

**Pécsely Község Polgármestere**

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

Szám: 201/29-5/2019.

Előkészítő: Fejes Rita

Előadó: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Melléklet: ingatlan adásvételi előszerződés

### **ELŐTERJESZTÉS**

**9. napirend**

**a Képviselő-testület 2019. január 28-i ülésére**

**Tárgy: Elővásárlási jogról való lemondás a Pécsely zártkert 1505/3 és az 1504/4 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dr. Hermann Orsolya (8230 Balatonfüred, Köztársaság u. 6. szám alatti ügyvéd, mint **Jónás Dorka** (sz: Jónás Dorka), **1027 Budapest, Liphay u. 5. I. em. 10. szám alatti lakos** jogi képviselője, az alábbiakkal kereste meg az Önkormányzatot.

Eladó tulajdonát képező **Pécsely zártkert 1505/3 hrsz.** alatt nyilvántartott 2402 m<sup>2</sup> alapterületű, zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület megnevezésű és a **Pécsely zártkert 1505/4 hrsz.** alatt nyilvántartott 2402 m<sup>2</sup> alapterületű zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület megnevezésű ingatlanát értékesíteni kívánja **Zsohár Zsuzsanna** (szül: Zsohár Zsuzsanna) 1061 Budapest, Andrassy út 27. 4. em. 2.ajtó szám alatti lakos, mint vevő részére.

A szerződő felek az ingatlan teljes vételárát 24.000.000,-Ft, azaz huszonnégymillió 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 eladó jogi megbízottja kéri 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, 2019. január 28.

Burgyánné Czibik Éva  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

...../2019. ( ) határozat:

Pécsely Közság Önkormányzatának Képviselő-testülete a **Jónás Dorka** (szül.: Jónás Dorka) **1027 Budapest, Liphay u. 5. I. em. 10. szám alatti lakos**, mint eladó, valamint **Zsuhár Zsuzsanna** (szül: Zsuhár Zsuzsanna) **1061 Budapest, Andrássy út 27. 4. em. 2.ajtó** szám alatti lakos, mint vevő között létrejött ingatlan adásvételi előszerződést a **Pécsely zártkert 1505/3 hrsz.** alatt nyilvántartott 2402 m<sup>2</sup> alapterületű, zártkerti *művelés alól kivett terület és gazdasági épület megnevezésű és a Pécsely zártkert 1505/4 hrsz.* alatt nyilvántartott 2402 m<sup>2</sup> alapterületű *zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület* megnevezésű ingatlanra vonatkozóan megismerte.

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

Felkéri a polgármestert, hogy az eladót a döntésről értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melv létrejött egyrészről **Jónás Dorka szül. Jónás Dorka** (szül.:

an.:

sz. sz.

adóazonosító jele:

1027 Budapest, II. kerület Liphay utca 5. szám I. emelet 10. ajtó alatti

lakos eladó /a továbbiakban: **Eladó**/

másrészről **Zsuhár Zsuzsanna szül. Zsuhár Zsuzsanna** (szül.:

an.:

sz. sz.

adóazonosító jele:

1061 Budapest 06., Andrássy út 27. 4. em. 2. ajtó

alatti lakóhelyű, 8230 Balatonfüred, Gyógy tér 3. 3. ajtó alatti tartózkodási helyű  
vevő /a továbbiakban: **Vevő**/ között a következők szerint:

1./ **Eladó** eladja a kizárólagos tulajdonát képező **Pécsely Zártkert 1505/3. Hrsz-ú, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület”** megnevezésű, 2402 m<sup>2</sup> területű és a kizárólagos tulajdonát képező **Pécsely Zártkert 1505/4. Hrsz-ú, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület”** megnevezésű, 2402 m<sup>2</sup> területű ingatlanait, melyeket a **Vevő** - tulajdonába - megvesz, vétel jogcímén.

