

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

***Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024.április 30. napjára összehívott rendkívüli, nyílt testületi ülésére***

*5. napirendi pont*

**Előterjesztés címe és tárgya: *Döntés a Tabajd, Etel köz 6. 257 hrsz.-ú ingatlan adás-vétele  
kapcsán az Önkormányzatot illető elővásárlási jog gyakorlásáról***

**A tárgykört rendező jogszabály:**

- *Tabajd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 15/2015. (VIII.12.) önkormányzati rendelet*
- *Ptk.*

**Előterjesztő:**

*Báránys Csaba polgármester*

**Előterjesztést készítette:**

*Vargáné Sátor Mónika jegyzőkönyvvezető*

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

2024. április 23. napján kelt levelében Dr. Horváth Anna ügyvéd megkereste a Képviselő-testületet, miszerint Pászthy Anikó Emma szeretné megvásárolni Miglécz Zoltán tulajdonát képező Tabajd Etel köz 6.szám., 257 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű, 817 m2 területi belterületi ingatlant.

Kérte az önkormányzatot, hogy nyilatkozzon, hogy az adás-vételi szerződésben foglalt azonos feltételek mellett (melyet az előterjesztéshez csatoltam) elővásárlási jogával kíván-e élni az önkormányzat vagy sem, amennyiben nem, úgy hozzájáruló nyilatkozatot kér.

Az ingatlanra a vételi ajánlat összesen 14.000.000,- Ft. Az önkormányzat jelenlegi anyagi helyzete nem teszi lehetővé annak megvásárlását és az ingatlan egyébként sem képvisel olyan stratégiai előnyt, amely ilyen jelentős anyagi áldozatvállalást igényelne.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa Miglécz Zoltán.

Az ingatlanon az önkormányzat jogosult javára elővásárlási jog van bejegyezve Tabajd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 15/2015. (VIII.12.) önkormányzati rendelet 15. §-a alapján.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és döntsön arról, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával.

Tabajd, 2024. április 26.

Tisztelettel:



### **Határozati javaslat**

#### **Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (IV.30.) határozata**

#### **a Tabajd, Etel köz 6. szám, 257 hrsz.-ú ingatlan adás-vétele kapcsán az Önkormányzatot illető elővásárlási jog gyakorlásáról**

Tabajd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Tabajd, Etel köz 6. szám, 257 hrsz.-ú helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a 2024.április 23. napján kelt, adás-vételi szerződésben foglalt azonos feltételek mellett **elővásárlási jogával nem kíván élni**. Feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Pászthy Anikó Emma** 8087 Alcsútdoboz, Szabadság út 113. szám alatti lakos, mint vevő kerüljön a Tabajd, Szabadsághegy utca 1., 257 hrsz.-ú helyrajzi számú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosként bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

**DR HORVÁTH ANNA**

ügyvéd

☑ 2483 Gárdony, Szabadság u. 16. Pf: 56.

☎ Tel.: 22/570-113;

☎ 30/850-4549;

e-mail: horvathanna@t-online.hu

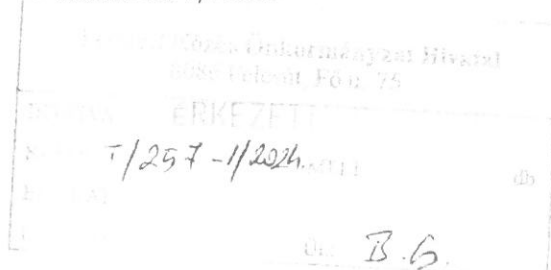
**Tabajd Község Önkormányzata**

Bárányos Csaba polgármester részére

**TABAJD**

Dózsa György utca 2.  
8088

Ikt.sz: 254/2023



**Tisztelt Polgármester Úr!**

A mellékelten csatolt adásvételi szerződéssel alapján **Miglécz Zoltán** 2472 Kajászó, Rákóczi utca 104. sz. alatti lakos, mint **Eladó** – értékesíti a **Tabajd belterület 257 hrsz.** alatt felvett 817 m2 alapterületű „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, a valóságban 8088 Tabajd, Etel köz 6. sz. alatt elhelyezkedő ingatlant **Pászthy Anikó Emma** 8087 Alcsútdoboz, Szabadság út 113. sz. alatti lakos, mint **Vevő részére 14.000.000.- Ft, azaz tizennégy millió forint.** vételáron.

Az ingatlanra a másolatban csatolt tulajdoni lap tanúsága szerint Tabajd Község Önkormányzata javra elővásárlási jogot jegyeztek be.

Azzal a

**k é r e l e m m e l**

fordulok a T. Polgármester Úrhoz, hogy szíveskedjék a szerződést és ezen kérelmet a Képviselő-Testület elé terjeszteni annak érdekében, hogy a testület nyilatkozzon, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával kíván-e élni.

Kérem, hogy döntésükről engem szíveskedjenek értesíteni.

Intézkedését megköszönve:

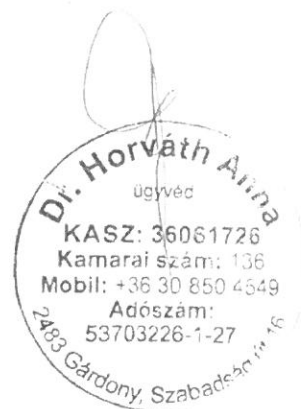
Melléklet:

1. pl. anonimizált adásvételi szerződés másolata,
2. 1 pl. tulajdoni lap

Válaszát megköszönve:

Gárdony, 2023. április 23.

Tisztelettel:



**DR. HORVÁTH ANNA**

ügyvéd

2483 Gárdony, Szabadság u. 16.

☎ Tel.: 22/570-113

☎ 30/850-4549;

e-mail: horvathanna@t-online.hu

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

**Miglécz Zoltán** (születési neve: Miglécz Zoltán, anyja születési neve: [REDACTED]  
[REDACTED] sz.sz.: [REDACTED], dószám: [REDACTED] sz. sz.: [REDACTED]  
[REDACTED] 2472 Kajászó, Rákóczi utca 104. sz. alatti lakos, mint **Eladó** – a továbbiakban **Eladó**, -

másrészről

**Pászthy Anikó Emma** (születési neve: Bükkösy Anikó Emma, anyja születési neve: [REDACTED]  
[REDACTED] szül. hely: [REDACTED] sz. sz.: [REDACTED] 3 adóazonosító jele: [REDACTED]  
[REDACTED], szig.sz.: [REDACTED] 8087 Alcsútdoboz, Szabadság út 113. sz. alatti lakos,  
mint **Vevő**, - a továbbiakban **Vevő** - között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek  
szerint:

1. Az **Eladó** 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Tabajd belterület 257 hrsz.** alatt felvett 817 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, összközműves (víz, villany, csatorna, gáz közművekkel ellátott) ingatlan, amely a valóságban 8088 Tabajd, Etel köz 6. sz. alatt helyezkedik el.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó** az 1. pontban leírt ingatlant a jelenlegi megtekintett állapotában eladja, a **Vevő** pedig a felépítmény műszaki állapotának és a telekhatároknak az ismeretében megvásárolja.
3. A vétel tárgyát képező ingatlan kölcsönösen megállapított vételára **14.000.000.- Ft, azaz tizennégy millió forint**. A szerződő felek a vételárat értékarányosnak tartják, a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az **Eladó**, mind a **Vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát az ingatlan vételára tekintetében.

A vételárat a **Vevő** az alábbiak szerint egyenlítő ki az **Eladó** részére:

- 2024. április 16. napján **889.000.- Forintot, azaz nyolcszáz-nyolcvan-kilencezer forintot átutalt** az OTP Ingatlanpont Ingatlanközvetítő OTP-nél vezetett 11794008-20539931 sz. bankszámlájára az **Eladó** helyett a vételárba beszámítandó vételi biztosíték jogcímén, amely vételárrész ilyen módon történő kiegyenlítését az **Eladó** a szerződés aláírásával egyben elismer.
- A mai napon átutal az **Eladó** OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773360-01572742 sz. bankszámlájára, további **511.000.- forintot, azaz ötszáztizenegezer forintot**, a közlemény rovatban „Tabajd 257 hrsz foglaló „hivatkozást. Az eddig megfizetett összesen **1.400.000.- Ft-ot, azaz Egymillió-négy százezer forintot** a felek foglalónak tekintik. A felek a foglalónak a Ptk. 6:185. §-ában foglalt jogkövetkezményeivel tisztában vannak az alábbiak szerint: A foglalót, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, a vételár tartozás annak összegével csökken.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A foglaló a jelen adásvételi szerződés teljesítésének biztosítékaul szolgál.

- A fennmaradó **12.600.000.- Ft-ot azaz tizenkettőmillió-hatszázézer** forint vételárrészt az elővásárlásra jogosult Tabajd Község Önkormányzat elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatnak kézhezvételét követő 5 banki napon belül, de legkésőbb 2024. július 29. napjáig - vagy válasz hiányában a nyilatkozattételre biztosított határidő lejártá után számított 5 banki napon belül, - egyenlíti ki, akként, hogy ezen összeget átutalja az **Eladó** OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773360-01572742 sz. bankszámlájára, a közlemény rovatban „Tabajd 257 hrsz teljes vételár kiegyenlítése” hivatkozással. A vételár a számlán történő jóváhagyással tekintendő kiegyenlítettnek, ennek tényéről az **Eladó** köteles értesíteni az eljáró ügyvédet. A 2024. július 29. napjára megállapított fizetési határidő 45 nappal automatikusan meghosszabbodik, ha a Vevő nem kapja meg ezen időpontig az eladott ingatlanjának teljes vételárát.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Tabajd Község Önkormányzata él az elővásárlási jogával, úgy a foglaló jogcímén már megfizetett összesen **1.400.000.- Ft-ot, azaz Egymillió-négyszázézer forintot** vételárrészt az elővásárlásra jogosult Önkormányzat közvetlenül az e szerződésben megjelölt Paszthy Anikó Emma **Vevő** részére köteles visszafizetni, akként, hogy az átutalja nevezett 11600006-50000005-01556858. sz. bankszámlájára, az elővásárlásra vonatkozó igény bejelentésétől számított 5 banki napon belül.

4. Az **Eladó** kijelenti és a Takarnet Földhivatali Információs Rendszer által 2024. április 19. napján szolgáltatott tulajdoni lappal igazolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Tabajd Község Önkormányzata javára a 35995/2015.09.08. számú határozattal elővásárlási jogot jegyeztek be Erre figyelemmel a szerződés **az elővételi jog jogosultjának hozzájárulásával lép hatályba.** Az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződést szerkesztő jogi képviselő útján – akit ezen eljárás lefolytatására e szerződésben meghatalmaz - kéri Tabajd Község Önkormányzatát, hogy az elővásárlási jogra vonatkozóan nyilatkozzon és a Képviselő-testület döntését az eljáró ügyvéd részére küldje meg.

Az **Eladó** kijelenti, azt is, hogy ezen túlmenően az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azzal kapcsolatban semminemű köztartozásuk nincs. Az **Eladó** szavatolja azt is, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely az annak háborítatlan használatát, hasznosítását, az azzal való rendelkezést akadályozná, az cég székhelyeként, telephelyeként, bárki számára bejelentett lakcímként nem szolgál. Az **Eladó** szavatol azért is, hogy az ingatlant adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

5. Az **Eladó** szavatolja, hogy:

- a) az Ingatlannak általa ismert hibája nincs, amely az adásvételkor általában szokásos megtekintés során ne lenne felismerhető;
- b) az Ingatlannal kapcsolatban nincs olyan körülmény, amely szomszédjogokat sérthet, vagy a használatát akadályozza akár jogi, akár műszaki szempontból, az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas;
- c) az Ingatlan az építési szabályok betartásával készült, azon engedély nélkül nem végeztek építési engedélyhez kötött, vagy jogszabályba ütköző munkálatokat;

- d) az Ingatlant gazdasági társaság, egyéni vállalkozó vagy egyéb szervezet nem jelölte meg és nem használja székhelyként, telephelyként vagy fióktelepeként; az Ingatlanban sem ideiglenesen, sem állandóan bejelentett személy nincs, illetve a birtokbaadásakor nem lesz, bejelentett lakcímét az ingatlan birtokbaadásától számított 15 napon belül megszünteti és szavatolja, hogy ezen időpontban oda más személy sem lesz bejelentve.
- e) az Ingatlan per- teher- és igénymentes; a **Vevők** az Ingatlanon korlátozásmentes tulajdonjogot fognak szerezni;

**Eladó** szavatossági nyilatkozatainak igaznak kell lenniük a jelen szerződés aláírásától a **Vevő** tulajdonjogának bejegyzéséig tartó időtartam alatt is, így az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az **Ingatlan** jelen szerződéskor ismert állapotát (különösen, de nem kizárólagosan jogi és fizikai állapotát) az **Ingatlan** birtokátruházásáig változatlanul fenntartja, ellenkező esetben a **Vevő** a jelen szerződéstől elállásra jogosult.

- 6. Az **Eladó** az ingatlant a teljes vételár kiegyenlítésével egyidőben kiürített állapotban adja a **Vevő** birtokába, a birtokbaadásig az ingatlannal kapcsolatos költségeket és terheket – beleértve az önkormányzat részére fizetendő építményadót is - az **Eladó** viseli, a birtok átruházásától kezdődően a **Vevő**. A birtokbaadásakor a felek rögzítik a mérőórák állását, azok szolgáltatóknál történő átjelentéséről 15 napon belül gondoskodnak.
- 7. Az **Eladó** az átruházott ingatlanon tulajdonjogát az ingatlan teljes vételárának kifizetéséig fenntartja, e szerződés aláírásával azonban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Vevő** tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal az Inytv. 47/A. §. (1) bek. b.) pontja alapján - figyelemmel az Inytv. 39. §. (3) bek. f.) pontjára, - **tartsa függőben**, vegye nyilvántartásba a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásáig, legfeljebb 6 hónap időtartamra.

Az **Eladó** jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a **Vevő** tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba az **Eladó** tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A letétbe helyezés tényét az eljáró ügyvéd e szerződés aláírásával egyben igazolja. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár **Eladó** részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani.

- 8. A **Vevő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével járó költségeket, továbbá a kiszabásra kerülő vagyónátruházási illetéket viselni kötelesek. A **Vevő** kijelenti, hogy a szerződéshez csatolt nyilatkozat alapján 2024. április hó 5. napján értékesítette az ½ arányú tulajdonát képező Alcsútdoboz belterület 957/2 hrsz. alatt felvett „lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlant, amely természetben 8087 Alcsútdoboz, Szabadság út 113. szám alatt helyezkedik el, ezért az 1990. évi XCIII. Tv. 26. §. (1) bekezdés y. Pontja szerinti kedvezményt kívánja igénybe venni.
- 9 A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.

10. Az adásvételi szerződés szerkesztésében eljáró ügyvéd a szerződő feleket szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékjogszabályokról tájékoztatta.

11. A **Vevő** az adásvételi szerződés megszerkesztésével és földhivatali eljárásban történő képviselétével dr. Horváth Anna ügyvédet (2483 Gárdony, Szabadság út 16., KASZ: 36061726) bízta meg, aki a megbízást a szerződés aláírásával egyben elfogadja.

12. Az **Vevő** kijelenti, hogy „Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben előirt energetikai tanúsítványra nem tart igényt, mert a felépítményt korszerűsíti.

13. A szerződő felek jelen szerződést tényvázlatnak is elfogadják, kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd valódi ügyleti akaratuknak megfelelően készítette el az okiratot.

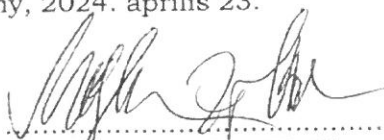
14. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a felek személyes adatait tartalmazó személyi azonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.

Az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban meghatározott esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél átvilágítás során a bemutatott iratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

A szerződő felek a szerződést átolvasták és mint akaratukkal mindenben megegyezőt 7 (hét) példányban jóváhagyólag aláírták.

Gárdony, 2024. április 23.

  
Mígécz Zoltán Eladó

  
Pászthy Anikó Emma Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Gárdonyban 2024. április 23. napján:  
Dr. Horváth Anna ügyvéd 2483 Gárdony, Szabadság u. 16. KASZ: 36061726)



Fejér Vármegyei Köormányhivatal  
Bicske Szent István út 7-11. Pf. 46.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/7459/2024

2024.04.19

Szektor: 61

TABAJD

Belterület 257 helyrajzi szám

8088 TABAJD Etel köz 6.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

817

0.00

ILRÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302184/2022.03.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Miglécz Zoltán

sz.név: Miglécz Zoltán

szül. : 1964

a.név : Hacskó Ilona

cím : 2472 KAJÁSZÓ Rákóczi utca 104.

ILRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35602/2008.08.25

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan adataiban történő változás az ingatlan-nyilvántartási térkép és tulajdoni lap egyezőségének megteremtése érdekében történt.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35995/2/2015.09.08

Elővásárlási jog

jogosult:

név: TABAJD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15727574

cím : 8088 TABAJD Dózsa György utca 2

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE