

VISEGRÁD

Város
J E G Y Z Ő J E

Előterjesztette: Dr. Szabó Ferenc

Összeállította: Hajzsel Mária

Előterjesztés

**A Visegrád, 735/1 helyrajzi számú ingatlanon Visegrád Város Önkormányzata javára
fennálló elővásárlási jogról való döntésről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A tárgyban jelzett ingatlan vonatkozásában Dr. Csík Noémi ügyvéd (a továbbiakban: Ügyvéd) hivatalomhoz érkezett beadványában megkereste Visegrád Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) annak okán, hogy megbízói a tárgyi ingatlanra vonatkozóan ingatlan adásvételi szerződést kötöttek. Azonban a tárgyi ingatlan tulajdoni lapjának III. rész bejegyzése alapján az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

A megkereséshez csatolt ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 10. pontja értelmében a Szerződésben szereplő felek meghatalmazták a fent nevezett Ügyvédet, hogy a szerződést küldje meg az Önkormányzat részére, és egyúttal kérje meg az elővásárlási joggal kapcsolatos lemondó nyilatkozatot.

Fentiekből következően az eljáró Ügyvéd beadványában kérte az Önkormányzat nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a szerződésben írt feltételek mellett kíván-e élni az elővásárlási joggal, vagy arról lemond.

Visegrád, 2020. július 8.

Dr. Szabó Ferenc
jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT:

Visegrád Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (VII. 9.) határozata

Visegrád, 735/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása

Visegrád Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Visegrád, 735/1 helyrajzi számú ingatlan megvásárlása vonatkozásában benyújtott megkeresést Visegrád Város Önkormányzata által bejegyzett elővásárlási joggal kapcsolatosan kívánja-e azt gyakorolni.

Elővásárlási jogával nem kíván élni.

Egyben felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Eöry Dénes polgármester

Végrehajtásért felel: dr. Szabó Ferenc jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Csik József (szül. név: _____ szül.: _____ anyja neve: _____
személyi azonosító: _____, lakcím: 2225 Üllő, _____ épület, adóazonosító
jel: _____, akit jelen okirat aláírása során ügyvéd által ellenőrzött meghatalmazás alapján
képvisel felesége: **Csik Józsefné** – szül. név: _____ szül.: _____ anyja
neve: _____ személyi azonosító: _____, lakcím: 2225 Üllő, _____
épület –) mint eladó1 (továbbiakban: Eladó1) és
Csik Józsefné (szül. név: _____ szül.: _____, anyja neve: _____
személyi azonosító: _____, lakcím: 2225 Üllő, _____ adóazonosító
jel: _____) mint eladó2 (továbbiakban: Eladó2, eladók a továbbiakban együttesen: Eladók)

másrészről

Siristye Tamás (születési név: _____ szül.: _____ anyja neve: _____
személyi azonosító: _____, lakcím: 1224 Budapest, _____
adóazonosító jel: _____) mint vevő (továbbiakban: Vevő)

között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Felek egyezően előadják, hogy a visegrádi ingatlan-nyilvántartásban 735/1 hrsz alatt nyilvántartott, természetben 2025 Visegrád, Szőlőskert utca 1. szám alatt található, 2205 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, bekerítetlen, közművekkel el nem látott belterületi ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) egymás közt egyenlő, 1/2-ed – 1/2-ed arányban Eladó1 és Eladó2 kizárólagos tulajdonát képezi. Az Ingatlan a 2020. március 05. napján kelt tulajdoni lap tanúsága szerint természetvédelmi terület, az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. javára 205 m² területnagyságra és a TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. javára 327 m² területre vezetékgjog terheli. Ezeken túlmenően az Ingatlan tehermentes, tulajdoni lapján egyetlen széljegy sem található, azonban azon eladók vezetékeve tévesen hosszú „f”-vel szerepel.

Felek rögzítik, hogy Ingatlan vonatkozásában energiatanúsítványt nem kell készíttetni, mivel az ingatlanon felépítmény nem található.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant már korábban több alkalommal megtekintette és Eladók átadták részére annak tulajdoni lapját és térképmásolatát, továbbá Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy a fenti tulajdoni lap másolat tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljes körűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozó aktuális beépíthetőségi szabályok tárgyában Vevő maga köteles a szükséges tájékoztatást beszerezni és építkezés esetén annak megfelelően eljárni, e tekintetben Eladókat semmilyen felelősség illetve szavatosság nem terheli.

Eladók kijelentik továbbá, hogy tudomásuk szerint az üzleti ingatlannak nincs rejtett hibája, illetve nincs olyan általuk ismert hiányossága, amely megtekintetés útján nem ismerhető fel.

2. Felek kijelentik, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlan tulajdonjoga és birtoka vonatkozásában a mai napon egymással adásvételi szerződést kötnek. A szerződéssel Eladók eladják, Vevő pedig a fenti bejegyzésen és terheken túlmenően tehermentes állapotban, 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt – Vevő által megtekintett és ismert – Ingatlant a kölcsönösen kialakított, 12.000.000,- Ft, azaz Tizenkettőmillió Forint vételárért. Felek rögzítik, hogy a Vételárát értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján külön okiratban kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a Felek a vételár megállapításánál figyelembe vették.

SÍK NOÉMI

ügyvéd
Visegrád u. 42-46. III./29
tel: 239-90-80

Felek rögzítik, hogy mivel az Ingatlan az előzőek szerint természetvédelmi terület, így annak vonatkozásában a Magyar Állam elővásárlási joggal rendelkezik, melyet a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (1121 Budapest, Költő utca 21.) útján gyakorol. Ezen túlmenően az Ingatlan szerepel a Visegrád Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló, 3/2019. (III. 27.) számú önkormányzati rendelet 3. mellékletében, melyre tekintettel az Ingatlan vonatkozásában Visegrád Város Önkormányzata is elővásárlási joggal rendelkezik.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy mind a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, mind Visegrád Város Önkormányzata azt a tájékoztatást adta az elővásárlási jogra vonatkozó eljárás tekintetében, hogy a felek által már aláírt végleges adásvételi szerződést kell benyújtani a részükre, kérve nyilatkozatukat az elővásárlási jog gyakorlásáról vagy arról való lemondásról, melynek a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága 15 napon belül, Visegrád Város Önkormányzata pedig a következő testületi ülésen tesz eleget azzal, hogy a testület minden hónap harmadik hetében ülésezik.

Fentiekre tekintettel Eladók vállalják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd útján a jelen adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát haladéktalanul benyújtják az elővásárlási jogok jogosultjai részére és kérik írásbeli nyilatkozatukat arról, hogy elővásárlási jogukkal kívánnak-e élni vagy arról lemondanak. Amennyiben elővásárlási jogával bármelyik jogosult élni kíván, úgy a szerződés ugyanazon fizetési és egyéb szerződéses feltételekkel közötté és Eladók között jön létre.

3. A 2. pontban meghatározott vételár az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

a) Felek rögzítik, hogy Vevő az előzőek szerint elővásárlásra jogosult Magyar Állam és Visegrádi Város Önkormányzata elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatainak okiratszerkesztő ügyvéd által történt kézhezvételét és okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó értesítését követő három napon belül megfizet Eladók részére készpénzben, átvételi elismervény ellenében **1.200.000,- Ft**-ot, azaz Egymillió-kettőszázezer Forintot **foglaló jogcímén**. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi tartalmával tisztában vannak, azaz tudomással bírnak arról, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló a vételárba beszámít.

b) Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a fennmaradó vételárat, **10.800.000,- Ft**-ot, azaz Tízmillió-nyolcszázezer Forintot legkésőbb Magyar Állam és Visegrádi Város Önkormányzata elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatainak okiratszerkesztő ügyvéd által történt kézhezvételét és okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó értesítését követő 10 napon belül fizeti meg Eladó2 _____ Bank Nyrt.-nél vezetett, _____ számú számlájára történő átutalással azzal, hogy teljesítésnek az összeg Eladó2 ezen bankszámláján történő jóváírás minősül.

A fenti számlára történő teljesítést Eladó1 saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladók a 2. pont a) és b) alpontjában rögzített összegeknek a bankszámlájukon történő jóváírását, külön, teljes bizonyító erejű magánokiratban (két tanú által aláírtan vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátva) fogják elismerni és nyugtázni, valamint ezen nyilatkozatot a Vevő, vagy eljáró ügyvéd részére a jóváírást követő 2 munkanapon belül átadják.

Amennyiben Vevő a jelen pontban vállalt és ütemezett vételár fizetési kötelezettségével bármely esedékessé vált részlet megfizetése tekintetében késedelembe esik, úgy köteles a határidő utolsó napját követő naptól kezdődően a késedelem minden napja után Eladók részére összesen, naponta 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint összegű kötbért megfizetni.

4. **Eladók a teljes vételár kiegyenlítéséig tulajdonjogukat fenntartják.**

Eladók ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlanra a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg

hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatosan senkinek nincs olyan jogosultsága vagy követelése, melyet az ingatlan-nyilvántartás illetve a jelen szerződés nem tartalmaz és amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését vagy birtokba lépését bármi módon akadályozná, illetve korlátozná, továbbá kijelentik és szavatolnak azért, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan semminemű köz-, illetve magántartozásuk nincs, az Ingatlant nem terheli semmilyen jogcímen adó, illeték és egyéb köztartozás.

Eladók szavatolnak továbbá, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárás megindulásáig az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkenti, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlant a mai naptól a jelen szerződés teljesüléséig semmilyen módon nem terhelik meg, és nem ajánlják fel egyéb módon biztosítékként, azon harmadik személyek részére semmiféle jogot nem engednek, illetve semmiféle azzal kapcsolatos jogról nem mond le.

Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy a jelen Szerződés megkötésének napján és a tulajdonjog átszállásának napján, az Ingatlanon nem található környezeti teher.

Ezen közléseikért Eladók külön is kifejezetten jogszavatosságot vállalnak.

9. Eladók és Vevő kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs, ingatlan elidegenítési és szerzési jogképességük korlátozás alá nem esik.

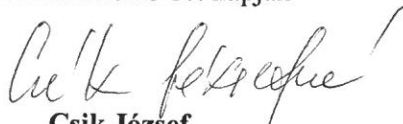
10. Felek jelen szerződés készítésével és ellenjegyzésével és a földhivatali, valamint az elővásárlási jogról való lemondás iránti eljárásban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága és Visegrád Város Önkormányzata előtti eljárásban való képviselésükkel megbízzák dr. Csík Noémi ügyvédet (székhely: 1132 Budapest, Visegrádi u. 42-46. III/29.), aki a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek tudomással bírnak arról, hogy okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd Eladók közeli hozzátartozója. Vevő kifejezetten kijelenti, hogy okiratszerkesztő ügyvéd személye ellen nincs kifogása.

A jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő vagyonszerzési illeték és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj Vevőt terheli, a szerződéskötés ügyvédi költségei Eladókat terhelik.

11. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tekintik irányadónak.

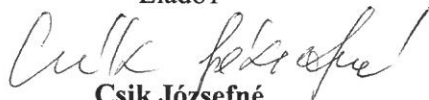
Jelen okiratot a felek elolvasás és értelmezés után, mivel az kifejezni kívánt ügyleti akaratukat mindenben helyesen tartalmazza, az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében 8 (nyolc) eredeti példányban, sajátkezűleg jóváhagyólag aláírták.

Kelt Budapesten, 2020. március hó 10. napján



Csik József

képviseli: Csík Józsefné meghatalmazott
Eladó1



Csik Józsefné
Eladó2



Srisztye Tamás
Vevő

“Ellenjegyzem” Budapesten,
2020. március hó 10. napján:



Dr. Csík Noémi ügyvéd
Kamarai Azonosító Szám: 36058457

Siristye Tamás (születési név:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

vevő javára a tulajdonjog 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

szül.:

lakcím: 1224 Budapest,

anya neve:

Felek kifejezetten kéri az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog – vétel jogcímén történő bejegyzése iránti kérelem elintézését az Ingatlan vonatkozásában az Inyvt. 47/A. § (1) b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat benyújtásáig, de legfeljebb 2020. július 31. napjáig függőben tartani szíveskedjék.

5. Eladók kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, dr. Csík Noémi (1132 Budapest, Visegrádi u. 42-46. III/29.) okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog Vevő javára, 1/1 arányban - vétel jogcímén - történő bejegyzéséhez szükséges külön hozzájáruló nyilatkozat 5 eredeti példányát.

Dr. Csík Noémi ügyvéd a nála letétbe helyezett, fent megjelölt okiratokat a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazoló eladói értesítést követően köteles kiadni a Vevő részére, illetve benyújtani az illetékes földhivatalba, illetve ennek elmaradása esetén, ha Vevő bemutatta részére számlavezető bankja terhelési értesítőjének eredeti példányát, amely szerint a Vevő bankszámlája a fenti 2. pont szerinti összeggel Eladók 3. pont szerinti bankszámlája javára megterhelésre került. Az őket illető teljes vételár rész megfizetéséről Eladók haladéktalanul kötelesek okiratszerkesztő ügyvédet értesíteni.

6. Felek rögzítik, hogy a birtok átruházására a teljes vételár fentiek szerinti kifizetésének – azaz Eladó számláján történő jóváírásának – napját követő napon kerül sor, az Ingatlanhoz tartozó, az illetékes önkormányzat által kiadott házszám Vevő részére történő átadásával.

Felek jelen okirat aláírásával megállapodnak, hogy a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal – a foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – elállni, amennyiben az Eladók a birtok átruházási kötelezettségüknek az Ingatlanhoz tartozó, az illetékes önkormányzat által kiadott házszám Vevő részére történő átadásával az eredeti határidőt követő 5 (öt) napon belül nem tesznek eleget. Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházás Eladóknak felróható késedelme esetén minden naptári napra 10.000.-Ft összegű kötbért kötnék ki, melyet Eladók a Vevőnek köteles megfizetni késedelem esetén, legfeljebb 5 napi mértékben.

Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi esetleges olyan tartozás, melynek jogalapja a birtokbaadás napjáig keletkezik, illetve amelyek az ezen időpontig terjedő időszakra vonatkoznak, kizárólag Eladókat terheli akkor is, ha azok esetlegesen később kerülnének bejelentésre, illetve érvényesítésre, a tulajdon átszállásig felmerült ezen tartozások megfizetéséért Eladók szavatosságot vállalnak. Az Ingatlan birtokbaadásától kezdődően esedékes, az Ingatlannal kapcsolatos díjak, költségek Vevőt terhelik.

7. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanba senki sincs bejelentkezve és ott senki nem is lakik. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan bejelentés nélküli lakáshasználati jogosultsága, illetve igénye nem áll fenn senkinek. Eladó kijelentik, hogy az Ingatlan semmilyen társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nem szolgál és nem képezi egyéni vállalkozás címét sem.

8. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan kizárólagos tulajdonukat képezi, annak a jelen szerződésben rögzítettek túlmenő per-, teher- és igénymentességét szavatolják. Eladók felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlant biztosítékként fel nem ajánlották, azt gazdasági társaságba nem apportálták. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlannak nincsen előttük ismert rejtett hibája, ugyanakkor rögzítik hogy az Ingatlan általuk történő megvétele óta azt használatba nem vették, azon építési, fakivágási munkákat nem végeztek.

Eladók ugyancsak kijelentik, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan semminemű per-, bírósági, végrehajtási vagy hatósági eljárás nincs folyamatban és ilyen eljárás megindítása nem is várható. Eladók kijelentik,

DR. CSÍK NOÉMI

ügyvéd

1132 Budapest, Visegrádi u. 42-46. III/29.
Tel: 239-90-80