



Ügyszám: 2/2021

Tárgy: 2021.02.01-én hozott döntések:

1. Hosszúhetény, Kisújbanya u. 52. hsz alatti ingatlan adásvételi szerződés jóváhagyása
2. Felhatalmazás árverési regisztrációra

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020/(XI.03) Korm. rendelet 1§. bekezdése alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46.§. (4) bekezdésében a biztosított jogkörömben Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi határozatokat hozom:

5/2021(II.01.) sz. képviselő-testületi h a t á r o z a t

Hosszúhetény, belterület 1634 hrsz , természetben a 7694 Hosszúhetény, Kisújbanya u. 52. hsz alatt található, 1102 m² „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant 4/10-ed tulajdoni hányadára Neuglashütte Német Nemzetiségi Kultúrfalu Egyesülettel kötendő adásvételi szerződést jóváhagyja, azzal, hogy önkormányzat a szerződésben visszavásárlási jogot köt ki határozott időre, 2035. december 31. napjáig. Amennyiben a vevő vagy mindenkori tulajdonos nem hagyományörző, turisztikai vagy oktatási tevékenységre használná az ingatlant, vagy az állagát veszélyeztető magatartást folytatna, úgy az önkormányzat egyoldalú nyilatkozattal visszavásárolhatja az ingatlant a fenti határidőig.

Határidő: 2021. február 5.

Felelős: Dr. Csörnyei László polgármester

6/2021(II.01.) sz. képviselő-testületi h a t á r o z a t

Felhatalmazom a polgármestert, hogy az önkormányzat nevében ingatlan árveréseken való részvételre történő regisztrációt tegye meg.

Határidő: 2021. február 16.

Felelős: dr. Csörnyei László polgármester

Hosszúhetény, 2021. 02.01.



Dr. Csörnyei László
polgármester



Hosszúhetény Községi Önkormányzat Polgármestere

7694 Hosszúhetény, Fő u. 166. Telefon/fax: 72/ 785-807 e-mail.: onkormanyzat@hosszuheteny.hu

2/2021

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testület

5/2021. (II.1.) számú határozata

Hosszúhetény, Kisújbánya u. 52. hsz. alatti ingatlan adásvételi szerződése

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) Korm. rendelet alapján alkalmazandó, a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben biztosított jogkörömben Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva, úgy határozom, hogy:

Hosszúhetény, belterület 1634 hrsz , természetben a 7694 Hosszúhetény, Kisújbánya u. 52. hsz. alatt található, 1102 m² „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan 4/10-ed tulajdoni hányadára Neuglashütte Német Nemzetiségi Kultúrfalu Egyesülettel kötendő adásvételi szerződést jóváhagyom, azzal, hogy önkormányzat a szerződésben visszavásárlási jogot köt ki határozott időre, 2035. december 31. napjáig. Amennyiben a vevő vagy mindenkori tulajdonos nem hagyományörző, turisztikai vagy oktatási tevékenységre használná az ingatlant, vagy az állagát veszélyeztető magatartást folytatna, úgy az önkormányzat egyoldalú nyilatkozattal visszavásárolhatja az ingatlant a fenti határidőig.

Határidő: 2021. február 5.

Felelős: Dr. Csörnyei László polgármester

Hosszúhetény, 2021.02.01.

Dr. Csörnyei László
polgármester



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Hosszúhetény Községi Önkormányzat** (székhelye: 7694 Hosszúhetény, Fő utca 166., törzskönyvi azonosító szám: 724144, adószám: 15724148-2-02, KSH statisztikai számjel: 15724148-8411-321-02, KSH területi számjel: 0230836, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 733744, képviseli: Dr. Csörnyei László polgármester), mint eladó

