



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

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

ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. szeptember 22-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: 1585-2/2016/M.

Tárgy: Javaslat ingatlan adásvétel megtárgyalására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Mosonyi Anna Mária ügyvéd 2016. augusztus 29-én kelt megkeresésében tájékoztatott arról, hogy a Majosháza belterület 330 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2339 Majosháza, Széchenyi sétány 119. szám alatt lévő, 2047 m² 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. augusztus 26-án kelt adásvételi szerződés feltételeit, melyek szerint az ingatlan vételára 24.500.000,- Ft, azaz Huszonnégymillió-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 330 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2339 Majosháza, Széchenyi sétány 119. szám alatt lévő, 2047 m² 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

Melléklet: Kérelem és mellékletei (adásvételi szerződés, tulajdoni lap)

Majosháza, 2016. szeptember 5.

Kis Gábor
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

dr. MOSONYI ANNA MÁRIA
ügyvéd
Budapest, XIX. Városház tér 2.
Levélcím: Budapest 1701 Pf: 33
Telefon és fax: 281-1270
központi telefon: 282-9505
Mobil: 06 30 9518 455
email:mosonyi.ugyved@t-online.hu

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal
2339 Majosháza
Kossuth utca 34.

Ügyfelfogadás:

hétfő- kedd- csütörtök
16-19 óráig

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETT:	2016. SZEPTEMBER 05.
SZÁM:	1585/2016/M. mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM: Dr. Nagy Anna

A Majosháza belterület 330 hrsz. alatt felvett hétvégi ház és udvar megnevezésű ingatlan alulírott dr. Mosonyi Anna Mária 1192 Budapest Kós Károly tér 4 2. emelet 27 sz alatti lakos tulajdonát képezi.

Az ingatlant a csatolt adás - vételi szerződésben írt feltételekkel el kívánom adni Győri Viktor és Dufner Daniella 2230 Gyömrő Fürdő utca 14 sz alatti lakosok vevőknek.

A vételár 24.500.000 Ft. azaz Huszonnégymillió- ötszázezer Ft.

Az ingatlan a tulajdoni lap szerint védett terület, ezért a csatolt szerződésben írt feltételekkel a Természetvédelemről szóló 1996. évi 53. törvény 68.§.(6) bekezdése szerint a Magyar Államot és a helyi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Alulírott eladó kérem, szíveskedjenek soron kívül nyilatkozni, hogy a mellékelt szerződésben írt feltételekkel élnek-e elővásárlási jogukkal.

Amennyiben igen, úgy vásárlási nyilatkozatukkal együtt szíveskedjenek a szerződésben foglaltak szerint foglaló fizetési kötelezettségüknek is eleget tenni.

Nyilatkozatukat kérem, hogy a Budapest 1701 Pf. 33 - irodám címére - szíveskedjenek megküldeni.

Melléklet: tulajdoni lap másolat, adás- vételi szerződés

Budapest 2016 augusztus 29.

Tisztelettel:

Dr. Mosonyi Anna
előadó

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Kötötték egyrésztől **dr. MOSONYI ANNA MÁRIA** születési neve Mosonyi Anna Mária (született Budapest, 1947 március 10. an Seffer Emma személyi azonosítója 2-470310-4894, adóazonosító jele: 8292873740) 1192 Budapest Kós Károly tér 4 2. emelet 27 sz alatti lakos, mint eladó másrésztől

GYÖRI VIKTOR születési neve Györi Viktor (született Kerepestarcsa, 1982 július 25 an Makara Ibolya Eszter személyi azonosítója: 1-820725-0632, adóazonosító jele: 8422081970 (és

DUFNER DANIELLA születési neve Dufner Daniella (született Budapest 1985 november 24. an: Simon Margit személyi azonosítója: 2-851124-3867, adóazonosító jele: 8434263157 mint vevők mindketten 2230 Gyömrő Fürdő utca 14 sz alatti lakosok az alábbiak szerint.

1/. A Majosháza belterület 330 hrsz. alatt felvett és természetben 2339 Majosháza Széchenyi sétány 119 sz alatti hétfélgé ház és udvar megnevezésű közvetlen Duna parti ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan területi kiterjedése az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 2047 m².

