

## Képviselő-testületi előterjesztés

2018. március 28.


**Tárgy:** Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról a Makó, belterület 11427/5 hrsz. alatti ingatlanon álló felépítmény adásvétele kapcsán

**Előterjesztő:** Farkas Éva Erzsébet polgármester

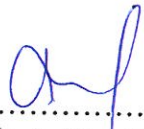
**Ügyiratszám:** 1/308-1/2018/I.

**Melléklet:** helyszínrajz, adásvételi szerződés


**Készítette:** Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyonscsoport

  
.....  
dr. Kurunczi Péter

**Témafelelős:**


  
.....  
dr. Szilágyi Tímea  
csoportvezető

**Az előterjesztést látta:**

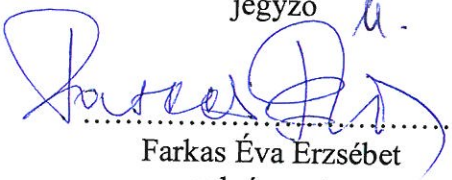
  
.....  
.....

**Véleményezésre megküldve:** Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
.....  
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix  
jegyző

**A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:**

  
.....  
Farkas Éva Erzsébet  
polgármester



# MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.szám: 1/308-1/2018/I

Üi.: dr. Kurunczi Péter

## Előterjesztés

**Tárgy:** Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról a Makó, belterület 11427/5 hrsz. alatti ingatlanon álló felépítmény adásvétele kapcsán

**Melléklet:** helyszínrajz, adásvételi szerződés

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

## MAKÓ

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Makón, 2018. év március 09. napján adásvételi szerződés jött létre a Dr. Sági Csilla, mint eladó tulajdonában álló, a makói maros parton fekvő, Makó, belterület 11427/5/A hrsz. alatti 39 m<sup>2</sup> alapterületű „üdülőépület” megnevezésű, önálló építményként nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan. A felépítmény a Makó Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő Makó, belterület 11427/5 hrsz.-ú, valóságban Makó, Erdő köz 23. szám alatti 293 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett beépített terület” megnevezésű telekingatlanon áll. Eladó az ingatlana ½ - ½ arányú tulajdoni hányadát két magánszemély részére értékesítette összesen bruttó 1.250.000,- Ft vételárért.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. §-a szerint: „**Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.**”

Szerződő felek az adásvételi szerződésben a közléstől számított 30 napos határidőt jelöltek meg az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre – a határidő 2018. év április 12. napján jár le.

**Az elővásárlási jog a Ptk. 6:222 §-a alapján az adásvételi szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mellett gyakorolható.**

Makó Város Önkormányzata a 293 m<sup>2</sup> területű Makó, belterület 11427/5 hrsz.-ú, valóságban Makó, Erdő köz 23. szám alatti „kivett beépített terület” megnevezésű telekingatlanának a felépítmény területével csökkentett ingatlanrésze (254 m<sup>2</sup>) használata után bérleti, használati díjat érvényesít, amelynek összege Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 423/2017. (XI.29.) MÖKT h. alapján, és a telekingatlan fekvése (ún. közbenső fekvésű telek) által meghatározottak szerint 74.930,- Ft+Áfa/év (295,- Ft+Áfa/m<sup>2</sup>/év).

Mivel Makó Város Önkormányzatát a fentiek szerinti elővásárlási jog mindenkor megilleti, és a telekingatlan használata utáni díjak is megtérülnek, jelenleg nem javasolt a felépítmény megvásárlása.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított jogkörében eljárva, valamint Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete 12. § (1)-(2) bekezdései és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20 §-a alapján úgy határoz, hogy a Makó, belterület 11427/5/A hrsz. alatti 39 m<sup>2</sup> alapterületű „üdülőépület” megnevezésű, önálló építményként nyilvántartott ingatlan 2018. év március 09. napján történt adásvétele kapcsán elővásárlási jogát nem gyakorolja, elfogadó nyilatkozatot nem tesz.

**Határidő:** 2018. március 31

**Felelős:** polgármester

**Erről értesítést kap:**

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyoncsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Dr. Niedermayer György ügyvéd (6900 Makó, Úri u. 16.)
- Irattár

**Makó, 2018. március 20.**



**Farkas Éva Erzsébet**  
polgármester



-1-  
Adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről dr. Sági Csilla / születési neve: [REDACTED] szül.: [REDACTED] /  
anyja neve: [REDACTED] személyi azonosítója: [REDACTED] / [REDACTED]  
[REDACTED] szám alatti lakos / továbbiakban: eladó / - másrészről [REDACTED] / születési neve:  
[REDACTED] szül.: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] személyi azonosítója: [REDACTED]  
[REDACTED] alatti és [REDACTED] / születési  
neve: [REDACTED] szül.: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] személyi  
azonosítója: [REDACTED] szám alatti lakos /  
továbbiakban: vevők / között a következők szerint:

1./ A Makó, belterület, 11427/5/A hrsz.-ú, üdülőépület megnevezésű, 39 m2 területű önálló építmény 1/1 arányban az eladó tulajdonát képezi. Ezen üdülőépületet, mint önálló építményt földhasználati jog illeti meg a Makó, belterület, 11427/5 hrsz.-ú, Erdő köz 23. alatti 293 m2 területű, beépített terület megnevezésű, Makó Város Önkormányzata Makó, Széchenyi tér 22. alatti 1/1 arányú tulajdonát képező árterületi ingatlanon. Az eladó ezen üdülőépületen, mint önálló építményen fennálló 1/1 tulajdoni hányadát és annak birtokát eladja a vevőknek a kölcsönösen kialakított összesen 1.250.000.- Ft azaz Egymillió-kettőszázötvenezer Forint vételárért, amely összegért a vevők ezen ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát és birtokát megvásárolják egymás között egyenlő, vagyis személyenkénti 1/2 - 1/2 tulajdoni arányban, megtekintett állapotban. A felek rögzítik, hogy a vételár kialakításánál figyelemmel voltak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a villanyáram fogyasztásból kikapcsolásra került, amely kapcsán a vevők tudomásul veszik, hogy az ingatlan áramfogyasztásba való visszakötöttése a vevők költsége és kötelezettsége. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 5:20.§ alapján a földtulajdonos Makó Város Önkormányzatát, az adásvétel tárgyát képező üdülőépületre, mint önálló építményre, elővásárlási jog illeti meg.

2./ Eladó elismeri, hogy a vevők az 1./ pontban írt vételárból ezen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizettek 250.000.-Ft azaz Kettőszázötvenezer Forint vételárelőleget. A vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1./ pontban írt vételárból még fennmaradt 1.000.000.-Ft azaz Egymillió Forint összeget az elővásárlási joggal rendelkező Makó Város Önkormányzata elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozata közzétételét követően, de legkésőbb 2018.05.31.-ig megfizetik az eladónak az OTP Bank Zrt.-nél vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára történő banki átutalással. Amennyiben az elővásárlásra jogosult Makó Város Önkormányzata elővásárlási jogát gyakorolja és elfogadó nyilatkozatot tesz, amely alapján a szerződés az eladó és Makó Város Önkormányzata között létrejön, ebben az esetben az eladó Makó Város Önkormányzatától járó vételárból a vevők által kifizetett 250.000.-Ft azaz Kettőszázötvenezer Forint összeget, mint követelést átruházza, engedményezi a vevőkre, vagyis ezen engedményezés útján történik a vevők által a fentiek szerint már megfizetett vételárelőlegnek a vevők részére való visszafizetése.

