

## Képviselő-testületi előterjesztés

2022. január 19.


**Tárgy:** Elővásárlási jog gyakorlása a Makó, 41 hrsz. alatt lévő „kivett lakóház udvar” megjelölésű ingatlan vonatkozásában

**Előterjesztő:** Farkas Éva Erzsébet polgármester


**Ügyiratszám:** I/48-1/2022

**Melléklet:** Vételi ajánlat közlése, adásvételi szerződés másolata


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


  
.....  
dr. Kmetovics András

**Témafelelős:**

  
.....  
dr. Szilágyi Tímea  
csoportvezető


**Az előterjesztést látta:**

  
.....

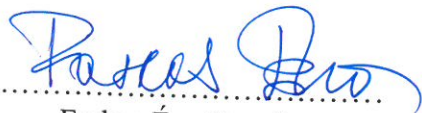
  
.....

**Véleményezésre megküldve:** Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
.....  
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta  
jegyző

**A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:**

  
.....  
Farkas Éva Erzsébet  
polgármester



# MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/48-1/2022

Üi.: dr. Kmetovics András

## Előterjesztés

**Tárgy:** Elővásárlási jog gyakorlása a Makó, 41 hrsz. szám alatt lévő „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan vonatkozásában

**Melléklet:** vételi ajánlat közzlése, adásvételi szerződés másolata

## Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

### M a k ó

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Tomor Attila ügyvéd által közölt vételi ajánlat és 2022. január 11. napján megküldött adásvételi szerződés szerint Hévézi Klaudia Erika, Hévézi Melánia Erika eladók a tulajdonukban álló Makó, belterület, 41. hrsz. alatt felvett, a természetben a Makó, Szent János tér 34. szám alatt található, 1169 négyzetméter alapterületű ingatlan egészhez viszonyított 664/800 eszmei hányadukat 30.250.000,- Ft, azaz harmincmillió-kétszázötvenezer forint eladási ajánlati árért értékesíteni kívánják Mészáros Máté és Mészáros Dorottya vevők részére.

A földhivatali nyilvántartás adatai alapján megállapítást nyert, hogy a fent jelölt „*kivett lakóház, udvar*” minősítésű 1169 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanak tulajdonostársa Makó Város Önkormányzata is 51/800 eszmei hányad alapján. Törvény erejénél fogva a közös tulajdon alapján Makó Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:226. § (3) bekezdése értelmében az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell.

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése értelmében „*Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal.*”

Jogszabályi rendelkezés alapján az elővásárlási jog az eladó és 3. személy között létrejött adásvételi szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mellett gyakorolható érvényesen. Megállapítást nyert, hogy az elővásárlási joggyakorlás önkormányzati érdeket érint, ezért javasolt a jogosultsággal élni.

Ebben a kérdésben a Képviselő-testületi jogosult döntést hozni.

#### Tisztelt Képviselő-testület!

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

## HATÁROZATI JAVASLAT

- 1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete** a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában biztosított jogkörében eljárva - figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:226. § (3), valamint 6:222 § (1) bekezdéseire – úgy határoz, hogy a közös tulajdonban lévő **Makó, belterület 41. hrsz. alatt felvett, 1169 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar”** minősítésű ingatlannak **Hévézi Klaudia Erika, Hévézi Melánia Erika 664/800 eszmei hányadukat érintő adásvétele kapcsán** az ingatlan jelölt hányadát 30.250.000,- Ft, azaz harmincmillió-kétszázötvenezer forint vételárért meg kívánja megvásárolni, elővásárlási jogával él.
- 2.** A Képviselő-testület elővásárlási joggyakorlás hatályosulása esetén hatalmazza fel a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződés megkötésére és valamennyi okirat aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Erről értesítést kap:**

- Makó város polgármestere
- Makó város jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyonscsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- dr. Tomor Attila ügyvéd (6720 Szeged, Kárász utca 16. 1/6.)
- Irattár

**M a k ó, 2022. január 13.**

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



Makó Város Önkormányzata  
elővásárlásra jogosult

6900 Makó,  
Széchenyi tér 22.

Polgármesteri Hivatal 18.  
2021. DEC 21.  
X/ 274-41. sz. sz.  
Lagymonci dr. Gálóczy Péter

Vagy  
431B6  
Vagy  
2021. 12. 20.  
lu

Tisztelt elővásárlásra jogosult, tájékoztatom arról, hogy Hévézi Klaudia Erika és Hévézi Melánia Erika mindketten [REDACTED] alatti lakosok eladók, Mészáros Máté és Mészáros Dorottya mindketten [REDACTED] szám alatti lakosok vevők, mint felek között 2021. december 13. napján Adásvételi szerződés jött létre a Makó belterület 41. hrsz. alatt felvett, 1169 m2 területű, kivett lakóház udvar megnevezésű tehermentes ingatlan, az egészhez viszonyított 664/800-ad tulajdoni részzelölösége vonatkozásában.

2021. 12. 20.  
Lu

Vevők az ingatlanrészt megvásárolta a kölcsönösen kialakított 30.250.000,- Ft, azaz Harmincmillió-kettőszázötvenezer forint vételárért vásárolták meg. A vételárból a szerződés aláírásakor megfizettek 28.000.000,- Ft foglalt és vételárelölés, a vételárból fennmaradó összeg az ingatlanrészt birtokbaadásakor, legkésőbb 2022. január 31. napján esedékes.

Az ingatlan további tulajdonosai 68/800 tulajdoni részben Lencse Ernőné Brezán Erzsébet, 17/800 tulajdoni részben Selmecei László, mindketten 6900 Makó, Szent János tér 34. szám alatti lakosok, valamint 51/800 tulajdoni részben tulajdonos Makó Város Önkormányzata. A

A szerződésben foglaltak szerint Önt, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

A fentiekre hivatkozással, az alábbi

### FELHÍVÁST

terjesztem elő:

Kérem, nyilatkozzon a Makó belterület 41. hrsz. alatt felvett, 1169 m2 területű, kivett lakóház udvar megnevezésű tehermentes ingatlan, az egészhez viszonyított 664/800-ad tulajdoni részzelölösége vonatkozásában elővásárlási jogával élni kíván-e.

Amennyiben jelen felhívásomra az átvételtől számított 15 napon belül nem nyilatkozik, úgy tekintem, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

Mellékelten csatolom a hivatkozott adásvételi szerződést.

Szeged, 2021. december 13.

Szerződő felek jogi képviseletében:

**Dr. Tomor Attila**  
ügyvéd  
6720 Szeged, Keresz u. 16. I/6.  
Tel.: +36 30 9286 296  
Adószám: 503300000  
KASZ: [REDACTED]

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Hévézi Klaudia Erika (született: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], született: [REDACTED], személyi száma: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], személyi igazolvány szám: [REDACTED]) - [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], személyi ajtószám alatti lakos, mint **Eladó,**

továbbá Hévézi Melánia Erika (született: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], született: [REDACTED], személyi száma: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], személyi igazolvány szám: [REDACTED]) - [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] alatti lakos mint **Eladó, együtt Eladók,**

valamint másrésről

Mészáros Máté (született: [REDACTED], an.: [REDACTED], szül.: [REDACTED], személyi szám: [REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], személyi igazolvány szám: [REDACTED], Állandó lakcíme: [REDACTED], Tartózkodási helye: [REDACTED], [REDACTED] alatti lakos - mint **Vevő,**

továbbá Mészáros Dorottya (született: [REDACTED], an.: [REDACTED], szül.: [REDACTED], személyi szám: [REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], személyi igazolvány szám: [REDACTED], Állandó lakcíme: [REDACTED], Tartózkodási helye: [REDACTED], [REDACTED] - mint **Vevő, együtt Vevők,**

- mint **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Eladók tulajdonát képezi 332/800 - 332/800 tulajdoni arányban a **Makó belterület 41. hrsz.** alatt felvett, a valóságban 6900 Makó, Szent János tér 34. szám alatti, 1169 m<sup>2</sup> területű, kivett lakóház udvar megnevezésű tehermentes ingatlan.

Az ingatlan további tulajdonosi 68/800 tulajdoni részben Lencse Ernőné Brezán Erzsébet, 17/800 tulajdoni részben Selmeczi László, mindketten 6900 Makó, Szent János tér 34. szám alatti lakosok, valamint 51/800 tulajdoni részben tulajdonos Makó Város Önkormányzata.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan főépülete a hosszú évek alatt kialakult szokás alapján kizárólagos használatukban van, a főépülethez a tulajdonostársaknak nincs kulcsuk, ott semmilyen ingóságuk nincs. Eladók a melléképületet nem használják.

2./ Eladók a fenti ingatlanban fennálló 332/800 - 332/800 tulajdoni részüket, amely a szokás alapján lényegében a teljes ingatlan használatát is jelenti a melléképületen kívül, per-, teher- és igénymentesen, megtekintett, megismert állapotban átruházzák vevők javára a kölcsönösen kialakított **30.250.000,- Ft, azaz Harmincmillió-kettőszázötvenezer forint** vételárért.

Eladók a vételárból egymás között egyenlő arányban részesülnek, Hévézi Klaudia Erika a vételárból 15.125.000,- Ft vételárrésze, Hévézi Melánia Erika a vételárból 15.125.000,- Ft vételárrésze jogosult.

3./ Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a tulajdoni részüket per-, igény- és tehermentes. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a tulajdoni részüket lejárt köztartozás, lejárt közüzemi díj vagy egyéb harmadik személyekkel szembeni tartozás nem terheli, semmilyen harmadik személynek nincs.

Hévézi Klaudia

Hévézi Melánia



Dr. Tomon Attila  
Jelvény  
6720 Szeged, Károly u. 16. I/6.  
Tel.: +36 30 9786 296  
Adószám: [REDACTED]  
KASZ-S [REDACTED]



az Ingatlan tulajdonjogának, használatának vagy más ahhoz kapcsolódó jogának megszerzésére vonatkozó joga vagy igénye, és az Ingatlan nem áll harmadik személy birtokában.

4./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll. Vevők tudomással bírnak arról, hogy közös tulajdon esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg, amely rendelkezés szerint a szerződésben szereplő ingatlan tulajdonrész vonatkozásában elővásárlásra jogosult tulajdonostársak a jelen szerződésbe foglalt feltételekkel azonos feltételek szerint csak az összességében 664/800 ingatlanrészt, csak a teljes eladásra kerülő tulajdoni hányadot, megvásárolhatják. Szerződő felek kijelentik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult tulajdonostársak elővásárlási jogukkal élnek, szerződő felek egymás között az eredeti állapotot úgy állítják helyre, hogy eladók a részükre kifizetett foglalót és vételár első részletet 3 napon belül visszafizetik.

5./ Eladók felelősségük tudatában kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk az általuk használt ingatlanrész rejtett, vagy egyéb olyan hibájáról, amely gátolná, vagy zavarná annak rendeltetésszerű használatát és vállalják, hogy annak állagát a birtok-átruházásig (a birtokba-adásig) teljes körűen megőrzik.

6./ Eladók eladják, a Vevők pedig egymás között egyenlő arányban megvásárolják az Ingatlan 664/800 tulajdonrészét **adásvétel jogcímén**. Vevők az adásvétel során egymás között egyenlő arányban szereznek tulajdont, így **Mészáros Máté** 332/800 tulajdonrészt, **Mészáros Dorottya** 332/800 tulajdon részt szerez.

7./ Vevők a vételárat akként fizetik meg, hogy jelen Adásvételi szerződés aláírásakor, 3.000.000,- Ft összeget foglalóként, további 25.000.000,- Ft összeget vételár részletként fizetnek meg – egymás között egyenlő arányban – Eladók bankszámlájára történő befizetéssel. Az így megfizetésre kerülő összességében 28.000.000,- Ft vételár foglalóból és vételár részletből Hévézi Klaudia Erika összesen 14.000.000,- Ft, Hévézi Melánia Erika 14.000.000,- Ft összegre jogosult. Hévézi Melánia Erika részére történő befizetéseket az [REDACTED] számú bankszámlájára, a Hévézi Klaudia Erika részére történő befizetéseket az [REDACTED] számú [REDACTED] számú bankszámlájára kérik teljesíteni.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

Vevők a fennmaradó 2.250.000,- Ft összeget az ingatlan birtokbaadásakor fizetik meg Eladóknak, a bankszámlájukra való befizetéssel. Az így megfizetésre kerülő utolsó vételár részből Hévézi Klaudia Erika 1.125.000,- Ft, Hévézi Melánia Erika 1.125.000,- Ft összegre jogosult.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy részletes kioktatást kaptak eljáró ügyvédtől, így tisztában vannak a foglaló jogi természetével és céljával.

9./ Vevő kijelentik, hogy az ingatlan helyzetét ismerik, az ingatlant megtekintették, és mindezek ismeretében a kialakított vételárat elfogadják.

10./ Eladók a jelenleg működőképes rendszerekre tekintettel szavatolnak azért, hogy az ingatlan általuk használt részének nincs olyan hibája, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát befolyásolná, vagy bármilyen módon korlátozná, különösen az ingatlan általuk használt részének elektromos-, gáz-, víz, szennyvíz-rendszere, fűtési-rendszere működőképes és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.

Hévézi Klaudia

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Mészáros Máté

**Dr. Tognor Attila**  
 ügyvéd  
 6720 Szeged, Kézvizi u. 16. 1/6.  
 Tel.: +36 90 9786 296  
 Adószám: [REDACTED]  
 KASZ: [REDACTED]

11./ Eladók az ingatlan megtekintés kori állapotának megőrzéséért, valamint a rendeltetésszerű használatra alkalmasság birtokba adás időpontjáig történő fenntartásáért felelősséggel tartoznak.

12./ Az ingatlan birtokátruházásának napja: **2022. január 31.**

13./ Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlant kiürített, kitakarított, beköltözhető állapotban, a hátralékos vételár egyidejű megfizetésének feltételével legkésőbb 2022. január 31. napjáig Vevők birtokába adják, az ott lévő ingóságokat eddig a napig elszállítják.

14./ Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadás napján Vevők részére átadják a közüzemi szolgáltatók igazolását arról, hogy nincs tartozásuk, és a mérőórák átíratása kapcsán a Vevőkkel együttműködnek.

15./ Eladók vállalják, hogy a birtokbaadás időpontjáig az ingatlanból kijelentkeznek, illetve szavatolnak azért, hogy az ingatlan ezen időponttól harmadik személyek székhelyéül, telephelyéül, fióktelephelyéül nem szolgál.

16./ Vevők vállalják, hogy a közüzemi mérőórákat a birtokbaadást követő 15 napon belül átíratják, a közüzemi szolgáltatókkal szerződést kötnek.

17./ Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlannal kapcsolatos költségeket a birtokba adás időpontjáig eladók, ezt követően vevők kötelesek viselni.

18./ Eladók jogszavatosságot vállalnak vevők korlátozásmentes tulajdonjog szerzéséért. Eladók kijelentik továbbá, hogy sem adó-, sem adó módjára behajtható olyan köztartozásuk nincs, amelyért az ingatlan külön jelzálogjog bejegyzése nélkül is helytállni tartozna.

19./ Eladók jelen okirat aláírásával hozzájárulnak, hogy a **Makó belterület 41. hrsz.** alatt felvett, a valóságban 6900 Makó, Szent János tér 34. szám alatti, 1169 m<sup>2</sup> területű, kivett lakóház udvar megnevezésű tehermentes ingatlan vonatkozásában **Mészáros Máté** vevő tulajdonjoga **332/800** tulajdoni arányban, míg **Mészáros Dorottya** vevő tulajdonjoga **332/800** tulajdoni arányban **vétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön.

20./ Szerződő felek kijelentik, mindannyian magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá, tudomásuk szerint jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést.

21./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan az „Épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó épület, amely körülményre figyelemmel a jelen ingatlan tulajdonjog átruházáshoz a hivatkozott rendelet 3.§.(4). bekezdése alapján tanúsítvány készítése szükséges, az elkészült tanúsítványazonosító kódja: HET 01390467. Eladók a tanúsítványt a Vevők részére átadták.

22./ Eladók tudomással bírnak arról, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan értékesítése kapcsán adóbevallási kötelezettségük van, egyben szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd kioktatását a vonatkozó adó és illeték szabályokról.

23./ Az okirat, írásba foglalásával felmerülő költséget, valamint a kiszabásra kerülő bejegyzési illetéket és a földhivatali eljárás költségét vevők viselik.

24./ Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és a Földhivatal előtti eljárás lefolytatásával meghatalmazzák dr. Tomor Attila – Ügyvédi igazolvány száma: [REDACTED] KASZ szám: [REDACTED], Iroda: 6720 Szeged, Kárász u. 16. 1/6. – ügyvédet. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd

Hecseri [Signature]

[Signature]

[Signature]

Mészáros Máté [Signature]

**Dr. Tomor Attila**  
Ügyvéd  
6720 Szeged, Kárász u. 16. 1/6.  
Tel.: +36 30 9786 296  
Adószám: [REDACTED]  
KASZ/ [REDACTED]

kioktatását a vonatkozó valamennyi jogszabályról, az adózási és illetékfizetési szabályokról, a földhivatali eljárás szabályairól, a Ptk. vonatkozó rendelkezéseiről. Felek rögzítik továbbá, hogy jelen pontot az adásvételi ügylet kapcsán okiratszerkesztő ügyvéd részére adott megbízás tényállásaként elfogadják, egyben kijelentik, hogy eljáró ügyvéd részletesen kioktatta őket a vonatkozó polgári, adó és illeték jogszabályokról, és ezt követően az általuk előadottakat foglalta írásba.

25./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései a kötelezőek és irányadóak.

26./ Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése körében a Feleket megfelelő módon azonosította. A Felek és az okiratszerkesztő ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzatban megjelölt adatokat tartalmazza.

27./ Szerződő felek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (Ket.) 85. § bekezdése, valamint az FVM 27103/2007. számú állásfoglalása alapján kérik az illetékes Földhivatalt, hogy határozatait az eljáró ügyvéd értesítése mellett a felek részére is közvetlenül szíveskedjék megküldeni.

Jelen 4 lapból és 4 számozott oldalból álló Adásvételi Szerződést a benne szereplő felek, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás és értelmezés után - aláírási jogosultságuk igazolása mellett - helybenhagyólag aláírták.

Szeged, 2021. december 13.

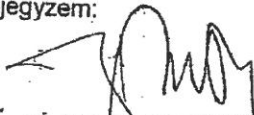
Hévézi Klaudia  
Hévézi Klaudia Erika  
Eladó,

Hévézi Melánia  
Hévézi Melánia Erika  
Eladó

Mészáros Dorottya  
Mészáros Dorottya  
Vevő

Mészáros Máté  
Mészáros Máté  
Vevő

Alulírott Dr. Tomor Attila a Szegedi Ügyvédi Kamaránál 408. lajstromszám alatt bejegyzett ügyvéd – ügyvédi igazolvány száma: ██████████ KASZ szám: ██████████, cégkapu: 58010352#cegkapu - kijelentem, hogy a fenti okiratot elkészítettem, szerkesztettem, azt a szerződő felek előtt felolvastam, tartalmát megmagyaráztam, elolvasásra alkalmas állapotban rendelkezésükre bocsátottam és azt előttem a mai napon saját kezűleg aláírták, így aláírásukat Szegeden 2021. december 13. napján ellenjegyzem;

  
Dr. Tomor Attila  
ügyvéd  
6720 Szeged, Kárász u. 16. I/6.  
Tel.: +36/30 9786 296  
Adószám: ██████████  
KASZ: ██████████