Az ingatlanon egy hétfélgé ház és egy udvari tároló van. A téglából létesített és talajszintre épített hétfélgé ház a földszinten - utcai szinten - nyitott előtér nappali, két hálószoba, zuhanyozó WC-vel, a mélyföldszinti - a Duna felőli - szinten főzőfülke, étkező, zuhanyozó WC -vel és kamra helyiségekből áll. A teljes mélyföldszinti rész előtt fedett - két oldalról nyitott - terasszal. Az ingatlan összközműves. A nappali - előtér és két hálószoba, és az étkező fűtési lehetőségét gázkonvektorok biztosítják.

2/. Eladó eladja a vevők mégpedig Györi Viktor 70/100 -ad arányban, míg Dufner Daniella 30/100 - ad arányban megvásárolják az eladó fenti 1/pontban meghatározott ingatlanát - az ingatlan tulajdonjogát és birtokát - a vevők által megtekintett és megismert állapotában - beköltözhetően a közösen és kölcsönösen megállapított 24.500.000 Ft azaz Huszonnégymillió-ötszázézer Ft vételárért., adás-vétel jogcímén.

3/. A vevők 7.500.000 Ft azaz Hétmillió-ötszázézer Ft önerővel rendelkeznek és 17.000.000 Ft azaz Tizenhétmillió Ft kölcsönt igényelnek az FHB Kereskedelmi Banktól.

(ingatlan fedezetű ingatlan vásárlási hitel (ahol elvállalja a fedezeti ingatlan és a célingatlan)
A vevők a szerződés aláírásával egyidejűleg az eladónak megfizetnek 1.000.000 Ft azaz Egymillió Ft foglalót a kötelezettségvállalás megerősítéseként, melynek átvételét az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg is elismeri és nyújtja

Az önerő további részét 6.500.000 Ft-ot azaz Hatmillió-ötszázézer Ft-ot a vevők a kölcsönigényük pozitív elbírálását követően, de a kölcsön folyósítása előtt fizetik meg az eladónak - utalás útján az eladó OTP - nél vezetett 11773195-03406326 számú számlájára utalással

A vevők által igényelt 17.000.000 Ft-ot azaz Tizenhétmillió Ft-ot, mely a vételár utolsó részlete a FHB Kereskedelmi Bank közvetlenül az eladó OTP-nél vezetett 11773195-03406326 számú számlájára utalással teljesíti, - legkésőbb 2016 november 30-ig.

4/. A vevők kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a Bank a vevők által megigényelt hitelt nem ítélné meg, úgy a különbözeti összeget a vevők saját erőből fizetik meg az eladónak, még a kölcsön folyósítása előtt.

5/. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó az 1/pontban meghatározott ingatlant az utolsó vételár rész számláján történt jóváírását követő napon adja a vevők birtokába. A teljesítésnél a vevők kötelesek előljárni az eladót legalább öt banki nappal a teljesítés előtt kötelesek igazoltan értesíteni.

Ügvegy
1195 Budapest, V. kerület, Kós Károly tér 4
Telefon: 210-1282
Adószám: 91456707-2-43
Céginformációk: 11971001-20250211

6/Az eladó hozzájárul ahhoz, hogy az 1 / pontban meghatározott ingatlan 70/100-ad illetőségének a tulajdonjoga Győri Viktor, míg 30/100-ad illetőségének a tulajdonjoga Dufner Daniella vevők nevére és javára – vétel jogcímén - az ingatlan nyilvántartásba be legyen jegyezve, azzal, hogy a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja.

Szerződő felek kéri az eljárás függőben tartását az Inyvt. 47/A § (1) b pontja alapján az eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, határidő elteltéig.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig az eljárást a földhivatal függőben tartja, melynek végleges határideje a szerződés földhivatali benyújtását követő hat hónap.

Eladó a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratot a szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi dr. Bajnáczi Éva ügyvédnél, azzal, hogy azt eljáró ügyvéd az ingatlanügyi hatósághoz a vevők tulajdonjogának bejegyzése céljából az eladó teljes vételár átvételének igazolását (külön elismervényben) követően - jogosult és köteles benyújtani.

Dr. Bajnáczi Éva az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd aláírásával igazolja, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzésére alkalmas okiratot öt példányban ügyvédi letétbe vette.

Az eladó írásban (e-mail) köteles értesíteni az ügyvédet az egyes vételár-részletek, - a teljes vételár - maradéktalan megfizetéséről a bankszámláján történő jóváírást követő 2 banki napon belül. Ennek elmaradása esetén ügyvéd jogosult a teljes vételár megfizetését tanúsító – vevők által bemutatott - eredeti banki igazolások alapján a bejegyzési engedélyt a javukra a Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatala Ingatlan-nyilvántartási Osztály ingatlan-nyilvántartásához benyújtani.

Az eladó kötelezi magát arra, hogy az egyes vételárrészletek átvételét ügyvéd által ellenjegyzett okiratban elismeri.

7/A vevők tudomásul veszik, hogy a fenti 1/pontban meghatározott ingatlanon lévő épület - hétvégi ház - jelenlegi állapotában állandó lakhatásra nem alkalmas.

Sem az épületben lévő vizes helyiségek, sem a kerti csapok önálló vízelzáróval nem rendelkeznek. Az egész épület és a kerti csapok a központi vízóra elzárócsapján kívül a mélyföldszinti kamrában egy, szintén központi elzáróval rendelkeznek – külön – külön vízelzárási lehetőség nincs.

A vízrendszer jelenlegi állapotában - a víz teljes elzárása - víztelenítés hiányában fagyás veszélyes. Az eladó az ingatlant kizárólag nyári hónapokban használta

8/.. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan a tulajdoni lap szerint védett terület, ezért a jelen szerződésben írt feltételekkel a Természetvédelemről szóló 1996. évi 53. törvény 68.§.(6) bekezdése szerint a Magyar Államot és a helyi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

A Magyar Államot megillető elővásárlási jogot a jogosult nevében a 71/2015. (III.30.) Korm. sz. rendelet. 1. számú melléklete szerint a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága gyakorolhatja.

Eladó kötelezi magát arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívási és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok beszerzési kötelezettségének az adás-vételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül eleget tesz

9 /Eladó kijelenti, hogy szerződésképes magyar állampolgár, kijelenti, hogy ingatlan elidegenítési képessége – a korlátozva nincs, az ingatlan teher, per és igénymentes, kijelenti továbbá, hogy az ingatlan általa ismert hibáit a vevők előtt nem hallgatja el.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon a fenti 7/. pontban foglaltakon túl senkinek nem áll fenn törvényes vagy szerződésen alapuló elővásárlási joga, valamint szavatol a tulajdonjogáért és azért, hogy az ingatlannak nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa.

Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása egyéb olyan körülményről, amely az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlant a jelen jogügyletet megelőzően el nem idegenítette, meg nem terhelte és kijelenti, hogy az ingatlant adó, ill. adók módjára behajtandó köztartozás, vagy egyéb olyan tartozás amelyért az ingatlan mindenkori tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelné nem áll fent és végrehajtási eljárás sincs vele szemben folyamatban és az ingatlan nem áll zárlat alatt. Az eladó a birtokbaadással egyidejűleg köteles igazolni, hogy nincs közüzemi díj tartozása.

10/A vevők kijelentik, hogy szerződésképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs, az ingatlant többszörösen megtekintették, azt ismerik

A vevők kifejezetten elismerik, és tudomásul veszik, hogy bármely fél elállása esetén az általuk kölcsönből kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag a Bank részére fizeti vissza, a Bank által megadott bankszámlaszámra

Vevők tudomásul veszik, hogy a kölcsönnyújtás elmaradása miatt elvesztett foglalóval kapcsolatban a bankot semmilyen felelősség nem terheli.

11/A 176/2008 (VI.30.) Korm. sz. rendelet 1 § (2) bekezdés b. pontja alapján a rendelet hatálya a szerződés tárgyát képező ingatlanra nem terjed ki.


12/A szerződésből eredő költségeket és kiadásokat vevők viselik

13/Szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik elbírálására a Budapesti XVIII és XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki

14/Szerződő felek a jelen szerződés készítésével, és a földhivatali eljárásokkal dr. Bajnáczi Éva ügyvédet (1195 Budapest XIX. Városház tér 2) bízják meg.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták és azt, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Budapest, 2016 augusztus 26.


dr. Mosonyi Anna Mária
eladó

Györi Viktor
vevő


Dufner Daniella
vevő

Dr. Bajnáczi Éva
Ügyvédi Iroda
1195 Budapest, Városház tér 2.
Telefon: 220-1282
Adószám: 41-037-7-2-43
Bán: 11719007-2022-841

dr. Bajnáczi Éva
letéteményes

Ellenjegyzem:
Budapest, 2016. augusztus 26.

Dr. Bajnáczi Éva
Ügyvéd, társas ügyvéd
1195 Budapest, Városház tér 2.
Telefon: 220-1282
Adószám: 41-037-7-2-43
Bán: 11719007-2022-841