

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/23-10/2020.

Előterjesztés

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

**2020. szeptember 30-i
ülésre**

Tárgy: Építési telekre kötött adásvételi szerződés felbontása

Előadó: Fiskál János polgármester

Előterjesztés tartalma: határozat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés törvényességi vizsgálatát végezte:

dr. Dénes Zsuzsanna
irodavezető,
jegyzői főtanácsadó

Tisztelt Képviselő-testület!

Kovács Sándor István és Vékonyiné Frics Márta 8220 Balatonalmádi, Árpád utca 28/B. szám alatti lakosok, az Eplény, Kiserdő utca 18. szám alatt található – Eplény 500/14 helyrajzi számú – ingatlanra vonatkozóan, kezdeményezték a 2019. december 30-án létrejött adásvételi szerződés felbontásával, – a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal, – az eredeti állapotnak az ingatlan-nyilvántartásban történő helyreállítását.

A tulajdonosok jelenleg külföldön dolgoznak, és a kérelmükben előadták, hogy „a corona vírus miatt külföldön élő magyar állampolgárok építkezési hitelre nem jogosultak. Mielőtt a telket megvásároltuk, akkor örült az OTP, hogy magas fizetéssel rendelkezünk, van havi jövedelmünk. A mai helyzetben ez megváltozott. Mert nem biztos a külföldiek munkaviszonya. Ezért, hitelt az építkezésre nem kapunk. Így a határidőt tartani nem tudjuk. A Magyarországra hazamenetelünk esélye is minden pillanatban megváltozik. Terveztük, hogy szeptember 12-én házasságot kötünk Magyarországon, de szeptember 1-jén a határt megint lezárták. Erre a bizonytalanságra sajnos alapozni nem lehet.”

Az előterjesztéshez 1. mellékletként csatolom a megállapodást.

A megállapodás elkészítésének és az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésnek a költségeit az ingatlan jelenlegi (kérelmező) tulajdonosai viselik.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

Eplény, 2020. szeptember 25.

Fiskál János

HATÁROZATI JAVASLAT

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (IX. 30.) határozata

az Eplény 500/14 helyrajzi számú ingatlanra kötött adásvételi szerződés felbontása

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Építési telekre kötött adásvételi szerződés felbontása” című napirend előterjesztését és a következő döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a természetben 8413 Eplény, Kiserdő utca 18. szám alatt található, Eplény 500/14 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, a határozatra 1. mellékleteként csatolt, „Adásvételi szerződés felbontása eredeti állapot helyreállításával” szerződést jóváhagyja.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat 1. mellékleteként csatolt szerződést aláírja, valamint az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges nyilatkozatokat és intézkedéseket megtegye.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat 1. mellékleteként csatolt szerződés aláírását követően, a szerződésben foglaltak szerint, az ingatlan tulajdonosok által megadott bankszámlára, az eddig megfizetett telekár összegének, mindösszesen 2 403 377 Ft-ot, azaz Kettőmillió-négyszázháromezer-háromszázhetvenhét forintnak, az átutalására intézkedjen.

Felelős: Fiskál János polgármester

Határidő: 2. pont esetében: 2020. november 30.

3. pont esetében: az adásvételi szerződés felbontásának aláírását követően, azonnal

Eplény, 2020. szeptember 30.

Fiskál János s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

1. melléklet Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (IX. 30.) határozatához

Adásvételi szerződés felbontása eredeti állapot helyreállításával

Mely létrejött egyrészről

Eplény Községi Önkormányzat (Székhely: 8413 Eplény, Veszprémi utca 64., KSH azonosító: 155 68106 8411 321 19, adószám: 15568106-2-19, Törzsszám: 568108, képviseletében: Fiskál János polgármester), mint **eladó, visszavásárlási jog, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja (a továbbiakban: Eladó)**

másrészről

Kovács Sándor István (születési neve:, szül. hely idő:, anyja neve:, személyi azonosító jele:, adóazonosító:, magyar állampolgár) állandó lakcím: **8220 Balatonalmádi, Árpád utca 28/B sz.** alatti lakos, mint **vevő, visszavásárlási jog, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje**
Vékonyné Frics Márta (születési neve: szül. hely idő:, anyja neve:, személyi azonosító jele:, adóazonosító:, magyar állampolgár) állandó lakcím: **8220 Balatonalmádi, Árpád utca 28/B sz.** alatti lakos, mint **vevő, visszavásárlási jog, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje (a továbbiakban: együtt Vevők)** között az alábbi helyen és időben, a következő feltétel szerint:

1. Szerződő felek 2019. december 30. napján adásvételi szerződést kötöttek egymással **belterület Eplény 500/14 hrsz.** alatt felvett ingatlanra vonatkozóan, mely a valóságban 8413 Eplény, Kiserdő utca 18. sz. alatt található. Az adásvételi szerződés alapján vevők tulajdonjoga egymás között egyenlő 1/2-1/2-ed hányadokban „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került, azzal egyidejűleg hogy az eladó Eplény Község Önkormányzata javára III/3. sz. alatt visszavásárlási jog került bejegyzésre a beépítési kötelezettség biztosítására 2030. december 30. napjai lejáratával. III/4. sz. alatt jelzálogjog került bejegyzésre 195 858 Ft azaz Egyszázkilencvenötezer-nyolcszázötvennyolc forint vételárkedvezmény biztosítására Eladó javára. III/5. sz. alatt jelzálogjog került bejegyzésre 1 860 651 Ft azaz Egymillió-nyolcszázhatvanezer-hatszázötvenegy forint erejéig Eplény Községi Önkormányzat, mint jogosult javára 50%-os vételárrészlet megfizetésének biztosítására. III/6. sz. alatt elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre III/3-5. sz. alatti hivatkozással Eplény Községi Önkormányzat mint jogosult javára. Egyebekben az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint per, teher és igénymentes.

2. Az adásvételi szerződés 4.1. pontja alapján vevők a teljes vételárból 50%-át, 1 860 651 Ft-ot, azaz Egymillió-nyolcszázhatvanezer-hatszázötvenegy forintot az adásvételi szerződés aláírásának napján átutalással megfizettek eladónak, melyből 10% -ot foglalónak tekintettek. A teljes vételárból fennmaradó vételárrészek vonatkozásában felek abban állapodtak meg, hogy 24 havi kamatmentes részletben fizetik meg vevők eladónak, melynek első részlete 2020. január 15. napján esedékes. Szerződő felek rögzítik, hogy vevők a mai napig összesen: 542 726 Ft-ot, azaz Ötszáznegyvenkétezer-hétszázhuszonhat forintot fizettek meg részletekben eladónak.

Azaz összesen, a mai napig, az 50% vételárral együtt: **2 403 377 Ft-ot**, azaz **Kettőmillió-négyszázháromezer-háromszázhetvenhét forintot**.

3. Szerződő felek a Ptk. 6:212. § (3) bek.-ben foglaltakra tekintettel a mai napon közös megegyezéssel megállapodnak abban, hogy a 2019. december 30. napján megkötött adásvételi megállapodásukat a belterület Eplény 500/14 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozóan a keletkezésre visszaható hatállyal felbontják és elszámolnak egymással. A felbontás indoka vevői érdekkörben merült fel, melyhez eladó azonban hozzájárult.

Eladó – a jelen szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül – átutalással visszafizeti vevők részére a jelen szerződés 2./ pontjában foglalt, a mai napig vevők által megfizetésre került, vételárrész összegét, eladóknak a jelen szerződésben megadott alábbi teljesítésre kijelölt bankszámlájára:-.....-.....

Ezen bankszámlára történő teljesítést vevők saját kezükhöz történő teljesítésként fogadják el.

4. Vevők a jelen szerződés 4./ pontjában tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben eladó eredeti példányú bank igazolással igazolja jelen szerződést készítő ügyvédnek, hogy a 2./ pontban foglalt összeg kiegyenlítésre került a teljesítésre megjelölt eladói bankszámlára, akkor jelen szerződést készítő ügyvéd jogosult jelen megállapodás földhivatali benyújtására.

S felek ebben az esetben elszámoltak egymással, s semmilyen további követelésük nincsen egymással szemben a hivatkozott adásvételi megállapodáshoz kapcsolódóan.