– a továbbiakban: **Eladó** –

másrészről **Neuglashütte Német Nemzetiségi Kultúrfalu Egyesület** (székhelye: 7694 Hosszúhetény, Kisújványa u. 51., Pécsi Törvényszék nyilvántartási szám: 0200/Pk.60009/2020., adószám: 19234230-1-02, KSH statisztikai számjel: 02-02-0003905, képviseli: Derksen Gyöngyi elnök), mint vevő

– a továbbiakban: **Vevők** –;

– az Eladó és a Vevő a továbbiakban együtt: **Felek** – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Az Ingatlan

- 1.1. Eladónak kizárólagos per-, teher- és igénymentes tulajdonát képezi a BAMKH Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.- (a továbbiakban: **Földhivatal**) által nyilvántartott, **Hosszúhetény belterület 1634.** helyrajzi számú, természetben a **7694 Kisújványa, 52. szám** alatt található, **1102 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”** megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) egészhez viszonyított **4/10-ed tulajdon hányada**.
- 1.2. Az Ingatlan a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzetbe tartozik, erre tekintettel a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 28. (1) bekezdés b) pontja alapján védett természet területnek minősül.
- 1.3. Az Ingatlan az 53860/3/2017.10.11. számú bejegyző határozat értelmében Helyi védelem alatt áll. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlant közterület-szabályozás nem érinti, és egyéb más korlátozás sincs az Ingatlant érintően a szabályozási tervlapon. Az Ingatlan Lf-Kb jelű falusias lakóövezetben található. Műemléki védettség nincs az Ingatlan épületein. Az Ingatlanról geodéziai felmérés nem készült.
- 1.4. Eladó a tulajdonjogát a 2021. február 4. napján kiállított, okiratszerkesztő által lekért, e-hiteles tulajdoni lap teljes másolatokkal igazolja. Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásáig az Ingatlan adataiban változás nem történt, a fenti tulajdoni lap másolat tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljes körűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket.
- 1.5. A 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdés alapján védett természeti terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, melyet az igazgatóság (Nemzeti Park Igazgatóság) - más jogosultakat megelőzően - jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természetvédelmi terület esetében - sorrendben az igazgatóságot követően - a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog. Felek álláspontja szerint jelen szerződés tekintetében – figyelemmel arra, hogy nem harmadik személy részéről érkezett a vételi ajánlat, és nem lesz az Ingatlannak új tulajdonosa – nincs szükség az elővásárlásra jogosult megkeresésére, azonban ettől függetlenül a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság nyilatkozatát a Felek beszerzik.
- 1.6. Felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja és a 3. § (4) bekezdése alapján jelen jogügylet vonatkozásában nem kötelező energetikai tanúsítványt készíttetni. Vevő rendelkezésére áll a HET-01108699 számú energetikai tanúsítvány 1 (egy) példánya.

Hosszúhetény Községi Önkormányzat
képv.: Dr. Csörnyei László polgármester
Eladó

Neuglashütte Kultúrfalu Egyesület
képv.: Derksen Gyöngyi elnök
Vevő

dr. Jámbor Attila
ügyvéd
KASZ: 36062166

- 1.7. Az Ingatlanon kettő épület található. A főépület 1861-ben épült, 163,86 m² alapterületű (nettó 119,54 m²) vályog falazatú, a melléképület 1867-ben épült, 66,11 m² (nettó 46,46 m²) alapterületű, vályog falazatú. Az épületek 16 éve lakatlanok, és az elmúlt évtizedekben felújításukra nem került sor. Az Ingatlanon ásott kút, és fűtő kút sem található. Az Ingatlanra elektromos áram van bevezetve (gáz és szennyvízcsatorna az Ingatlan tágabb környezetében sincs, a bevezetésére a közeljövőben nem várható).

