



ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testületnek -

a Sárospatak belterület 371 és 373 hrsz-ú

ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Pozderka Gábor ügyvéd 2022. június 3-án írásban fordult hivatalunkhoz azzal, hogy ügyfele meg kívánja vásárolni a

- Sárospatak belterület 371 hrsz-ú, természetben Sárospatak, Retel u.2. szám alatt felvett 485 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan1) és a
- Sárospatak belterület 373 hrsz-ú „címképzés alatt álló” 557 m² alapterületű, „kivett lakóház, borozó, udvar” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan2).

Sárospatak város kül-, és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017 (IV.28.) önkormányzati rendeletének 3. melléklet 4. pontja alapján a fent részletezett ingatlanok tekintetében 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 együttesen az érintett ingatlanokra: bruttó 217.500.000,- Ft, amelyből 80.000.000,- Ft az ingatlan1, 137.460.000,- Ft az ingatlan2, valamint 40.000 Ft az ingatlanhoz kapcsolódó nevesített domain, szellemi tulajdon vételára.

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

Sárospatak, 2022. június 10.

Aros János

Készítette: Polgárné Monok Bernadett
irodavezető
műszaki és kommunális iroda

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen adásvételi szerződés egyrészről

eladó - a továbbiakban: **Eladó** -, másrészről a

továbbiakban: **Vevő** -; Eladó és Vevő együtt Felek - között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel jön létre:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Az Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonosa a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban, a **Sárospatak belterület 371** helyrajzi szám alatt felvett, természetben 3950 Sárospatak, Retel utca 2. szám alatt felvett, 485 négyzetméter alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan1**).

Az ingatlan1 tulajdoni lapján az alábbi bejegyzés található:
I/2. alatt 31267/1997.01.31. számú határozattal bejegyzett Műemlék.

Az ingatlan1 teherlapján az alábbi bejegyzés található:
III/7. alatt 31120/2008.01.24 számú határozattal Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan határvonalának módosítása az E-34/2007/5/82. számon záradékolt változási vázrajz alapján történt.

Az Eladó kijelenti és szavatosságot vállal továbbá azért, hogy 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonosa a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban, a **Sárospatak belterület 373** helyrajzi szám alatt felvett, „címkézés alatt” álló 557 négyzetméter alapterületű, kivett lakóház, borozó, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan2**).

Az ingatlan2 tulajdoni lapján az alábbi bejegyzés található:
I/2. alatt 31267/1997.01.31 számú határozattal bejegyzett Műemlék.

Az ingatlan2 teherlapján az alábbi bejegyzés található:
III/5. alatt 33230/2016.04.14 számú határozattal Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe a 374 hrsz-ú ingatlan területével növelve a telekalkitással az E-6/2016/153. szám alatt záradékolt változási vázrajz alapján.

Ingatlan1 és ingatlan2 a továbbiakban együttesen: **ingatlanok**.

2. Jelen adásvételi szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő 1/1. arányban a megtekintett állapotban, a jelen szerződés II. pontjában megjelölt vételárért megveszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokat, azoknak az Eladót megillető egy egész tulajdoni hányadát, az ingatlanok természetbeni és jogi tartozékaival, alkotórészeivel egyetemben. Felek rögzítik, hogy Eladónak az ingatlanokra vonatkozó szolgáltatása oszthatatlan, azaz Eladó ezeket együtt kívánja értékesíteni és Vevő ezeket együtt kívánja megvásárolni (dologösszesség).
3. Az adásvétellel az ingatlanokon a Vevőnek 1/1. tulajdoni hányada keletkezik.
4. A Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok műemlékek, így a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86.§-a értelmében a Magyar Államot, valamint a Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendelet alapján Sárospatak Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet értelmében a Miniszterelnökséget vezető miniszter jogosult.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra az elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozatot (a továbbiakban: megkeresés) - az ellenjegyző ügyvéd közreműködésével - a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 16. melléklete szerinti adattartalommal az ingatlan fekvése szerinti örökségvédelmi hatósághoz (Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály), a miniszternek címezve benyújtja, és ahhoz csatoltja a jelen adásvételi szerződést.

Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a megkeresést - az ellenjegyző ügyvéd közreműködésével - megküldi Sárospatak Város Önkormányzatának, és ahhoz csatolja a jelen adásvételi szerződést azzal, hogy a jogosult az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni arról, hogy elővásárlási jogával élni kíván-e. A megkeresésben rögzíteni szükséges, hogy amennyiben az elővásárlási jogra vonatkozó felhívásra a jogosult a megkeresés kézhezvételétől számított 30 napon belül, de legkésőbb a megkeresés ellenjegyző ügyvéd általi postára adásától számított 40 napon belül nem válaszol, úgy ezen tény az elővásárlási jog nem gyakorlásának minősül.

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 86. §-ában foglaltak értelmében a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot a miniszter a hatósághoz történő megérkezésétől számított harminc napon belül teszi meg, azzal, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásnak kell tekinteni, ha a miniszter a nyilatkozatra nyitva álló határidőben nem teszi meg a vételi szándéknyilatkozatot. Ha a Magyar Állam élni kíván az elővásárlás jogával, a miniszter a vételi szándéknyilatkozatot harminc napon belül az Eladó elektronikus levélcímén, valamint írásban postai úton köteles közölni az Eladóval.

Az Eladó a megkeresés elővásárlási jogosultakkal való közlését, az örökségvédelmi hatóságnak és Sárospatak Város Önkormányzatának címzett levélpostai küldemény feladását igazoló postai tértivevény másolati példányával köteles igazolni a Vevő felé.

Amennyiben Sárospatak Város Önkormányzata vagy a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, azaz Sárospatak Város Önkormányzata, vagy a miniszter a szándéknyilatkozat megtételére nyitva álló határidőben elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot tesz, úgy a szerződés a közölt ajánlatnak megfelelő tartalommal az Eladó és a Magyar Állam vagy Sárospatak Város Önkormányzata között jön létre. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86.§ (4) bekezdése értelmében, ha az ingatlanra több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot illeti meg az elővásárlási jog.



Felek a fentiekre tekintettel megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés Sárospatak Város Önkormányzatával, illetőleg a Magyar Állammal, mint elővásárlásra jogosultakkal és az állami elővásárlási jog esetén az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt miniszterrel szemben akkor lép hatályba, ha a Miniszterelnökséget vezető miniszter, illetőleg Sárospatak Város Önkormányzata a nyilatkozatra nyitva álló határidőben elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot nem tett, vagy a Magyar Államot, illetőleg Sárospatak Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jogról egyébként lemondott.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben bármelyik jogosult él az elővásárlási jogával –bontó feltétel-, és a szerződés a megkötésére visszamenőleges hatállyal megszűnik, akkor Eladó köteles a Vevőnek az ellenjegyző ügyvéd alábbiakban hivatkozott értesítését követő 5 munkanapon belül a részére már megfizetett foglalt a Vevő

száma számú számlaszámára visszautalni. Ellenjegyző ügyvéd köteles az Eladót 3 munkanapon belül írásban értesíteni az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben minden jelentős körülményről, különösen ideértve az elővásárlásra felhívó levelek kiküldéséről, illetve az arra érkezett esetleges válaszokról, észrevételekről.

II. A VÉTELÁR

5. A Felek a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanok kölcsönösen kialakított bruttó vételárát 217.500.000,-Ft azaz kétszázötvenhétmillió-öttszázezer forint összegben állapítják meg, melyből 80.000.000,-Ft, azaz nyolcvanmillió forint az ingatlan1 és 137.460.000,-Ft, azaz százharminchétmillió-négyszázhatvanezer forint az ingatlan2, valamint 40.000,-Ft, azaz negyvenezer forint a lent nevesített domain, szellemi tulajdon vételára. Felek rögzítik továbbá, hogy a vételár magában foglalja a jelen szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt ingóságok ellenértékét is.

A Felek megállapodnak, hogy a vételár magában foglalja az alábbi szellemi tulajdon átruházásának az ellenértékét is.

- Eladó az ingatlanok birtokbaadásával egyidejűleg átruházza a Vevőre a következő domain nevet: <http://www.retelvitez.extra.hu/> és a hozzá tartozó valamennyi e-mail címet, és amennyiben szükséges azzal egyidejűleg a Vevő nevére átíratja ezeket, Eladó szükség esetén külön nyilatkozatban is lemond a jelen pontban hivatkozott domain-ről.
- Eladó az ingatlanok birtokbaadásával egyidejűleg átruházza Vevőre valamennyi hirdetési felületét és fiókjait (pl. booking.com, szallas.hu, facebook stb.), és ezzel egyidejűleg átadja Vevő részére a belépési adatokat, azzal, hogy közreműködik a szolgáltatóknál a szerződések átírása során a folyamatosság fenntartásában;

- Eladó az ingatlanok birtokbaadásával egyidejűleg a beérkező foglalásokat átadja a Vevőnek.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fentiek teljesüléséhez szükséges nyilatkozatokat, intézkedéseket megteszi, valamint kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevővel együttműködve, jóhiszeműen jár el a fentiek teljesítése, és a foglalások kezelése, átadása során is.

Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban hivatkozott domain és online felületek per- teher- és igénymentesek, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozhatja, vagy akadályozhatja, a személyes adatok átruházására jogosult, melyért teljes körű felelősséget vállal. Eladó kijelenti továbbá, hogy a fentiekkel kapcsolatban semminemű tartozása nincs.

Vevő az átíratás időpontjától kezdődően viseli az azzal kapcsolatos költségeket, az ezt megelőzően keletkezett költségeket az Eladó fizeti.

A Felek rögzítik, hogy a vételár meghatározására együttes akarat-elhatározásuk alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevételével került sor, a szerződés aláírásával

visszavonhatatlanul lemondanak a szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának jogáról.

6. A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, a jelen szerződés biztosítékeként foglaló jogcímen a Vevő megfizet 10.000.000,-Ft foglalót akként, hogy a 10.000.000,-Ft, azaz tízmillió forint foglalót elektronikus banki átutalás útján átutalja az Eladó [REDACTED] bankszámlájára. A foglaló a vételárba beszámít. Az Eladó kijelenti, hogy az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek kijelentik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (Ptk.) a foglalóra vonatkozó rendelkezéseit ismerik, azokat magukra nézve kötelezőnek tekintik. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés teljesítésének esetleges meghiúsulásáért való felelősséggel kapcsolatban a Felek között vita keletkezik, és az 15 napon belül nem nyer rendezést, úgy a foglalót bírósági letétbe kell helyezni.

7. Felek megállapodnak, hogy Vevő a vételárból további 98.750.000,-Ft, azaz kilencvennyolcmillió-hétszázötvenezer forint vételárreszt az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatának a kézhezvételétől vagy a határidő eredménytelen elteltétől számított 5 munkanapon belül utalja át az Eladó [REDACTED] számú bankszámlájára. Az Eladó kijelenti, hogy az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

8. Felek megállapodnak továbbá, hogy a vételárból fennmaradó 108.750.000,-Ft, azaz száznyolcmillió-hétszázötvenezer forint utolsó vételárreszt Vevő a 13. pont szerinti birtokba adással egyidejűleg, az ingatlanokra vonatkozó, 17. pontban hivatkozott nullás igazolások Vevő részére történő átadásának feltételével köteles megfizetni az Eladó [REDACTED] bankszámlájára történő átutalással. Az Eladó kijelenti, hogy az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

9. Eladó kijelenti, hogy a 6-8. pontban meghatározott bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő előteljesítésre jogosult.

10. Felek kijelentik, hogy a 6-8. pontban meghatározott vételárreszteket az Eladó fenti bankszámláján történt jóváírásával tekintik kiegyenlítettnek azzal, hogy az összeg jóváírását az Eladó a jóváírást követő 2 munkanapon belül köteles írásban (ideértve az e-mailt is) bejelenteni az okiratszerkesztő ügyvédnek és a Vevőnek, de a Vevőnek is értesítenie kell az Eladót az átutalásról. Amennyiben az Eladó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, de a Vevő az eljáró ügyvéd részére eredeti bankszámlakivonattal igazolja, hogy a vételárreszletet a fenti számlaszámra átutalta (azok visszavonhatatlanul levonásra kerültek), úgy a vételárat megfizetettnek kell tekinteni. Vevő köteles a teljes vételárhátralék megfizetését megelőzően

11. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a közöttük létrejött jelen jogügylet tekintetében őket együttműködési kötelezettség terheli, így kifejezett szerződésszegés esetét kivéve, kötelezik magukat arra, hogy az esetleges szerződés-módosítást aláírják.

[REDACTED]

[REDACTED]

12. A Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha a 7. pont szerinti vételárhátralék a Vevőnek felróható módon nem kerül az ott írt határidőben kiegyenlítésre, akkor a fizetési határidő 15 nappal meghosszabbodik, és a Vevő a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni az Eladó részére, amelyen felül azonban az Eladó a póthatáridő alatt semmilyen jogkövetkezményt (pl. elállás) nem jogosult érvényesíteni a Vevővel szemben. Az Eladó a fentebb írt póthatáridő eredménytelen eltelte után állhat el a szerződéstől. Az Eladó jogszerű elállása esetére a Vevő már most hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásba a javára bejegyzett jogok, illetve tények törléséhez, a már kifizetett és visszajáró összegek visszatérítésének igazolása mellett.

III. A BIRTOKBA BOCSÁTÁS

13. Eladó az ingatlanok feletti birtokot a jelen adásvételi szerződés alapján, adásvétel jogcímén, a 8.) pont szerinti fennmaradó vételár rész megfizetésének feltételével, legkésőbb 2022. augusztus 31. napjáig ruhazza át a Vevőre, és ezzel egyidejűleg megtekintett, kiürített állapotban köteles azokat birtokába adni.
Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás az Eladónak az ingatlanok feletti tényleges hatalmának megszüntetésével (birtokbaadás) valósul meg.
Ennek megfelelően felek rögzítik, hogy az Eladó, jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokat a megtekintett állapotukban legkésőbb 2022. augusztus 31. napjáig köteles a Vevő birtokába adni, ezzel egyidejűleg a 17.) pont szerinti nullás igazolásokat a részére átadni, aki pedig ezzel egyidejűleg köteles a 8.) pont szerinti fennmaradó vételár részét az Eladó fenti bankszámlájára történő elektronikus banki átutalás útján megfizetni. Amennyiben ezen kötelezettségének Eladó nem tesz eleget, 10.000.-Ft, azaz tízezer forint/nap késedelmi kötbért tartozik fizetni, és a birtokbaadási határidő 15 nappal meghosszabbodik. Felek rögzítik, hogy az Eladó a jelen pontban írt határidőnél korábban is jogosult az ingatlanokat a Vevő birtokába adni, azzal, hogy arról legalább 2 (kettő) nappal korábban köteles a Vevőt értesíteni, hogy annak megfelelő idő álljon a rendelkezésére a fennmaradó vételár rész megfizetéséhez.
14. A Vevő a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanok birtokába lépésétől élvezi az ingatlanok hasznait, viseli terheit, valamint azt a kárt, amelynek a megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
15. A Vevő birtokba lépése napjáig a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokkal kapcsolatban felmerült költségeket, és esetlegesen bekövetkezett károkat az Eladó viseli.
16. Az Eladó kötelezi magát, hogy a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi – esetlegesen fennálló - közüzemi, vagy egyéb díjtartozását a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül saját költségén kiegyenlíti.
17. Az Eladó köteles a Vevő birtokba lépésével egyidejűleg a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanok fogyasztómérő-óráinak állását a Vevővel közösen felvett jegyzőkönyvbe írásban rögzíteni, valamint köteles igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatókkal szemben nem áll fenn tartozása (nullás igazolás). Vevő köteles a birtokbaadást követő legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül saját költségén a közüzemi szolgáltatóknál a tulajdonosváltást átjegyeztetni. Az Eladó szükség szerint köteles a Vevővel közösen eljárni a közüzemi szolgáltatóknál a szolgáltatási szerződések átíratása, vagy új szolgáltatási szerződés megkötése érdekében.

IV. SZAVATOSSÁG

18. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az 1. pontban megjelölt ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért az 1. pontban rögzített bejegyzések kivételével a jogi felelőssége tudatában teljes körű szavatosságot vállal, azokat fenntartja.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy a 4. pontban írtak szerint köteles eljárni az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok beszerzése érdekében.

