

Előterjesztésben közreműködött:

Rékasi Éva Számv., Vagyonyilv.- és kezelési oszt.vez.,

**ELŐTERJESZTÉS****a 3000 Hatvan, Tabán út 22. III/14. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő gazdaságtalanul felújítható, teljesen leromlott állagú lakások lakáskonceptió keretében, nyílt pályázati úton történő értékesítéséről döntött.

Az önkormányzat szándéka szerint lakáshoz juthattak szerényebb anyagi háttérrel rendelkező fiatalok, gyermekes családok és idős, egyedülállók is, akik vállalták, hogy ezekben az ingatlanokban a felújítást követően saját lakhatásukat valósítják meg.

Az értékesítésre megjelölt ingatlanokra vonatkozóan minden esetben az önkormányzat vagyongazdálkodásáról szóló 11/2012. (II. 23.) számú önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően értékebecslés készült.

A hatvani 4604/14/A/13 hrsz.-ú, természetben 3000 Hatvan, Tabán út 22. III/14. szám alatti lakás elidegenítésére kiírt pályázat nyertese Robotka Istvánné volt, így 2016. március 7. napján az adásvételi szerződés aláírása megtörtént. Az ingatlan vevője a maga lakhatását kívánta megoldani a teljes felújítást követően, amely 2019. évben meg is történt.

Robotka Istvánné írásban megkereste az önkormányzatot azzal, hogy az önkormányzat nyilatkozzon arról, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával, mert a lakást megromlott egészségi állapotára tekintettel el szeretné adni.

Mivel az adásvételi szerződés 8. pontjában rögzítésre került, hogy a vevői kötelezettségvállalás biztosításaként 5 évi határozott időtartamra elővásárlási jogot alapít az önkormányzat, így értékesítés esetén ezen jogról nyilatkozni kell az önkormányzatnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, véleményezni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a hatvani 4604/18/A/13 hrsz.-ú, természetben 3000 Hatvan, Tabán út 22. III./14. szám alatti lakás értékesítése során – megismerve a határozat melléklete szerinti konkrét adásvételi szerződés tartalmát – az elővásárlási jogával nem kíván élni, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja e jog törléséhez az ingatlan-nyilvántartásból.

**Határidő:** 2020. július 23. (a határozat megküldésére)

**Felelős:** Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási Iroda útján

Hatvan, 2020. július 17.

Horváth Richárd  
polgármester

Látta:

dr. Kovács Éva  
jegyző

## Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Robotka Istvánné**,  
alatti lakos, mint eladó/  
továbbiakban: eladó/  
másrészről  
lakos, mint vevő /továbbiakban: vevő/ között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

1., Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **hatvani 4604/18/A/13 hrsz.-mal** jelölt „LAKÁS” megjelölésű, összesen 52 m2 területű belterületi lakásingatlan, mely természetben 3000 Hatvan, Tabán út 22. A. ép. III/14. szám alatt fekszik. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az alapító okirat nem tartalmaz a külön tulajdonokkal való rendelkezési jogra vonatkozó korlátozást.

2., Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított vételárért, melynek összege 12.000.000 Ft, azaz Tizenkétfélmillió forint.

3., Felek a vételár kiegyenlítése tekintetében a következőkben állapodnak meg:

3.1. Vevő a teljes vételárat, 12.000.000.- Ft-ot, azaz Tizenkétfélmillió forintot a FUNDAMENTA Lakáskassza Zrt.-től igényelendő kölcsönből kívánja kiegyenlíteni, melyre vonatkozóan a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül hitelkérelmet nyújt be a pénzügyintézethez.

3.2. Vevő a hátralévő vételárrész kiegyenlítését a jelen szerződés aláírásától számított 90 napon belül, de legkésőbb 2020. október hó 1. napjáig vállalja akként, hogy a jelen pontban megjelölt vételárat a vevő nevében a hitelező pénzügyintézet – a FUNDAMENTA LAKÁSKASSZA Zrt., mint a kölcsön folyósítója – teljesíti az eladó által a jelen szerződés 3.4. pontjában megadott számlaszámra.

3.2.1. Abban az esetben, ha a fenti határidő a pénzügyintézeti hitel-ügyintézés miatt nem tartható és ezt eladó felé a vevő hitelt érdemlően igazolja, a felek megállapodása szerint a jelen pontban megjelölt fizetési határidő – minden külön jogcselekmény nélkül – további, legfeljebb 30 nappal meghosszabbodik.

3.3. A vételár teljes kiegyenlítésének napja az a nap, amikor a 3.1. pontban megjelölt teljes vételár a kölcsönt folyósító pénzügyintézet utalását követően a megadott eladói számlán jóváírásra kerül.

3.4. Eladó a saját nevén a K&H Banknál vezetett 10403538-77504948-57531018 számú számlaszámra kéri utalni a vevő által a 3.1. pontban megfizetni vállalt összeget. Teljesítésnek az eladó által megjelölt bankszámlán történő jóváírás (az utolsó jóváírás) napja minősül. Eladó a fenti számlaszámra utalást a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

3.5. A hiteltől folyósítandó vételárrész az utolsó vételárrész lesz. Amennyiben a hitelező folyósító pénzügyintézet bármilyen (kezelési vagy egyéb) költséggel csökkenti a hitel összegét,

Rnd  
Zu

QM

különbözet megfizetésére a vevő kötelezettséget vállal azzal, hogy ezt utalással teljesíti az eladó által megadott bankszámlára.

3.6. Eladó a vételár fentiek szerinti kiegyenlítéséhez hozzájárul azzal, hogy tulajdonjogát akkor engedi át a vevőnek, ha a vevő a teljes vételárat kiegyenlítette. Vevő a fentieket tudomásul veszi.

4., Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy miután a vevő a teljes vételárat kiegyenlítette, eladó minden további feltétel kikötése nélkül hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog-változás vevő javára, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

4.1. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél letétbe helyezi a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amely szerint **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárul a tulajdonjog-változás vevő javára, adásvétel jogcímén – 1/1 arányban – történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor adhatja ki földhivatali felhasználásra, ha az eladó írásban (e-mailben, vagy postai úton) nyilatkozik eljáró ügyvéd felé, hogy a vevő a teljes vételárat hiánytalanul kiegyenlítette. Amennyiben a vételár teljes kiegyenlítésétől számított 8 munkanapon belül az eladó nem nyilatkozik, eljáró ügyvéd jogosult a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására a vevő által bemutatott – a jelen szerződés 3.1. pontjában megjelölt – teljes vételár átutalásáról szóló visszavonhatatlan banki átutalási megbízás alapján.

4.2. Felek megállapodnak abban, hogy az eljáró földhivaltól **függőben tartást** kérnek a bejegyzési engedély beérkezéséig az Inyvt. 47/A. § (1) bek. b., pontjában foglaltak szerint (felek tudomásul veszik, hogy a függőben tartás legfeljebb hat hónap időtartamú lehet).

4.3. Felek már most hozzájárulnak ahhoz, hogy folyósítás esetén a folyósított kölcsön összegének erejéig jelzálogjog, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre a FUNDAMENTA Lakáskassza Zrt. jogosult javára.

5., Vevő a vételár teljes kiegyenlítése napját követő legkésőbb 3 napon belül lép birtokba, ettől a naptól kezdve viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait, valamint száll át a kárveszély viselésére. Eladó a birtokba adáskor nullás igazolásokkal, vagy legalább az utolsó befizetett számlák feladóvevényével és a közös képviselő által kiadott nyilatkozattal köteles igazolni, hogy (lejárt esedékességű) közüzemi díjtartozása, illetve közös költség tartozása nincs. Felek a birtokba-lépés napján átadás-átvételi eljárást tartanak, melynek során rögzítik a közüzemi óraállásokat. Vevő a birtokba-adástól számított 15 napon belül intézkedik arról, hogy a szolgáltatóknál az új közüzemi szerződések megkötésre kerüljenek, ennek érdekében az eladó kötelezettséget vállal a vevővel történő együttműködésre.

5.1. Az eladó az ingatlant rendeltetésszerű - a vevői vételi ajánlat megtételekor megtekintettel azonos -, lakhatásra alkalmas műszaki állapotban köteles vevő részére átadni. Eladó kijelenti, hogy gazdasági társaság az ingatlant nem használja székhelyként, telephelyként, fióktelepként, hozzájárulást ehhez nem adott, továbbá kijelenti, hogy természetes személy nincs bejelentkezve az ingatlanba. Eladó kijelenti, hogy a társasház ingatlan (amelyre a birtokba adás vonatkozik) biztosítással (a biztosítási díj a közös költség része), az eladó a biztosítást a birtokba adás napján fenntartja. A felek a kárveszély viselésének szabályairól szóló ügyvédi megállapodást tudomásul vették.

Rud  
Zr

DM

6., Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért, mely tény a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya Hatvan által kiadott – a TAKARNET rendszerből 30005/10256/2020. számon lehívott – tulajdoni lap másolattal igazol. Eladó kijelenti továbbá, hogy semmiféle közadó-, közadó jellegű-, vagy közadók módjára behajtandó olyan (köz-)tartozása sincsen, amelyért az ingatlan az arra történő jelzálogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozna. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlannal kapcsolatban harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná.

7., Felek mindketten cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem korlátozott.

8., Vevő az ingatlant az általa megtekintett és megismert műszaki állapotban vásárolja meg, annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt.

8.1. Vevő kijelenti, hogy eladó eleget tett tájékoztatási kötelezettségének és az ingatlan lényeges tulajdonságait a vevővel ismertette. Az eladó szavatol azért, hogy az ingatlannak nincsen olyan hibája vagy hiányossága, amiről tudna, vagy kellő gondosság mellett tudnia és arról a vevőt tájékoztatnia kellene. Közműórák tekintetében az eladó a következőket adja elő: a 2 vízóra és a gázóra (önálló) a lakáson belül, villanyóra (önálló) a folyosón található. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan korábbi bérlője a DIGI szolgáltatóval szerződést kötött kábeltévé szolgáltatásra, eladó vállalja, hogy a vevő nevére átírás érdekében eljár a szolgáltatónál.

9., Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi költség – kivéve a tulajdoni lap és az energetikai tanúsítvány költsége, melyet az eladó visel - és a vagyonszerzési illeték őt terheli. **Vevő kijelenti, hogy a kizárólagos tulajdonát képező turai 3196 hrsz.-mal jelölt házasingatlant a jelen szerződéshez csatolt adásvételi szerződés tanúsága szerint elidegenítette, erre tekintettel – figyelemmel az illetékekről szóló törvény 21. § (2) bekezdésének b., pontjában foglaltakra - illetékkedvezmény alkalmazását kéri.**

10., Eladó tudomásul veszi, hogy a szerzés évére tekintettel adóbevallási kötelezettsége van.

11., Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatos tájékoztatását.

12., Felek tudomásul veszik, hogy a folyósítást követően a jelen szerződést csak közös megegyezéssel és csak írásban módosíthatják. Tudomásul veszik továbbá, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a jelen szerződéstől önállóan elállni, azt felbontani, akár az elállás, akár a felbontás kizárólag a hitelező pénzintézet hozzájárulásával történhet.

13., Felek meghatalmazzák Dr. Péli Margit ügyvédet (iroda: 2193 Galgahévíz, Fő út 110.), hogy a jelen szerződést az aláírástól számított 30 napon belül nyújtsa be a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályához (Hatvan) azzal, hogy a földhivatal a bejegyzési engedély beérkezéséig a kérelmet tartsa **függőben**, majd a bejegyzési engedély beérkezését követően a tulajdonjog-változást vezesse át az ingatlan-nyilvántartásban. Továbbá meghatalmazzák, hogy járjon el a felek képviselőjében a földhivatali eljárásban. Meghatalmazott ügyvéd a fenti meghatalmazást elfogadja.

Rné  
Jr

PM



14., Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés tartalma egyben tényvázlatul is szolgál, mely a felek egyező előadásán alapul, továbbá kijelentik, hogy az adó- és illeték-jogszabályokról szóló tájékoztatást tudomásul vették azzal, hogy a kiszabandó adó, vagy illeték alapját és mértékét az adóhatóság jogosult megállapítani, e tekintetben eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

15., Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el.

15.1.Szerződő felek tudomásuk veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján eljáró ügyvédet átvilágítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Felek bemutatják eljáró ügyvédnek a személyi igazolványukat, amely a személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 32. § (9) bekezdésében foglaltak szerinti azonosítást (adatigénylést) okiratszerkesztő ügyvéd elvégezte, a feleket az igényelt adatok alapján a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerből (JÜB2) azonosította. Felek tudomásul veszik továbbá az eljáró ügyvéd előzetes tájékoztatását, miszerint eljáró ügyvéd az előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében az elvégzett JÜB2 ellenőrzés alapján a Belügyminisztérium által szolgáltatott személyes adataikat az Európai Parlament és Tanács által elfogadott 679/2016. Rendelet 6. cikk (1) bekezdés b., és c., pontjaiban rögzített jogalap szerint kezeli.

Felek a jelen szerződést hangos felolvasás és együttes értelmezés után megértették és azt, mint akaratukkal és a valósággal mindenben megegyezőt, előttem, Dr. Péli Margit ügyvéd előtt sajátkezüleg aláírták.

Galgahévíz, 2020. június hó 22. napján

*Robotka Istváné*

Robotka Istvánné eladó

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

\_\_\_\_\_ vevo

*Dr. Péli Margit*

ELLENJEGYZEM: Galgahévíz, 2020.06.22. Dr. Péli Margit ügyvéd  
KASZ: 36067029