Vevők az ingatlan birtokát eladó részére a mai napon visszabocsátják. Az ingatlanon építési munkálatok végzésére a mai napig nem került sor, annak állapota megegyezik a vásárláskorival.

5. Szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a belterület Eplény 500/14 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjoga „adásvételi szerződés felbontása” és eredeti jogcímen Eplény Községi Önkormányzat javára visszajegyzésre kerüljön 1/1-ed hányadban. Feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlant terhelő alábbi jogosultságok törlésre kerüljenek jelen okirat alapján:

-III/3. sz. alatt terhelő visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség biztosítására 2030. december 30. napjai lejárattal.

-III/4. sz. alatt terhelő jelzálogjog 195 858 Ft azaz Egyszázkilencvenötezer-nyolcszázötvennyolc forint vételárkedvezmény biztosítására Eladó javára.

- III/5. sz. alatt terhelő jelzálogjog 1 860 651 Ft azaz Egymillió-nyolcszázhatvanezer-hatszázötvenegy forint erejéig Eplény Községi Önkormányzat, mint jogosult javára 50%-os vételárrészlet megfizetésének biztosítására.

-III/6. sz. alatt terhelő elidegenítési és terhelési tilalom III/3-5. sz. alatti hivatkozással Eplény Községi Önkormányzat, mint jogosult javára.

6. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő mindennemű költséget vevők viselik. Eljáró ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét, hogy a szerződés felbontása kapcsán a korábban kiszabásra, de felfüggesztésre került illetékfizetési kötelezettség törlésre kerül, azonban javasolja, hogy vevők ezt külön kérelemmel is kérjék az Illetékes Nav Illetékfőosztályától jelen okiratot mellékelve.

7. Felek szerződés elkészítésével, az ingatlan tulajdonviszonyaiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése, illetve törlése, valamint a földhivatali eljárásban való képviselőjükkel megbízzák és meghatalmazzák dr. Kirsch Szilvia ügyvédet (8420 Zirc, Kossuth Lajos u. 5., KASZ: 36063027, tel.: +3620/4987372, e-mail: drkirschszilvia@gmail.com) Dr. Kirsch Szilvia **ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen szerződésben elfogadta. A megbízás költsége vevő szerződő feleket terheli.**

8. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó hatályos jogszabályokról (Ptk., Illetéktörvény,

Adótörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, Pmt.), valamint az ügymenetről tájékoztatást adott, és a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is jóváhagyólag aláírják. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben szereplő adataikat tartalmazó okirataikról másolatot készítsen, azokat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően leellenőrizze, továbbá hozzájárulnak személyes adataiknak a szerződéskötéshez és a célzott joghatás kiváltásához szükséges mértékű kezeléséhez.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy eladó a Magyarország önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 41. § (1) bek.-ben foglaltak alapján magyarországi települési önkormányzat, jogi személy, a képviselő-testületet a polgármester képviseli. Jelen szerződés tekintetében csatolásra került a képviselőtestület határozata, mely felhatalmazza a polgármestert jelen okirat aláírására.

Fiskál János polgármester képviseleti jogosultságát igazoló bejelentés, valamint aláírási címpéldány és megbízólevél példánya a Veszprémi Járási Földhivatalnál 52065/2019.10.21. szám alatt benyújtásra került, s annak tartalmában azóta változás nem következett be. Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, tulajdonszerzési képességük nem esik korlátozás alá. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. A felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő ügyvéd jelenlétében 7 eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Zirc, 2020.

.....
Eplény Községi Önkormányzat eladó,
visszavásárlási jog, jelzálogjog,
elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
képviseletében Fiskál János polgármester

.....
Kovács Sándor István vevő
visszavásárlási jog, jelzálogjog
elidegenítési és terhelési tilalom
kötelezettje

.....
Vékonyné Frics Márta vevő
visszavásárlási jog, jelzálogjog
elidegenítési és terhelési tilalom
kötelezettje

A szerződést készítettem és a felek aláírásával egyidejűleg Zircen, 2020. napján ellenjegyzem:

dr. Kirsch Szilvia ügyvéd
(Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5.)
KASZ: 36063027

Pénzügyi ellenjegyző:

Veszprém, 2020.

Fazekas Ildikó
Pénzügyi Iroda
irodavezető