosult 1 és Jogosult 2 a fent említett szolgalmi jog alapításával tudja közterületről (Szent Erzsébet utca) megközelíteni ingatlanát.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlant már terheli átjárási és útszolgalmi jog a Sárospatak, belterület 172/2. hrsz-ú ingatlan javára.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a szolgalmi jog alapításáról dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2022. március 17.

Aros János

Készítette: dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2022. (....) h a t á r o z a t a

átjárási és útszolgalmi jog alapításáról

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta és a következő döntést hozta:

1. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Sárospatak Város Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Sárospatak, belterület 202 hrsz. alatt felvett ingatlanára történő átjárási és útszolgalmi jog bejegyzéséhez a határozat 1. mellékletét képező Megállapodásban foglaltak szerint hozzájárul.
2. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szolgalmi jog alapítására vonatkozó Megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

1. melléklet a/2022. () határozathoz

**MEGÁLLAPODÁS
ÁTJÁRÁSI SZOLGALMI JOG ALAPÍTÁSÁRÓL**

amely 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 kötelezett, a szolgalmi jog kötelezettje (továbbiakban: **Kötelezett**)
másrészről

ZEMPLÉN-IDEGENFORGALMI Szálloda és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 05-09-008883; 3950 Sárospatak, Rákóczi út 58., Statisztikai azonosító: 12642258-5510-113-05, adószám: 12642258-2-05; vezető tisztségviselő: Bágyi Pál ügyvezető), mint jogosult, a szolgalmi jog jogosultja (továbbiakban: **Jogosult 1.**)

Bágyi Péter születési név: Bágyi Péter

mint jogosult, a szolgalmi jog jogosultja (továbbiakban: **Jogosult 2.**)

Bágyi Pál születési név: Bágyi Pál

mint jogosult, a szolgalmi jog jogosultja (továbbiakban: **Jogosult 3.**)

és

Bogdán Erzsébet Katalin születési név: Bogdán Erzsébet Katalin

mint jogosult, a szolgalmi jog jogosultja (továbbiakban:

Jogosult 4.)

(továbbiakban együtt: Eladók)

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1) Szerződő felek rögzítik, hogy

1.1. Sárospatak Város Önkormányzat Kötelezett 1/1 arányú tulajdonában áll a B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Sárospatak**, belterület **202 hrsz.** alatt felvett, 7166 m² alapterületű, természetben a 3950 Sárospatak, Szent Erzsébet utcában található és „címkézés” alatt álló „kivett épület, 2 lőportorony és udvar” megjelölésű ingatlan (továbbiakban Ingatlan1)

Tulajdoni lap I/2 sorszámú bejegyzése szerint Ingatlan1 Műemlék „Városház”.

Tulajdoni lap I/3. sorszámú bejegyzése szerint Ingatlan1 Kiemelten védett természeti leelőhely.

Tulajdoni lap I/4. sorszámú bejegyzése szerint Ingatlan1 Műemlék

Tulajdoni lap I/5. sorszámú bejegyzése szerint Ingatlan1-t „Egyéb szolgalmi jog, Átjárási és útszolgalmi jog terheli a Sárospatak, Belterület 172/2 hrsz-ú Ingatlan javára.

Tulajdoni lap I/6. sorszámú bejegyzése szerint Ingatlan1 Műemlék.

1.2. Zempléni Idegenforgalmi Kft Jogosult1 kizárólagos, azaz 1/1 arányú tulajdonában áll a B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Sárospatak**, belterület **176/2 hrsz.** alatt felvett, 1106 m² alapterületű, természetben a Szent Erzsébet utcában található és címkézés alatt álló „kivett irodaház és udvar” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2)

Sárospatak Város Önkormányzata Kötelezett
Aros János polgármester

Zempléni Idegenforgalmi Kft Jogosult 1.
Bágyi Pál ügyvezető

Bágyi Péter Jogosult 2.

Bágyi Pál Jogosult 3.

Bogdán Erzsébet Katalin Jogosult 4.

Alulírott dr. Kiss Anita ügyvéd (KASZ: 36063078) megállapodást készítettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2022.

Tulajdoni lap I/2 sorszámú bejegyzése szerint Ingatlan2 Műemlék Városhalal'.

Tulajdoni lap I/3. sorszámú bejegyzése szerint Ingatlan2 Kiemelten védett természeti lelőhely.

