



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,  
E-mail: [majoshaza@majoshaza.hu](mailto:majoshaza@majoshaza.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2016. június 23-ai rendes, nyílt ülésére

**Hiv. szám:** 1354-2/2016/M.

**Tárgy:** Javaslat ingatlan adásvétel megtárgyalására

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Tallóssy ügyvédi iroda 2016. június 1-én kelt megkeresésében tájékoztatott arról, hogy a Majosháza belterület 299/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2339 Majosháza, Széchenyi sétány 57. szám alatt lévő, 1140 m<sup>2</sup> területű, „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a tulajdonosok értékesíteni kívánják.

Az ingatlan „védett területen” található, ezért a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 68. § (6) bekezdésében foglaltak szerint elővásárlási jog illeti meg Majosháza Község Önkormányzatát. Amennyiben az Önkormányzat az elővásárlási joggal élni kíván, elfogadja a jelen előterjesztés mellékletét képező, 2016. június 1-én kelt adásvételi szerződés feltételeit, melyek szerint az ingatlan vételára 7.500.000,- Ft, azaz Hétmillió-ötszázezer forint.

Majosháza Község Önkormányzatának 2016. évi költségvetése nem tartalmaz szabad pénzeszközt az ingatlan megvételére, így javaslatom szerint az Önkormányzat ebben az évben a vásárlás lehetőségével nem tud élni.

A fent leírtakra figyelemmel kérem, szíveskedjenek döntésüket meghozni.

#### Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Majosháza belterület 299/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2339 Majosháza, Széchenyi sétány 57. szám alatt lévő, 1140 m<sup>2</sup> területű, „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű ingatlanon fennálló elővásárlási jogával, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti adásvételi szerződés feltételei szerint nem kíván élni.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

**Az előterjesztést tárgyalta:** Pénzügyi, Ügyrendi és Fejlesztési Bizottság

**Az előterjesztést készítette:** dr. Nagy Csilla igazgatási ügyintéző

**Majosháza, 2016. június 8.**

**Kis Gábor**  
polgármester

**Az előterjesztés törvényes:**

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

**Virág Sándor** (születéskori neve: Virág Sándor, születési helye és ideje: Budapest 1950.03.20., anyja születéskori neve: Kiss Irén, szem.azonosító: 1-500320-0598, adóazonosító: 8303933949, lakcíme: 1046 Budapest, Ugró Gyula sor 13. 8.em. 49.), és

**Virág Sándorné** (születéskori neve: Vuk Anna, születési helye és ideje: Molnári 1961.06.27., anyja születéskori neve: Vlasics Katalin, szem.azonosító: 2-610627-0330, adóazonosító: 8345103685, lakcíme: 1046 Budapest, Ugró Gyula sor 13. 8.em. 49.) a továbbiakban, mint **Eladók**, valamint

**Vörös Zoltán** (születéskori neve: Vörös Zoltán, születési helye és ideje: Budapest 1972.03.08., anyja születéskori neve: Balázs Zsuzsanna, szem.azonosító: 1-720308-7177, adóazonosító: 8384171599, lakcíme: 1223 Budapest, Művelődés utca 14.) a továbbiakban, mint **Vevő**

a következő

### ad á s v é t e l i s z e r z ő d é s t

kötik:

1./ Eladók  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  -ed arányban közös tulajdonosai a **Majosháza belterület 299/2. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 2339 Majosháza, Széchenyi sétány 57. sz. alatt lévő, 1140 m<sup>2</sup> területű, „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű ingatlanak.

2./ Eladók a tulajdonjogukat a Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatala által 2016.05.31-én 360624/4/2016 sz. alatt kiadott tulajdoni lap másolatával a Vevő előtt igazolták.

3./ Az 1. pontban megjelölt ingatlan a tulajdoni lap I./2. sz. rovata szerint „védett terület”-en helyezkedik el, ezért a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. § törvény 68. (6) bekezdésében foglaltak szerint elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot (mely elővásárlási jogot a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága gyakorolja), valamint az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzatot.

4./ Eladók az 1. pontban megjelölt ingatlan per és tehermentességét, valamint azt, hogy az ingatlanra harmadik személynek semmiféle jogcímen, használati vagy egyéb igénye, - kivéve a 3. pontban megjelölt elővásárlási jogra jogosultakat, - nem áll fenn, szavatolják.

5./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a 3. pontban megjelölt jogosultak valamelyike élne az elővásárlási jogával, akkor jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jogra jogosult és az Eladók között jön létre.

6./ Jelen szerződés a szerződő felek között akkor lép hatályba, amikor mindkét elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozata az eljáró ügyvéd részére kézbesítésre került.

Eljáró ügyvéd az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatainak a részére történő kézbesítéséről köteles 5 (öt) munkanapon belül az Eladókat és a Vevőt telefonon és e-mailen értesíteni.

7./ Eladók az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát **7.500.000,- Ft., azaz Hétmillió-ötszáz ezer Forint** vételáron adják el a Vevőnek, aki az ingatlant megtekintette, és mint számára mindenféle tekintetben megfelelőt, az itt megjelölt vételárért 1/1 arányban megvásárolja. A vételár az Eladókat a tulajdoni arányaiknak megfelelően, azaz  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban illeti meg.

8./ Vevő a 7. pontban megjelölt vételárat a következők szerint fizeti meg:

*Virág Sándor*  
*Vörös Zoltán*

TALLÓSSY ÜGYVÉDI IRODA  
DR. KLAJKÓ CSILLA  
1094 Budapest, Tempó u. 11./I./10.  
1450 Budapest, Pf. 173 / Tel./Fax: 215 5904  
Mobil: 06 20 970 6866  
E-mail: tallossy.ugyvadiiroda@gmail.com

a./ Vevő 750.000,- Ft., azaz Hétszázötvenezer Forint foglalót és 2.250.000,- Ft., azaz Kettőmillió-kettőszázötvenezer Forint előleget a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben fizet meg az Eladók részére, mely összegek átvételét Eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik. A foglaló és az előleg a vételárba beszámít.

b./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 4.500.000,- Ft., azaz Négy millió-öttszáz ezer Forint összegű utolsó vételárrészt azt követő 5 (öt) munkanapon belül készpénzben fizeti meg Eladók részére, hogy mindkét elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat eljáró ügyvéd részére kézbesítésre került, és erről eljáró ügyvéd a szerződő feleket e-mail útján értesítette.

9./ Felek a foglaló és az előleg jogi természetét ismerik. Ennek megfelelően, ha a jelen adásvételi szerződésben foglaltak teljesítése a Vevő érdekkörében felmerülő okból meghiusulna, Eladók jogosultak a jelen szerződéstől elállni. Ez esetben Vevő a foglalót elveszti, az előleget viszont Eladók kötelesek 5 (öt) munkanapon belül Vevő részére visszafizetni.

Ha az adásvételi szerződésben foglaltak teljesítése az Eladók érdekkörében felmerülő okból hiúsulna meg, Vevő jogosult a jelen szerződéstől elállni. Ez esetben Eladók a foglaló kétszeres összegét és az előleg teljes összegét tartoznak az elállástól számított 5 (öt) munkanapon belül a Vevő részére megfizetni.

Amennyiben a 3. pontban megjelölt elővásárlási jog jogosultjának bármelyike élne az elővásárlási jogával a foglaló jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni. Ez esetben Eladók az eljáró ügyvéd értesítését követő 5 (öt) munkanapon belül kötelesek a 750.000,- Ft., azaz Hétszázötvenezer Forint foglaló és a 2.250.000,- Ft., azaz Kettőmillió-kettőszázötvenezer Forint előleg teljes összegét a Vevő részére visszafizetni.

Amennyiben a szerződésben foglalt kötelezettségeket a felek akaratán kívüli, általuk el nem hárítható ok miatt (vis maior) nem lehetne teljesíteni, és felek egyéb fizetési és birtokbaadási határidőben a jelen szerződés módosításával nem állapodnának meg, ez a szerződés megszűnik, és az eredeti állapotot kell helyreállítani. Ez esetben a foglaló jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, azaz a foglaló és az előleg teljes összege a Vevő részére visszajár.

10./ Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy Vevő 1/1 arányú, adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájárulás 6 (hat) eredeti példányát, - a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, - az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik.

Az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd a letétbe helyezett okiratot akkor jogosult, és egyben köteles az illetékes Földhivatalhoz 5 (öt) munkanapon belül benyújtani, amikor a 8./b. pontban megjelölt 4.500.000,- Ft., azaz Négy millió-öttszáz ezer Forint összegű utolsó vételárrészt Vevő az Eladók részére teljes mértékben megfizette, és az erről szóló teljes bizonyító erejű átvételi elismervény eredeti példányát Eladók az eljáró ügyvéd részére átadták.

11./ A jelen szerződés aláírásával Szerződő felek csak ahhoz járulnak hozzá, hogy Vevő a jelen adásvételi szerződést az illetékes Földhivatalhoz benyújtsa, és kérje, hogy a Földhivatal az Inytv.47/A.§.(1) bek. b./pontja alapján, Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb a jelen szerződés benyújtásától számított 6 hónapig az eljárást tartsa függőben.

12./ Szerződő felek kérik, hogy a T. Földhivatal az Inytv. 47/A.§ (1) bek. b. pontja alapján, Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés benyújtásától számított 6 hónapig az eljárást tartsa függőben.

*Vinny*  
*V. L.*

*Vinny Zoltán*  
TALLÓSSY ÜGYVÉDI IRODA  
DR. KLÁRKÓ CSILLA  
1094 Budapest, Tompa u. 11. L/10,  
1450 Budapest, Pf. 173. \* Tel/Fax: 215 8904  
Mobil: 06 20 970 6866  
E-mail: tallossy.ugyvadiroda@mail.com

**13./** Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kötelesek az 1. pontban megjelölt ingatlant Vevő birtokába adni. A kárveszély viselése a birtokbaadással száll át Vevőre.

**14./** Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás során jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, továbbá az ingatlan összes kulcsainak átadása is megtörténik. A birtokbaadásig az ingatlant terhelő valamennyi fizetési kötelezettség, - a közüzemi szolgáltató vállalatokat megillető követelések, esetleges adók, stb. – kizárólag az Eladókat, a birtokba adást követően pedig kizárólag a Vevőt terheli, függetlenül attól, hogy a követeléseket tartalmazó fizetési felhívásokat a címzettek részére mikor kézbesítik. Eladó vállalják, hogy a közüzemi órák átiratása során a Vevővel együttműködnek.

**15./** A szerződő felek nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, ennél fogva a jelen jogügyletük nem esik korlátozás alá.

**16./** Az adásvételi szerződéssel összefüggő valamennyi fizetési kötelezettség, - vagyonátruházási illeték, Földhivatali költségek, stb. - kizárólag a Vevőt terheli.

**17./** Szerződő Felek az adásvételi szerződés, valamint a tulajdonjog bejegyzési kérelem elkészítésére és ellenjegyzésére, továbbá az illetékes Földhivatal és Adóhatóság, valamint a települési Önkormányzat és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága előtti képviseletre a Tallóssy Ügyvédi Irodának (székhely: 1094 Budapest, Tompa u 11. I./10., eljáró ügyvéd: Dr.Klajkó Csilla, helyettesítésre jogosult ügyvéd: Dr.Tallóssy Frigyes) adnak meghatalmazást azzal, hogy az ügyvédi költségeket a Vevő viseli. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést az ügyvédi megbízás tekintetében tényvázlatnak fogadják el.

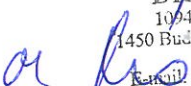
**18./** A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az ingatlanok adásvételére vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2016.évi június hó 01. napján.

 .....	 .....	 .....
Virág Sándor	Virág Sándorné	Vörös Zoltán
Eladó		Vevő

Az adásvételi szerződést ellenjegyzem  
Budapesten, 2016. június hó 01. napján:

  
TALLÓSSY ÜGYVÉDI IRODA  
DR. KLAJKÓ CSILLA  
1094 Budapest, Tompa u. 11. I./10.  
1450 Budapest, Pf. 173. \* Tel./Fax: 215 8904  
Mobil: 06 20 970 6506  
E-mail: tallossy.ugyvadiiroda@gmail.com

Dr.Klajkó Csilla  
ügyvéd (lajstromszám: 19951)



TALLÓSSY ÜGYVÉDI IRODA

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETT:	2016 JÚN 01
SZÁM:	1.354 / 2016 IM
ELŐADÓ:	ELŐZÁRÓ: Báger Chénika

Polgármesteri Hivatal  
jegyzője részére

Majosháza  
Kossuth u. 34.  
2339

Tisztelt Jegyző Úr/Hölgy!

Alulírott Dr.Klajkó Csilla ügyvéd tájékoztatom Önt, hogy Virág Sándor és Virág Sándorné értékesíteni kívánják az 1/2 - 1/2 -ed arányú tulajdonukat képező **Majosháza belterület 299/2. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 2339 Majosháza, Széchenyi sétány 57. sz. alatt lévő, 1140 m<sup>2</sup> területű, „kivett hétvégi ház, udvar” megnevezésű ingatlant.

Az ingatlan „védett” területen található, ezért a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 68.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot, amelyet jelen esetben a Dunapoly Nemzeti Park Igazgatósága gyakorol, valamint az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzatot.

Mindezek figyelembevételével kérem, hogy a mellékelt adásvételi szerződés ismeretében szíveskedjen 30 napon belül nyilatkozni, hogy az illetékes települési Önkormányzat élni kíván-e az elővásárlási jogával.

A mellékelt adásvételi szerződés a szerződő felek között csak akkor lép hatályba, amikor mindkét elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozata az eljáró ügyvéd részére kézbesítésre került.

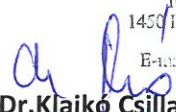
Mindezekre való tekintettel kérem, hogy elfogadó illetve lemondó nyilatkozatát – a földhivatal által megkövetelt formátumban - 30 napon belül szíveskedjen a Tallóssy Ügyvédi Iroda (1450 Budapest, Pf. 173.) címére megküldeni.

Tájékoztatásként közlöm, hogy a jelen levelemmel egyidejűleg, nyilatkozattételre történő felhívással a fent megjelölt Igazgatóságot is megkeresem.

Budapest, 2016. június 01.

Fáradozását megköszönve,  
Maradok tisztelettel!

TALLÓSSY ÜGYVÉDI IRODA  
DR. KLAJKÓ CSILLA  
1094 Budapest, Tompa u. 11. I./10.  
1450 Budapest, Pf. 173. \* Tel./Fax: 215 8904  
Mobil: 06 20 970 6866  
E-mail: tallossyugyvadiroda@gmail.com

  
Dr. Klajkó Csilla  
ügyvéd

1094 Budapest, Tompa u 11. I./10.  
Tel./fax: 215 89 04, 06 20 970 6866  
Levelezési cím: 1450 Budapest, Pf.173  
E-mail: klajko@t-online.hu