3./ Eladó az 1./ pontban írt ingatlan birtokát már 2018.01.27. napjával átruházta a vevőkre. A birtokátruházástól / birtokbavételtől / kezdődően az adásvétel tárgyát képező ingatlan kapcsán a vevők szedik a hasznokat és viselik a terheket míg ezen időpontig felmerült terhek viselése az eladót terheli. A felek ennek kapcsán rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kapcsán az eladót terhelő villanyáram és víz fogyasztás költségei a birtokbaadásig terjedő időponttal az 1./ pontban írt vételárelőlegből megfizetésre került.

4./ Mivel az adásvétel tárgyát képező üdülőépület önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m2-nél kisebb hasznos alapterületű épület, ezért az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (IV.30.) Korm. rendelet hatálya ezen épületre nem terjed ki, így energetikai tanúsítványt nem kell készíteni. Az eladó szavatolja, hogy az 1./ pontban írt ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerül a vevők részére eladásra.

5./ Az eladó hozzájárul, hogy a vevők a tulajdonjog bejegyzési kérelmet benyújtsák a Makói Járási Hivatal Földhivatalához azzal, hogy a felek kéri az említett földhivaltól az 1997. évi CXLI. tv.



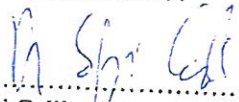


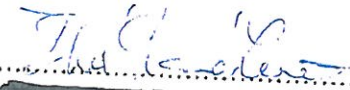

47/A.§ (1) bek. b) pontja alapján a beadvány elintézésének függőben tartását az eladói bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb ezen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig. Az eladó nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Niedermayer György Makó, Úri u. 16. alatti ügyvéd, ügyvédi letétjébe helyezi azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ingatlan kapcsán az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjog egymás között egyenlő, vagyis  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban a vevők javára adásvétel jogcímen. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a még fennmaradt 1.000.000.-Ft azaz Egymillió Forint vételár rész eladó részére történő maradéktalan megfizetésének igazolását követően haladéktalanul az illetékes földhivatalhoz benyújtani. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy valamennyien magyar állampolgárok.

6./ A szerződés készítés kapcsán felmerülő költséget és illetéket a vevők viselik. Eladó tudomásul veszi, ha ezen ingatlan átruházásából jövedelme származik, akkor adófizetési kötelezettsége keletkezik, amit adóbevallásában kell megállapítania és a vonatkozó jogszabály rendelkezéseinek megfelelően kell megfizetnie.

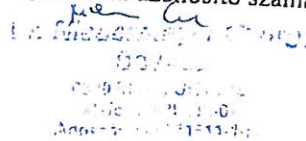
7./ Ezt a szerződést dr. Niedermayer György Makó, Úri u. 16. alatti ügyvéd készítette, akit a vevők meghatalmaznak, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti földhivatali ügyben, képviseljükben a Makói Járási Hivatal Földhivatala előtt járjon el. A szerződés a felek előtt felolvasásra került, a szerződő felek nyilatkoztak, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak és a felek ezt követően a szerződést, mint akaratukkal megegyezőt aláírták.

Makó, 2018. március 9.

  
.....  
Dr. Sapi Csilla eladó

  
.....  


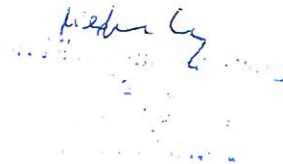
Dr. Niedermayer György Makó, Úri u. 16. alatti ügyvéd, kamarai azonosító száma: 36066306  
ellenjegyzem Makón, 2018. március 9. napján:

  
Niedermayer György  
Ügyvédi Iroda  
Makó, Úri u. 16.  
Helyi lakcímkód: 6031-12  
Adószám: 15-021193-1-01

Makó, 2018. március 13.

  
.....  


Dr. Niedermayer György Makó, Úri u. 16. alatti ügyvéd, kamarai azonosító száma: 36066306  
ellenjegyzem Makón, 2018. március 13. napján:

  
Niedermayer György  
Ügyvédi Iroda  
Makó, Úri u. 16.  
Helyi lakcímkód: 6031-12  
Adószám: 15-021193-1-01