2. Adásvétel

- 2.1. Eladó jelen adásvételi szerződés, mint jogcím alapján eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlan 4/10-ed tulajdoni hányadát. Vevő jelenleg az egészhez viszonyítottan 6/10-ed tulajdoni hányadának tulajdonosa, jelen jogügylet hatályosulása esetében Vevő az egészhez viszonyítottan 1/1 arányban lesz az Ingatlan tulajdonosa.
- 2.2. Vevő kijelenti, hogy belföldön bejegyzett egyesület, a Ptk. 3:63. §-a szerint jogi személy. Derksen Gyöngyi elnök, mint Vevő képviselője kijelenti, hogy figyelemmel az egyesület alapszabályára és a vonatkozó jogszabályokra, rendelkezik a szükséges felhatalmazással a jelen adásvételi szerződés aláírására. Vevő tájékoztatja Eladót arról, hogy a Vételár rendelkezésére áll.
- 2.3. Eladó kijelenti, hogy helyi önkormányzatként ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, a nevében eljáró polgármester – a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. § és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Hosszúhetény Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörét gyakorolva – 5/2021. (II. 1.) számú határozata alapján jogosult jelen szerződés aláírására. Eladó módosította a 108/2020. (X. 19.) sz. képviselő-testületi határozatát, és a jelen szerződésben foglaltak alapján értékesíti az Ingatlan tulajdoni hányadát.
- 2.4. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadának átruházására ÁFA mentesen kerülhet sor. Eladó TAM számla kiállítására és átadására köteles.

3. Vételár

- 3.1. Az Ingatlan értéke 4.000.000,- Ft, erre tekintettel a jelen jogügylet tárgyát képező, az Ingatlan egészhez viszonyított 4/10-ed tulajdoni hányadának kölcsönösen kialakított vételára **1.600.000,- Ft, azaz egymillió-hatszáz ezer forint** (a továbbiakban: **Vételár**). A Vételár megfizetésére egyösszegben foglaló kikötése nélkül került sor. Vevő **2022. február 15.** napjáig köteles a Vételárat átutalással Eladó Takarékbank Zrt-nél vezetett 50800142-11099705 számú bankszámlára teljesíteni.
- 3.2. Vevő 3.1. pont szerinti fizetési kötelezettsége esedékességéhez szükséges eladói előfeltételek (eladói kötelezettségek):
- a) a 4.1. pont szerinti kérelmet más bármilyen tartalmú széljegy vagy ingatlan-nyilvántartási kérelem a földhivatali eljárásban nem előzi meg, és nincs a kérelmet követő tulajdonjogot érintő eljárás folyamatban;
 - b) a 4.2. pont szerinti Bejegyzési engedély letétben tartása;
 - c) a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság elővásárlási jogról lemondó, vagy az elővásárlási jog jelen jogügyletben való kizártságáról szóló nyilatkozata 1 eredeti példányának átadása Vevő részére.
- 3.3. Felek kikötik, hogy amennyiben Eladó a 3.2. pont szerinti feltételek teljesítésével késedelembe esik, a késedelem idejével a 3.1. pontban foglalt teljesítési határidő meghosszabbodik. Amennyiben Vevő a 3.1. pontban foglalt fizetési kötelezettségével késedelembe esik, köteles Eladónak – a Ptk. 6:48. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamat helyett – napi 10.000,- Ft késedelmi kamatot fizetni.

