

Képviselő-testületi előterjesztés
2017. április 26.

Tárgy: **Lemondás elővásárlási jogról a Makó, Deák F. u. 41/A. sz. alatti üzlethelyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/486-1/2017/I.

Melléklet: adásvételi szerződés másolat

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal - Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyoncsoport

.....
dr. Hodos Zsófia

Témafelelős:
dr. Szilágyi Tímea
Csoportvezető

Az előterjesztést látta:
.....
.....

Véleményezésre megküldve: Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző h.

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/486-1/2017/I.

Üi.: dr. Hodos Zsófia

Előterjesztés

Tárgy: Lemondás elővásárlási jogról a Makó, Deák F. u. 41/A. szám alatti üzlethelyiség vonatkozásában

Melléklet: ingatlan adásvételi szerződés másolata

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Bajusz László Bálint és Bajuszné Molnár Erika kizárólagos tulajdonát képezi a Makó, belterület 7533/2/C/5 hrsz. alatt felvett, valóságban Makó, Deák F. u. 41/A. szám alatti „felülvizsgálat alatt” található, 28 m² alapterületű üzlet megnevezésű önálló építmény. A Makó belterület 7533/2 hrsz. alatt felvett, valóságban Makó, Deák F. u. 41/A. szám alatt található kivett piactér és piacfelügyelőség megnevezésű földterület – melyen a fenti ingatlan áll - tulajdonosa Makó város Önkormányzata. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:20 §-a értelmében Makó Város Önkormányzatát - az elváló tulajdonra tekintettel - elővásárlási jog illeti meg a fenti felépítmény vonatkozásában. Az elővásárlási jog a Ptk. 6:222 §-a alapján, az eladó és 3. személy között létrejött adásvételi szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mellett gyakorolható érvényesen. Eladó által, Makó Város Önkormányzat felé tett eladási ajánlat szerint a fenti felépítmény vételára 4.000.000,- Ft azaz négymillió forint (142.857,- Ft/ m²). Az elővásárlási jog gyakorlására 2017. május 25. napjáig van lehetőség.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiekre tekintettel, a következő határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában biztosított jogkörében eljárva - figyelemmel a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseire - úgy határoz, hogy a Bajusz László Bálint és Bajuszné Molnár Erika tulajdonát képező, Makó belterület 7533/2/C/5 hrsz. alatt felvett, valóságban Makó, Deák F. u. 41/A. szám alatti, 28 m² alapterületű üzlet vonatkozásában elővásárlási jogával nem kíván élni, azt 4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint vételárért nem kívánja megvásárolni.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó város polgármestere
- Makó város jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyonszoport
- Horváthné Dr. Szabó Olga ügyvéd (6900 Makó, Páva u. 11.)
- Irattár

M a k ó, 2017 április 18.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



Horváthné Dr. Szabó Olga

ügyvéd

6900 Makó, Páva u. 11. sz., lajtsr. sz.: 640., ügyv. ig.: Ü-102787, tel: 62/214-208, 06/30-319-9493

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrésztől Bajusz László Bálint () és neje Bajuszné Molnár Erika ()
() mindketten 6900 Makó, Eötvös u. 41. sz. alatti lakosok, mint eladók

másrésztől Rohonkáné Bálint Ildikó ()
() szem.ig: 233518PA) Makó, Kelemen L. u. 1. sz. alatti lakos és Imre Sándor Zsolt (szül.n.: Bálint Judit, an: Lestár Judit, szül: Makó, 1975. március 19., sz.sz: 2-750319-6410, adóa.: 8395234325, szem.ig: 562512MA) Makó, Baross u. 20. sz. alatti lakos, mint vevők között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Eladók közös tulajdonát képezi - 1/2-1/2 arányban - a Makó belterület 7533/2/C/5 hrsz alatt nyilvántartott, valóságban Makó, Deák F. u. 41/A. sz. „felülvizsgálat alatt” található, 28 m² nagyságú, üzlet megnevezésű, önálló építmény valamennyi tartozékaival egyetemben.
2. Az 1. pontban írt ingatlant földhasználati jog illeti meg a Makó belterület 7533/2 hrsz alatt felvett, valóságban Makó, Deák F. u. 41/A. sz. „felülvizsgálat alatt” található, - Makó Város Önkormányzatának (6900 Makó, Széchenyi tér 22. sz.) tulajdonát képező - kivett piactér és piacfelügyelőség épülete megnevezésű ingatlanon a tulajdoni lapon 1./10. ssz. alatt bejegyezve.
3. A jelen ingatlan adásvételi szerződés - melynek tárgya felépítmény - földtulajdonosának, azaz Makó Város Önkormányzatának az elővásárlási joga gyakorlására való felhívásban jelzett határidő, illetve határnap eredménytelen leteltét követő napon lép hatályba a Ptk. 5:20.§ rendelkezései szerint.
4. A földterület tulajdonosának küldött, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás a jelen szerződés mellékletét képezi.
5. Alulírott eladók rögzítik, hogy a tárgybeni ingatlan a házastársi vagyontöredéküknek része, ezen ingatlant a házasságuk ideje alatt közösen szereztek 2012. évben, s így az ingatlan értékesítéséről is közösen döntöttek, rendelkezési jogukat ezúton közösen gyakorolják.
6. Eladók ezúton eladják, vevők - a megtekintett jelenlegi, a vevők által ismert állapotban - megveszik egymás között egyenlő arányban az 1. pontban írt ingatlant a felek között kialakított 4.000.000,-Ft, azaz: Négy millió forint vételár ellenében. A vételár az eladókat egymás között egyenlő arányban illeti meg.
7. A vevők a 4.000.000,-Ft összegű vételárat a következők szerint teljesítik:
 - Egyrészt a vevők 1.000.000,-Ft-ot, azaz Egy millió forintot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvéd előtt készpénzben vételárelőleg címén átadják az eladók részére. Alulírott eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával ezúton elismerik és nyugtázzák 1.000.000,-Ft előleg hiánytalan átvételét.
 - Másrészt 3.000.000,-Ft, azaz Három millió forint összegű vételárhátralékot a vevők az elővásárlásra jogosult részére rendelkezésre álló határidő eredménytelen leteltét követően, de legkésőbb 2017. május 25. napjáig összegben fizetik meg készpénzben az eladók kezéhez eljáró ügyvéd előtt.
 - A fent írt vételárhátralék megfizetésével egyidejűleg, azaz legkésőbb 2017. május 25. napjáig kerül sor az üzletnek a vevők részére való birtokbaadására azzal, hogy az eladók rögzítik, hogy az üzletet jelenleg Naszradi Marianna Katalin Szeged, Úrhajós u. 1. sz. V. em. 27. ajtó alatti lakos használja határozatlan időre szóló bérleti jogviszony keretében. Az eladók a vételárhátralék megfizetése napjáig, azaz a birtokbaadás napjáig gondoskodnak az üzletre vonatkozó bérleti szerződés felmondásáról.
8. Ha a vételárhátralék teljesítésére nem kerülne sor legkésőbb 2017. május 25. napjáig, úgy az eladók a vevőkhöz írt egyoldalú jognyilatkozatukkal a jelen szerződéstől elállhatnak, melynek költségét és jogkövetkezményét e nem várt esetben a vevők viselnék.
9. Az eladók szavatolják, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerül majd átruházásra a vevők javára, s rögzítik, hogy nincs rejtett hibáról nincs tudomásuk.
10. Eladók tulajdonjogukat fenntartják, s a mai napon a tulajdonos-változásra vonatkozó, a vevők javára 1/2-1/2 arányban vétel címén szóló bejegyzési engedélyt eljáró ügyvédnél letétbe helyezik azzal a meghagyással, hogy okirati letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt a vételárhátralék maradéktalan teljesítését követően az illetékes Földhivatalhoz benyújthatja felek minden további megkérdezése nélkül.
11. Horváthné Dr. Szabó Olga okirati letétkezelő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével ezúton igazolja letéti igazolásként, hogy az eladók a tulajdonosváltásra vonatkozó - a vevők javára 1/2-1/2 arányban - vétel címén szóló bejegyzési engedélyt 3 eredeti példányban irodájában letétbe helyezték a fenti meghagyással.

