

## ELŐTERJESZTÉS

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2017. szeptember 21-ei ülésére

**Tárgy: Döntés a Tótkomlós belterület 2320/2 helyrajzi számú, természetben Tótkomlós, Kossuth Lajos utca 12. szám alatt található, „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan vonatkozásában az elővásárlási jog gyakorlásáról**

Dr. Szkaliczki Zsolt ügyvéd úr 2017. szeptember 14-én nyújtotta be Tótkomlós Város Önkormányzatának címezve az előterjesztéshez csatolt kérelmet. A kérelemben a BONAG Kft., mint eladó és a Komlós Manila Kft., mint vevő képviseletében eljárva, a Tótkomlós belterület 2320/2 hrsz-ú, Tótkomlós, Kossuth Lajos utca 12. szám alatti ingatlan kapcsán, Tótkomlós Város Önkormányzata részére 2000. december 13-án bejegyzett elővásárlási jog gyakorlása tárgyában kéri az Önkormányzat nyilatkozatát.

A kérelemhez Dr. Szkaliczki Zsolt ügyvéd úr csatolta a BONAG Kft., mint eladó és a Komlós Manila Kft., mint vevő által aláírt eredeti adásvételi szerződés egy példányát.

Az adásvételi szerződés 1. pontja alapján a Tótkomlós belterület 2320/2 hrsz-ú, természetben a Tótkomlós, Kossuth Lajos utca 12. szám alatt található ingatlan vételi ára 5.000.000,- Ft + ÁFA.

A tulajdoni lap 6. pontja értelmében az ingatlanra 189.000,- EUR keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyzett be az UNICREDIT Bank Hungary Zrt., melyről az adásvételi szerződés 2. pontjában rendelkeznek a felek oly módon, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 15 napos határidőben az eladó az UNICREDIT Bank Hungary Zrt. javára bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó törlési engedélyt a vevő rendelkezésére bocsátja.

A szerződés 1. pontjának második bekezdése alapján a szerződés tárgyát képező ingatlan és a szomszédos 2319 hrsz-ú ingatlan között telekhatár rendezési eljárás van folyamatban, melynek keretében előreláthatólag a szomszédos ingatlan területe a szerződés tárgyát képező ingatlan terhére 438 m<sup>2</sup> területtel fog növekedni, így a szerződés tárgyát képező ingatlan területe a tulajdoni lapon található 1264 m<sup>2</sup> nagyságú területtel ellentétben 826 m<sup>2</sup> lesz.

A Tótkomlós Város Önkormányzata Képviselő-testületének és szerveinek Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2013. (III. 28.) önkormányzati rendelet 4. melléklete tartalmazza a Képviselő-testület által a polgármesterre átruházott hatáskörök jegyzékét. A jegyzék 6. pontja alapján a polgármester jogosult átruházott hatáskörben dönteni az elővásárlási jog gyakorlásának kérdésében.

Azonban ha a Képviselő-testület az ingatlan megvásárlása mellett dönt, azaz él elővásárlási jogával, a fedezet biztosításához Képviselő-testületi döntés szükséges.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:221. §-a, valamint a 6:222. §-a az alábbiak szerint rendelkeznek:

**„6:221. § Elővásárlási jog**

*(1) 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.”*

**„6:222. § A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal**

*(1) Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.*

*(2) Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.*

*(3) Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.*

*(4) Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.”*

Tehát a Ptk. rendelkezései szerint, amennyiben az önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, azt a csatolt szerződéses (ajánlattételi) feltételek mellett és a kialkudott 5 000 000 Ft + ÁFA vételi áron teheti meg.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését!**

## „A” HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Tótkomlós belterület 2320/2 hrsz-ú, természetben Tótkomlós, Kossuth Lajos utca 12. szám alatt található ingatlan kapcsán bejegyzett elővásárlási jogával jelen adásvétel kapcsán élni kíván, azaz meg kívánja vásárolni a tárgyi ingatlant a kialkudott 5.000.000,- Ft + ÁFA vételi ár ellenében a BONAG Kft., mint eladó és a Komlós Manila Kft, mint vevő között létrejött adásvételi szerződés szerinti feltételek mellett.

A Képviselő-testület az ingatlan megvásárlásához szükséges fedezetet a Tótkomlós Város Önkormányzata 2017. évi költségvetésének..... terhére biztosítja.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozat aláírására, illetve az adásvételi eljárás kapcsán szükséges dokumentumok aláírására és az eljárás lebonyolítására.

Felelős: dr. Garay Rita, polgármester  
Határidő: azonnal

## „B” HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Tótkomlós belterület 2320/2 hrsz-ú, természetben Tótkomlós, Kossuth Lajos utca 12. szám alatt található ingatlan kapcsán bejegyzett elővásárlási jogával jelen adásvétel kapcsán nem kíván élni.

Felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó nyilatkozat aláírására.

Felelős: dr. Garay Rita, polgármester  
Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2017. szeptember 18.

  
dr. Garay Rita  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Deák-Fogarasiné Borsányi Csilla ügyintéző *Deák-Fogarasiné Borsányi Csilla*  
Az előterjesztést látta: Stübéné dr. Borsodi Olga, aljegyző *Stübéné dr. Borsodi Olga*

Dr. Szkaliczki Zsolt  
Ügyvéd

Iroda: 5940 Tótkomlós, Áchim u. 11.

☎: 68/461-921

☎: 30/9687-485

E-mail: drszkaliczki@mail.totkomlos.hu

=====

Tótkomlós Város Önkormányzata

Dr. Garay Rita  
polgármester részére!

Tótkomlós  
Fő út 1.  
5 9 4 0

Üsz.: 5057  
„R” Téttiv.

Tisztelt Polgármester Úrhölgy!

A BONAG Kft. eladó és a Komlós Manila Kft. vevő képviseletében – a mellékelten csatolt adásvételi szerződésbe foglalt meghatalmazással igazoltan – eljárva azzal a

kérelemmel

fordulok Önhöz, hogy a megbízóim között 5.000.000 Ft + ÁFA vételár ellenében, a tótkomlói 2320/2. hrsz. alatt felvett ingatlan kapcsán létrejött adásvételi szerződéssel összefüggésben az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában jelen levélem kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozatot kiadni és azt a részemre megküldeni szíveskedjék.

Nyilatkozat megküldése hiányában a szerződő felek azt úgy tekintik, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával élni nem kíván.

Tótkomlóson, 2017. szeptember 13. napján.

Tisztelettel:

  
Dr. SZKALICZKI ZSOLT  
ügyvéd  
5940 Tótkomlós, Áchim u. 11.  
Tel.: 68/461-921 • 30/9687-485  
Adószám: 44716392-1-24  
Ügyvédi kamarai lajstromszám: 239.



Melléklet:

- a Bonag Kft. eladó és a Komlós Manila Kft. vevő között 2017. szeptember 13. napján létrejött adásvételi szerződés 1 eredeti példánya

TÓTKOMLÓS VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Száma:

2017. Szept. 14.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről a **BONAG Általános Vállalkozási és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: BONAG Kft., cégjegyzékszám: Cg.04-09-001551, adószám: 10574388-2-04, Statisztikai szjel.: 10574388-4120-113-04, képviseli: Baczóvszki Pál /sz.: 1, an.: n/

szám alatti lakos ügyvezető) 5600 Békéscsaba, Tompa u. 2/1. szám alatti székhelyű gazdasági társaság, mint eladó,

másrészről a **Komlós Manila Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: Komlós Manila Kft., cégjegyzékszám: Cg.04-09-011982, adószám: 24120236-2-04, Statisztikai szjel.: 24120236-4719-113-04, képviseli: Matajsz Gábor /sz.: an.: szám alatti lakos

ügyvezető) 5940 Tótkomlós, Előd u. 4. szám alatti székhelyű gazdasági társaság, mint vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó ezennel eladja a kizárólagos tulajdonát képező tótkomlói 2320/2. hrsz. alatt felvett, „beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 1264 m<sup>2</sup> területű, természetben Kossuth Lajos u. 12. szám alatt található, belterületi ingatlanát úgy, ahogy az jelenleg áll és létezik az összes természetes és törvényes alkatrészeivel együtt, a vevő által megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított 5.000.000 Ft + ÁFA, azaz ötmillió forint + ÁFA vételárért vevőnek, aki a fent körülírt ingatlant a fent kitett vételárért megveszi.

Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan és a szomszédos 2319 hrsz. alatt felvett ingatlan között telekhatárrendezési eljárás van folyamatban, melynek keretében a szomszédos ingatlan területe a szerződés tárgyát képező ingatlan terhére 438 m<sup>2</sup> területtel növekedni fog, így a szerződés tárgyát képező ingatlan területe 826 m<sup>2</sup> fog maradni. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a telekhatárrendezéshez a továbbiakban szükségessé váló jognyilatkozatokat megteszi és az eladóval, illetve a szomszédos ingatlan tulajdonosaival szemben a telekhatárrendezés és területcsökkenés miatt semmilyen igényt nem kíván érvényesíteni.

2. Felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételárat az eladó nevében a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402609-50526652-55771008 számú bankszámlára történő átutalással köteles megfizetni, legkésőbb az elővásárlásra jogosult elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos, lemondó nyilatkozata kézhezvételét követő, vagy a nyilatkozattételre biztosított 15 nap eredménytelen elteltét követő 3 munkanapon belül, melynek további feltétele, hogy ezen időpontig az eladó az UNICREDIT Bank Hungary Zrt. javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog törlésére vonatkozó, ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő felhasználásra alkalmas törlési engedélyt a vevő rendelkezésére bocsájtja.

3. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép és ettől a naptól szedi annak hasznait és viseli a terheit is, s ez az időpont irányadó a kárveszély-viselés átszállására is. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az előző időpontban az ingatlant a vevő birtokába adja.

Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanon a birtokbaadást követően nem lesz harmadik személynek használati jogosultsága.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbalépést követő 15 napon belül - a közösen leolvasott fogyasztásmérő állások alapján - bejelentik a fogyasztóváltozást a közüzemi szolgáltatóknak és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 15 napon belül a tulajdonosváltozást az önkormányzati


adóhatóságnak. Felek rögzítik, hogy az ingatlanban vízszolgáltatás jelenleg is van, míg az áramszolgáltatás szünetel.

4. A szerződés tárgyát képező ingatlant terheli Tótkomlós Város Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jog, továbbá az UNICREDIT Bank Hungary Zrt. javára, 189.000 EUR erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog továbbra is fennmarad, míg a keretbiztosítéki jelzálogjog kapcsán eladó kötelezettséget vállal arra, hogy 15 napon belül a törlési engedélyt az okiratszerkesztő ügyvéd rendelkezésére bocsátja. Eladó az előzőeken túl a szerződés tárgyát képező ingatlan igény-, teher- és permentességéért ezennel a teljes szavatosságot magára vállalja.
5. Eladó a vételár megfizetésével egyidejűleg adandó külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését fogja adni ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga - vétel jogcímen - az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerüljön vevő javára.
6. Jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi költséget vevő tartozik viselni.
7. Felek ezennel meghatalmazzák és megbízzák dr. Szkaliczki Zsolt ügyvédet - Tótkomlós, Áchim u. 11., Tel.: 68/461-921, ügyvédi kamarai nyilvántartási szám: 239. - jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy annak kapcsán az elővásárlásra jogosult előtt és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje.
8. Szerződő felek jelen szerződésből esetlegesen előforduló vitás kérdések elbírálására az Orosházi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
9. Szerződő felek képviselői kijelentik, hogy szerződő felek magyar honosságú jogi személyek.
10. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése semmilyen korlátozásba nem ütközik.
11. Vevő és eladó képviselői külön-külön kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges képviseleti jogosultsággal és felhatalmazással rendelkeznek önálló aláírási jogosultságuk mellett.

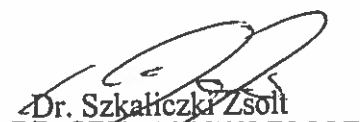
Jelen okiratot szerződő felek képviselői azzal, hogy az az akaratukkal mindenben megegyezik, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Tótkomlóson, 2017. szeptember 13. napján.

  
BONAG Kft.  
eladó  
Képv.: Baczóvszki Pál ügyvezető

  
Komlós Manila Kft.  
vevő  
Képv.: Matajsz Gábor ügyvezető

Szerződő felek képviselői előttem történt aláírása mellett **ellenjegyzem:**  
Tótkomlóson, 2017. szeptember 13. napján.

  
Dr. Szkaliczki Zsolt  
DR. SZKALICZKI ZSOLT  
Ügyvéd  
5940 Tótkomlós, Áchim u. 11.  
Tel.: 68/461-921 • 30/9687-485  
Adószám: 44716392-1-24  
Ügyvédi kamarai lajstromszám: 239.

## Nem hiteles tulajdoni lap

Ne

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Orosházi Járási Hivatal  
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E.u.9 Pf.82.

Olé

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/16458/2017

2017.09.14

TÓTKOMLÓS

Szektor :

Belterület 2320/2 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Kossuth Lajos utca 12. "felülvizsgálat alatt"

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alor  
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1264

0.00

## II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37420/2004/2003.12.29

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BONAG ÁLTALÁNOS VÁLLALKOZÁSI ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT

cím: 5742 ELEK Lökösházi út 48

## III.RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 42511/2000.12.13

Elővásárlási jog

jogosult:

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37491/2012.08.02

Keretbiztosítéki jelzálogjog 189 000 EUR, azaz száznyolcvankilencezer EUR erejéig

Tartós jogviszonyból eredő hitelügyletek alapján

jogosult:

név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT

cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra  
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