- 3.4. Felek kikötik, hogy Eladó a 3.1. pont szerinti teljesítésre kizárólag az ott rögzített – a 3.2. pontra is figyelemmel megállapítható – határidőben köteles elfogadni, és ezt a véghatáridőt a Felek a Ptk. 6:154. § (2) bekezdésére figyelemmel fix határidőnek tekintik, melynek elmulasztását követően Eladó jogosult elállni jelen szerződéstől. A jelen pont szerint gyakorolt elállási nyilatkozat a szerződést felbontja, mely alapján, valamint Vevő elállásról történt értesítésének igazolása alapján Eladó jogosult a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem visszavonását kérni.
- 3.5. Eladó tudomással bír arról, hogy amennyiben Vevő a 3.1. pont szerinti határidőben a 3.2. pont szerinti feltételek nem teljesedése miatt nem fizeti meg a vételár-részletet, Eladó elállása jogellenesnek minősül, és Vevő kártérítési igényt érvényesíthet Eladóval szemben.
- 3.6. Amennyiben a Földhivatal a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem visszavonásához a 3.3. pontban foglaltakon felül Vevő külön hozzájáruló nyilatkozatát is kéri, Vevő köteles ezt a nyilatkozatot – ügyvédi ellenjegyzéssel – a felhívás kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül a Földhivatal vagy Eladó részére átadni. Ha Vevő a hozzájáruló nyilatkozat megtételét jogos indok nélkül tagadja meg, Vevő – a kártérítési felelősség viselésén felül – köteles Eladónak napi 10.000,- Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbért fizetni.
- 3.7. Jelen szerződés szerinti bármely fél elállása vagy meghiúsulása esetében a már átadott vételár-részletek (ideértve a Foglalo összegét is, amennyiben visszajár) visszafizetése – az elállásról vagy meghiúsulásról való tudomásszerzést követő – 3 (három) banki napon belül, illetve eladói elállás esetében a 3.3. pont szerinti nyilatkozatok átvételével egyidejűleg esedékes.

4. Bejegyzési engedély. Visszavásárlási jog

Bejegyzési engedély

- 4.1. Eladó nyilatkozik arról, hogy a Vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja, és későbbi időpontban adja meg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt. Erre tekintettel Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján az Ingatlanra **a tulajdonjog átruházásának bejegyzését kéri függőben tartani**. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földhivatal maximum hat hónapra függőben tartja jelen szerződéshez kapcsolódó beadványt. Amennyiben hat hónapon belül nem kerül benyújtásra a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges Bejegyzési engedély, a Földhivatal elutasítja a kérelmet. Amennyiben hat hónapon belül a 4.2. pont szerint a Bejegyzési engedély benyújtásra kerül, a Földhivatal be fogja jegyezni Vevő 4/10-ed arányú tulajdonjogát.
- 4.2. Eladó jelen szerződéssel egyidejűleg megkötött letéti szerződés alapján 7 eredeti példányban – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – a szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik Eladónak az Ingatlanon fennálló tulajdonjoga törléséhez, illetve az egészhez viszonyítottan Vevő 4/10-ed arányú tulajdonjogának, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez adott hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**).

Visszavásárlási jog kikötése

- 4.3. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy jelen jogügyletre kifejezetten azzal a céllal került sor, hogy az Ingatlan hagyományörző, turisztikai és/vagy oktatási tevékenység végzésére legyen alkalmas, és ez hatékonyan csak kizárólagos tulajdonosi pozíció mellett biztosítható. Felek akaratának biztosítására a Ptk. 6:224. §-a szerinti visszavásárlási jog kikötésére kerül sor, határozott időre, 2035. december 31. napjáig.