19. Az Eladó szavatolja, hogy a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanok állapota rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert, de a Vevő elől rejtett hibája nincsen.

20. A Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvédnek az épületek energetikai jellemzői tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben – továbbiakban rendelet - foglaltakról szóló tájékoztatását, és azt, hogy a rendelet alapján kell tanúsítványt készíteni. Vevő nyilatkozik, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan1-re vonatkozó HET-01484089 számú és az ingatlan2-re vonatkozó HET-01484232 számú energetikai tanúsítványt az Eladótól átvette.

21. Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlanokkal kapcsolatosan senkinek nincs olyan jogosultsága vagy követelése, melyet az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz, illetve amely Vevő per-, teher- és igénymentes, a tulajdonjog valamennyi részjogosítványának háborítatlan gyakorlására kiterjedő tulajdonszerzését, illetve a jelen szerződés szerinti birtokba lépését bármi módon akadályozná, illetve korlátozná.

Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanokat gazdasági társaságba nem apportálta, azok gazdasági társaság vagy egyéb szervezet székhelyeként sem a cégbíróságon, sem más bíróságnál vagy hatóságnál bejegyzésre nem kerültek, illetve bejegyzés alatt nem állnak, azokat semminemű fedezetként fel nem ajánlotta, másnak birtokába, használatába még részben sem adta, illetve azokra semmiféle olyan jogviszonyt nem létesített, illetve annak létesítésére vonatkozó ráutaló magatartást sem tanúsított, mely Vevő részéről a per-, teher- és igénymentes tulajdonba vételt, illetve a tényleges birtokbavételt, a teljes körű és háborítatlan használatot bármi módon akadályozná vagy korlátozná.

Eladó kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy ilyen jogviszonyokat az ingatlanokra jelen szerződés aláírását követően sem létesít.

Felek egyezően kijelentik, hogy az esetleges ilyen jogviszonyok Vevővel szemben semminemű joghatállyal nem bírnak.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozóan bejelentés nélküli lakáshasználati jogosultsága, illetve igénye sem áll fenn senkinek.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a birtokbaadást követő 5 (öt) munkanapon belül az ingatlanokból állandó kijelentővel kijelentkezik, azt Vevő részére lakcímkártyája bemutatásával az utolsó vételár rész átutalásáig igazolja, és ennek esetleges elmaradása esetén jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy Vevő őt és az ingatlanokat esetleg bármely más jogcímen használó személyt az ingatlanból kijelenthesse.

V. A TULAJDONJOG ÁTVEZETÉSE

22. Felek rögzítik, és az Eladó hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő az illetékes földhivaltól a jelen adásvételi szerződés benyújtásával kérje a tulajdonjoga bejegyzését, azzal, hogy a kérelme az Eladó - bejegyzett jogosult - által a bejegyzési engedély megadására fentebb meghatározott, legfeljebb a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig, az Inytv 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján függőben tartásra kerül.



23. Ennek megfelelően a Felek kéri az eljáró illetékes Földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.
24. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.
25. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokra Vevő 1/1. arányú tulajdonjogának vétel (adásvétel) jogcímén való bejegyzéséhez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását az okiratszerkesztő ügyvédnél 4 eredeti példányban a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezi azzal, hogy amennyiben a Vevő az ingatlanok teljes vételárát a 26. pont szerint igazolt módon megfizette, akkor ezzel egyidejűleg a bejegyzési engedélyt az eljáró ügyvéd a Vevő részére adja ki, és az Eladó minden további feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra a tulajdonjog vétel (adásvétel) jogcímén Vevő javára 1/1. arányban bejegyzésre, míg az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.
26. Eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratot megőrzi és az illetékes földhivatalhoz benyújtja a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében - a fennmaradó példányokat pedig az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratba kerülnek elhelyezésre -, amennyiben Eladó írásban jelzi, hogy a vételár részére hiánytalanul megfizetésre került, illetve ennek írásbeli felszólítás ellenére történő elmaradása esetén, amennyiben Vevő a bankja által kiadott eredeti igazolással igazolja az egyes vételárreszletek jelen szerződés szerinti megfizetését vagy az Eladó ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban ismeri el a teljes vételár megfizetését. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elveszése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

27. A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével járó ügyvédi költségeket, a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint a visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli.
28. A Felek kijelentik, hogy Vevő képviselője és az Eladó cselekvőképés, magyarul írni és olvasni képes magyar állampolgár, az elidegenítést, a tulajdonszerzést semmi sem korlátozza, vagy akadályozza. Vevő Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság.
29. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik „szerződésmódosítás”, vagy „kiegészítés” megnevezéssel. Az e formai előírástól való eltéréshez a felek írásbeli megállapodása szükséges.
30. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással. A szóbeli nyilatkozatok csak írásbeli megerősítés esetén érvényesek. A Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés egyes

kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelensége, vagy érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek az érvényességét, feltéve ha a szerződés ezen kikötés alkalmazása nélkül is teljesíthető, vagy pótolható.

31. A Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.
32. Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Minden olyan körülményről, akadályról, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul kötelesek értesíteni. Jelen szerződéssel összefüggő minden értesítést, egyéb közlést Felek írásban, ajánlott-tértivevényes levél formájában kötelesek egymás felé megtenni, a jelen szerződésben megadott címre küldve. Felek megállapodnak abban, hogy az így elküldött levél a postára adástól számított 5. napon akkor is a címzetthez megérkezettnek tekintendő, ha az „ismeretlen”, „elköltözött”, „cím elégtelen”, „nem fogadta el”, vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. A Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, valamint a Földhivatal előtti képviselettel dr. Pozderka Gábor ügyvédet (Pozderka Ügyvédi Iroda, 1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 1/C.), míg jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével Dr. Tompa Zoltán ügyvédet (Tompai Ügyvédi Iroda, 3950 Sárospatak, Rákóczi Ferenc utca 39. 1/3.) bízák és hatalmazzák meg, azzal, hogy a jelen szerződésben foglaltakat tényvázlatnak is tekintik. Eljáró ügyvédek a meghatalmazást elfogadják. A felek rögzítik, és aláírásukkal elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről és feltételről kioktatta őket, valamint tájékoztatást adott a vonatkozó adózási és illetékszabályokról is. Felek jelen meghatalmazást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26. § (10) bekezdése alapján egyben kézbesítési meghatalmazásnak is tekintik. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
34. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
35. Vevő képviselője és Eladó jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
36. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5(öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
37. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és más hatályos jogszabályok idevonatkozó rendelkezései az irányadóak.
38. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Vevő képviselője és az Eladó személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

39. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
40. A jelen adásvételi szerződést a felek elolvasás és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Sárospatakon, 2022. június 1. napján



Eladó



Vevő

Ellenjegyzem Sárospatakon, 2022. június 1. napján

Dr. Tompa Zoltán ügyvéd
Tompai Ügyvédi Iroda
3950 Sárospatak, Rákóczi F. u. 39. I/3.
(B-A-Z Megyei Ügyvédi Kamara lajstromszám: VII/71.,
Kamarai Azonosító Szám: 36070278,
ügyvédi igazolvány szám: Ü-113060,
nyilvántartási szám: 04-030373)



TOMPA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tompa Zoltán ügyvéd
3950 Sárospatak, Rákóczi F. u. 39. I/3.
Tel/Fax: 06-47855-147, Adószám: 19335513-2-05
Bankszámlaszám: 11734169-20010795
KASZ: 36070278. Ig.sz: Ü-113060. Lajstromszám: VII/71
B-A-Z Megyei Ügyvédi Kamara nyilvántart.sz.: 04-030373

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2022. (...)

h a t á r o z a t a

**a Sárospatak belterület 371 és 373 hrsz-ú
ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta és nyilatkozik, hogy a Sárospatak belterület 371 hrsz-ú, természetben Sárospatak, Retel u.2. szám alatt felvett 485 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan és a Sárospatak belterület 373 hrsz-ú „címképzés alatt álló” 557 m² alapterületű, „kivett lakóház, borozó, udvar” megnevezésű ingatlan vonatkozásában az őt megillető elővásárlási jogával

A./

élni kíván, az ingatlant a harmadik személy által megtett ajánlatban rögzített feltételek mellett, bruttó 217.500.000,- Ft-os vételáron meg kívánja vásárolni.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat aláírására.

B./

nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal