Pécsely Község Polgármestere
8245. Pécsely, Vásártér u. 148/a. Tel/fax:87/445-017.

Szám: 201/169 - 1/2018.
Előkészítő: Fejes Rita
Melléklet: ingatlan adásvételi előszerződés

ELŐTERJESZTÉS

7. napirend

a Képviselő-testület 2018. április 12-i ülésére

Tárgy: Elővásárlási jogról való lemondás a Pécsely zártkert 1069/4 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban

Tisztelt Képviselő-testület!

Somogyi Lajosné szül. Boros Katalin (szül.: Nyírábrány, 1942.04.29., an. Papp Julianna) 8222 Balatonalmádi, Széchenyi u. 7. szám alatti lakos, valamint Somogyi Zoltán (szül.: Veszprém, 1969. 06.14., an.: Boros Katalin) 8222 Balatonalmádi, Széchenyi u. 5. szám alatti lakos, mint eladók az alábbiakkal keresték meg az Önkormányzatot.

Eladók tulajdonát képező Pécsely zártkert 1069/4 hrsz. alatt nyilvántartott, 2878 m^2 alapterületű, *művelési ág alól kivett szőlő és legelő megnevezésű* ingatlanát értékesíteni kívánják Kötél Tamás (szül.: Budapest, 1990.08.09. anyja neve.: Gönczöl Mária) 2030 Érd, Áfonya u. 5. szám alatti lakos, mint vevő részére.

A szerződő felek az ingatlan teljes vételárát 8.500.000,-Ft, azaz Nyolcmillió-ötszázezer forint vételárban állapítják meg.

Pécsely Község Önkormányzatának jogszabályon alapuló elővásárlási joga van. Az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013. (V. 17.) sz. önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdés b.) pontjában foglaltak alapján elővásárlási jog gyakorlásáról 100.000 Ft forgalmi értéket meghaladó vagyontárgy esetében a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Az eladók kérik az Önkormányzat nyilatkozatát, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával.

Javaslom, hogy az Önkormányzat ne éljen elővásárlási jogával.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Pécsely, 2018. március 19.

Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2018. ( ) határozat:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Somogyi Lajosné szül. Boros Katalin (szül.: Nyírábrány, 1942.04.29., an. Papp Julianna) 8222 Balatonalmádi, Széchenyi u. 7. szám alatti lakos, valamint Somogyi Zoltán (szül.: Veszprém, 1969. 06.14., an.: Boros Katalin) 8222 Balatonalmádi, Széchenyi u. 5. szám alatti lakos, mint eladók , valamint a Kötél Tamás (szül.: Budapest, 1990.08.09. anyja neve.: Gönczöl Mária) 2030 Érd, Áfonya u. 5. szám alatti lakos, mint vevő között létrejött ingatlan adásvételi előszerződést a Pécsely zártkert 1069/4 hrsz. alatt felvett, 2878 m^2 alapterületű, *művelési ág alól kivett szőlő és legelő megnevezésű* ingatlanra vonatkozóan megismerte.

A Képviselő – testület a jogszabály alapján biztosított elővásárlási jogával fenti ingatlan tekintetében nem kíván élni.

Felkéri a polgármestert, hogy az eladókat a döntésről értesítse.

Határidő: **azonnal**
Felelős: **Burgyánné Czibik Éva**
polgármester

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Jelen adásvételi előszerződés („***Szerződés***") létrejött egyrészről
Somogyi Lajosné (születési név: **Boros Katalin**, anyja neve: Papp Júlianna, születési hely, idő: Nyírábrány, 1942.04.29., személyazonosító jel: 2-420429-3658 , adóazonosító jel: 8275111757) 8222 Balatonalmádi, Széchenyi utca 7. szám alatti lakos **mint eladó1**
Somogyi Zoltán (születési név: Somogyi Zoltán, anyja neve: **Boros Katalin**, születési hely, idő: Veszprém, 1969.06.14., személyazonosító jel: 1-690614-5754,X, adóazonosító jel: 8374194111) 8222 Balatonalmádi, Széchenyi utca 5. szám alatti lakos **mint eladó2**
– továbbiakban együttesen: **Eladók** – másrészről
Kötél Tamás (születési név: **Kötél Tamás**, anyja neve: Gönczöl Mária, születési hely, idő:Budapest 1990.08.09., személyazonosító jel: 1-900809-7129 adóazonosító jel: 8451450849 2030 Érd Áfonya utca 5. szám alatti lakos
mint vevő – továbbiakban: **Vevő** –
mint szerződő felek („***Felek***") között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