Hosszúhetény Községi Önkormányzat
képv.: Dr. Csörnyei László polgármester
Eladó

Neuglashütte Kultúrfalu Egyesület
képv.: Derksen Gyöngyi elnök
Vevő

dr. Jámbor Attila
ügyvéd
KASZ: 36062166

- 4.4. Eladó jogosult a jelen jogügylettel megszerzett tulajdoni hányadot a jelen szerződésben szereplő vételár 80 %-ának megfelelő összegért, 1.280.000,- Ft, azaz egymillió-kettőszáznyolcvanezer forint ellenérték fejében, egyoldalú nyilatkozattal megvásárolni, amennyiben
- a) a Vevő vagy a mindenkori tulajdonos nem hagyományörző, turisztikai vagy oktatási tevékenységre használná az Ingatlant, vagy
- b) az Ingatlan állagát veszélyeztető magatartást folytat.
- 4.5. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a visszavásárlási jog kizárólag szankcióként, a 4.4. pont szerinti kötelezettség elmulasztása esetében, a 4.6. pont szerinti eljárást követően gyakorolható. Felek kikötik, hogy amennyiben a visszavásárlás jog gyakorlásakor az Ingatlan egészhez viszonyított 4/10-ed tulajdoni hányadának értéke nem éri el a tulajdoni hányad tényleges forgalmi értékét, akkor Vevő a tulajdoni hányad tényleges forgalmi értékének megfelelő összegben gyakorolhatja a visszavásárlási jogát.
- 4.6. Felek tudomásul veszik, hogy a visszavásárlási jog rendkívül hosszú időre való kitűzése miatt megbecsülhetetlen az Ingatlan tulajdoni hányadának értéke a jog esetleges gyakorlásának időpontjában. Vevő tudomásul veszi, hogy az általa végzett beruházások az Ingatlan értékét jelentősen növelhetik. Felek tudomással bírnak arról is, hogy az osztatlan közös tulajdoni hányad jellegére nem határozható meg, hogy a visszavásárlási jog az Ingatlan pontosan mely, fizikailag kijelölhető területére vonatkozik.
- 4.7. Felek feltételen és visszavonhatatlan nyilatkozattal kérik a Földhivatalt, hogy Eladó javára az Ingatlan egészhez viszonyított 4/10-ed tulajdoni hányadára visszavásárlási jogot jegyezzen be, 2035. december 31. napjáig.

Visszavásárlási jog gyakorlásának feltételei

- 4.8. Amennyiben Eladó a 4.4. a) pont szerinti kötelezettség megsértését valószínűsíti, akkor Eladó köteles Vevőt, vagy az Ingatlan tulajdonosát írásban felhívni arra, hogy 6 hónapon belül állítsa helyre az Ingatlan hagyományörző, turisztikai és/vagy oktatási tevékenységre történő használatát.
- 4.9. A visszavásárlási jog gyakorlására kizárólag a felhívás eredménytelensége esetében kerülhet sor. Felek rögzítik, hogy nem jelenti a 4.4. a) pont szerinti kötelezettség megsértését, amennyiben az Ingatlan használaton kívül áll.
- 4.10. Eladó a 4.4. b) pont szerinti kötelezettség megsértését végleges, a jókarbantartási kötelezettséget megállapító hatósági határozattal, vagy bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő véleményével valószínűsítheti. A hatósági határozat vagy a szakértői vélemény alapján Eladó köteles Vevőt, vagy az Ingatlan tulajdonosát írásban felhívni arra, hogy 6 hónapon belül hárítsa el az Ingatlan állagát veszélyeztető körülményeket.
- 4.11. Vevő vagy az Ingatlan tulajdonosa a hatósági döntés teljesítéséről szóló végzéssel, vagy a korábban kirendelt szakértő – vagy akadályoztatása esetében másik, bíróság által kirendelt szakértő – véleményével igazolhatja, hogy az Ingatlan állagromlásának megakadályozásához szükséges munkálatokat elvégeztette. Jelen pont szerinti igazolás hiányában, a felhívást követő 6 hónap elteltével élhet Eladó a visszavásárlási jogával.

5. Birtokbavétel

- 5.1. Eladó az Ingatlant az Utolsó Vételárrészlet teljesítését követő **7 (hét) munkanapon belül** bocsátja a Vevő birtokába.

