



ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testületnek -

a Sárospatak, 0753/1 és 0753/2 hrsz-ú

ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Vágner Béla ügyvéd 2022. március 24-én írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy ügyfele meg kívánja vásárolni a

- Sárospatak külterület 0753/1 hrsz-ú „kivett udvar” megnevezésű, 664 m² területű ingatlan, II/31. sorszámon 82/1467-d és II/32. sorszámon 82/1467-d tulajdoni hányadát,
- Sárospatak külterület 0753/2 hrsz-ú „kivett telephely” megnevezésű, 803 m² területű ingatlan, II/31. sorszámon 82/1467-d és II/32. sorszámon 82/1467-d tulajdoni hányadát.

A fent részletezett ingatlanokra 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 tett ajánlat ismeretében nyilatkoznia kell arról, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e, azaz a harmadik személy által tett ajánlattal azonos feltételekkel az ingatlant meg kívánja-e vásárolni.

Az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződésben foglaltak szerint a vételár:

- Sárospatak külterület 0753/1 hrsz-ú ingatlan adott tulajdoni hányada tekintetében 7.400,- Ft,
- Sárospatak külterület 0753/2 hrsz-ú ingatlan adott tulajdoni hányada tekintetében 9.000,- Ft

azaz összesen **16.400,- Ft.**

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

Sárospatak, 2022. március 24.

Aros János

Készítette: Polgárné Monok Bernadett
Műszaki és kommunális iroda irodavezető

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

VÁGNER Ügyvédi Iroda
§ Dr Vágner Béla ügyvéd, társasági szakjogász
3950 Sárospatak, Comenius út 24. Tel. 47/313-969, email: vagnerbela@pr.hu

INGATLAN ÁTRUHÁZÁSÁRA KÖTÖTT
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. A SZERZŐDŐ FELEK

1. Név: [REDACTED]

2. Név: [REDACTED]

Eladók)

3. Név: [REDACTED]

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a

1. Sárospatak 0753/1 hrsz-ú, „Kivett üdymar” megnevezésű, 664 m² területű, 0,00 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlannak a tulajdoni lapján [REDACTED] II/31. sorszámon 82/1467-d, [REDACTED] II/32. sorszámon 82/1467-d tulajdoni hányadban;
2. Sárospatak 0753/2 hrsz-ú, „Kivett telephely” megnevezésű, 803 m² területű, 0,00 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlannak a tulajdoni lapján [REDACTED] II/31. sorszámon 82/1467-d, [REDACTED] II/32. sorszámon 82/1467-d tulajdoni tulajdonosa.

A jelen szerződés tárgya a fenti ingatlan-hányadok Eladók általi értékesítése a jelen szerződés Vevője részére adásvétel jogcímen. Az ingatlanok NATURA 2000 területek.

III. A FELEK SZERZŐDÉSI AKARATA, BIRTOKBABOCSÁTÁS FELTÉTELEI

1. Eladók eladják a Vevőnek, a Vevő pedig megveszi az Eladóktól az II. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlan-hányadokat, alkotórészeivel és tartozékaival együtt, a felek által ismert és megtekintett jelenlegi állapotban.
2. A Vevő az ingatlan-hányadok birtokába a jelen szerződés aláírásának napján lép. A Ptk. rendelkezései alapján, mivel az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az Eladók a tulajdonjog átruházásán felül kötelesek a dolog birtokának átruházására is. Eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlan-hányadok birtokát a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruhazzák, a Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznát, viseli annak terheit, és a dologban beállt azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

IV. AZ INGATLAN VÉTELÁRA, VÉTELÁR MEGFIZETÉSÉNEK IDEJE, MÓDJA



Készítette és ellenjegyezte Sárospatakon, 2022. március 18-án: VÁGNER ÜGYVÉDI IRODA
Dr Vágner Béla ügyvéd. KASZ: 36070847

Szerződő felek által kölcsönösen kialakított vételár 16.400,- Ft; azaz Tizenhatezer-négyszáz forint, melyből a Sárospataki 0753/1 hrsz-u ingatlan vételára 7.400,- Ft, a 0753/2 hrsz-u ingatlan vételára 9.000,- Ft. Vevő a vételárát kiegyenlítette oly módon, hogy egymással szemben fennálló követeléseket beszámították a felek, így a teljes vételárát megfizetettnek tekintik. Eladók a jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyilatkozzák, hogy a vételár kiegyenlítésre került részükre.

Felek a szerződésalkötés valamilyeni körülményére figyelemmel kijelentik, a szerződésalkötés kori forgalmi és értékvizonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás megvalósítása helyesen történt meg. Felek kijelentik a fentiek alapján, hogy a jelen szerződést felfüggetlen értékárnyilatkozat előzetes nem tartalmazzák meg.

V. SZAVATOSSÁG, INGATLAN TERHERMENTESÉSE

1. Eladók szavatolják, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan-hányadok per-, igény-, és terhelmentesek, továbbá azt a föld, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladók szavatolják azt is, hogy az ingatlan-hányadokon nincs senkinek olyan joga, mely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, és az a vevőt a jogszervi birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná. A tulajdoni lapok terhet, elintézetlen szelvényet nem tartalmaznak.

2. Eladók szavatolnak továbbá, hogy az illetékes földhivatali előtti eljárás megindulásáig az Eladók magatartása következtében az ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan szelvény, illetve határozat nem jelenik meg, amely az ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő terhelmentes tulajdonszerzését akadályozná – ellenkező esetben kártérítési kötelezettség terheli Eladókat.

3. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanba jelenleg akár ideiglenesen akár állandó jelleggel bejelentkezett személyek a birtokbirtoklás napjaig az ingatlanból kijelentkeznek. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlanba gazdálkodó szervezet székhelyként; telephelyként; fióktelepként nincsen bejelentve.

4. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanon közüzemi szolgáltatások nincsenek.

VI. KÖLTSÉGVISZELÉSRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Eladók viselik a birtokátvitelhez és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket. A dolog átvételének, és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, továbbá a szerződésalkötés költségei a Vevőt terhelik.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy az 1990. évi XCIII tv. 19. §. (1) bekezdése alapján tulajdonszerzése illetékköteles. Az illeték mértéke 4 %.

Eladókat SZJA fizetési kötelezettség nem terheli, figyelemmel arra, hogy az értékesítésből jövedelmük nem származik.

Szerződő felek kijelentik, hogy a vágyónszerzéssel kapcsolatos kötelezettségekről a tájékoztatást megkapták, melyet a jelen szerződés aláírásával is elismernek.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződésbe szereplő vételár a NAV Illeték Főosztályán az illeték kiadásán szempontjából nem költ, arra tekintettel, hogy az illeték kiszabása az illetékhivatal értékelése alapján történik.

VII. EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉG

Felek kötelezik magukat arra, hogy egymás érdekeire tekintettel a Ptk. szabályai alapján kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen, egymás érdekeit figyelembe véve járnak el, és ennek körében első sorban hűségkötöttségül tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely befolyásolja a jelen szerződés teljesedését. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak valamilyen fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

A felek kötelesek egymást értesíteni, ha a szerződésben vállalt valamely kötelezettség teljesítése előre láthatóan akadályba ütközik, kivéve ha az akadályt a másik félnek közlés nélkül is ismernie kellett.

Készítette és ellenjegyezte Sárospatakon, 2022. március 18-án: VÁGNER ÜGYVÉDI IRODA

VIII. TULAJDONJOG INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ehhez, és szerződő felek egyetemesen kéri, hogy a

3. Sárospatak 0753/1 hrsz-ú ingatlanon [REDACTED] a II/31. sorszámú 82/1467-d, [REDACTED] a II/32. sorszámú 82/1467-d tulajdoni hányadát;
4. Sárospatak 0753/2 hrsz-ú ingatlanon [REDACTED] a II/31. sorszámú 82/1467-d, [REDACTED] a II/32. sorszámú 82/1467-d tulajdoni hányadát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, a törléssel egy időben a fenti ingatlanok 164/1467 – 164/1467-d tulajdoni hányadát a Vevő javára – adásvétel – jogcímen bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

IX. EGYÉB NYILATKOZATOK, SZERZŐDÉS MELLÉKLETEI

Szerződő felek cselekvőképessé és szerződéskötés képes magyar állampolgárok, cselekvőképesséjük és szerződéskötés képesükhöz korlátozva nincs, kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadály nincs. A felek kijelentik büntetőjogi felelősségük teljes tudatában, hogy a Ptk. szerinti cselekvőképesséjük fennáll, az semmiféle ügycsoportot illetően, sem részlegesen, sem teljesen nem került korlátozásra, és elfogadják ezt irányuló eljárás minden folyamatban.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a tulajdonosi jogokat elővásárlási jog illeti meg a Ptk. alapján. Eladók kötelezettséget vállaltak eljáró ügyvéd útján, hogy a tulajdonosi jogokat elővásárlási jog lezáró nyilatkozatát beszerzik a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül, és azt a jelen szerződéshez csatolják.

X. SZERZŐDÉSSZEGÉS

A szerződés megszegését jelentí bármely kötelezettség szerződés szerinti teljesítésének elmaradása. Ha a szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszuat, elállhat a szerződéstől. A szerződés köti előtti fennálló helyzetet természetben kell visszaállítani.

