

## Képviselő-testületi előterjesztés

2016. április 27.

**Tárgy:** Elővásárlási jog gyakorlása tárgyában döntés  
– a Makó belterület 7533/2/D/9 helyrajzi  
számú, üzlet megnevezésű, önálló felépítményi  
ingatlan vonatkozásában

**Előterjesztő:** Farkas Éva Erzsébet  
polgármester

**Ügyiratszám:** 1/520-1/2016/I.

**Melléklet:** 1 db térképmásolat, 1 db adásvételi szerződés  
másolat

**Készítette:** Makói Polgármesteri Hivatal  
Innovációs és Városfejlesztési Iroda,  
Vagyoncsoport

**Témafelelős:** dr. Forgó Mária

**Az előterjesztést látta:** .....

**Véleményezésre megküldve:** Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre  
bemutatva:**

.....  
Dr. Bálint-Hankóczy Beatrix  
jegyző

**A napirend előadójának jóváhagyása:**

.....  
Farkas Éva Erzsébet  
polgármester



# MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

## Előterjesztés

**Ikt.sz:** 1/520-1/2016/I.

**Üi.:** dr. Forgó Mária

**Tárgy:** Elővásárlási jog gyakorlása tárgyában döntés – Makó belterület 7533/2/D/9 helyrajzi számú, üzlet megnevezésű, önálló felépítményi ingatlan vonatkozásában

**Melléklet:** 1 db térképmásolat, 1 db adásvételi szerződés másolat

## Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

### M a k ó

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. §-ának megfelelően (Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén) dr. Tóth Veronika ügyvéd asszony 2016. április 19. napján az alábbi megkereséssel fordult Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez:

**Bajusz László Bálint és Bajuszné Molnár Erika** (mindketten Makó, Eötvös u. 41. szám alatti lakosok), mint *eladók* 2016. április 18. napján **adásvételi szerződést** kötöttek **Szegi Márta** *vevővel* (Makó, Tulipán u. 11. szám alatti lakos) a közös tulajdonukat képező Makó belterület 7533/2/D/9 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Makó, Deák Ferenc u. 41/A szám alatti 24 nm területű üzlet megnevezésű önálló felépítményi ingatlanra.

Felek a jelenleg peccsenyesütőként üzemelő helyiség vételárát 5.000.000,- Ft-ban határozták mely, összegből eladók tehermentesítik az ingatlant (2.111.719,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog terheli, jogosultja: NAV).

Nevezett felépítmény a **Makó Város Önkormányzat tulajdonát képező Makó 7533/2 hrsz. alatt felvett, kivett piactér és piacfelügyelőség épülete megnevezésű ingatlanon található**, ezért az **Önkormányzatot**, mint földtulajdonost **elővásárlási jog illeti meg** annak vonatkozásában. („*Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválk, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.*” – Ptk. 5:20.§)

Elővásárlási jogát Makó Város Önkormányzata abban az esetben gyakorolhatja, ha teljes egészében elfogadja a felek által megkötött – mellékelt – adásvételi szerződésben foglaltakat.

A fentiek alapján dr. Tóth Veronika beadványában kérte, hogy Makó Város Önkormányzata 30 napon belül nyilatkozzon, kíván-e élni elővásárlási jogával.

Mivel a Piac területén található többi üzlethelyiség is magántulajdonban van, illetőleg a vevő szándéka a sütőde további üzemeltetése, javasolt, hogy annak vonatkozásában az Önkormányzat ne éljen elővásárlási jogával.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Fentiek alapján kérem, az alábbi határozati javaslat elfogadását!

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (1)-(2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, - hivatkozva a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:20. §-ában foglaltakra - úgy határoz, hogy a Makó, belterület 7533/2/D/9 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Makó Deák Ferenc u. 41/A. szám alatti, 24 m<sup>2</sup> területű, üzlet megnevezésű önálló felépítményi ingatlan vonatkozásában Bajusz László Bálint és Bajuszné Molnár Erika (6900 Makó, Eötvös u. 41.) eladók, valamint Szegi Márta (6900 Makó, Tulipán u. 11.) vevő között, 2016. április 18. napján létrejött adásvétel tárgyában **Makó Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jogáról lemond.**

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**A határozatról értesítést kapnak:**