1.3. Bágyi Péter, Jogosult2 kizárólagos tulajdonában, azaz 1/1 arány tulajdonában áll a B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Sárospatak**, belterület **172/3 hrsz.** alatt felvett, 948 m² alapterületű, természetben a Szent Erzsébet utcában található és címkézés alatt álló „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan3). Az Ingatlan3-n Jogosult3 és Jogosult4 javára közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve a 36127/2/2019.07.22. számú határozattal.

Tulajdoni lap I/2 sorszámú bejegyzése szerint Ingatlan3 Műemlék.

2.) Megállapodást kötő felek az 1.1. pontban meghatározott, A Sárospatak, Belterület 202. hrsz-ú, **Sárospatak**, belterület **202 hrsz.** alatt felvett, 7166 m² alapterületű, természetben a 3950 Sárospatak, Szent Erzsébet utcában található és „címkézés” alatt álló „kivett épület, 2 lőportorony és udvar” megjelölésű Ingatlan1-re

2.1. a **Jogosult1** kizárólagos tulajdonában álló, **Sárospatak**, belterület **176/2 hrsz.** alatt felvett, 1106 m² alapterületű, természetben a Szent Erzsébet utcában található és címkézés alatt álló „kivett irodaház és udvar” megnevezésű **Ingatlan2** javára, mint uralkodó telek mindenkori tulajdonosa javára **átjárási és útszolgalmi jogot** alapítanak a Polgári Törvénykönyv ötödik könyv, második rész, IX. cím, XXIII. Fejezet 5:160.§ (1) bekezdése alapján a jelen megállapodásban rögzített feltételekkel;

2.2.

2.3. a **Jogosult2** kizárólagos tulajdonában álló és Jogosult3 és Jogosult4 holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt **Sárospatak**, belterület **172/3 hrsz.** alatt felvett, 948 m² alapterületű, természetben a Szent Erzsébet utcában található és címkézés alatt álló „kivett épület, udvar” megnevezésű **Ingatlan3** javára, mint uralkodó telek mindenkori tulajdonosa javára **átjárási és útszolgalmi jogot** alapítanak a Polgári Törvénykönyv ötödik könyv, második rész, IX. cím, XXIII. Fejezet 5:160.§ (1) bekezdése alapján a jelen megállapodásban rögzített feltételekkel.

3.) Jelen szerződés 1.1 pontjában meghatározott ingatlant terhelő szolgalmi jog túrésére az ingatlan mindenkori birtokosa köteles, a jelen szerződés 1.2. és 1.3. pontjában meghatározott uralkodó telek mindenkori tulajdonosai javára.

4.) Felek megállapodnak abban, hogy Kötelezett a szolgalmi joggal kapcsolatban az érintett Ingatlan1 hasznosítása során, amelyen az átjárás történik a szolgalmi jog gyakorlását nem akadályozza.

4.1. Kötelezett tudomásul veszik, hogy a 3.) pont szerinti előírásokról és korlátozásokról, valamint a szolgalmi jog érvényre juttatását korlátozó minden tevékenységről a terület mindenkori jogszerű birtokosát tájékoztatni kötelesek.

4.2. Jogosultak az átjárási szolgalmi jogot - csak a szükséges mértékben - oly módon gyakorolhatják, hogy a szolgalmi jog gyakorlása során a szolgáló telek tárgyai, az ingatlanon lévő növényzet, burkolat ne sérüljön, a szolgáló telek mindenkori tulajdonosait az ingatlan birtoklásában csak a szükséges mértéken zavarják.

4.3. Jogosultak tudomásul veszik, hogy a terhelt ingatlanon lévő növényzetben, burkolatban és építményben a tevékenység által keletkezett károkat kötelesek megtéríteni a terület mindenkori birtokosának.

Sárospatak Város Önkormányzata Kötelezett
Aros János polgármester

Zempléni Idegenforgalmi Kft Jogosult 1.
Bágyi Pál ügyvezető

Bágyi Péter Jogosult 2.

Bágyi Pál Jogosult3

Bogdán Erzsébet Katalin Jogosult 4

Alulírott dr. Kiss Anita ügyvéd (KASZ: 36063078) megállapodást készítettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2022.

5.) Kötelezett kijelenti, hogy a szolgalmi jogot ellenérték nélkül biztosítja Jogosultak javára.

