

Képviselő-testületi előterjesztés

2020. február 26.

Tárgy: Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról a Makó, belterület 7562/6/A hrsz. alatti ingatlan adásvétele kapcsán

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/308-1/2020

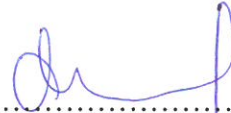
Melléklet: Helyszínrajz, Adásvételi szerződés

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyongcsoport



.....
dr. Kurunczi Péter

Témafelelős:



.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

Az előterjesztést látta:



Véleményezésre megküldve:

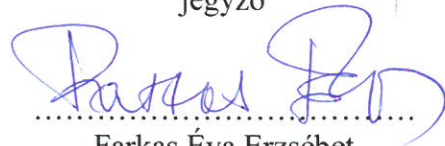
Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**



.....
dr. Kruzsliz Bodnár Gréta
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**



.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.szám: I/308-1/2020

Üi.: dr. Kurunczi Péter

Előterjesztés

Tárgy: Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról a Makó, belterület 7562/6/A hrsz. alatti ingatlan adásvétele kapcsán

Melléklet: helyszínrajz, adásvételi szerződés

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

MAKÓ

Tisztelt Képviselő-testület!

Makón, 2020. év február 20. napján adásvételi szerződés jött létre Kurai László és Kurai Gabriella mint eladók tulajdonában álló, Makó, belterület 7562/6/A hrsz. alatti 29 m² alapterületű „egyéb épület” megnevezésű, önálló építményként nyilvántartott, a Makó, Rudnay Gyula és Deák Ferenc utca szegletében elhelyezkedő ingatlanra vonatkozóan. A felépítmény a Makó Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő Makó, belterület 7562/6 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű telekingatlanon áll. Eladók az ingatlan 2/4 – 2/4 arányú tulajdoni hányadát GABIKA és TÁRSA Kft. részére értékesítették összesen bruttó 15.000.000,- Ft vételárért, amely vételárat 3.000.000,- Ft foglaló megfizetését követően a vevőnek 80 havi egyenlő részletben kell megfizetnie.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 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.”**

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 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 7562/6/A hrsz. alatti 29 m² alapterületű „egyéb épület” megnevezésű, önálló építményként nyilvántartott ingatlan 2020. év február 20. napján történt adásvétele kapcsán elővásárlási jogáról lemond.**

Határidő: 2020. február 29.

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 ügyvéd (6900 Makó, Posta u. 3/B. II/7.)
- Irattár

Makó, 2020. február 20.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Kurai László** született Kurai László aki született Makón, 1965. november 21. napján /szem.sz.: 1-651121-0155, adóazonosító: 8361181660/, an.: Kalász Ilona és **Kurai Gabriella** született Szlancsik Gabriella aki született Békéscsabán, 1982. június 24. napján /szem.sz.: 2-820624-0632, adóazonosító: 8421772740/, an.: Uborkity Gabriella, 6900 Makó, Szent István tér 25. szám alatti lakosok, mint **eladók**, másrészről a **GABIKA és TÁRSA Korlátolt Felelősségű Társaság** /6900 Makó, Kálvária utca 22., Cg.06-09-025349, statisztikai számjele: 26771618-5629-113-06, adószáma: 26771618-2-06, képviselő: Mizsik Gábor ügyvezető /szül.: Szeged, 1983.06.08., an.: Hevesi Zsuzsanna/ 6900 Makó, Kálvária utca 22./, mint **vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan:

1.1. Az ingatlan-nyilvántartásból 2020.02.10. napján levett nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint az eladóknak az egészhez viszonyítottan egymás között 2/4-2/4 arányban tulajdonát képezi a makói 7562/6/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 29 m2 területű, egyéb épület megjelölésű önálló építményt - amely önálló építményt illeti a Makó Város Önkormányzat tulajdonát képező makói 7562/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant terhelő földhasználati jog -.

1.2. A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz, elintézetlen széljegy nincs bejegyezve.

2. Ingatlan adásvétele:

Eladók eladják, vevő pedig megveszi örökre és visszavonhatatlanul az 1. pontban részletesen megjelölt önálló építményt az összes földbe, falba és fába beépített, a felépítménnyel egybeépített tartozékkal együtt, úgy ahogy áll, megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított 15.000.000,-Ft, azaz: Tizenötmillió forint vételárért.

3. A vételár megfizetése:

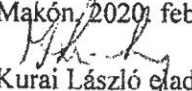
3.1. Vevő az 1. pontban megjelölt vételárból a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben 3.000.000,-Ft, azaz: Hárommillió forint vételárba beszámítandó foglalót fizet ki az eladók részére egy összegben és készpénzben oly módon, hogy a foglaló összegét az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről szóló ügyvédi kioktatást megértették és azzal tisztában vannak, miszerint ha a jelen adásvételi szerződés teljesülése az eladóknak felróható okból hiúsul meg, az eladók a foglaló kétszeres összegét kötelesek visszafizetni, amennyiben a jelen adásvételi szerződés teljesülése a vevőnek felróható okból hiúsul meg, a vevő a foglalót elveszti. Amennyiben a jelen adásvételi szerződés teljesülése egyik félnek sem felróható vagy mindkét félnek felróható okból hiúsul meg, az adott foglaló visszajár.

Az eljáró ügyvéd az ügyvédi letétbe helyezett 3.000.000,-Ft, azaz: Hárommillió forint foglaló összegét Makó Város Önkormányzati-képviselőtestület elővásárlásra vonatkozó nyilatkozata - amennyiben Makó Város Önkormányzata nem él elővásárlási jogával - kézbesítését követő 3 napon belül köteles kifizetni az eladók kezéhez egy összegben és készpénzben átvételi elismervény ellenében.

3.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a fennmaradó 12.000.000,-Ft, azaz: Tizenkettőmillió forint vételárhátralékot 2020. április hó 01. napjától kezdődően 80 hónap alatt, 2026. november 30. napjáig minden tárgyhónap utolsó napjáig esedékesen 150.000,-Ft, azaz: Egyszázötvenezer forint részletekben fizeti ki az eladók részére banki átutalásokkal Kurai Gabriella eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 00000000-00000000-00000000 számú bankszámlájára.

3.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevőt korlátlan előtörlesztési jog illeti meg. Makón, 2020. február hó 20. napján.


Kurai László eladó


Kurai Gabriella eladó

GABIKA és TÁRSA Kft. vevő
Mizsik Gábor ügyvezető

Ellenjegyzem: 2020.02.20.


Dr. Gera István Antal
ÜGYVÉD
6900 Makó, Posta u. 3/B. II.7.
Tel.: 62/ 510-292, Fax: 62/ 510-293
Mobil: 30/ 9457-195
Asz.: 45614451-1-26, Ny.sz.: 16-017073

3.4. Kurai László eladó feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vételár részletek Kurai Gabriella bankszámlájára kerüljenek átutalásra.

4. Felelősség a vételár részletek fizetéséért:

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a jelen adásvételi szerződés 3.2. pontjában rögzített részletfizetési kötelezettségének a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig nem tesz eleget és az eladók írásbeli felszólítására sem fizeti ki a hátralékos részletet, a még ki nem fizetett teljes hátralékos vételár egy összegben, a felszólító levél kézhezvételétől számított 15 napos fizetési határidővel esedékessé válik. Amennyiben a vevő ezen esetben a teljes vételárat határidőben nem fizeti ki, az eladók javára elállási jogot biztosítanak. Ezen esetben az eladók a jelen adásvételi szerződéstől ügyvéd által ellenjegyzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhatnak. Amennyiben az eladók a szerződéstől elállnak, a szerződő felek az eredeti állapotot állítják helyre. Az eredeti állapot helyreállítása során ügyvéd által ellenjegyzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás törlésre kerül, az eladó az ingatlan kiürített állapotban 15 napon belül köteles visszaadni az eladóknak, a vevő által az eladók elállása bejelentésének időpontjáig kifizetett vételár részletek bérleti díj jogcímén az eladókat illetik.

5. Az ingatlan birtokbaadása:

5.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába Makó Város Önkormányzati-képviselőtestület elővásárlásra vonatkozó nyilatkozata - amennyiben Makó Város Önkormányzata nem él elővásárlási jogával - kézbesítését követő 10 napon belül lép, a birtokbalépés időpontjától kezdődően használja az ingatlant, viseli költségeit és közterheit. A vevő birtokbalépésének időpontjáig az ingatlanon felmerülő költségeket, közterheket az eladók viselik.

5.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételár kifizetésének és a javára történő tulajdonjog bejegyzése időpontjáig az ingatlant köteles karbantartani, állagát fenntartani, értéknövelő átalakításokat, beruházásokat az eladók előzetes írásbeli engedélye alapján saját költségen a kárveszély viselésével eszközölhet.

6. Tulajdonjog fenntartása:

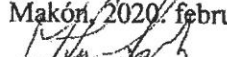
6.1. Eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlant tulajdonjoguk fenntartásával adják el, erre tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő, mint jogosult a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

6.2. Eladók a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges és ügyvéd által ellenjegyzett hozzájáruló nyilatkozatuk /bejegyzési engedély/ 5 eredeti példányát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a letétkezelő ügyvéd a teljes vételár kifizetéséről szóló átvételi elismervény alapján kettő munkanapon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedély 3 eredeti példányát az illetékes Földhivatali Osztályhoz betérjeszteni és az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba a vevő nevére és javára bejegyeztetni.

7. Szavatossági nyilatkozatok:

7.1. Eladók feltétlen felelősséget vállalnak az 1. pontban megjelölt és az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentességéért.

7.2. Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező önálló építmény vonatkozásában a telektulajdonos Makó Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg, Amennyiben Makó Város Önkormányzata él elővásárlási jogával, a jelen adásvételi szerződés hatályát veszti és a felek az eredeti állapotot állítják helyre. Ennek megfelelően az eladók nyilatkozzák, hogy az elvásárlási jogosultságon Makón, 2020. február hó 20. napján.


Kurai László eladó


Kurai Gabriella eladó

GABIKA és TÁRSA Kft. vevő
Mizsik Gábor ügyvezető

Ellenjegyzem: 2020.02.20.


Dr. Gera István Antal
ÜGYVÉD
6900 Makó, Pcsta u. 3/B. II.7.
Tel.: 62/ 510-292. Fax: 62/ 510-293
Mobil: 30/ 9457-195
Asz.: 45614451-1-25, Ny.sz.: 16-01707B

felül senki nem rendelkezik olyan joggal, amely az ingatlan vagy annak bármely része tulajdonjogának megszerzését, az ingatlan birtoklását akadályozná vagy kizárná, illetve a vevő tulajdonjogának és birtoklásának gyakorlását bármilyen módon akadályozná vagy korlátozná.

7.3. Az eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk az adásvétel tárgyát képező önálló építmény szabad szemmel nem látható rejtett hibájáról, az építmény állapotáról teljes körűen tájékoztatták a vevőt és az építmény megfelelnek a vonatkozó építésügyi jogszabályoknak.

7.4. Az eladók nyilatkozzák, hogy az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg a közüzemi szolgáltatókkal szembeni tartozásokat rendezik.

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

8. Egyéb rendelkezések:

8.1. Az eladók kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a vevő Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

A vevő képviselője kijelenti, hogy a vevő a magyar jogszabályok szerint alapított és jogszerűen működő gazdasági társaság, a jelen szerződés megkötésére jogosult, ahhoz harmadik személy jóváhagyására nincs szükség. Ennek tanúsítására a vevő az Inyvtv. 37. § (3a) és (3b) bekezdései alapján kéri a Földhivatalt, hogy a cégkivonatát és az ügyvezető aláírás-mintáját a Szegedi Törvényszék Cégbíróságától elektronikus úton szerezze be.

8.2. 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.

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

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

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

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

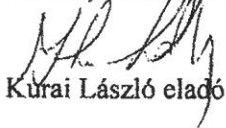
7.7. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /Ptk./ rendelkezései az irányadók.

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

7.9. 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 sajátkezűleg írták alá.

Makón, 2020. február hó 20. napján.


Kurai László eladó


Kurai Gabriella eladó


GABIKA és TÁRSA Kft. vevő
Mizsik Gábor ügyvezető

Alulírott dr. Gera István Antal 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 kezűleg írták alá, ennek alapján az okiratot Makón, 2020. február hó 20. napján ellenjegyzem.

Dr. Gera István Antal
ÜGYVÉD
6900 Makó, Posta u. 3/B. II.7.
☎ 62/ 510-292. Fax: 62/ 510-293
Mobil: 30/ 9457-195
Asz.: 45614451-1-26, Ny.sz.: 16-017073

Makói Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Makó 6900 Makó, Hollósy Komélia u. 2/A. Pf:52

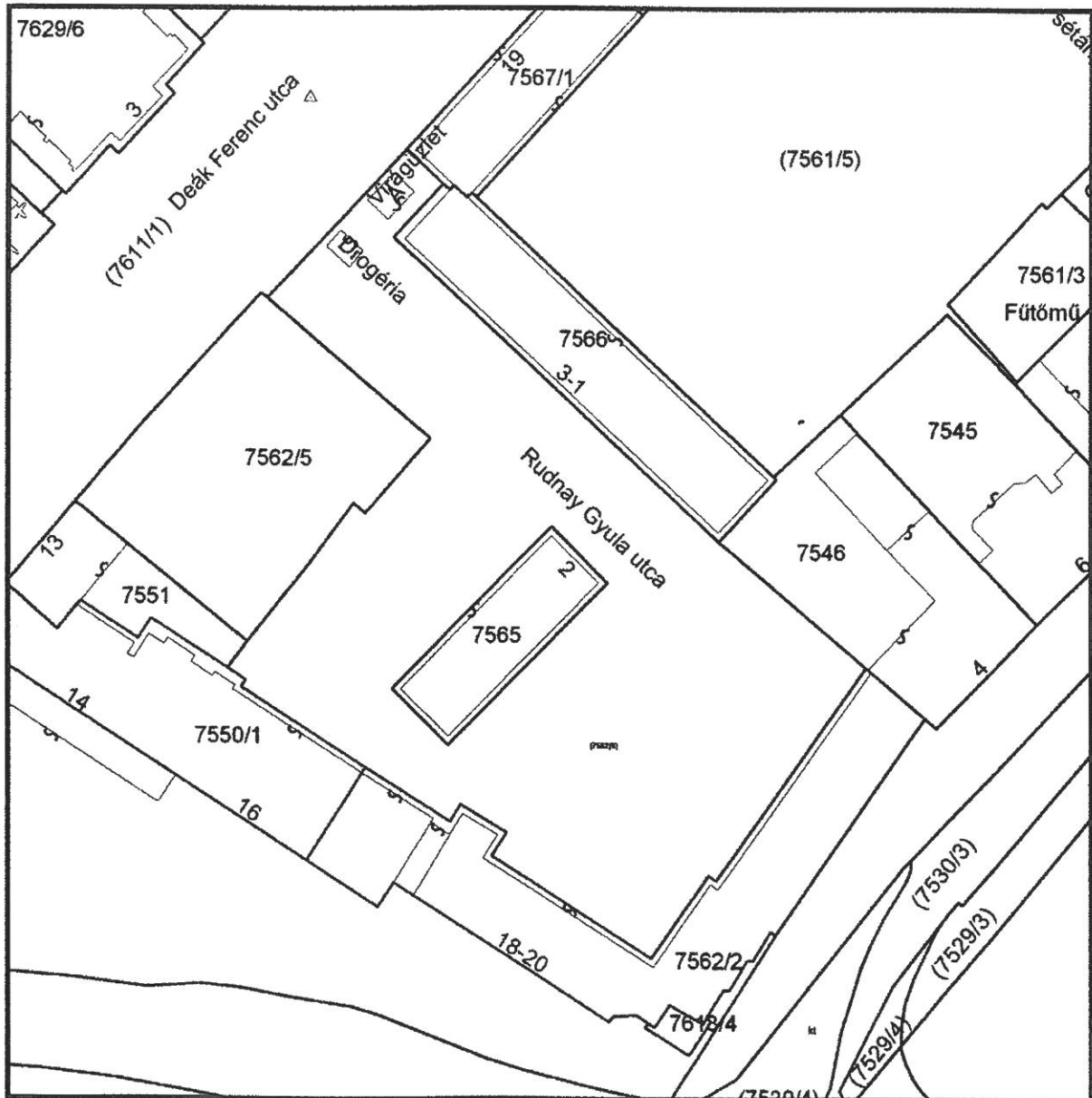
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

Helyrajzi szám: MAKÓ belterület 7562/6

Megrendelés szám: 7/127/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 14776870002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!