

## Képviselő-testületi előterjesztés

2019. február 6.

**Tárgy:** Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról a Makó, belterület 11473/1 hrsz. alatti ingatlanon álló felépítmény adásvétele kapcsán

**Előterjesztő:** Farkas Éva Erzsébet polgármester

**Ügyiratszám:** I/103-1/2019

**Melléklet:** helyszínrajz, adásvételi szerződés

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



.....  
dr. Kurunczi Péter

**Témafelelős:**



.....  
dr. Szilágyi Tímea  
csoportvezető

**Az előterjesztést látta:**



**Véleményezésre megküldve:**

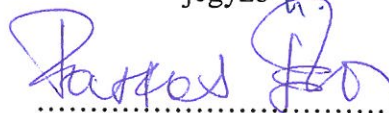
.....  
Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**



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

**A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:**



.....  
Farkas Éva Erzsébet  
polgármester



# MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.szám: I/103-1/2019

Üi.: dr. Kurunczi Péter

## Előterjesztés

**Tárgy:** Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról a Makó, belterület 11473/1 hrsz. alatti ingatlanon álló felépítmény adásvétele kapcsán

**Melléklet:** helyszínrajz, adásvételi szerződés

**Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

## MAKÓ

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Makón, 2018. év november 29. napján adásvételi szerződés jött létre Csorba Tibor makói lakos, mint eladó tulajdonában álló, a makói Maros-parton fekvő, Makó, belterület 11473/1/A hrsz. alatti 215 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett üdülőépület” megnevezésű, önálló építményként nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan. A felépítmény a Makó Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő Makó, belterület 11473/1 hrsz.-ú, valóságban Makó, Strand körút 3. szám alatti 4823 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű telekingatlanon áll. Eladó az ingatlana 1/1 arányú tulajdoni hányadát Igács Ferenc József makói magánszemély részére értékesítette összesen 13.000.000,- Ft vételárért. A felépítményt terheli 16.000.000,- Ft és járulékai erejéig a vevő javára bejegyzett jelzálogjog.

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.**”

A szerződő felek jogi képviselőjük útján az adásvétellel kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre hívták fel Makó Város Önkormányzatát - **az elővásárlási jog a Ptk. 6:222. §-a alapján az adásvételi szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mellett gyakorolható.**

Az elővásárlás kérdésében Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete 12. § (1)-(2) bekezdései alapján a Képviselő-testület jogosult döntést hozni.

**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 11473/1/A hrsz. alatti 215 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett üdülőépület” megnevezésű, önálló építményként nyilvántartott ingatlan 2018. év november 29. napján történt adásvétele kapcsán elővásárlási jogát nem gyakorolja, elfogadó nyilatkozatot nem tesz.**

**Határidő:** 2019. február 10.

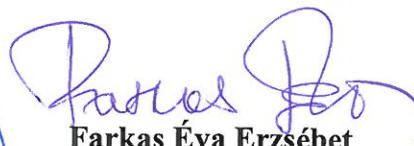
**Felelős:** polgármester

**Erről értesítést kap:**

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyoncsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Dr. Gera István Antal ügyvéd (6900 Makó, Posta u. 3/B. II/7.)
- Irattár

