

Képviselő-testületi előterjesztés

2022. december 14.

Tárgy: Tájékoztatás Makó Teleki László u. 6. szám alatti ingatlan értékesítéséről, elővásárlási jog, valamint elidegenítési és terhelési jog bejegyzéséről

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/752-1/2022

Melléklet: Szerződés-tervezet

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal
dr. Bakos Tamás aljegyző


.....

Témafelelős: dr. Bakos Tamás aljegyző

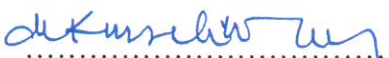

.....

Az előterjesztést látta: 
.....

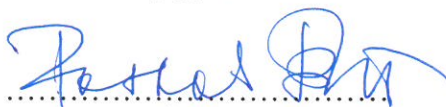

.....

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/752-1/2022
Üi.: dr. Bakos Tamás

Előterjesztés

Tárgy: Tájékoztatás Makó Teleki László u. 6. szám alatti ingatlan értékesítéséről, elővásárlási jog, valamint elidegenítési és terhelési jog bejegyzéséről

Melléklet: Szerződéstervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzata 2018. évben pályázati eljárás útján értékesítette a Makó belterület 630 hrsz. alatt felvett, természetben Makó Teleki László utca 6. szám alatti, kivett épület, udvar megnevezésű 1.309 m² területű ingatlant, az ún. Régi rendőrség épületét, a Best Iroda Kft.-nek 95.000.000,-Ft +ÁFA vételárért a Képviselő-testület 274/2018.(IX.26.) MÖKT h. számú határozata alapján. A szerződést a felek 2018. szeptember 27.-én írták alá.

A szerződéskötéskor rögzítésre került a Makó Város Önkormányzatát megillető visszavásárlási jog 2025.09.27.-ig terjedő időszakra.

A Best Iroda Kft. az ingatlant a Dancsi és Társa Kft.-nek az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződéssel értékesíteni kívánja bruttó 127 millió forint vételárért.

A szerződéstervezet 4. pontja rögzíti:

„E szerződésben (azaz a 2018. szeptember 27.-én aláírt szerződésben) a BEST IRODA Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy 5 éven belül az ingatlanon lévő épületet felújítva, szálláshely szolgáltatás nyújtására alkalmassá téve alakítja át, és a szálláshelyre vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt megszerzi. Makó Város Önkormányzata részére ezen vevői (BEST IRODA Kft.) kötelezettségvállalás biztosítására került visszavásárlási jog bejegyzésre 2025. szeptember 27. napjáig. Felek rögzítik, hogy a BEST IRODA Kft. e beruházási kötelezettségének nem tett eleget, és annak a jövőben sem kíván eleget tenni. Felek abban állapodtak meg, hogy a Jogosult javára bejegyzett visszavásárlási jog törlésre kerül, és ezzel egyidejűleg javára elővásárlási jog- és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre a jelen szerződésben meghatározottak szerint.”

Az elővásárlási jog a jelen szerződésben nem szereplő, külső harmadik személy által tett, ezen harmadik személy által meghatározott összegű árajánlat tekintetében gyakorolható.

A szerződéstervezet szerint elővásárlási jog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére akkor kerülhet sor, vagyis másik oldalról Makó Város Önkormányzatát addig az időpontig illeti meg ez a jog, amikor a szerződéstervezet 5. pontja szerinti munkák elvégzésre kerültek. E munkák: az ingatlan homlokzatának és tetőszerkezetének (héjazatával együtt) teljeskörű energetikai korszerűsítése teljeskörű felújítása, első osztályú minőségben, valamint az előzetes főépítész állásfoglalásban és az annak alapján kiadott településképi bejelentési eljárásban

foglaltak betartásával. A szerződéstervezet nem tartalmaz a vevő részére szálláshely- vagy éttermi szolgáltatással kapcsolatos kötelezettséget, előírást, hanem azt a szabályt rögzíti, hogy a Makó város főépítésze a kivitelezővel a szerződés szerint elvégzendő munkák befejezését követően bejárást végez és nyilatkozatot készít, mely iratok a jog törléséhez becsatolandóak a földhivatalba.

A szerződéstervezetben foglaltak megfelelnek az önkormányzat érdekeinek, ezért javasolt a határozat elfogadása Makó Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése alapján.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a **BEST IRODA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 10., Cégjegyzékszám: 06-09-025549, statisztikai számjel: 23023624-5610-113-06, adószám: 23023624-2-06,) és a **Dancsi & Társa Általános Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 6900 Makó, Ipari park 12209 hrsz., Cégjegyzékszám: 06-09-002231, statisztikai számjel: 11084691-4941-113-06, adószám: 11084691-2-06) között, a **Makó, Teleki László u. 6. szám alatti ingatlan adásvételéről szóló tájékoztatót, és azt tudomásul veszi.**
2. A képviselő-testület Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva, valamint Makó Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése alapján **felhatalmazza a polgármestert a Makó Város Önkormányzata javára elővásárlási jogot, elidegenítési és terhelési jogot tartalmazó, 1. pontban meghatározott adásvételi szerződés aláírására.**

Határidő: azonnal


Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal – Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport
- Best Iroda Kft. (1071 Budapest, Városligeti fasor 3. fsz. 2/A.)
- Dancsi & Társa Kft. (6900 Makó, Ipari park 12209 hrsz.)
- Irattár

Makó, 2022. december 12.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **BEST IRODA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: BEST IRODA Kft. székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 10., Cégjegyzékszám: 06-09-025549, statisztikai számjel: 23023624-5610-113-06, adószám: 23023624-2-06, teljesítésre kijelölt bankszámlaszám: Takarékbank Zrt. 57400217-15235181-00000000, képviseletében: dr. Gálosi Gyula önálló cégjegyzési jogkörrel eljáró ügyvezető, sz. név: Gálosi Gyula, sz. hely: Dombóvár, sz. idő: 1985. augusztus 6., anyja születési neve: Lerich Éva Magdolna, szig. sz.: 141693 IE, lakcím: 6724 Szeged, Csongrádi sgt. 50. II/5., személyi azonosító: 1 850806 3122, adóazonosító jel: 8433160044, magyar állampolgár) **Eladó**,

Dancsi & Társa Általános Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Dancsi & Társa Kft., székhely: 6900 Makó, Ipari park 12209 hrsz., Cégjegyzékszám: 06-09-002231, statisztikai számjel: 11084691-4941-113-06, adószám: 11084691-2-06, képviseletében: Dancsi István önálló cégjegyzési jogkörrel eljáró ügyvezető, sz. név: Dancsi István, sz. hely: Csanád, sz. idő: 1952. július 23., anyja születési neve: Ferenczi Anna, szig. sz.: 794440 SA, lakcím: 6900 Makó, Wekerle utca 30., személyi azonosító: 1 520723 0859, adóazonosító jel: 8312494413, magyar állampolgár) **Vevő** valamint

Makó Város Önkormányzata (székhelye: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., adószáma: 15726913-2-06, törzskönyvi azonosító száma (PIR):726917, KSH statisztikai számjele:15726913-8411-325-06, államháztartási egyedi azonosítója (ÁHTI): 736514 képviseli: **Farkas Éva Erzsébet** polgármester) **visszavásárlási jog- valamint elővásárlási jog- valamint ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja- továbbiakban: Jogosult -ez utóbbi három személy a továbbiakban együttesen: Felek- között a mai napon az alábbi feltételekkel:**

- Eljáró ügyvéd által 2022. _____ napján lekért _____ megrendelésszámú nem hiteles tulajdoni lap II/4 rovatszám alatti bejegyzés szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát képezi a **Makó belterület 630 helyrajzi számú**, 6900 Makó, Teleki László utca 6. faliszám alatti, 1309 m² területű, kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan. Eladó szavatolja, hogy az 1. pont alatti ingatlanon található felépítmény a vonatkozó építésügyi-hatósági engedélyekkel rendelkezik. Eladó szavatolja, hogy 3. személynek nincs olyan joga az ingatlanon, mely a vevői tulajdonszerzést vagy birtoklást akadályozná, azt is, hogy nincs tudomása arról, hogy az ingatlanok általa is ismerhető rejtett hibája lenne, továbbá az ingatlan adó, vagy adó módjára behajtható tartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Eladó kijelenti, hogy ő az ingatlan tényleges tulajdonosa, az ingatlanok nincs ingatlannyilvántartáson kívüli egyéb tulajdonosa, azzal önállóan jogosult rendelkezni. Eladó szavatolja, hogy semmilyen harmadik személynek nincs az Ingatlan tulajdonjogának, használatának vagy más ahhoz kapcsolódó jogának megszerzésére vonatkozó joga vagy igénye, és az Ingatlan nem áll harmadik személy birtokában. Vevő rendelkezésére áll az ingatlan ingatlan-nyilvántartási térképe (kelte: 2022. _____). A tulajdoni lapon az alábbi bejegyzések találhatók:
 - I/2 rovatszám alatti 14261/1931.06.05 sz. határozattal Makó belterület 629 hrsz.-t terhelő vízmerítési jog van bejegyezve. Vevő e bejegyzéssel tisztában van, ezzel kapcsolatosan felek egyebek szerződésbe foglalását nem kérik.
 - I/3 rovatszám alatti 39836/2011.12.08 sz. határozattal művelési ág változás. Vevő e bejegyzéssel tisztában van, ezzel kapcsolatosan felek egyebek szerződésbe foglalását nem kérik.
 - III/3 rovatszám alatti 115802/8/2020/2018.12.21 sz. határozattal visszavásárlási jog van bejegyezve 2025. szeptember 27.-ig, jogosult: Makó Város Önkormányzata (cím: 6900 Makó, Széchenyi tér 22).
 - III/4 rovatszám alatti 110874/2/2022/2021.12.09 sz. határozattal 70.000.000,- Ft kölcsöntőke és járulékaik erejéig jelzálogjog- és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve a teljes ingatlanra a Takarékbank Zrt. (cím: 1117 Budapest, Magyar tudósok körút 9. G. ép.) javára szólóan. Eladó szavatolja, hogy a fenti jelzálogjog bejegyzés kapcsán a hátralékos teljes tartozás összege 70.000.000,- Ft alatti, ellenkező esetben vevőt megilleti a szerződéstől való elállás joga, melyet a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhat. Az elállás a szerződést a megkötésére visszamenőleges hatállyal felbontja, és felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani. Eladó köteles a jelzálogjog jogosultjánál majd számlazárást (előtörlesztési kérelmet) kezdeményezni. Felek megállapodása szerint Vevő fogja az ingatlan terhermentesíteni a jelzálogjog alól, ehhez Eladó hozzájárul, és a terhermentesítés kapcsán vevő által a jelzálogjog jogosultja részére átutalt összeget Eladó a vételár saját részére történő teljesítésének fogadja el. Eladó

BEST IRODA KFT.
eladó
képviseletében:
dr. Gálosi Gyula ügyvezető

DANCSI & TÁRSA KFT.
vevő
képviseletében:
Dancsi István ügyvezető

MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult
képviseletében:
Farkas Éva Erzsébet polgármester

dr. Mudra Zoltán ügyvéd

dr. Szőke Péter ügyvéd

dr. Szemző Margit Klára ügyvéd

eredetben felmutatja és másolatban átadja vevő részére a Takarékbank 2022. _____ napján kelt nyilatkozatát, mely szerint az 504/0406/020133/2020 számú vállalkozói beruházási hitelszerződés kapcsán -melynek fedezetül az adásvétel tárgyát képező ingatlan szolgál- a hátralékos tartozás teljes összege 2022. _____ napján várhatóan _____,- Ft lesz, a bank által tehermentesítésre kijelölt technikai számlaszám: Best Iroda Kft. 57400217-15235181. Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy e számlaszám megegyezik Eladó teljesítésre kijelölt pénzforgalmi számlájával. Felek az igazolásban foglaltakat megértették. Vevő megértette eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy tehermentes tulajdonjogot akkor szerezhethet, ha a földhivatal a tulajdoni lap III/11 és III/12 rovatszámok alatti terhek törlésére kerültek.

Fentiekben túlmenően az ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért Eladó szavatosságot is vállal.

2. Felek ezennel megállapodnak, hogy Vevő a szerződés 1. pontja alatti ingatlan 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát 100.000.000,- Ft + 27% ÁFA azaz egymillió forint + huszonhét százalék általános forgalmi adó azaz bruttó 127.000.000,- Ft azaz bruttó egymillióhatszázhetvenöt ezer forint vételárért megvásárolja Eladótól. Vevő az ingatlant megtekintette, annak állagával tisztában van, a vételre megtekintett állapotban kerül sor, felek az ingatlan állaga kapcsán egyebek szerződésbe foglalását nem kérik. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintett, megvizsgált állapotban vásárolja meg, annak műszaki, esztétikai állapotával tisztában van. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon álló épület jelenleg építési terület.
3. Vevő a tulajdoni lap III/4 rovatszám alatti jelzálogjog alóli tehermentesítéshez szükséges teljes összeget, azaz _____,- Ft-ot köteles a Takarékbank Zrt. _____ napján kelt nyilatkozatában foglaltak szerint eljárva a nyilatkozatban feltüntetett értéknapig (2022. _____) átutalni a Bank által teljesítésre kijelölt 57400217-15235181 bankszámlára (jogosult: Best Iroda Kft). E számlára történő utalást Eladó a vételár saját részére történő teljesítésnek fogadja el, mely vételár részlet e számlán történő jóváírásakor számít megfizetettnek. Ezen összeg utalásakor vevő a közlemény rovatba köteles feltüntetni az alábbi hivatkozást: „504/0406/020133/2020 sz. hitelszerződés végtörlesztés”. Eladó kéri, hogy az átutalást igazoló tranzakciós kivonatot Vevő elektronikus úton küldje meg részére. Felek ezen összegből 12.700.000,- Ft-ot foglalónak minősítenek, _____,- Ft-ot pedig vételár részletnek. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, így tudomással bírnak arról is, hogy az adásvételi szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beleszámít, azonban az adásvételi szerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A tehermentesítéshez szükséges összeg fentiek szerinti átutalását követően Eladó köteles haladéktalanul eljárni a jelzálogjogosultnál a jelzálogjog- és ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó nyilatkozat beszerzése és földhivatalhoz továbbítása iránt, kérve a tulajdoni lap III/4 rovatszáma alatti bejegyzés soron kívüli eljárással törlését. E jelzálogjog soron kívüli törlésével kapcsolatos földhivatali eljárási díj (16.600,- Ft) megfizetése Eladó kötelezettsége. Eladó külön felhívás nélkül köteles Vevő részére megküldeni a jelzálogjog-törlési nyilatkozat földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányát valamint a későbbiek során a földhivatali jelzálogjog törlési határozatot. Vevő a vételárból hátralékos _____,- Ft-ot (továbbiakban: hátralékos vételár részlet) 2022. december 31. napjáig köteles Eladó adatainál rögzített számlájára átutalni. Vevő ezen összeg megfizetésével mindaddig nem esik késedelembe, míg Eladó eredeti földhivatali határozattal avagy tulajdoni lappal nem igazolta részére, hogy a tulajdoni lap III/4 rovatszáma alatti bejegyzés törlésre került. E számlára történő utalást eladó a hátralékos vételár részlet saját részére történő megfizetésének fogadja el, azzal, hogy a hátralékos vételár részlet e bankszámlán történő jóváírásakor számít megfizetettnek.
4. Felek a jelen adásvételi szerződés 1. c. pontjában hivatkozott visszavásárlási joggal kapcsolatban az alábbiakra utalnak: A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a BEST IRODA Kft. vevőként Makó Város Önkormányzatával, mint eladóval 2018. szeptember 27. napján kötött adásvételi szerződés alapján szerezte meg. E szerződésben a BEST IRODA Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy 5 éven belül az ingatlanon lévő épületet felújítva, szálláshely szolgáltatás nyújtására alkalmassá téve alakítja át, és a szálláshelyre vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt megszerzi. Makó Város Önkormányzata részére ezen vevői (BEST IRODA Kft.) kötelezettségvállalás biztosítására került visszavásárlási jog bejegyzésre 2025. szeptember 27. napjáig. Felek rögzítik, hogy a BEST IRODA Kft. e beruházási kötelezettségének nem tett eleget, és annak a jövőben sem kíván eleget tenni. Felek abban állapodtak meg, hogy a Jogosult javára bejegyzett visszavásárlási jog törlésre kerül, és ezzel egyidejűleg javára elővásárlási jog- és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre a jelen szerződésben meghatározottak szerint.
5. Vevő vállalja a 6900 Makó, Teleki László utca 6. számú, Makó, belterület 630 hrsz.-ú és a Makó város településképeinek védelméről szóló 12/2018 (VII.31.) önk. rendelet (továbbiakban: településképi rendelet) 4. melléklet, „A” táblázat 93. sora alapján „A” kategóriás helyi egyedi védelem alatt -, továbbá a 2. melléklet 8. pontja alapján utcaképi védelem alatt álló ingatlan homlokzatának és tetőszerkezetének (héjazatával együtt) teljes körű energetikai korszerűsítését, a homlokzata valamint tetőszerkezete (héjazatával együtt) teljes körű felújítását, I. osztályú minőségben. Vállalja továbbá, hogy a homlokzat és tetőszerkezet/héjazat energetikai korszerűsítése és felújítása

BEST IRODA KFT.
eladó
képviseletében:
dr. Gálósi Gyula ügyvezető

DANCSI & TÁRSA KFT.
vevő
képviseletében:
Dancsi István ügyvezető

MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult
képviseletében:
Farkas Éva Erzsébet polgármester

dr. Mudra Zoltán ügyvéd

dr. Szőke Péter ügyvéd

dr. Szemző Margit Klára ügyvéd

szorán teljes körűen betartja a településképi rendeletben foglaltakat, különös tekintettel a védett épületek felújítására és energetikai korszerűsítésére vonatkozó - 10.§ (3) a) és a 28.§ - előírásokat, valamint a kötelező, előzetes főépítési konzultáció alapján született főépítési állásfoglalásban és a településképi bejelentési eljárás eredményeként kiadott határozatban foglaltakat, mely eljárások lefolytatását önként kezdeményezi. Felek tisztában vannak a fenti Településképi rendelet rendelkezéseivel, különösen:

- „10.§ (3) A helyi építészeti védelem alatt álló épületek építészeti értékeik, állapotuk alapján „A” vagy „B” kategóriába sorolandók:
a) „A” kategóriába soroltak azon jó műszaki állapotú, kiemelkedő értékek, amelyeket a tömeg és homlokzatképzés, anyaghasználat vonatkozásában, eredeti formájukban meg kell tartani és a felújítás során az eredetivel azonos állapotot kell elérni.
28. § (1) Helyi egyedi védetségű épület tömegét, homlokzatképzését, anyaghasználatát az eredeti állapotának megfelelő formában és méretben kell megtartani.
(2) A tetőtér beépítése csak az eredeti jellemzők – tetőhajlásszög, gerincmagasság, fedés anyaga – megtartása mellett, tetősík ablakok alkalmazásával engedélyezhető.
(4) A helyi egyedi védett, „A” kategóriába tartozó épület felújítása, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:
a) tömegformáját, tömegarányait;
b) tetőformáját, tetőfelépítményeit;
c) homlokzati tagozatait;
d) homlokzati díszítőelemeit;
e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit;
f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének eredeti anyaghasználatát (káros anyagokat kivéve: pl. azbeszt).
(6) A felújítás során a korábbi szakaszérítlen átalakításokat meg kell szüntetni, az épülethez formailag és anyaghasználatban nem illő utólagos elemeket el kell távolítani, lehetőség szerint az eredeti (védett) állapotot kell visszaállítani.
(7) Az eredeti nyílászárókat lehetőség szerint javítani, restaurálni kell. Csere esetén csak az eredeti formával és anyaghasználattal megegyező nyílászáró építhető be. Üzletportáloknál az eredetitől formában és anyaghasználatban eltérő új szerkezet is beépíthető, ha annak építészeti minősége összhangban áll az épület építészeti értékeivel. Ennek elbírálásához főépítési állásfoglalás szükséges.
(8) A helyi védett építmények homlokzatképzésénél a környezethez illeszkedő, vagy ha beazonosítható, az eredeti színt, színeket kell alkalmazni. Kerülni kell a barsány színeket és a túlzott árnyalati eltéréseket.
(9) Homlokzati hőszigetelés csak abban az esetben engedélyezhető, ha az a homlokzati felületek és nyílászárók arányait nem módosítja, továbbá valamennyi díszítőelem az eredeti formájában rekonstruálható.
(10) A helyi védett épületek homlokzatait – zártsorú beépítés esetén az utcai homlokzatot - egységes színezéssel és anyaghasználattal lehet csak felújítani, lehetőség szerint egy időben. A nyílászárók cseréje, felújítása szakaszosan is végezhető.
(11) Utólagos redőny, roló csak úgy helyezhető el, ha az eredeti ablaknyílás méretét nem csökkenti és az utcai homlokzaton a redőnyök nem látható módon van elhelyezve.”

6. Felek megállapodnak, hogy Makó Város Önkormányzata Jogosult javára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény -továbbiakban Ptk. avagy Polgári Törvénykönyv-. 6:221.§ (1) bekezdése alapján elővásárlási jog- és a Ptk. 5: 31. § (1) bekezdése alapján ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül alapításra az ingatlanon. Felek az elővásárlási jog és annak biztosítására bejegyzendő elidegenítési és terhelési tilalom jogi tartalmával tisztában vannak, különösen:

6:221. § [Elővásárlási jog]

(1) Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.

6:222. § [A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal]

(1) 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.

(2) Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kööttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azszal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kööttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

(3) Ha a jogosult az ajánlati kööttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

(4) Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

6:223. § [Az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalansága]

(1) Ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.

(2) A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azszal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.

5:31. § [Elidegenítési és terhelési tilalom alapítása]

BEST IRODA KFT.

eladó
képviseletében:
dr. Gálosi Gyula ügyvezető

dr. Mudra Zoltán ügyvéd

DANCSI & TÁRSA KFT.

vető
képviseletében:
Dancsi István ügyvezető

dr. Szőke Péter ügyvéd

MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult
képviseletében:
Farkas Éva Erzsébet polgármester

dr. Szemző Margit Klára ügyvéd

(1) Tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítása érdekében a tulajdonos harmadik személlyel szemben hatályosan a tulajdonjog tárgyára elidegenítési és terhelési tilalmat vagy elidegenítési tilalmat alapíthat. Ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásban azt a jogot is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál.

(2) Az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint az elidegenítési tilalom az azzal biztosított jog megszűnésével megszűnik.

5:32. § [Az elidegenítési és terhelési tilalom hatása]

(1) Az elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezéshez a jogosult hozzájárulása szükséges. Az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés hatálytalan azzal szemben, akinek jogát a tilalom biztosítja. Az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés a tilalommal biztosított jog jogosultjának a rendelkezés jogosultjához intézett hozzájáruló nyilatkozatával hatályossá válik.

(2) Az ellenérték fejében jogot szerző jóhiszemű személyek megszerzését az elidegenítési és terhelési tilalom nem korlátozza.

(3) Az elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell, ha a dologon csak elidegenítési tilalom áll fenn, vagy ha a rendelkezés jogát a tilalom más módon korlátozza.

5:34. § [Az elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetősége]

Ingatlanra bejegyzett vagy ingatlanon jogszabály vagy bírósági határozat alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is fennálló elidegenítési és terhelési tilalom esetén a tulajdonjog változása vagy az ingatlan megterhelése az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájáruló nyilatkozata esetén jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

7. Felek abban állapodtak meg, hogy a Jogosult javára bejegyzendő elővásárlási jog- és ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom azzal a feltétellel törölhető az ingatlan-nyilvántartásban, miután Vevő által az 5. pontban vállalt munkálatok teljesítésének igazolására szolgáló kivitelezői nyilatkozat, - melyet a városi főépítész a helyszíni bejárásról készült nyilatkozatával megerősít -, dr. Szőke Péter ügyvéd részére eredetben megküldésre került. Jogosult az elővásárlási jog- és ennek biztosítására bejegyzendő elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában szerződésszerkesztő dr. Szőke Péter ügyvédnél ezennel 6 eredeti példányban letétbe helyezi, e törlési engedélyt eljáró ügyvéd azt követő 8 munkanapon belül köteles a Jogosult javára bejegyzett elővásárlási jog- és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése érdekében a földhivatalhoz benyújtani, miután részére eredetben megküldésre került Makó városi főépítész helyszíni bejárásról készült nyilatkozatával megerősített kivitelezői nyilatkozat, miszerint Vevő a jelen szerződés 6. pontja szerinti munkálatokat elvégezte. Abban a nem várt esetben, amennyiben az ingatlan-nyilvántartási szabályok időközi változása szükségessé teszi, úgy Jogosult köteles e nyilatkozatát a benyújtáskor hatályos jogszabályok szerint ismételtel megtenni és kellő példányszámban haladéktalanul dr. Szőke Péter ügyvéd rendelkezésére bocsátani. Vevő a munkálatok kapcsán kelt teljesítésigazolási nyilatkozatot köteles eljáró ügyvédek haladéktalanul megküldeni. Jelen szerződés e vonatkozásban letéti szerződésnek is minősül.
8. Eladó a vételár teljes megfizetéséig az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában tulajdonjogát fenntartja. Eladó külön okiratba foglalt feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatával hozzájárul ahhoz, hogy a szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan vonatkozásában a földhivatal tulajdonjogát törölje, a Jogosult javára bejegyzett visszavásárlási jogot törölje, a Jogosult javára elővásárlási jogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzen be és ezen ingatlanra adásvétel címén Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát jegyezze be. Jogosult ugyanezen külön okiratba foglalt feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatával hozzájárul ahhoz, hogy a szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan vonatkozásában a földhivatal Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát törölje, a Jogosult javára bejegyzett visszavásárlási jogot törölje, ezen ingatlanra adásvétel címén Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát jegyezze be, és a Jogosult javára elővásárlási jogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzen be. Vevő Eladó tulajdonjogának törlését, Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését, a Jogosult javára bejegyzett visszavásárlási jog törlését, és a Jogosult javára elővásárlási jog- és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatával maga is kéri. Eladó, Jogosult és Vevő ezen hozzájáruló nyilatkozatát ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában szerződésszerkesztő ügyvédnél 6 eredeti példányban letétbe helyezi, e bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd azt követő 8 munkanapon belül köteles a tulajdonjog bejegyzése-, visszavásárlási jog törlése- és a Jogosult javára szóló elővásárlási jog- és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése érdekében a földhivatalhoz benyújtani, miután Eladó eljáró ügyvéd dr.szoke@invitel.hu email címére a szamlazas@hungiszeged.hu email címről bejelenti, hogy a teljes vételár megfizetésre került, avagy ha e tényt Vevő hitelt érdemlően -a teljes vételár megfizetését igazoló banki átutalások eredeti kivonatával- igazolja. Eladó a teljes vételár megfizetésének tényét köteles eljáró ügyvédek haladéktalanul bejelenteni. Jelen szerződés e vonatkozásban letéti szerződésnek is minősül.
9. Vevő a szerződés 1. pontja szerinti ingatlant adásvétel jogcímén -a Jogosult javára bejegyzendő elővásárlási jog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kivételével- per- teher és igénymentesen szerzi meg. Az adásvételi szerződés kiterjed az ingatlan valamennyi természetes és törvényes tartozékaira is. Az ingatlan birtokbaadására -ingóságoktól kiürített állapotban- a vételár teljes megfizetését követő 5 napon belül kerül sor. Az Eladó a birtokátruházás időpontjáig annak állagát megőrizve, gondosan jogosult használni az Ingatlant és szavatolja, hogy az Ingatlan birtoka a Vevő által megtekintett állapottal azonos állapotban kerül Vevő részére átruházásra. Az ingatlan Eladó birtokában van, felek abban állapodtak meg, hogy Eladó a késedelem teljes idejére napi _____,- Ft késedelmi kötbér

BEST IRODA KFT.

eladó
képviseletében:
dr. Gallosi Gyula ügyvezető

DANCSI & TÁRSA KFT.

vevő
képviseletében:
Dancsi István ügyvezető

MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult
képviseletében:
Farkas Éva Erzsébet polgármester

dr. Mudra Zoltán ügyvéd

dr. Szőke Péter ügyvéd

dr. Szemző Margit Klára ügyvéd

megfizetésére köteles Vevő részére abban az esetben, ha a birtokbaadásra nem kerül sor a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül. Felek a kötbér jogi fogalmával tisztában vannak. Vevő a birtokbaadási naptól húzza majd az ingatlan hasznait, és viseli terheit. Felek a birtokbaadáskor a közüzemi mérőórák állását feljegyzik és a birtokbaadást követő 15 napon belül a közműszolgáltatóknál a tulajdonosváltás tényét majd bejelentik. Eladó közli, hogy az ingatlan a cégeljárásban telephelyként van bejegyezve, kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a birtokbaadásig töröltetni e bejegyzést a cégjegyzékből és ezt vevő részére külön felhívás nélkül igazolja. Felek ezen igazolást a hátralékos vételár megfizetésének feltételeként határozzák meg, ennek megtörténteig Vevő jogosult visszatartani az utolsó vételárrésztelt. Felek az Ingatlan birtokának átruházásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák gyári számát és az átadás-átvétel időpontjában általuk mutatott értékeket. Eladó már most meghatalmazza Vevőt, hogy a birtokbaadást követően a közműszolgáltatóknál eljárjon, és a meglévő szerződéseket módosítsa, avagy új szerződést kössön. A közüzemi díjak elszámolásakor, valamint e jogviszonyok rendezésekor felek az illetékes szolgáltatók előírásai szerint járnak el. Felek tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását a közüzemi adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, melynek során a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével egy helyen, ingyenesen kérhetik a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átiratását és adatváltozásainak átvezetését. Eladó a birtokbaadáskor köteles igazolni, hogy az ingatlan hátralékos közüzemi- avagy egyéb tartozás nem terheli, amennyiben ez nem történe meg eladó akkor is köteles a birtokbaadás napjáig fennálló valamennyi tartozást viselni, ezekért vevő még mögöttes helytállási kötelezettséget sem vállal. A birtokbaadásig az ingatlanal kapcsolatos valamennyi költséget kizárólag Eladó viseli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az Épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI. 30.) Kormányrendelet alapján szükséges az energetikai tanúsítvány beszerzése és Vevő részére átadása, Eladó ezennel eredetben átadja Vevő részére az energetikai tanúsítványt, Vevő ennek átvételét elismeri, ennek azonosítója: HET-_____. Felek tudomással bírnak a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. sz. melléklet 1. pont 1.13.2. fb) szerinti „villamos biztonsági felülvizsgálat” kötelező jellegéről, melynek teljesítését és költségeit eladó vállalja, kivéve ha annak 1.13.3. a) és b) pontjai szerinti mentesülési feltételeit az eladó igazolja. Felek átveszik e jogszabályról szóló tájékoztatást.

10. Eladó és vevő jogszerűen bejegyzett magyarországi gazdasági társaságok, egyik sem áll felszámolás-, csődeljárás-, avagy végrehajtási eljárás alatt. Jogosult magyar honosságú jogi személy. Felek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás alatt nem áll. Felek rögzítik, hogy a Jogosultat képviselő polgármestert Makó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a _____ sz. határozattal felhatalmazta a jelen szerződés aláírására. Eladó megbízza a képviselője aláírásának ellenjegyzésével dr. Mudra Zoltán ügyvédet, a Mudra Ügyvédi Iroda tagja (cím: 6725 Szeged, Csöndes u. 8/B. ügyintéző: dr. Mudra Zoltán ügyvéd, KASZ: 36065738) aki a megbízást elfogadja. Jogosult megbízza a képviselője aláírásának ellenjegyzésével dr. Szemző Margit Klára egyéni ügyvédet, (cím: 6800 Hódmezővásárhely, Ady Endre út 7., KASZ: 36059993) aki a megbízást elfogadja. Vevő megbízza a képviselője aláírásának ellenjegyzésével dr. Szőke Péter 6722 Szeged, Hajnóczy u. 5. I/5. sz. alatti székhelyű ügyvédet (KASZ: 36069768). Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, földhivatal előtti eljárásbani képviseletükkel dr. Szőke Péter 6722 Szeged, Hajnóczy u. 5. I/5. sz. alatti székhelyű ügyvédet bízzák meg (KASZ: 36069768) azzal, hogy a jelen szerződést –a vonatkozó NAV nyomtatvánnyal együtt- a földhivatalhoz széljegyzetelés végett nyújtsa be. Eljáró ügyvéd e megbízást elfogadja. Felek a jelen szerződés teljesítése érdekében kötelesek egymással együttműködni, és kötelesek minden olyan szükséges nyilatkozatot megtenni, amely a szerződés teljesítése érdekében szükséges. Eladó az Inytv. 37.§ (3a) és (3b) bekezdései alapján kéri, hogy a Földhivatal a cégkivonatát és az ügyvezető aláírás-mintáját a Cégbíróságtól elektronikus úton szerezzék be. Vevő az Inytv. 37.§ (3a) bekezdése alapján kéri, hogy a Földhivatal a cégkivonatát a Cégbíróságtól elektronikus úton szerezzék be. Felek rögzítik, hogy Vevő képviseletében eljáró Dancsi István ügyvezető aláírási címpéldánya a földhivatalhoz eredetben csatolásra kerül. Felek kéri a földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély beterjesztéséig, de legfeljebb az adásvételi szerződés benyújtását követő 6 hónap leteltéig a beadványuk elintézését az 1997. évi CXLI tv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben. Felek kéri, hogy a földhivatal határozatát részükre eredetben közvetlenül küldje meg, eljáró ügyvéd részére adott megbízásuk e határozat kézbesítésére nem terjed ki. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet, valamint annak kapcsán történő pénzmozgás nem ütközik a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény rendelkezéseibe.
11. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés teljesítésével kapcsolatos operatív írásbeli kommunikációt e-mail üzenetek útján végzik. A Felek e-mail címei az alábbiak:

- Eladó: szamlazas@hungiszeged.hu
- Vevő: dancsi@dancsi.hu
- Jogosult: titkarsag@szemzomargit.hu

BEST IRODA KFT.
eladó
képviseletében:
dr. Gállos Gyula ügyvezető

DANCSI & TÁRSA KFT.
vevő
képviseletében:
Dancsi István ügyvezető

MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult
képviseletében:
Farkas Éva Erzsébet polgármester

dr. Mudra Zoltán ügyvéd

dr. Szőke Péter ügyvéd

dr. Szemző Margit Klára ügyvéd

12. Felek adó- és illetékfizetési kötelezettségükkel tisztában vannak, evonatkozásban eljáró ügyvéd további közreműködését, ügyintézését nem kérik. A szerződéskötéssel, tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségeket kizárólag Vevő köteles viselni.
13. Szerződő felek az Inytv. 44.§ (2) bekezdése alapján rangsor-csere megállapodást kötnek, és kérik, hogy a T. Földhivatal a tulajdoni lap III/4 rovatszám alatt bejegyzett jelzálogjog- és ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése kapcsán jelen szerződés szerinti tulajdonjog-változás bejegyzését megelőzően hozzon határozatot.
14. Szerződő felek jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után, adataik és a bankszámlaszám ellenőrzése után– mint akarattal mindenben megegyező 10 eredeti példányban helybenhagyólag aláírják. Felek a jelen adásvételi szerződés tartalmának és szövegének előzetes írásbeli egyeztetésére tekintettel kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést egyben, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Keltezés helye és ideje: Makó, 2022. _____ .

BEST IRODA KFT.

eladó
képviseletében:
dr. Gálosi Gyula ügyvezető

DANCSI & TÁRSA KFT.

vevő
képviseletében:
Dancsi István ügyvezető

**MAKÓ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA**

Jogosult
képviseletében:
Farkas Éva Erzsébet polgármester

Pénzügyileg ellenjegyztem:

Makó, 2022. _____

Jogi tartalmát jóváhagyom:

Makó, 2022. _____

Vizhányó Annamária pénzügyi koordinátor
Pénzügyi Iroda

dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
jegyző

Alulírott Feketéné dr. Szemző Margit Klára egyéni ügyvéd {iroda székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Ady Endre út 7., adószám: 45622939-2-26, a Szegedi Ügyvédi Kamara által kiadott ügyvédi igazolvány sorszáma: Ü-100731, nyilvántartási szám: 16-017231, KASZ (központi azonosító szám) száma: 36059993} ezennel tanúsítom, hogy az okirat a jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelel, a felek közül Makó Város Önkormányzata képviselője nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának, akinek a személy- és okmány azonosítását elvégeztem, és az okiratot Makó Város Önkormányzata képviselője a fenti helyen és napon előttem írta alá, így az okiratot Makón 2022. _____ napján ellenjegyzem:

Feketéné dr. Szemző Margit Klára ügyvéd

Alulírott dr. Mudra Zoltán ügyvéd a Mudra Ügyvédi Iroda tagja (székhelye: 6725 Szeged, Csöndes u. 8/B, kamarai azonosító száma: 36065738) ezennel tanúsítom, hogy a fenti okirat a jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelel, a felek közül BEST IRODA Kft. képviselője nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának, akinek a személy- és okmány azonosítását elvégeztem, és az okiratot BEST IRODA Kft. Eladó képviselője a fenti helyen és napon előttem írta alá, így az okiratot Makón 2022. _____ napján ellenjegyzem:

dr. Mudra Zoltán ügyvéd

Alulírott dr. Szőke Péter ügyvéd (a Szegedi Ügyvédi Kamara tagja, ügyvédi igazolványának száma: Ü-100722, nyilvántartási száma: 16-017212, kamarai azonosító száma: 36069768) ezennel tanúsítom, hogy a fenti „Bejegyzési engedély” okirat a jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelel, a felek közül DANCSI & TÁRSA Kft. Vevő képviselője nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának, akinek a személy- és okmány azonosítását elvégeztem, és az okiratot DANCSI & TÁRSA Kft. Vevő képviselője a fenti helyen és napon előttem írta alá, így az okiratot Makón 2022. _____ napján ellenjegyzem:

dr. Szőke Péter ügyvéd

BEST IRODA KFT.

eladó
képviseletében:
dr. Gálosi Gyula ügyvezető

DANCSI & TÁRSA KFT.

vevő
képviseletében:
Dancsi István ügyvezető

MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult
képviseletében:
Farkas Éva Erzsébet polgármester

dr. Mudra Zoltán ügyvéd

dr. Szőke Péter ügyvéd

dr. Szemző Margit Klára ügyvéd