XI. MEGHATÁROLÁS

Vevők meghatalmazták a VÁGNER Ügyvédi Irodát (székhelye: 3950 Sárospatak, Comenius út 24., BAZ Megyei Ügyvédi Kamarai azonosító: VI/47., KASZ: 36070847) képviseli Dr. Vágner Béla ügyvéd, hogy a jelen szerződést készítse el, azt aláírások után ellenjegyezze, majd a tulajdonváltással kapcsolatos közigazgatási eljárás során szerződő felek képviselőket teljes körűen ellássa. Az ügyvéd a megbízást/meghatározást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével igazol.

XII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen okiratban foglaltakon túlmenően külön tényvázlatot nem vesznek fel, mivel a szerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak hatáskörét. Jelen szerződésbe foglaltakat felek egyben „ügyvédi tényvázlatnak” is tekintik, a külön okirat készítésétől (megbízás) eltekintenek.

2. Szerződő felek kijelentik, hogy írt és olvasni tudnak, a magyar nyelv szabályait ismerik, az okiratot szerkesztő és készítő ügyvéd részére ezen nyilatkozatukat a jelen szerződés aláírásával is megerősítik. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő ügyvédtől a teljes körű tájékoztatást megkapták az adásvétellel kapcsolatban. Szerződő felek kijelentik azt is, hogy a jelen megállapodással valóban nyilatkozatot nem tettek. Az eljáró ügyvédet nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.

3. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ehhez, hogy személyi okmányaik az eljáró jogi képviselő azonosítás céljára lemasolja és nyilvántartsa. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a felek azonosították a 2017. évi LIII. tv. alapján elvégzőte. Felek adatai a hivatkozott törvény értelmében a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat alapján.

4. A jelen szerződésben foglaltakon túl a felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgálnak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a felek igazolványainak ténybizsítása és a tulajdoni lap másolat, mint okiratok alapján készült. Egyéb

Készítette és ellenjegyezte Sárospatakon, 2022. március 18-n: VÁGNER ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vágner Béla ügyvéd, KASZ: 36070847

okirat ügyvéd részére bemutatására nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették.

5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen nádasvölgyi szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó idevágó rendelkezéseit (Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:215-6:220. §), illetőleg a szerződések közös szabályait (Ptk. 6:58-6:214. §) tekintik irányadónak.

XIII. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

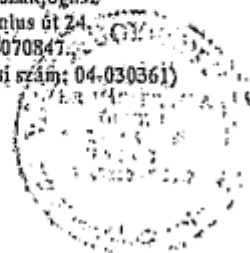
Az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni. Alulírott szerződő felek minden befolyástól mentesen, ép észrel, józan és alapos megfontolás után, előzetes kioktatás és elolvasás, valamint értelmezés alapján, a felvilágosítások ismeretében, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon, jóváhagyólag, saját kezűleg írjuk alá a családi és utónévünk fölött a jelen szerződést.

Sárospatak, 2022. március 18.

Szerződő felek sajátkező aláírása után az 1997. évi CXLI. tv. 32. §. alapján, valamint 2017. évi LXXXVIII. tv. alapján az okiratban megjelölt felek az okiratot előttem írták alá. A szerződő felek adatainak ellenőrzése mellett a jelen szerződést készítette, aláírás után Sárospatakon, 2022. március 18-n ellenjegyzéssel ellátam.

ELLENJEGYZEM:

Váner Ügyvédi Iroda
Dr. Váner Béla ügyvéd, társasági szakjogász
Székhely: 3950 Sárospatak, Comenius út 24.
(BAZ Megyei Ügyvédi Kamara KASZ: 36070847)
Igazolvány száma: Ü-114459; nyilvántartási szám: 04-030361)



SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2022. (.....)

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak, 0753/1 és 0753/2 hrsz-ú
ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta és nyilatkozik, hogy a Sárospatak külterület 0753/1 hrsz-ú, „kivett udvar” megnevezésű, 664 m² területű ingatlan II/31. sorszámon 82/1467-d és II/32. sorszámon 82/1467-d tulajdoni hányada, és a Sárospatak külterület 0753/2 hrsz-ú, „kivett telephely” megnevezésű, 803 m² területű ingatlan II/31. sorszámon 82/1467-d és II/32. sorszámon 82/1467-d tulajdoni hányada vonatkozásában az őt megillető elővásárlási jogával

A./

élni kíván, a harmadik személy által megtett ajánlatban rögzített feltételek mellett – 16.400,- Ft-os vételáron - meg kívánja vásárolni.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat aláírására.

B./

nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal