

17/1.)

ELŐTERJESZTÉS

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Nyilatkozat elővásárlási jog gyakorlásáról történő lemondásról az Orosháza, Teréz utca 3. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan 25200/75600 tulajdoni hányadának adásvétele vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzatának 3020/75600 hányad arányú tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Orosháza belterület 7435 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 5900 Orosháza, Teréz utca 3. szám alatt található, 828 m² területű kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan.

Nevezett ingatlan vonatkozásában Dr. Kincses István 5900 Orosháza, Tass utca 9. I/2. szám alatti székhelyű ügyvéd megkereséssel élt az Önkormányzat felé, melyben csatolta a nevezett ingatlan 25200/75600 tulajdoni hányadának értékesítésére létrejött adásvételi szerződést és kérte, az Önkormányzat nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy az ingatlan 25200/75600 tulajdoni hányadának adásvételével kapcsolatban kíván-e élni elővásárlási jogával.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:221. § (1) bekezdése alapján *ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.*

A Ptk. 6:226. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében *az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi.*

Mindezek alapján az Önkormányzatot, mint az adásvétel tárgyát képező ingatlan társtulajdonosát fenti jogszabályhelyek értelmében elővásárlási jog illeti meg, mely alapján az Önkormányzat az adásvételi szerződésben rögzített 1.200.000,- Ft vételárért megvásárolhatja a fent megjelölt ingatlan 25200/75600 tulajdoni hányadát.

Nevezett ingatlan közös tulajdonban áll, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlannak jelenleg 85 társtulajdonosa van, akik között több beazonosíthatatlan, cím nélküli társtulajdonos is található.

Ezen tény alapján az ingatlanban további tulajdonrész vásárlása célszerűtlennek mutatkozik, hiszen az ismeretlen tulajdonostársak okán a későbbiekben az ingatlan további tulajdoni hányadának vagy teljes tulajdoni illetőségének megszerzése akadályba ütközhet.

Emellett az Önkormányzat tulajdoni hányada az ingatlan egészét tekintve elenyésző mértékű és nem merült fel olyan önkormányzati érdek, amely az ingatlan 25200/75600 tulajdoni hányadának adásvétele kapcsán az elővásárlási jog gyakorlását és ezáltal az adásvétel tárgyát képező tulajdonrész megvásárlását indokolná az Önkormányzat részéről.

Dr. Kincses István ügyvéd nem kérte az előterjesztés zárt ülés keretében történő tárgyalását.

Mindezekre figyelemmel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) az Önkormányzat a 3020/75600 hányad arányban tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Orosháza belterület 7435 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 5900 Orosháza, Teréz utca 3. szám alatt található, 828 m² területű kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan 25200/75600 tulajdoni hányadának 1.200.000,- Ft vételárért történő adásvételére vonatkozóan elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni;
- 2.) felkéri a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozat kiadására.

Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a nyilatkozat aláírásáért;
- Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a határozat és az aláírt nyilatkozat 2 eredeti példányának Dr. Kincses István ügyvéd részére történő megküldéséért.

Határidő:

Értelem szerint

Orosháza, 2019. szeptember hó 13.


Dávid Zoltán
polgármester

Előterjesztés

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlásáról lemondás az Orosháza, belterület, 1611/A hrsz.ú., Hun u. 11. sz. alatti, lakóház felülepítmény 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában áll az Orosháza belterület 1611. hrsz.ú, Hun u. 11. szám alatti, 355 m² területű, „kivett beépített terület” elnevezésű ingatlan. Ez az ingatlan az általa a 87 m² területű, lakóház felülepítménynek, amely 1/1-ed tulajdoni arányban Bordács Józsefné Nédó Edit, Orosháza, Hun utca 21. szám alatti lakos tulajdona.

Nagy Richárd, az előterjesztéshez a mellékelt adásvételi szerződés alapján szeretné megvásárolni, a Bordács Józsefné Nédó Edit 1/1-ed tulajdonában álló, Orosháza, belterület, 1611/A hrsz.ú, Hun u. 11. szám alatti, lakóház elnevezésű ingatlant, az adásvételi szerződés 3.) pontjában meghatározott 360.000.- Ft vételárért.

A lakóház felépítmény mindenkorai tulajdonosát önálló építmény földhasználati jog illeti meg a felépítmény általaját képező önkormányzati tulajdonban álló ingatlanra.

A Ptk. 5: 20.§ alapján, ha elválik a föld tulajdonjoga és az épület tulajdonjoga, a földtulajdonost az épületre, és az épülettulajdonost a földre elővásárlási jog illeti meg.

A Ptk. 6:221. § szerint, „ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére. A Ptk.6: 226. § (3) bek. szerint az elővásárlási jog szabályait a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell.”

Fentiek következtében az Önkormányzatot, mint az általa tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg, mely szerint az adásvételi-szerződésben szereplő bruttó 360.000.- forint vételárért Nagy Richárd, Orosháza, Kígyó u. 27. szám alatti lakos Vevőt megelőzően megvásárolhatja Bordács Józsefné tulajdoni illetőségét az ingatlanon.

A jelzett lakóház felújításra szorul, jelen állapotában önkormányzati bérlakás céljára nem hasznosítható.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) Nem kívánja elővásárlási jogát gyakorolni az Orosháza belterület 1611/A. helyrajzi számú, 87 m² területű, Hun utca 11. szám alatti lakóház felülepítmény, Bordács Józsefné Nédó Edit, Orosháza, Hun u. 21. szám alatti lakos tulajdonát képező 1/1-ed tulajdoni hányadára, az adásvételi szerződés szerinti 360.000.- Ft vételárért.
- 2.) Felhatalmazza Dávid Zoltán polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviselőjében, az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó jognyilatkozatot tartalmazó adásvételi szerződést aláírja.

Végrehajtásért felelős:

Dávid Zoltán polgármester az adásvételi szerződés aláírásáért

Határidő: 15 nap

Orosháza, 2019. szeptember 19.



Dávid Zoltán
polgármester

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ez a szerződés létrejött egyrészről OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA /5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6., képviseli: Dávid Zoltán polgármester, beépítetlen terület tulajdonosa, elővételi jogra jogosult/ továbbá BORDÁCS JÓZSEFNÉ sz.n. NÉDÓ EDIT

eladó/ Orosháza, Hun u. 21. szám alatti lakos másrésztől NAGY RICHÁRD sz.n. NAGY RICHÁRD
vevő/ 5900 Orosháza, Kígyó u. 27. szám alatti lakos – szerződő felek – között a mai napon az alábbiak szerint.

1./ Orosháza Város Önkormányzata /Orosháza, törzsszám: 28, képviseli: Dávid Zoltán polgármester/ 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.” 1/1-ed arányban tulajdonosa az OROSHÁZA Belterület 1 6 1 1 hrsz. alatt felvett ”Beépített terület 5900 Orosháza, Hun u. 11. 355 nm” földhivatali megjelölésű ingatlanak, amelynek III.3.alatt 34.409/2/2017.06.23 földhasználati joga van az orosházi 1611/A hrsz.-ú építmény mindenkori tulajdonosának.

2./ Bordács Józsefné Nédó Edit II.7.alatt 1/1-ed arányban tulajdonosa az OROSHÁZA **Belterület 1 6 1 1 / A** hrsz. alatt felvett „Lakóház 5900 Orosháza, Hun u. 11. 87 nm terület” földhivatali megjelölésű teher-, per- és igénymentes ingatlanak.

3./ Vevő megvásárolja eladótól a 2. pontban körülírt és eladó kizárólagos tulajdonában lévő lakóház ingatlanát 360.000 azaz Háromszázhatvanezer forint vételárért. Vevő az eladónak járó vételárat 2019. július hó 18-án megfizette eladónak, aki a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy felvette vevőtől a 360.000 azaz Háromszázhatvanezer forint teljes vételárat.

4./ Eladó a 2. pontban körülírt ingatlanát a jelen okirat aláírása napján, azaz 2019. július 18-án vevő birtokába és használatába adta. Eladó a birtokba adás napján átruházta vevőre az általa értékesített ingatlan birtokát is. Vevő tudja, hogy a birtokáttruházás időpontjától a kárfelelősség már őt terheli a 2013. évi V. törvény 6:215. §. /2/ bekezdése alapján. Szerződő felek a mai napon leolvassák az ingatlanban lévő árammérő órákat, mert vevő a birtokbavételtől köteles fizetni az ingatlan rezsiköltségeit, míg annak esetleges adóját 2019. július 1-jétől. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy eladó és vevő együttműködve a jelen okirat aláírásától számított 15 munkanapon belül átíratják a közműnél az árammérő óra üzemmentesítési jogát vevő nevére. Az ingatlan semmiféle közműfejlesztési hozzájárulás nem terheli.

5./ Szerződő felek meghatalmazzák és egyben megbízzák Dr. Zsíros Pál ügyvédet /Orosháza, Táncsics u. 18. **kamarai azonosító száma: 36071775**/, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban szükséges mindennemű hatósági eljárásban – kivéve a NAV Békés Megyei Illetékhivatala előtti eljárást – az Ügyvédi Törvényben körülírt teljes jogkörével képviselje. Dr. Zsíros Pál ügyvéd a szerződő felek által részére adott meghatalmazást elfogadja.

6./ A jelen szerződés utáni 2 %-os visszterhes vagyonáttruházási illetéket, a Földhivatalnak járó 6.600 Ft igazgatási szolgáltatási díjat és az okirat költségeit, vevő köteles megfizetni. Vevő kijelenti, hogy a jelen vagyonszerzés kivételével nincs és nem volt lakástulajdona, lakástulajdonban 50 %-ot elérő tulajdoni hányada, lakástulajdonhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga, így első lakástulajdont szerzőnek minősül. Ezért vevő megfelel az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. /6/ és/9/ bekezdésében foglalt



BS

feltételeknek és ezért kéri, hogy az Illetékhivatal részére illetékkedvezményt biztosítson. Ennek megadása érdekében vevő külön nyilatkozatot is aláír.

7./ Eladó és vevő megállapodása alapján eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Orosházi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya minden további megkérdezése mellőzésével bejegyezze a tulajdonjogot a 2. pontban körülírt ingatlanból tulajdonában lévő II.7.alatti 1/1-ed részarányára azaz az ingatlan egészére v e t e l jogcímén 1/1-ed arányban

NAGY RICHÁRD javára.

8./ Szerződő felek magyar állampolgárok és szerződéskötési képességükben korlátozva egyikük sincs.

9./ E szerződésből netalán keletkezheto bármely per esetére a szerződő felek alávetik magukat az Orosházi Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

10./ Okiratszerkesztő ügyvéd elvégezte a szerződő felek pénzmósási törvény által előirt azonosítását.

11./ Eladó tudja, hogy őt az általa értékesített ingatlannal kapcsolatban személyi jövedelemadó bevallási kötelezettség terheli 2020. január 1. és május 15. között.

Az 1-2. oldalon lévő okiratot annak felolvasása és megmagyarázása után a szerződő felek jól megértették, és saját kezüleg, helybenhagyólag irták alá az aláírásukat hitelesítő Dr. Zsíros Pál ügyvéd előtt.

Kelt, Orosházán, 2019. július hó 18. napján

Bordács Józsefné Nédó Edit
Bordács Józsefné Nédó Edit eladó

Nagy Richárd
Nagy Richárd vevő

Kelt, Orosházán, 2019.

Dávid Zoltán polgármester úgy, mint
Orosháza Város Önkormányzatának képviselője

Ezt az okiratot elkészítettem és ellenjegyzem Orosházán, 2019.
Dr. Zsíros Pál ügyvéd /kaszám: 36071775/