



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2022. JÚLIUS 06. NAPJÁN TARTANDÓ RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 99.

MELLÉKLETEK: 1 DB

TÁRGY: **Az Edény belterület 678/23/A hrsz.-ú ingatlant érintő elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattételről**

ELŐTERJESZTŐ: Molnár Oszkár polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkő Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

Berkő Péter

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Humánpolitikai Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Igazgatási és Szociális Osztály:
2022. július 04.

Ambrusics Tibor
aljegyző

Ambrusics Tibor

Pénzügyi Osztály:
2022. július 04.

Pachmanné Tóth Anita
osztályvezető

Pachmanné Tóth Anita

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL:

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2022. július 04.

Dr. Vártás József

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás

Határozathozatal normatív
 hatósági
 egyéb

A döntéshez egyszerű
minősített többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Molnár Oszkár polgármester

Edény, 2022. július 04.

Molnár Oszkár
.....
polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény peremterületén, a Verespart út 9. szám alatt található a Paradicza Sándor kizárólagos tulajdonát képező, Edelény belterület 678/23/A hrsz.-ú, 69 m² alapterületű lakóház. A tulajdonos értékesíteni kívánja az ingatlant Rusznyák Géza Norbert részére.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. §-a kimondja, hogy „ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg”. Mivel a földterület az önkormányzat tulajdonát képezi, önkormányzatunknak nyilatkoznia kell arról, hogy az elővásárlási jogával – az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel – élni kíván-e vagy sem.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat városfejlesztési céljai között nem szerepel az említett ingatlan hasznosítása, valamint az ingatlan megvásárlásához szükséges források sem állnak önkormányzatunk rendelkezésére, javaslom a nyilatkozat kiadását arra vonatkozóan, hogy az önkormányzat az elővásárlási jogával nem kíván élni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a következő határozati javaslat elfogadására.

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022.(...) határozata

Az Edelény belterület 73 hrsz.-ú ingatlant érintő elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattételről

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény belterület 678/23/A hrsz.-ú ingatlant érintő elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattételről szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) kinyilvánítja, hogy a Paradicza Sándor 1/1 arányú tulajdonát képező, Edelény belterület 678/23/A hrsz.-ú lakóház értékesítése során a dr. Juhász Viktor ügyvéd (KASZS: 36062358) által 2022. június 30-án ellenjegyzett adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel az Edelény Város Önkormányzatát megillető elővásárlási joggal nem él.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a nyilatkozat aláírására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

polgármester
Pénzügyi Osztály
Jegyzői Titkárság
azonnal

Edelény, 2022. július 04.




Molnár Oszkár
polgármester

dr. Juhász Viktor

ügyvéd



Iroda: 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Aliroda: 3525 Miskolc, Patak u. 4. I/1.
Tel./fax: 46/ 382-916, Mobil: +36 30 345 1984
E-mail: juvik74@gmail.com

B.sz.: K&H 10400690-06901435-00000000
A.sz.: 49509359-1-25
KASZ: 36062358
Céghapu: 49509359

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Paradicza Sándor

a.n.:
szül.:

személyi azonosító:
adóazonosító jele:

szám alatti lakos
mint *eladó*, Továbbiakban *Eladó*,

másrészről

Rusznay Géza Norbert

a. n.:
szül.:
személyi azonosító:
adóazonosító jele:

szám alatti lakos
mint *vevő*, Továbbiakban *Vevő*

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Paradicza Sándor
eladó

Rusznay Géza Norbert
vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést
Miskolcon, 2022. június hó 30. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően - ellenjegyzem:

dr. Juhász Viktor
KASZ: 36062358
(3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű)
ügyvéd



dr. Juhász Viktor ügyvéd
3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Adószám: 49509359-1-25
Tel.: 30/345-1984
K&H 10400690-06901435

dr. Juhász Viktor

ügyvéd



Iroda: 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.

Aliroda: 3525 Miskolc, Patak u. 4. I/1.

Tel./fax: 46/ 382-916, Mobil: +36 30 345 1984

E-mail: juvik74@gmail.com

B.sz.: K&H 10400690-06901435-00000000

A.sz.: 49509359-1-25

KASZ: 36062358

Cégkapu: 49509359

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1/1-ed tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a **Edelény, belterület 678/23/A. hrsz. alatt felvett - „kivett lakóház” megjelölésű, 69 m² térmértékű, a természetben 3780 Edelény, Verespart út 9. szám alatti - ingatlan.**

1.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant illeti az Edelény belterület 678/23.hrsz alatt felvett hrsz-ú ingatlant terhelő földhasználati jog illeti meg, ezen ingatlan tulajdonosa Edelény Város Önkormányzata, akit erre figyelemmel a Ptk. rendelkezései alapján elővásárlási jog illet meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján 110619/2022.06.20. számon széljegyként fel van tüntetve az INTRUM Zrt. végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelme.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó eladja, Vevők 1/1-ed tulajdoni hányad arányban megvásárolja az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant megtekintett állapotban, minden alkotórészeivel és tartozékával együtt úgy, ahogy az a mai napon a természetben megtalálható.


2.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést, mint vételi ajánlat megküldik az elővásárlásra jogosultnak. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult 30 napon belül elővásárlási jogával él, úgy a vételárat Eladó részére köteles megfizetni, akként, hogy a jelen szerződés aláírásakor megfizetett 200.000,-Ft- összegű előleget Vevő részére fizeti meg.

3./ Az ingatlanon az alábbi teherbejegyzések találhatók:

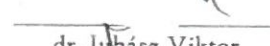
- Végrehajtási jog az MKK ZRT. javára 228.580,-Ft, azaz Kettőszázhuszonnyolcezer-öttszáznyolcvan forint főkövetelés és járulécai erejéig, 724.V.0439/2020/10. számú megkeresése alapján.

- Végrehajtási jog az INTRUM ZRT. javára 121.875,-Ft, azaz Százhuszonegyezer-nyolcszázhetvenöt forint főkövetelés és járulécai erejéig, 724.V.1134/2020/11. számú megkeresése alapján.


Paradicsza Sándor
eladó


Rusznyák Géza Norbert
vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést Miskolcon, 2022. június hó 30. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően - bejegyeztem.


dr. Juhász Viktor
KASZ: 36062358

(3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű)
ügyvéd



dr. Juhász Viktor ügyvéd
3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Adószám: 49509359-1-25
Tel.: 30/345 1984
K&H: 10400690-06901435

dr. Juhász Viktor

ügyvéd



Iroda: 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.

Aliroda: 3525 Miskolc, Patak u. 4. I/1.

Tel./fax: 46/ 382-916, Mobil: +36 30 345 1984

E-mail: [juvik74@gmail.com](mailto:jувik74@gmail.com)

B.sz.: K&H 10400690-06901435-00000000

A.sz.: 49509359-1-25

KASZ: 36062358

Céghapu: 49509359

- Végrehajtási jog az INTRUM ZRT. javára 95.437,-Ft, azaz Kilencvenötezer-négyszázharminchét forint főkövetelés és járulékaik erejéig, 724.V.0609/2021/11. számú megkeresése alapján.
- Végrehajtási jog az MEDICREDIT ZRT. javára 37.966,-Ft, azaz Harminchétezer-kilencszázhatvanhat forint főkövetelés és járulékaik erejéig, 724.V.0127/2022/11. számú megkeresése alapján.

Az ingatlanon a Végrehajtó által leigazoltan 1.060.016,-Ft. összegű tartozás van.

Vevő kijelenti, hogy a végrehajtási jog törlése kapcsán Eladó tájékoztatását tudomásul veszi.

Vevő végrehajtási jog nélkül kívánja megszerezni az ingatlant.

Eladó a fentiek figyelembevételével az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.

Vevő tehermentes ingatlan tulajdonjogát kívánja megszerezni.

3.1./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy második vételár részletből az ingatlant tehermentesíti és a törlési engedélyeket a elővásárlásra jogosult nemleges nyilatkozatának beérkezését követően 30 napon belül beszerzi.


4./ Szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 3.750.000,-Ft, azaz Hárommillió-hétszázötvenezer forintban jelölik meg, melynek megfizetésére Vevők az alábbiak szerint vállalkoznak:

- Szerződő felek rögzítik, hogy az szerződés aláírásával egyidejűleg 200.000,-Ft, azaz Kétszázezer forint vételár megfizetésre került, amelynek átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázza

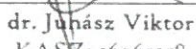
Vevő a készpénz tulajdonjogát átruházza Eladóra.

- Vevő vállalja, hogy az elővásárlásra jogosult nemleges nyilatkozatának beérkezését követő 15 napon megfizet 3.550.000,-Ft, azaz Hárommillió-ötszázötvenezer forintot utolsó vételár részletként Eladó kezéhez készpénzben, amelyből az átadást megelőzően az ingatlan a felek közös eljárásával tehermentesítik.


Paradicza Sándor
eladó


Rusznyák Géza Norbert
vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést Miskolcon, 2022. június hó 30. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően ellenjegyeztem.


dr. Juhász Viktor
KASZ: 36062358

(3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű) K&H: 10400690-06901435
ügyvéd

dr. Juhász Viktor

ügyvéd



Iroda: 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Aliroda: 3525 Miskolc, Patak u. 4. I/1.
Tel./fax: 46/ 382-916, Mobil: +36 30 345 1984
E-mail: juvik74@gmail.com

B.sz.: K&H 10400690-06901435-00000000
A.sz.: 49509359-1-25
KASZ: 36062358
Cégekapsu: 49509359

A tehermentesítés tényét a felek igazolják Eljáró ügyvédnek, vagy arra külön megbízást adnak a későbbiekben.

Eladók kijelentik, hogy ezen vételár részlet fedezi az ingatlan teljes tehermentesítését.

Kijelenti Eladó, hogy nem tudnak olyan tartozásról, jogról, vagy tényről, amely az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzettek felül Vevő tulajdonszerzését akadályozná. Az vízközmű tartozásról Eladó tájékoztatta Vevőt.

5./ Az ingatlan birtokba adására vonatkozóan szerződő felek akként állapodnak meg, hogy Eladó az ingatlan teljes vételárának megfizetésével egyidejűleg köteles az ingatlant, annak kulcsainak átadásával Vevő rendelkezésére bocsátani. Az ingatlanban maradó ingóságok vonatkozásában a felek külön megállapodást kötnek.

Eladó a birtoklás jogát a vételár megfizetésével egyidejűleg szerint átruházza Vevőre.


Vevő az ingatlan birtokbavételétől kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatos költségeket és károkat, valamint húzza a hasznokat.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadás-vételének napján kötelesek külön okiratba foglaltan a közüzemi órákat egymással egyeztetni, s azok állása szerint elszámolni és az esetlegesen fennálló közüzemi díjtartozásokat Eladó köteles kiegyenlíteni.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adást követően 30 napon belül a közüzemi mérőket az érintett szolgáltatóknál átíratják.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők jogosultak a jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

Eljáró Ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a tulajdonjogbejegyzési kérelem benyújtására az ingatlanon fennálló terhek törlése és az elővásárlásra jogosult nemleges nyilatkozatának beérkezését követően kerülhet sor., de a szerződés aláírásától számított legfeljebb 30 napon belül.




Paradicza Sándor
eladó



Rusznyák Géza Norbert
vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést
Miskolcon, 2022. június hó 30. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően ellenjegyeztem.



dr. Juhász Viktor
KASZ: 36062358
(3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű)
ügyvéd

dr. Juhász Viktor ügyvéd
3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Adószám: 49509359-1-25
Tel: 30/345-1984
K&H: 10400690-06901435

dr. Juhász Viktor

ügyvéd



Iroda: 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.

Aliroda: 3525 Miskolc, Patak u. 4. I/1.

Tel./fax: 46/ 382-916, Mobil: +36 30 345 1984

E-mail: juvik74@gmail.com

B.sz.: K&H 10400690-06901435-00000000

A.sz.: 49509359-1-25

KASZ: 36062358

Cégkapu: 49509359

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jogosult a jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. § (1) bek. b.) pontja alapján kérik az eljárás függőben tartását Eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

7.1./ Szerződő felek kérik a T. Földhivatalt, hogy a vételár maradéktalan megfizetését igazoló és Eladó bejegyzési engedélyét tartalmazó okirat beérkezését követően

- Paradicza Sándor Eladó 1/1-ed tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát törölni,
- míg Rusznyák Géza Norbert Vevő tulajdonjogát 1/1-ed tulajdoni hányad arányban vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék.

Eladó feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulást adja ahhoz, hogy - a Bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatának beérkezését követően - 1/1-ed arányú tulajdonjoga törlésre, míg Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

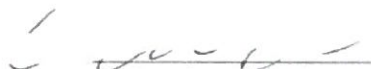
8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdon-átruházás kapcsán a 176/2008. (VI.30). az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló Korm. rend. alapján energetikai tanúsítvány készítése kötelező.


Felek a kioktatást tudomásul vették.

9./ Felek megbízást adnak dr. Juhász Viktor (3700 Kazincbarcika, Csalogány u. 77. sz. alatti székhelyű) ügyvédnek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és a földhivatali eljárás lebonyolítására, valamint az NAV adatlapok benyújtására.

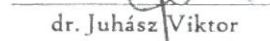
Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást, meghatalmazást elfogadja.

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek Vevőket terheli.


Paradicza Sándor
eladó


Rusznyák Géza Norbert
vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést
Miskolcon, 2022. június hó 30. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően - benjegyzem.


dr. Juhász Viktor
KASZ: 36062358
(3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű)
ügyvéd



dr. Juhász Viktor ügyvéd
3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Adószám: 49509359-1-25
Tel.: 30/345-1984
K&H: 10400690-06901435

dr. Juhász Viktor

ügyvéd



Iroda: 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.

Aliroda: 3525 Miskolc, Patak u. 4. I/1.

Tel./fax: 46/ 382-916, Mobil: +36 30 345 1984

E-mail: juvik74@gmail.com

B.sz.: K&H 10400690-06901435-00000000

A.sz.: 49509359-1-25

KASZ: 36062358

Cégkapu: 49509359

11./ Szerződő felek rögzítik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési képessége nincs korlátozva.


12./ Szerződő felek kijelentik, hogy amennyiben az ingatlan tehermentesítése kapcsán a végrehajtási jogok törlési engedélye a szerződés benyújtását követően kerül beadásra, akkor a rangsorcserehez jelen szerződés aláírásával minden esetben hozzájárulnak.

13./ Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül történő személy és okmányellenőrzést végezzen, valamint az Ügyvédi törvényben rögzített adatkezeléshez.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.


A jelen hat oldalból álló okiratot felek azzal írták alá, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratuknak mindenben megfelel és egyben azt, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.

Miskolc, 2022. június hó 30.


Paradicza Sándor
eladó


Rusznyák Géza Norbert
vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést Miskolcon, 2022. június hó 30. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően - ellenjegyeztem.


dr. Juhász Viktor
KASZ: 36062358
(3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű)
ügyvéd