**Makó, 2019. január 16.**



  
**Farkas Éva Erzsébet**  
**polgármester**

Makói Kulcsiskola

Maros



11421/2

11421/3

11421/4

11421/5

11421/6

11421/7

11421/8

11421/9

11421/10

11421/11

11421/12

11421/13

11421/14

11421/15

11421/16

11421/17

11421/18

11421/19

11421/20

11421/21

11421/22

11421/23

11421/24

11421/25

11421/26

11421/27

11421/28

11421/29

11421/30

11421/31

11421/32

11421/33

11421/34

11421/35

11421/36

11421/37

11474/21

11474/22

11474/23

11474/24

11474/25

11474/26

11474/27

11474/28

11474/29

11474/30

11474/31

11474/32

11474/33

11474/34

11474/35

11474/36

11474/37

11474/38

11474/39

11474/40

11474/41

11474/42

11474/43

11474/44

11474/45

11474/46

11474/47

11474/48

11474/49

11474/50

11474/51

11474/52

11474/53

11474/54

11474/55

11473/3

11473/4

11473/5

11473/6

11473/7

11473/8

11473/9

11473/10

11473/11

11473/12

11473/13

11473/14

11473/15

11473/16

11473/17

11473/18

11473/19

11473/20

11473/21

11473/22

11473/23

11473/24

11473/25

11473/26

11473/27

11473/28

11473/29

11473/30

11473/31

11473/32

11473/33

11473/34

11473/35

11473/36

11473/37

11431/1

11431/2

11431/3

11431/4

11431/5

11431/6

11431/7

11431/8

11431/9

11431/10

11431/11

11431/12

11431/13

11431/14

11431/15

11431/16

11431/17

11431/18

11431/19

11431/20

11431/21

11431/22

11431/23

11431/24

11431/25

11431/26

11431/27

11431/28

11431/29

11431/30

11431/31

11431/32

11431/33

11431/34

11431/35

11429/1

11429/2

11429/3

11429/4

11429/5

11429/6

11429/7

11429/8

11429/9

11429/10

11429/11

11429/12

11429/13

11429/14

11429/15

11429/16

11429/17

11429/18

11429/19

11429/20

11429/21

11429/22

11429/23

11429/24

11429/25

11429/26

11429/27

11429/28

11429/29

11429/30

11429/31

11429/32

11429/33

11429/34

11429/35

11467/1

11467/2

11467/3

11467/4

11467/5

11467/6

11467/7

11467/8

11467/9

11467/10

11467/11

11467/12

11467/13

11467/14

11467/15

11467/16

11467/17

11467/18

11467/19

11467/20

11467/21

11467/22

11467/23

11467/24

11467/25

11467/26

11467/27

11467/28

11467/29

11467/30

11467/31

11467/32

11467/33

11467/34

11467/35

11436/13

11436/14

11436/15

11436/16

11436/17

11436/18

11436/19

11436/20

11436/21

11436/22

11436/23

11436/24

11436/25

11436/26

11436/27

11436/28

11436/29

11436/30

11436/31

11436/32

11436/33

11436/34

11436/35

11436/36

11436/37

11436/38

11436/39

11436/40

11436/41

11436/42

11436/43

11436/44

11436/45

11436/46

11436/47

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről Csorba Tibor

JÓZSEF

eladó, másrészről Igács Ferenc

vevő között az alufrott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan:

1.1. Az ingatlan-nyilvántartásban 2018.11.28. napján ellenőrzött tulajdoni lap adatai szerint a Makó Város Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát képezi a makói 11473/1 helyrajzi szám alatt, nyilvántartott, 4823 m<sup>2</sup> területű, kivett üdülőépület, udvar megjelölésű, a Maros folyó árterületén elhelyezkedő, Makó, Strand körút 3. szám alatti belterületi ingatlan.

A tulajdoni lap I. részén bejegyezve: az ingatlant terheli a makói 11473/1/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi ingatlan illető földhasználati jog a felülepítmény mindenkori tulajdonos javára.

1.2. Az eladóknak 1/1 arányban tulajdonát képezi a makói 11473/1/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 215 m<sup>2</sup> területű, üdülőépület megjelölésű önálló építmény.

A tulajdoni lap I. részén bejegyezve: az ingatlant illeti a makói 11473/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi ingatlan terhelő földhasználati jog a felülepítmény mindenkori tulajdonos javára.

A tulajdoni lap III. részére a vevő javára 16.000.000,-Ft és járulékaik erejéig jelzálog van bejegyezve, elintézetlen széljegy nincs bejegyezve.

2. Ingatlan adásvétele:

Eladó eladja, vevő pedig megveszi örökre és visszavonhatatlanul az 1.2. pontban részletesen megjelölt üdülőépület önálló építményt az összes beépített, a felépítménnyel egybeépített tartozékkal együtt, megtekintett állapotban, úgy ahogy áll, a kölcsönösen kialakított 13.000.000,-Ft, azaz: Tizenhárommillió forint vételárért.

3. A vételár megfizetése:

3.1. Vevő az 2. pontban megjelölt vételárból már kifizetett 5.000.000,-Ft, azaz: Ötmillió forint vételárelőleget az eladó kezeihez egy összegben és készpénzben, eladó a vételárelőleg hiánytalan átvételét a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

3.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 8.000.000,-Ft, azaz: Nyolcmillió forint vételárhátralékot az önálló építmény tulajdoni lapjának III. részére a vevő javára 16.000.000,-Ft és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogtartozásból fennmaradt tartozásba történő beszámítással számolják el, amely beszámítással az eladónak az ingatlant terhelő jelzáloggal kapcsolatos kötelezettsége megszűnik és a jelzálog törlésre kerül.

4. A tulajdonjog átszállása:

4.1. Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevőnek a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra kerüljön, egyúttal a szerződő felek kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a vevők tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. számú törvény 47/A. § /1/ bekezdés b./ pontja alapján az eladók tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtásáig, de legfeljebb hat hónapig tartsa függőben.

4.2. Eladó a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges és ügyvéd által ellenjegyzett hozzájáruló nyilatkozata /bejegyzési engedély/ 5 eredeti példányát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi. Szerződő felek tudomásul Makón, 2018. november hó 29. napján.

Csorba Tibor eladó

Ellenjegyzem: 2018.11.29.

Igács Ferenc József vevő

Igács Ferenc József vevő

Dr. Gera István  
ÜGYVÉD  
6900 Makó, Posta u. 3/B. II.7.  
Tel./Fax: 62/ 510-292  
Fax: 62/ 510-293



veszik, hogy a letétkezelő ügyvéd Makó Város Önkormányzata elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozata kézbesítését - amennyiben nem él elővásárlási jogával - követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedély 3 eredeti példányát az illetékes Földhivatalhoz betérjeszteni, amely alapján az ingatlan tulajdonjogát - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba a vevő nevére és javára bejegyeztetni.

#### 5. Az ingatlan birtokbaadása:

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő az adásvétel tárgyát képező önálló építmény birtokába a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egy időben lép, a birtokba lépés időpontjától kezdődően használják az ingatlant, viselik költségeit és közterheit. A vevő birtokba lépésének időpontjáig az önálló építményen felmerülő költségeket és közterheket az eladó viseli.

#### 6. Elővásárlási jog és engedményezés:

6.2. A makói 11473/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonosát, Makó Város Önkormányzatát az adásvétel tárgyát képező makói 11473/1/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott önálló építményre elővásárlási jog illeti meg. A Makó Város Önkormányzatához betérjesztésre kerülő kérelem alapján Makó Város Önkormányzati-képviselőtestülete dönt arról, hogy Makó Város Önkormányzata élni kíván-e elővásárlási jogával vagy nem. Amennyiben Makó Város Önkormányzata él elővásárlási jogával, a jelen adásvételi szerződés hatályát veszti és a vevő helyébe a jelen adásvételi szerződésben rögzített feltételekkel Makó Város Önkormányzata lép.

6.2. Amennyiben Makó Város Önkormányzata él elővásárlási jogával és a jelen adásvételi szerződés hatályát veszti, az eladó, mint engedményes a Makó Város Önkormányzatával szembeni vételár követelését Igács Ferenc József vevőre, mint engedményesre átruházza, ezzel az engedményes az engedményező helyébe lép. Ezen esetre az engedményező teljesítési utasítást ad a kötelezett Makó Város Önkormányzata vevő részére, miszerint a vételárat Igács Ferenc József engedményes részére köteles kifizetni banki átutalással a vevőnek a 3A Takarékszövetkezetnél vezetett 56800047-10010691-00000000 számú számlájára.