I. PREAMBULUM

1. Felek jelen Szerződés előzményeként rögzítik, hogy a szerződéskötéskor Eladó1 **1/2 arányú tulajdonát** képezi az Eladó2 teljes ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jogával terhelten a Balatonfüredi Járási Földhivatal (továbbiakban „***Földhivatal***") által **Pécsely zártkert besorolás alatt 1069/4. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „***művelési ág alól kivett szőlő és legelő***" megnevezésű, **2878 m2** alapterületű, természetben ..... szám alatti ingatlan (továbbiakban: „***Ingatlan***").
2. Felek jelen Szerződés előzményeként rögzítik továbbá, hogy az ingatlan másik ½ arányú tulajdonosa Somogyi Lajos sajnálatos módon elhalálozott, és a jelen szerződés megkötésekor a tárgyi hagyatéki eljárás nem zárult le. Hivatkozott jogi tényre hivatkozással Felek megállapítják, hogy Eladó1 a törvényes öröklés rendje szerint túlélő házastársként várományosa további ¼ arányú tulajdonrésznek, Eladó2 a törvényes öröklés rendje szerint leszármazóként várományosa további ¼ arányú tulajdonrésznek. Eladók kijelentik, hogy ismert további törvényes örökösről, vagy hagyatéki hitelezői igényről nem tudnak, végintézkedés nem történt.
3. Felek jelen Szerződés előzményeként rögzítik továbbá, a tárgyi ingatlanon gazdasági épület található, amely 2004. december 29. napján kelt építési engedélynek megfelelően épült (a megküldött engedély a Cégka.....) Felek megállapítják, hogy a tárgyi ingatlanon épületfeltüntetés nem történt meg, az épület a vonatkozó használatba vételi engedéllyel nem rendelkezik.
4. Felek rögzítik, hogy a fenti Ingatlan tulajdoni lapján **2017.** 04. 16. napján a TAKARNET rendszerből lehívott másolat szerint széljegy nem található, az I/1. pont szerintieket meghaladóan az tulajdoni lap I. részen 2-. alatt a Balaton-felvidéki Nemzeti Park bejegyzése található. A Felek rögzítik, hogy fentieken túlmenően az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

II. A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA, SZERZŐDÉSKÖTÉSI KÖTELEZETTSÉG, A VÉGLEGES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TARTALMA

1. Jelen Szerződés alapján a Felek megállapodnak, hogy az I.1. pontban meghatározott ingatlan esetében, az alábbi feltételek későbbi bekövetkezésekor,
   - az Eladók hagyatéki eljárást követően **tulajdonjoguk bejegyzését követő 8 napon belül**
   - az Ingatlanra vonatkozó **használatba vételi engedély megszerzését követő 8 napon belül**

   egymással végleges adásvételi szerződést kötnek az Ingatlan vonatkozásában, a jelen Szerződésben meghatározott feltételek szerint. Ennek megfelelően Eladók haladéktalanul, de legkésőbb a tulajdonjoguk bejegyzésére vonatkozó földhivatali határozat, illetve a vonatkozó használatba vételi engedély kézhezvételét **követő 3 napon belül** kötelesek értesíteni az Vevőt, és felkérni a végleges adásvételi szerződés megkötésére.

.....	.....	.....
Somogyi Zoltán eladó	Somogy Lajosné eladó	Kötél Tamás vevő

Felek megállapodnak, hogy a érdekmúlási határidőként 2017. október 31. napját jelölik meg, ezt követően a Vevő jogosult a jelen szerződéstől elállni, és szabadul az ajánlati kötöttség alól. Eladó tájékoztatása alapján a fenti határidő közös megegyezéssel meghosszabbítható.