- Makó város polgármestere
- Makó város jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda, Vagyoncsoport
- dr. Tóth Veronika ügyvéd (6900 Makó, Megyeház u. 5.)
- Irrattár

**M a k ó, 2016. április 20.**

  
**Farkas Éva Erzsébet**  
polgármester



Dr. Tóth Veronika  
Ügyvéd  
6900 Makó, Megyeház u. 5 Pt. 7.  
Adószám: 15602553-3-26  
Tel.: 62/213-44230

**Dr. Tóth Veronika ügyvéd**  
**6900 Makó, Megyeház u. 5 sz.**  
**Tel./fax: 62/ 213-442 30/253-4861**  
**E-mail cím: vdrtoth@gmail.com**

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről,

**BAJUSZ LÁSZLÓ BÁLINT** (Szül: Bajusz László Bálint,

[redacted]; Lakcíme: 6900 Makó, Eötvös u. 41. szám alatti lakos) és

**BAJUSZNÉ MOLNÁR ERIKA** (Szül: Molnár Erika,

[redacted]; Lakcíme: 6900 Makó, Eötvös u. 41 szám alatti lakos) mint eladók,

másrészről,

**SZEGI MÁRTA** (Szül: Szegi Márta,

[redacted]; Lakcíme: 6900 Makó Tulipán u. 11. szám alatti lakos) mint vevő között a mai napon az alábbi feltételekkel

1./ Eladók  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  arányú közös tulajdonát képezi a **Makó, belterület 7533/2/D/9 hrsz-ú, Makó Deák Ferenc u. 41/A szám alatti 24 m<sup>2</sup> területű, üzlet megnevezésű ingatlan**, amely önálló felépítmény.

Az ingatlan mindenkor tulajdonosát földhasználati jog illeti, a Makó 7533/2 hrsz-ú, 9211 m<sup>2</sup> területű ingatlanra, amely az Önkormányzat tulajdonában van, amely a valóságban a Piac területe. (Piacter és Piacfelüvelet épülete)

Az ingatlant végrehajtási jog terheli a NAV javára 2.111.719,- Ft és járulékai erejéig.

Az eladók az ingatlant a vevő által fizetendő vételárból fogják tohermentesíteni.

Eladók közlik, hogy a 2016. április 14-i folyószámra egyenlegük alapján a tartozás összege járulékokkal együtt 2.300.862,- Ft.

2./ Eladók eladják, a vevő megvásárolja az 1. pontbeli ingatlant a kölcsönösen elfogadott **5.000.000,- Ft**, azaz ötmillió forint vételárért, melyből a vevő ezen okirata aláírásával egyidejűleg átad az eladók részére **500.000,- Ft**, azaz ötszázezer forint foglaló, melynek hiánytalan átvételét az eladók elismerik. A felek a foglaló szerepével tisztában vannak és tudomásul veszik, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél azt elveszti, illetve kétszeresét fizeti vissza. A felek azt is rögzítik, hogy a foglaló nem elállási jogot jelent, a szerződéstől elállni nem lehet.

A felek megállapodnak abban, hogy a vételárból fenn maradt **4.500.000,- Ft**, azaz négymillió-ötszázezer forint 2016. május 4-én kerül kiegyenlítésre akként, hogy azt a vevő hiánytalanul ügyvédi letétbe helyezi, s az okiratszerkesztő ügyvéd abból kiegyenlíti a NAV-tól beszerzett igazolás alapján a tartozást és törlési engedély kiadása után a maradék összeget haladéktalanul kifizeti az eladóknak, feltéve, hogy a lemondó nyilatkozat is megérkezik addig. Amennyiben a lemondó nyilatkozat később érkezne meg, úgy abban az esetben a megérkezést követő napon kerül sor.

3./ A vevő az ingatlant **1/1 arányban adásvétel jogcímén szerzi meg.**

Az eladók a vevő tulajdonjogának **feltétlen és visszavonhatatlan** bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatukat a vételár teljes kiegyenlítésekor fogják megadni külön

okiratban, ezen időpontig csak a szerződés széljegyzése történik meg. A nyilatkozat kiadására tehát a letétből történő maradék összeg kifizetésekor kerül sor.

4./ A felek erre tekintettel kérik, hogy a Földhivatal a bejegyzési eljárást az engedély beérkezéséig tartsa függőben.

5./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés közöttük történő létrejöttéhez az elővásárlásra jogosult Makó Város Önkormányzat lemondó nyilatkozatára is szükség van.

6./ A szerződő felek rögzítik azt is, hogy a vevőnek a tulajdonossal a földhasználatra szerződést kell kötnie, a vevő az ezzel kapcsolatos eljárást és a díjmértékének nagyságrendjét ismeri, mert maga is rendelkezik tulajdonjoggal a területen.

7./ Az ingatlan mindenféle közművel el van látva, tehát víz, gáz, villany és csatornázás is megvalósult a területen.

A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadására a vételár teljes kiegyenlítésekor kerül sor, a felek ezt akként értelmezik, hogy a vételár letétbehelyezésekor, tehát május 4-én.

A vétel az ingatlan összes alkatrészével és tartozékával jön létre. Az üzlet pecsenyesütőként üzemelt, amely teljes felszerelésével (beépített gáztűzhely, gázszámoly, gáz-víz melegítő, mosogató, beépített bútorok, elektromos kemence, 6 db hűtő). Az eladók tehát lényegében semmit nem visznek el az ingatlanból a kávéfőzőn kívül.

A felek a birtokbaadáskor jegyzőkönyvet fognak felvenni. A birtokbaadásig a közműköltségeket az eladók viselik.

A felek úgy állapodnak meg, hogy a közmű fogyasztóknál együttesen fognak megjelenni a szerződésmódosítással kapcsolatosan.

A hulladék elszállításának módját és költségét a vevő ismeri.

8./ Az ingatlant építményadó terheli, melynek viselésében a felek akként állapodnak meg, hogy a 2016. év tekintetében azt elfelezik, a vevő a tulajdonos változást a vételár kiegyenlítését követő 15 napon belül bejelenti a helyi adócsoporthoz.

9./ A felek rögzítik, hogy a csatornázás tekintetében semmi nemű költség nem állhat fenn, mert az már a vásárláskor megvalósult.

10./ A szerződéssel kapcsolatban kiszabásra kerülő illetéket a vevő fogja viselni.

Az eladók az ingatlant 15 éven belül szerezték, így a szerzési érték és az eladási érték különbözete után a felmerült költségeket is levonva adófizetési kötelezettségük keletkezi, melynek a következő évben kell eleget tenniük.

Makó, 2016. április 18.

Bajuszné Molnár Erika Bajusz László Bálint- eladó

Bajuszné Molnár Erika – eladó

Bajusz László Bálint- eladó

Szegi Márta

Szegi Márta – vevő

A szerződést készítettem és ellen-jegyzem: Makó, 2016. április 18.

11./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és hozzájárulnak jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásban személyi azonosítójuk felhasználásához.

12./ Szerződő felek meghatalmazzák dr. Tóth Veronika (Makó, Megyeház u. 5.) ügyvédet a szerződés elkészítésével és a tulajdonjog földhivatalban történő bejegyeztetésével.

13./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóth Veronika (Makó, Megyeház u. 5.) ügyvédet, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzése érdekében nevükben eljárjak a Makó Város Önkormányzatánál.

A jelen szerződés egyben tényvázlatnak minősül, a szerződés a felek előtt hangos diktálással készült. Kijelentették, hogy a szerződésben minden lényeges kérdés szabályozva lett részükről.

Makó, 2016. április 18.

*Bajuszné Molnár Erika*  
Bajuszné Molnár Erika – eladó

*Bajusz Vásló Bálint*  
Bajusz Vásló Bálint- eladó

*Szegei Márta*  
Szegei Márta – vevő

A szerződést készítettem és ellen-jegyzem:  
Makó, 2016. április 18.

*[Handwritten signature]*  
Makó, 2016. április 18.

Makói Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Makó  
6900 Makó, Széchenyi tér 6. Pf:52

# Térképmásolat

Iktatószám: 1/331/2015

Szelvénytípus: 27-443-243

Méretarány: 1:1000

Vetület: EO V

MAKÓ, belterület 7533/2



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképradattal tartalmával

Makó, 2015. július 28.

Szűcsné Gulácsy Katalin