2./ **Felek** az adásvétel tárgyát képező ingatlanok együttes vételárát és forgalmi értékét **24 000 000,- azaz Huszonnégy milliárd forint** összegben állapítják meg, amely összeget **Vevő** az alábbiak szerint fizet meg:

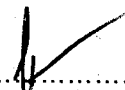
- a) jelen szerződés mindkét szerződő fél aláírásának napjától számított 5 napon belül kezdeményezett banki átutalással megfizet Eladó vezetett ..... számú bankszámlájára történő utalás útján 2 400 000,- azaz Kettőmillió-négyezer forint vételár-előleget, majd
- b) a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatának megtételétől, illetőleg nyilatkozattételükre biztosított határidő lejártának napjától számított 5 napon belül kezdeményezett banki átutalással megfizet Eladó előző - 2/a. pontban - rögzített bankszámlájára utalással 21 600 000,- azaz Huszonnégy milliárd-hatszáz ezer forint vételár-hátralékot.

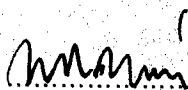
3./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén találhatóak.

A természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság - más jogosultakat megelőzően - jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében - sorrendben az igazgatóságot követően - a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog. Amennyiben elővásárlásra jogosultak közül bármelyik elővásárlási jogával élne, úgy Eladó vállalja, hogy a részére átutalt előleg összegét vevő részére haladéktalanul visszautalja.

A Pécsely Zártkert 1505/3. Hrsz-ú ingatlan terhel a Pécsely Zártkert 1505/2. Hrsz-ú illető Átjárási és útszolgalmi jog a 8/21/2017 számú változási vázrajz szerinti II. jelű 358 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, melyet jelen szerződés nem érint, az változatlanul fennmarad.

**Eladó** - az előzőeken túlmenően - szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azokon harmadik

  
.....  
Jónás Dorka eladó

  
.....  
Zsuhár Zsuzsanna vevő

1  
Dr. Széll M. Gábor ügyvéd  
1023 Bp., Árpád fejedelem útja 47.  
Mobil: 06-30-9919796  
K.A.S.Z.: 36069392  
.....  
dr. Széll M. Gábor ügyvéd

Dr. Széll M. Gábor ügyvéd  
1023 Bp., Árpád fejedelem útja 47.  
Mobil: 06-30-9919796  
K.A.S.Z.: 36069392  
.....  
dr. Széll M. Gábor ügyvéd

Dr. Széll M. Gábor ügyvéd  
1023 Bp., Árpád fejedelem útja 47.  
Mobil: 06-30-9919796  
K.A.S.Z.: 36069392  
.....  
dr. Széll M. Gábor ügyvéd

személynek semminemű joga, igénye nem áll fenn, ami a **Vevőt** akadályozná vagy korlátozná a tulajdonjog megszerzésében vagy a rendes birtoklásban.

4./ **Vevő** a vételár teljes megfizetésének napján lép az ingatlanok birtokába és ugyanezen naptól kezdve szedi azok hasznait, viseli terheiket. A birtokbaadásig az ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi költség **Eladót**, azt követően mindezek **Vevőt** terhelik.

5./ Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv) 39. § (3) bekezdés f) pontjában foglaltak szerint a bejegyzési engedélyt későbbi időpontban, de legfeljebb a jelen szerződés földhivatali benyújtását követő 6 hónapon belül megadja.

Felek egyidejűleg kéri a Földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.

Amennyiben ezen időpontig a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra, az ingatlan-nyilvántartási eljárás – széljegy törlése mellett – megszűnik.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél 6 példányban letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan-hányadra nézve a tulajdonjog – vétel jogcímén – Vevő javára ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyerjen.

A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatot a vételár teljes kiegyenlítését követően haladéktalanul kiadni, illetve a Földhivatalhoz benyújtani. Eladó és Vevő ezért a szerződés 2. pontja szerinti vételár megfizetését köteles a szerződést ellenjegyző ügyvédnél igazolni.

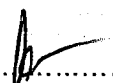
6./ Az adásvétel tárgyát képező az ingatlanok tekintetében a 176/2008 (VI.30) Korm. rendelet alapján energetikai tanúsítvány készítésének kötelezettsége nem áll fenn.


7./ **Felek** a jelen szerződés aláírásával nyilatkozzák egybehangzóan, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok.**

8./ Jelen szerződés kapcsán felmerülő költség és illeték **Vevőt** terheli. **Felek** kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésre vonatkozó részletes tájékoztatását.

9./ Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja **Feleket**, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmt) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. **Felek** jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd **Felek** személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

**Felek** adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

  
.....  
Jónás Dorka eladó

  
.....  
Zsuhár Zsuzsanna vevő

2  
Dr. Széll M. Gábor ügyvéd  
1023 Bp., Andrássy fejedelem útja 23  
Mobil: 06-30-9918230  
K.A.SZ.: 36069392  
Dr. Hermann Orsolya ügyvéd  
1023 Bp., Andrássy fejedelem útja 23  
Nyilvántartási szám: 19-018646  
Veszprémi Megyei Ügyvédi Kamara  
KASZ szám: 36061475  
dr. Széll M. Gábor ügyvéd

**Felek** elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta **Feleket**, illetve képviselőiket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője: személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcímkártya nyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy központi idegenrendészeti nyilvántartás (továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (továbbiakban: „ellenőrzés”).

**Felek** jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben jártak el

10./ **Felek** kölcsönösen megbízzák, illetve meghatalmazzák Dr. Hermann Orsolya ügyvédet - 8230. Balatonfüred, Köztársaság u. 6., KASZ: 36061475 - a jelen szerződés elkészítésével, Vevő aláírásának ellenjegyzésével, majd annak kapcsán az ingatlan-nyilvántartás felé szükséges teendők végzésével, továbbá hogy a földhivatali eljárásban őket mindenre kiterjedően képviselje.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Felek kijelentik továbbá, hogy az okiratban foglaltakkal mindenben egyetértenek és azt kérik egyben ügyvédi tényvázlatnak tekinteni.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó nyilatkozatainak ellenjegyzése tekintetében Dr. Széll M. Gábor ügyvéd - 1023 Budapest, Árpád fejedelem útja 47., KASZ: 36069392 - jár el.

12./A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései irányadóak.

**Felek** a jelen szerződést, mint kölcsönös és egybehangzó akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag aláírták.

**Budapest, 2018. november 23.**

**Balatonfüred, 2018. november 23.**

Jónás Dorka  
eladó

Zsuhár Zsuzsanna  
vevő

Jelen okiratot az eladó aláírásával  
egyidejűleg

Jelen okiratot készítettem és a vevő  
aláírásával egyidejűleg

Budapesten, 2018. 11. 23. napján  
ellenjegyzem:

Dr. Széll M. Gábor ügyvéd  
1023 Bp., Árpád fejedelem útja 47.  
Mobil: 06-30-9919796  
K.A.SZ. : 36069392

Dr. Széll M. Gábor ügyvéd

Balatonfüreden, 2018. 11.23. napján

Dr. Hermann Orsolya ügyvéd  
8230 Balatonfüred, Köztársaság u. 6.  
Nyilvántartási szám: 19-018646  
Veszprémi Megyei Ügyvédi Kamara/  
KASZ szám: 36061475

Dr. Hermann Orsolya ügyvéd  
Dr. Széll M. Gábor ügyvéd  
8230 Balatonfüred, Köztársaság u. 6.  
Mobil: 06-30-9919796  
K.A.SZ. : 36069392  
Veszprémi Megyei Ügyvédi Kamara/  
KASZ szám: 36061475

Jónás Dorka eladó

Zsuhár Zsuzsanna vevő

Dr. Széll M. Gábor ügyvéd Dr. Hermann Orsolya ügyvéd