Hosszúhetény Községi Önkormányzat
képv.: Dr. Csörnyei László polgármester
Eladó

Neuglashütte Kultúrfalu Egyesület
képv.: Derksen Gyöngyi elnök
Vevő

dr. Jámbor Attila
ügyvéd
KASZ: 36062166

- 5.2. Az 5.1. pont szerinti nyilatkozatokat a Felek az általuk elfogadott bármilyen módon és formában megtehetik. Felek közötti vita esetében a nyilatkozattevő fél köteles saját nyilatkozatát írásban, postai úton, tértivevényes küldeményként megküldeni a másik fél jelen szerződésben feltüntetett címére.
- 5.3. Amennyiben – az Utolsó Vételárrészlet teljesítése ellenére – a birtokbaadásra az 5.1. pont szerinti határidőig Eladó érdekkörébe tartozó okból nem kerülhet sor, Eladó köteles Vevőnek napi 10.000,- Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbért fizetni. A késedelem megszűnését követően Vevő köteles az Ingatlant átvenni, a birtokbaadási jegyzőkönyvet aláírni. Az eladói kötbérfizetési kötelezettség kizárólag az Utolsó Vételárrészlet teljesítését követő naptól áll fenn.
- 5.4. Vevő köteles a birtokba lépést követő 15 (tizenöt) napon belül valamennyi szolgáltatónál a közműveket a saját nevére íratni, Eladó pedig köteles a közműórák Vevő nevére történő átírásában együttműködni. A birtokbaadás napjáig felmerült közüzemi fogyasztás költségeit vagy addig fennálló egyéb tartozásokat is az Eladó viseli, a birtokbaadás napját követően felmerült ilyen költségek a Vevőt terhelik. Eladó köteles az Ingatlan vonatkozásában fennálló közüzemi díj tartozást a birtokbaadás időpontjáig rendezni. Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdődően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit. Ha a későbbiekben mutatnának ki a birtokba adás időpontját megelőzően keletkezett tartozást, úgy annak megfizetésére ugyancsak az Eladó köteles, függetlenül attól, hogy a fizetési felszólítás csak a birtokbaadást követően keletkezett.
- 5.5. A tulajdonhoz kapcsolódó kárveszélyviselési kötelezettség a teljes Vételár kifizetését és az Ingatlan birtokbaadását követően száll át Vevőre, és ezt követően keletkezett, a tulajdonjoghoz kapcsolódó költségeket köteles Vevő viselni.

6. Szavatosságvállalások

- 6.1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, az Ingatlant ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terheli vételi, elővásárlási vagy egyéb jog, továbbá ezért, valamint ennek az állapotnak Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig való fenntartására szavatosságot vállal. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó jelen pontban körülírt szavatossági kötelezettsége nem terjed ki a jogszerű eladói elállást követő időszakra.
- 6.2. Eladó külön is szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlant a tulajdonjognak Vevő javára történő bejegyzéséig nem idegeníti el, és semmilyen jogcímen nem terheli meg. Eladó kijelenti továbbá, hogy semmiféle olyan kötelezettsége harmadik személlyel vagy szervezettel szemben nincs, amelynek eredményeképpen az Ingatlant végrehajtási joggal, jelzálogjoggal vagy bármilyen más, a Vevő érdekeit és jogát hátrányosan érintő joggal megterhelné, és szavatosságot vállal ennek az állapotnak Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig való fenntartására.
- 6.3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant – a birtokbaadás napján hatályosan – semmilyen köz-, illetve közműtartozás nem terheli. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, a szükséges és ésszerű mértékben állagát megvizsgálta, és jelen szerződést az Ingatlan általa megtekintett állapotának ismeretében köti meg (állagvétel). Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan állagát a birtokbaadás időpontjáig megőrzi a megtekintéskori állapotban, és a Felek által meghatározott mértékben kiürített állapotban bocsátja azt a Vevő birtokába.

7. Illeték, díjak és költségek

- 7.1. A visszerthes vagyónátruházási illetéket, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos egyéb költségeket Vevő viseli. Minden egyéb költséget az a Fél visel, akinél e költség felmerül (ideértve egyebek mellett az esetleges szerződésmódosítás költségét is).

