



ELŐTERJESZTÉS
SAJÓIVÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2023. MÁJUS 24-I
MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: VAD/985-14/2023

MELLÉKLETEK SZÁMA: 2 DB

XIII. NAPIREND

Tárgy: Javaslat a Sajóivánka 1/A hrsz-ú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre.

Előterjesztő:	Seszták Ottó polgármester	A döntés formája: határozat
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	
Melléklet:	1. sz. Határozati javaslat 2. sz. Adásvételi előszerződés	A szavazás módja: egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

A Sajóivánka 1/A hrsz alatt felvett, egyéb épület elnevezésű 163 m² területű ingatlan tulajdonosa, az ingatlant – a továbbiakban: épület - harmadik személy részére kívánja értékesíteni, adásvétel útján.

Az épület a Sajóivánka község Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, 1 hrsz. alatti ingatlanon helyezkedik el.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései szerint:

5:20. § **[Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]**

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválík, **a földtulajdonost az épületre**, az épület tulajdonosát a földre **elővásárlási jog** illeti meg.

Az elővásárlási jog gyakorlásának a Ptk-ban megállapított szabályai:

6:222. § **[A vételi ajánlat közzlése 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**. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

(2) Az ajánlat közzlése a tulajdonos által tett **eladási ajánlatnak minősül**. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

(3) Ha a jogosult az ajánlati kötöttség 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.**

(5) Ha ugyanazon dologra nézve **több személyt azonos rangsorban illet meg elővásárlási jog**, és közülük többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos késedelem nélkül köteles erről a jogosultakat tájékoztatni, akik a tájékoztatás hatályossá válásától számított nyolc napon belül elfogadó nyilatkozatukat visszavonhatják. E határidő leteltekor az adásvételi szerződés a hatályos elfogadó nyilatkozatot tett jogosultakkal jön létre. Az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak egymás közötti érdekeltségük arányában szereznek közös tulajdont. Ha az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak érdekeltségének aránya nem állapítható meg, a jogosultak egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot a dologon.

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** azzal 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.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.23.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése szerint: „A képviselő-testület hatáskörébe tartoznak a vagyonhasznosításra vonatkozó döntések, értékhatártól függetlenül”, így ugyanezen bekezdés c) pontja szerint, **az elővásárlási, előbérleti- és előhaszonbérleti jog gyakorlása is.**

Az épület tulajdonosa, az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal (adásvételi előszerződés) közölte, az ingatlanra vonatkozó adásvételi ajánlatot.

Fentiekre tekintettel kezdeményezem a képviselő-testület határozati javaslat szerinti döntését.

Sajóivánka, 2023. 05.15.

Seszták Ottó sk.
polgármester

Határozati javaslat:

**Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2023.(V...) határozata**

**a Sajóivánka 1/A hrsz-ú ingatlanra vonatkozó elővásárlási
jogról történő lemondásról**

Sajóivánka község Önkormányzata képviselő-testülete, a Sajóivánka 1/A hrsz alatt felvett, egyéb épület elnevezésű, 163 m² területű ingatlanon, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. §-án alapuló elővásárlási jogáról – mint az épületnek helyet adó, Sajóivánka 1 hrsz. alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa, a tulajdonos által közölt adásvételi ajánlatot megismerve – lemond és hozzájárul az adásvétel ajánlattevővel történő létrejöttéhez.

Felelős: polgármester

Határidő: értelemszerűen

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

mely létrejött egyfelől:

TAMÁS PÉTER GÁBOR mint *eladó*

és másfelől:

TÓTH HELGA mint *vevő*, együtt: *felek*

között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Eladó kijelenti és a Földhivatal által 387562/6/2023 rendelési számon kiadott tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Sajóivánka, belterület, 1/A hrsz.** alatt nyilvántartott, egyéb épület megnevezésű, 163 m² alapterületű ingatlan, melyet az 1/2 alatti bejegyzés szerint illeti a Sajóivánka, belterület 1 hrsz-t terhelő földhasználati jog, mely az 1/3 számú bejegyzés szerint önálló építmény földhasználati jog alapján és az 1/4 számú bejegyzés szerint üzet.

Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt semmilyen tartozás nem terheli, továbbá, hogy jelen szerződés megkötése hitelezővédelmi igényeket nem sért és azon a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerez. Eladó szavatol az ingatlan az ingatlan-nyilvántartáson kívüli per-, teher- és igénymentességéért is.

Eladó kijelenti, hogy tartózkodik minden olyan nyilatkozat megtételétől, ami a vevő tehermentes tulajdon- és birtokszerzését akadályozná, veszélyeztetné, vagy korlátozná; harmadik személynek nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga az ingatlan tekintetében; jelen szerződés megkötéséhez – a földtulajdonost megillető elővásárlási jog kivételével – harmadik személy hozzájárulásának, jóváhagyásának beszerzésére nincs szükség; vételi, visszavásárlási, elővásárlási jog gyakorlására jogosult harmadik személy nincs; a vevőt az ingatlan valamennyi lényeges tulajdonságáról tájékoztatta. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát szemrevételezéssel megismerte és jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja azt.

2./ Felek megállapodnak, hogy eladó eladja, vevő megveszi az 1./ pontban leírt ingatlant és a benne lévő ingóságokat: polcrendszer, kézmosó, mosogatószekrény, pult, 6 db hűtőszekrény, raktárban lévő salgópalcok, fapalcok, íróasztal, átvevőpult, öltözőszekrény, beépített pánccs szekrény, riasztórendszer stb.

3./ Felek megállapodnak, hogy az adásvételről legkésőbb 2023. május 31. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek az alábbi feltételekkel:

3.1. Az ingatlan vételárát felek 10.000.000,-Ft + áfa összegben határozzák meg, mely fordított adózás alá esik és ezért vevő 10.000.000,-Ft nettó összeget fizet meg az ingatlan vételáraként akként, hogy abból 2.000.000,-Ft-ot 2023.06.30-ig, 2.000.000,-Ft-ot 2023.07.31-ig, a fennmaradó összeget pedig 2023.10.31-ig fizeti meg.

3.2. Az ingatlanban található, fentiekben leírt ingóságok vételára 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint. Vevő az ingóságok vételárát, vagyis 3.000.000,-Ft-ot, azaz hárommillió forintot jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg eladó részére készpénzben megfizeti. Eladó jelen előszerződés aláírásával a 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint ingóságok vételáraként történő hiánytalan kézhezvételét elismeri és nyújtázza.

3.3. Az ingatlan és az ingóságok leltár szerinti birtokbaadására a teljes vételár megfizetését követő két napon belül kerül sor.

Dr. Dobi Andrea
ügyvéd
3700 Kazinczy utca, Fonyódy B.u. 15.1/2.
Tel.: (06) 41 20 340-3098
Kiadó: Adószám: 152-29907492
Kösz: 38057050

3.4. Felek tudomásul veszik, hogy a földtulajdonos Sajóivánka, Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jogosult elővásárlásról lemondó nyilatkozatát legkésőbb a végleges adásvételi szerződés megkötésének napjáig beszerzi.

4./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződés bármely oknál fogva nem jön létre, eladó köteles a jelen előszerződés alapján átvett 3.000.000,-Ft-ot, azaz hárommillió forintot vevő részére haladéktalanul visszafizetni.

5./ Felek megbízást adnak Dr. Dobi Andrea 3700 Kazincbarcika, Egressy út 15. ½. szám alatti székhelyű ügyvédnek jelen előszerződés elkészítésére és ellenjegyzésére. Jelen előszerződés tényvázlatként is szolgál. Ügyvéd a megbízást elfogadja.

Kazincbarcika, 2023.05.11.

Tamás Péter Gábor
eladó

vevő

Készítettem és ellenjegyzem Kazincbarcikán, 2023.05.11-én Dr. Dobi Andrea 3700 Kazincbarcika, Egressy út 15. ½. szám alatti székhelyű ügyvéd (KASz: 36067050):