#### 7. Szavatossági nyilatkozatok:

7.1. Vevő felétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az önálló építmény tulajdoni lapja III. részére javára 16.000.000,-Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzalog törlésre kerüljön. Ennek megfelelően eladó feltétlen felelősséget vállal az 1.2. pontban megjelölt és az adásvétel tárgyát képező önálló építmény per-, igény- és tehermentességéért.

7.2. A 6.1. pontban megjelölt elővásárlási jogon felül az eladó nyilatkozza, hogy senki nem rendelkezik olyan joggal, amely az önálló építmény vagy annak bármely része tulajdonjogának megszerzését, az önálló építmény birtokának átadását akadályozná vagy kizárná, illetve a vevő tulajdonjogának és birtoklásának gyakorlását bármilyen módon akadályozná vagy korlátozná.

7.3. Az eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az adásvétel tárgyát képező önálló építmény szabad szemmel nem látható rejtett hibájáról, az építmény állapotáról teljes körűen tájékoztatta a vevőt és a építmény megfelel a vonatkozó építésügyi jogszabályoknak.

7.4. Az eladó nyilatkozza, hogy az önálló építmény birtokbaadásával egyidejűleg a közüzemi szolgáltatókkal szembeni tartozásokat rendezik.

7.5. Szerződő felek rögzítik, hogy a kárveszély viselése a birtokbaadással egy időben száll át a vevőkre.

#### 8. Egyéb rendelkezések:

8.1. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

Makón, 2018. november hó 29. napján.

Csorba Tibor eladó

Ellenjegyzem: 2018.11.29.

Igács Ferenc József vevő

Gera István  
ÜGYVÉD  
6900 Makó, Posta u. 3/B. II.7.  
Tel./Fax: 62/ 510-292  
Fax: 62/ 510-293

8.2. Szerződő felek az ingatlan adásvételének illetékfizetési és adózási szabályairól szóló ügyvédi kioktatást tudomásul veszik azzal, hogy az eljáró ügyvéd adótanácsadást nem eszközöl.

8.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő tulajdonszerzési illetéket és ingatlan-nyilvántartási eljárási igazgatási szolgáltatási díjat, valamint az ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

8.4. Az adásvétel tárgyát képező önálló építmény nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 /VI.30./ Korm. rendelet hatálya alá.

8.5. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződésben feltüntetett személyi azonosító jelük nyilvánosságra kerüljön.

8.6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. számú törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásai alapján köteles a szerződő felek személyes adatait kezelni.

8.7. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. számú törvény /Ptk./ rendelkezései az irányadók.

8.8. Szerződő felek megbízzák dr. Gera István makói ügyvédet, a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő eljárásokat lefolytassa.

8.9. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy a jelen adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, ezért külön tényvázlat felvételét nem kérik.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag sajátkezüleg írták alá.

Makón, 2018. november hó 29. napján.

  
Csorba Tibor eladó

  
Igács Ferenc József vevő

Alulírott dr. Gera István ügyvéd /6900 Makó, Posta u. 3/B. II. em. 7., Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 16-017073, ügyvédi igazolvány száma: Ü-101790, KASZ: 36060629/ tanúsítom, hogy a szerződő felek, akik személyazonosságukat kellőképpen igazolták, a jelen okiratot a mai napon előttem saját kezüleg írták alá, ennek alapján az okiratot Makón, 2018. november hó 29. napján ellenjegyzem.

**Dr. Gera István**  
**ÜGYVÉD**  
6900 Makó, Posta u. 3/B. II.7.  
Tel./Fax: 62/ 510-292  
Fax: 62/ 510-293