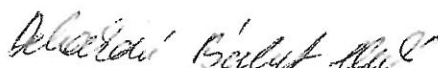
12. Alulírott szerződő felek szóban részletesen megállapodtak a tartozékok (polc, pult, 1 db digitális mérleg, konvektor, ajtórács, riasztó rádióval, neon-világítás) és alkotórészek (vizesblokk) tekintetében, mely a vételárba beszámít.
13. A vételárhátralék teljesítésével egyidőben végrehajtásra kerülő birtokba lépés során a felek közösen rögzítik a közüzemi mérőórák (víz, gáz és villany) állásait és a gyári számokat, s a vevők a birtokba lépés napjától viselik az ingatlan terheit. Az ingatlan csatornázott.
14. A felek közös kötelezettsége eljárni a közüzemi szolgáltatóknál a költségviselő személyében bekövetkezett változás bejelentése érdekében, azaz az eddig az eladók nevére szóló szolgáltatási szerződések megszüntetése, illetve a vevőknek a szolgáltatókkal való új szolgáltatási szerződések megkötése érdekében.
15. Szerződő felek ezúton kérelmezik, hogy az illetékes földhivatal a tulajdonosváltás bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat benyújtásának időpontjáig, de legkésőbb jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtását követő 6 hónapig jelen szerződés elintézését az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A.§ (1) bek. b) pontja alapján szíveskedjen függőben tartani.
16. A felek nem kérik a tulajdonjog fenntartás tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.
17. A szerződő felek jog- és cselekvőképes magyar állampolgárok, s ezúton hozzájárulnak ahhoz is, hogy személyi adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, ahová a szerződés a tulajdonjog változása és a elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás kapcsán kerül.
18. A szerződő felek a jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével valamint a földhivatali eljárásban való képvisellel ezúton megbízzák Horváthné Dr. Szabó Olga (adatok a fejléccen) ügyvédet a következő kivételekkel. A megbízás nem terjed ki:
 - az illetékfizetési kötelezettség tárgyában keletkező hatósági határozat/ok átvételére;
 - a helyi adócsoporthoz a tulajdonszerzés bejelentésére, melyre a vevők kötelesek;
 - eljáró földhivaltól az eredeti adásvételi szerződés átvételére, melyre a vevők jogosultak.

A felek a KET 40.§ (7) bek. rendelkezései szerint ezúton kérik eljáró földhivaltól, hogy közvetlenül küldje meg nekik a határozatot.
19. A vagyonszerzési illeték, az igazgatási szolgáltatási díj és egyéb felmerülő költségek a vevőket terhelik.
20. Eladók a tárgybeni - nem lakás célja szolgáló - ingatlant 2012. évben szerezték adásvétel címén pontosan a jelen szerződésben foglalt 4 millió forint szerzési értéken. A személyi jövedelemadó bevallási kötelezettségük az eladók legkésőbb 2018. május 20. napjáig eleget tesznek.
21. A tulajdonosváltást a vevők kötelesek bejelenteni a helyi önkormányzat adócsoportjánál a tulajdonjog bejegyzést követően haladéktalanul, de a tárgyévi helyi adó II. részlettét a vevők viselik.
22. Alulírottak kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel, esetleges kedvezményekkel kapcsolatban külön adószakértőt vesznek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan további jogi felvilágosításról, tanácsadásról lemondanak.
23. Mivel a tárgybeni ingatlan önálló, más épülethez nem csatlakozó építmény, amely 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületű, nincs energetikai tanúsítványra szükség.
24. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezéseibe.
25. Alulírott felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is és a kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, és annak teljesítési módjára, valamint a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és eljáró ügyvédet kifejezetten ezen szerződésben foglalt tartalommal kérték fel a jelen szerződés megszerkesztésére, illetve a korábbi szóbeli megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

Felek a jelen szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. általános szabályai és az adásvételre vonatkozó rendelkezései irányadók.
Makó, 2017. április 10.


Bajusz László Bálint
eladó


Bajuszné Molnár Erika
eladó


Rohonkáné Bálint Ildikó
vevő


Imre Sándor Zsoltné
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Makón, 2017. április 10. napján