2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a hivatkozott hagyatéki eljárásban jogvita keletkezik, és az Eladók tulajdonjogának bejegyzésére a jelen Szerződés aláírását követő 10 **napon belül** nem kerül sor, Vevő jogosult a jelen Szerződéstől elállni, úgy, hogy a foglaló szabályai nem érvényesülnek és egyéb jogkövetkezmények alkalmazására sem kerül sor, valamint a Felek kötelesek a szerződéskötés előtti állapotot helyreállítani.
3. A végleges adásvételi szerződés rendelkezéseit illetően a Felek megállapodnak, hogy Eladók eladják, Vevő pedig **1/1 arányban** - haszonélvezeti jogról történt lemondással egyidejűleg - megvásárolja az Ingatlant.
4. Az Ingatlan Felek által kölcsönösen elfogadott vételára **8.500.000,- Ft** azaz **nyolcmillióötszázezer forint** amely az alábbiak szerint kerül Eladók részére megfizetésre.
   4.1. Vevő a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg mindösszesen **1.000.000,- Ft,** azaz **Egymillió** összeget fizet meg **foglaló** jogcímén készpénzben és egyösszegben Eladók részére, akik a jelen szerződéssel nyugtázzák az összeg hiánytalan átvételét.
   A foglaló a teljes vételárba beleszámít. Felek kifejezetten kijelentik, hogy a **foglaló** szabályairól és a foglaló jogi természetéről az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak, annak részletes írásba foglalását nem kérték. Felek rögzítik, hogy a fenti foglaló a Felek jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeik biztosítására és a végleges adásvételi szerződésben rögzítésre kerülő kötelezettségeik teljesítésének biztosítékául szolgál.
   4.2. Felek megállapodnak, hogy Vevő a végleges adásvételi szerződés aláírását követően - a törvényes elővásárlási jogosultak utolsó nyilatkozatának beérkezésével **egyidejűleg,** de legkésőbb az azt követő **5 banki napon** belül köteles a teljes vételárból még fennmaradó összeget - **7.500.000,- Ft,** azaz **hétmillió-ötszázezer forint** összeget - Eladók részére a .... Banknál vezetett .....*..... számú forint bankszámlára történő átutalással megfizetni. Ezen összeg hiánytalan átvételét Eladók köteles haladéktalanul írásban elismerni és nyugtázni. Eladók a vételár egymás közötti megosztásáról önállóan gondoskodnak, egyben kijelentik, hogy részesedésük a vételárból tulajdoni arányuk szerinti.
5. Eladók kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésének II.4.2. pontban szabályozott módját elfogadja.
6. Felek kijelentik, hogy a II.4. pontban meghatározott vételárat elfogadják és az Ingatlan értékével arányosnak tartják, melyre tekintettel Felek a **Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése** alapján kifejezetten és egybehangzóan lemondanak arról, hogy jelen Szerződést feltűnő értékaránytalanság címén megtámadják.
7. Felek megállapodnak, hogy Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg - hivatkozással a törvényes elővásárlási jogosultság fennállására - a teljes vételárat óvadékba helyezi oly módon, hogy letétbe helyezi **Dr. Gönczi Miklós ügyvéd** (GÖNCZI & LANTOS ÜGYVÉDI IRODA, cím: 1137 Budapest, Szent István krt.2.) , mint letéteményes - továbbiakban: ***„Letéteményes „***- Budapest Banknál vezetett 10102244-48195300-01000003 számú forint ügyvédi letéti számlájára, amely letét összege Eladók részére a végleges adásvételi szerződés követően - az II. 4.2. pont alapján - kerül kiadásra.
8. Felek megállapodnak, hogy a II.4. pont szerinti vételár tartalmazza az Ingatlanban maradó ingóságok ellenértékét is, amelynek felsorolását Felek a jelen szerződés mellékleteként kezelt listában rögzítik.

III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK ÉS FELEK NYILATKOZATAI

1. Eladók az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a I. pontban rögzítettek figyelembevételével szavatol, továbbá szavatol azért, hogy a Vevő által megvásárolni kívánt Ingatlan vonatkozásában - a jogszabályon alapuló elővásárlási jogot meghaladóan - harmadik személy nem rendelkezik elővásárlási, előbérleti ill. előhasználati joggal. Eladók szavatosságot vállalnak azért is, hogy az ingatlanon álló épület az építési engedélynek megfelelő, és az használatba vételi engedéllyel rendelkezni fog, egyben az épület az ingatlannyilvántartásban feltüntetésre kerül.
2. Eladók továbbá kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlant terhelő köztartozásuk, közüzemi díjtartozásuk és/vagy egyéb tartozásuk nincsen. Eladók szavatolják, hogy a fentieket a végleges adásvételi szerződés megkötéséig változatlan formában és tartalommal fenntartja.
3. Eladók kijelenti és szavatolják, hogy a fenti Ingatlanra vonatkozóan harmadik személy nem rendelkezik - sem az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, sem pedig bejegyzett - olyan joggal, amely az Ingatlan kizárólagos birtoklását korlátozza, vagy kizárja.

.....	.....	.....
Somogyi Zoltán eladó	Somogy Lajosné eladó	Kötél Tamás vevő

* K&H Bank 10403290 - 86684953 - 56501026

4. Eladók vállalják, hogy a jelen szerződés megkötését követően haladéktalanul, de legkésőbb 15 munkanapon belül kezdeményezik az Ingatlanra vonatkozó használatba vételi engedély beszerzését, és az eljárás kezdeményezéséről értesítik Vevőt.
5. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon a Balaton-felvidéki Nemzeti Parknak, majd ezt követően a helyi önkormányzatnak elővásárlási jogosultsága van. Felek rögzítik, hogy az elővásárlási jogosultak nyilatkozatának beszerzése Eladók feladata. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés alapján Eladók jogosultak saját felelősségükre a tárgyi nyilatkozatokat az ajánlati kötöttségre tekintettel is előzetesen beszerezni. Felek megállapodnak, hogy végleges adásvételi szerződés aláírását követően haladéktalanul kezdeményezik az illetékes Földhivatal eljárását Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az Ingatlan vonatkozásában.
6. Eladó kötelesek az Ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a Vevő részére átadni (**birtok átruházása**). A birtokbaadás napjától kezdve Vevő szedi az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. Eladók viselik az Ingatlan terheit a birtokbaadás napjáig és ezen időpontig az Eladók viseli az Ingatlan vonatkozásában a kárveszélyt is. Felek a birtokbaadás során a birtokba adási jegyzőkönyvben rögzítik az esetleges fogyasztásmérők állását és az Ingatlan állapotát. Felek megállapodnak, hogy a mérőórák átíratásával kapcsolatosan egymással teljes körűen együttműködnek minden érintett harmadik személy előtt. Felek rögzítik, hogy a mérőórák átíratása a Felek közös kötelezettsége.
7. Felek rögzítik, hogy Vevő elállhat a jelen szerződéstől, és kérheti a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazását, egyben az ügylettel keletkezett kárai megtérítését, amennyiben
   - Eladók között jogvita keletkezik a hivatkozott hagyatéki eljárás során, amely akadályozza a végleges szerződés aláírását
   - bármelyik Eladó megtagadja a végleges szerződés aláírását
   - Eladók nem kezdeményezték a használatbavételi eljárás lefolytatását, vagy az eljárásban nem tettek eleget az Önkormányzat felhívásának, és ezért a használatba vételi engedély kiadását az önkormányzat megtagadta.
   - Eladók a III/1-3. terjedő szavatossági nyilatkozata nem felel meg a valóságnak
8. Felek kötelesek a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatosan egymással és harmadik személyekkel teljes körűen együttműködni, valamint kötelesek egymást minden olyan tényről és körülményről haladéktalanul tájékoztatni, amelyek a jelen szerződés teljesítését befolyásolhatják.
9. A vagyonszerzési illeték, a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének illetéke és az eljáró ügyvéd költségei a Vevőt terhelik. Felek kijelentik, hogy az adó- és illetékfizetésre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről részletes tájékoztatást kaptak, annak részletes írásba foglalását nem kérik.
10. Felek az Ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos egyéb kérdéseket a végleges adásvételi szerződésben rendezik. Felek rögzítik, hogy közös akarattal a végleges adásvételi szerződésben a jelen előszerződés rendelkezéseitől eltérhetnek.
11. Felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, így Felek ügyleti képessége illetve, elidegenítési és tulajdonszerzési képessége nem áll korlátozás alatt.
12. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megszerkesztésével, és a végleges adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes Földhivatali Osztály és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárással megbízzák és meghatalmazzák **Dr. Gönczi Miklós ügyvédet** (GÖNCZI & LANTOS ÜGYVÉDI IRODA, cím: 1137 Budapest, Szent István krt.2.) Az eljáró ügyvéd meghatalmazása különösen kiterjed a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos NAV adatlap Vevő nevében történő kitöltésére és aláírására, valamint a Vevő részére a NAV által küldendő fizetési meghagyás átvételére is. Az eljáró ügyvéd helyettes ügyvéd igénybevételére jogosult.
13. A jelen Szerződés mindkét fél általi aláírással lép hatályba.
14. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a magyar Ptk. (**2013. évi V. törvény**) rendelkezéseit tekintik irányadónak.
15. A Felek esetleges jogvitájuk rendezése érdekében az általános szabályok alapján illetékes bírósághoz fordulnak.
16. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására illetve visszavonására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak.
17. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában az **1952. évi III. törvény** rendelkezéseit fogadják el irányadónak.

.....	.....	.....
Somogyi Zoltán eladó	Somogy Lajosné eladó	Kötél Tamás vevő

18. Ha bármikor a jelen szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

Felek a jelen szerződés felolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2017. július 16.

.....	.....	.....
Somogyi Zoltán eladó	Somogy Lajosné eladó	Kötél Tamás vevő

Előttünk mint tanuk előtt:

1./ név: Kötelné Gáncsi Mária

lakcím: 1075 Bp. Kazinczy utca 3/C

Kötelné

aláírás

2./ név: Csányi Imre

lakcím: 8220 Balatonalmádi Kiss J. u. 15

Csányi Imre

aláírás