6.) Kötelezett kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a

6.1. **Jogosult1** kizárólagos tulajdonában álló, **Sárospatak**, belterület **176/2 hrsz.** alatt felvett, 1106 m² alapterületű, természetben a Szent Erzsébet utcában található és címképzés alatt álló „kivett irodaház és udvar” megnevezésű **Ingatlan2** javára **átjárási és útszolgalmi jog** jelen szerződés 1.1 pontjában meghatározott, Sárospatak, Belterület 202. hrsz.-ú Ingatlan1-re bejegyezésre kerüljön;

6.2. **Jogosult2** kizárólagos tulajdonában álló és Jogosult3 és Jogosult4 holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt **Sárospatak**, belterület **172/3 hrsz.** alatt felvett, 948 m² alapterületű, természetben a Szent Erzsébet utcában található és címképzés alatt álló „kivett épület, udvar” megnevezésű **Ingatlan3** javára **átjárási és útszolgalmi jog** jelen szerződés 1.1 pontjában meghatározott, Sárospatak, Belterület 202. hrsz.-ú Ingatlan1-re bejegyezésre kerüljön.

7.) Az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatban keletkező valamennyi költség viselése Jogosultak kötelezettsége.

8.) Kötelezett képviselőjében eljáró személy büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy Kötelezett Magyarországon bejegyzett, jogi személy, cselekvő és tulajdonszerző képességében korlátozva nincsen.

Kötelezett kijelenti továbbá, hogy a Magyar Államkincstár által vezetett törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett önkormányzat, melynek képviselőjében eljáró polgármester a jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással rendelkezik Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete határozata alapján.

Jogosult1 képviselőjében eljáró személy büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy Jogosult1 Magyarországon bejegyzett, jogi személy, cselekvő és tulajdonszerző képességében korlátozva nincsen.

Jogosult2 Jogosult3 és Jogosult4 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.

9.) Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződés tartalma nem ütközik jogszabályba, annak megismerésekor 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.

10.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § 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.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a szerződő feleket *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ügyvédi tv.)* 32. §-a szerinti azonosítási kötelezettségről, a személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Sárospatak Város Önkormányzata Kötelezett
Aros János polgármester

Zempléni Idegenforgalmi Kft Jogosult 1.
Bágyi Pál ügyvezető

Bágyi Péter Jogosult 2.

Bágyi Pál Jogosult3

Bogdán Erzsébet Katalin Jogosult 4

Alulírott dr. Kiss Anita ügyvéd (KASZ: 36063078) megállapodást készítettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2022.

12.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak személyes adataiknak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben, valamint az EU általános adatvédelmi rendeletében (GDPR) foglaltak szerinti kezeléséhez.

13.) 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.

14.) 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.

15.) Szerződő felek jelen okirat keretében meghatalmazzák dr. Kiss Anita ügyvédet (székhely: 3950 Sárospatak, Erdélyi János u. 3. B. ép. I/2., KASZ: 36063078) a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá, hogy őket a jelen jogüggyellett kapcsolatosan a földhivatali eljárásban *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII.* törvényben foglaltak szerint teljes jogkörrel képviselje, aki a megbízást elfogadja és a meghatalmazása alapján a felek képviseletében a fent megjelölt eljárásokban eljár.

16.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltozás bejegyzésének alapjául szolgáló okiratok (adásvételi szerződés, jognyilatkozatok, egyéb okiratok) elkészíttetése, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége Jogosultakat terheli.

17.) Felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a szolgalmi jogra vonatkozó egyéb rendelkezéseket, továbbá a Polgári Törvénykönyvben foglaltakat tekintik irányadónak.

A jelen szerződést – amely négy (4) sorszámozott oldalból áll – szerződő felek átolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, azt tizenegy (11) eredeti példányban 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.

Sárospatak, 2022.

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
IDEGENFORGALMI

képviseli: Aros János polgármester

Kötelezett

ZEMPLÉN-

Szálloda és Vendéglátó Kft.
képviseletében: Bágyi Pál

Jogosult 1.

BÁGYI PÉTER
LIN

Jogosult 2.

BÁGYI PÁL

Jogosult 3

BOGDÁN ERZSÉBET KATA-

Jogosult 4.

Alulírott dr. Kiss Anita egyéni ügyvéd (KASZ: 36063078) a megállapodást szerkesztettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2022. év

Dr. Kiss Anita
ügyvéd

3950 Sárospatak, Erdélyi János út 3. B. ép. I/2.