Hosszúhetény Községi Önkormányzat
képv.: Dr. Csörnyei László polgármester
Eladó

Neuglashütte Kultúrfalu Egyesület
képv.: Derksen Gyöngyi elnök
Vevő

dr. Jámbor Attila
ügyvéd
KASZ: 36062166

8. Ügyvédi meghatalmazás

- 8.1. Vevő a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízza, Eladó és Vevő az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjükre meghatalmazza a Dr. Jámbor Attila Ügyvédi Irodát (1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 36. 3. emelet 1.), eljáró ügyvédként dr. Jámbor Attilát (ügyvédi igazolvány száma: Ü-107949), okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja. Eladó és Vevő feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. A jelen szerződés a továbbiakban, a tárgybeli adásvétel vonatkozásában egyben tényvázlatként is szolgál.
- 8.2. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a Felek rendelkezésére bocsátotta a NAV B400-as adatlapját. Vevő meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy helyette és nevében a NAV B400-as adatlapját kitöltse és aláírja. Dr. Jámbor Attila a meghatalmazást elfogadja. Jelen meghatalmazás az illeték kiszabására vonatkozó adóhatósági eljárásra nem terjed ki.
- 8.3. Eladó kijelenti, hogy okiratszerkesztő ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (5) bekezdésére tekintettel – tájékoztatott arról, hogy jelen adásvételi szerződés ellenjegyzése az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre. Eladó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben jelen szerződésből fakadóan jogvita alakul ki, akkor a jogvita során okiratszerkesztő ügyvéd Vevő jogi képviselőjét elláthassa.

Felek a 6 (hat) számozott oldalból és 3 (három) lapból álló jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag 9 (kilenc) eredeti példányban aláírásukkal látják el. Az eredeti példányokból 3 (három) példány az Eladót, 2 (kettő) példány Vevőt, míg 4 (négy) példány az eljáró ügyvédet illet meg – amelyből 3 (három) példány a Földhivatalhoz kerül benyújtásra, 1 (egy) példány az ügyvédi irattárba kerül elhelyezésre.

Hosszúhetény, 2021. február 4. napján

Hosszúhetény Községi Önkormányzat
képv.: **Dr. Csörnyei László** polgármester
Eladó

Neuglashütte Kultúrfalu Egyesület
képv.: **Derksen Gyöngyi** elnök
Vevő

Törvényességi és pénzügyi szempontból ellenjegyzem:

dr. Orbán László
Jegyző

Szerkesztettem és ellenjegyzem – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (2) bekezdésének megfelelően, elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése alapján – Verőcén, 2021. február napján:

dr. Jámbor Attila
ügyvéd
KASZ: 36062166



Hosszúhetény Községi Önkormányzat Polgármestere

7694 Hosszúhetény, Fő u. 166. Telefon/fax: 72/ 785-807 e-mail.: onkormanyzat@hosszuheteny.hu

2/2021

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testület

6/2021. (II.1.) számú határozata

Felhatalmazás árverési regisztrációra

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) Korm. rendelet alapján alkalmazandó, a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben biztosított jogkörömben Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva, felhatalmazom a polgármestert, hogy az önkormányzat nevében ingatlan árveréseken való részvételre történő regisztrációt tegye meg.

Határidő: 2021. február 16.

Felelős: dr. Csörnyei László polgármester

Hosszúhetény, 2021.02.01.


Dr. Csörnyei László
polgármester

Dr. Polonkai és Társa Végrehajtói Iroda

Cím: 7622 Pécs, Siklósi út 1.



Tel.: +3672/216-431, H-P 8
E-mail: vh.0415@mbvk.h
Fogadónap: Kedd 08:00-
Hétfő 08:00-12:00), Szer
Adószám: 23940457-1-05

Dr. Polonkai Sándor

ELÉRTÉKELT ÉLŐJELENYTÁRRA ELI
Szer

Végrehajtói ügyszám(ok): **415.V.0497/2020/35**
(beadványában a végrehajtói ügyszámot feltétlenül tüntesse fel!)

HOSSZÚHETÉNY KÖZSÉG POLG. HIV.
JEGYZŐJE
7694 Hosszúhetény, Fő u. 166.



1F91ACA

INGATLANÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Debt-Invest Zrt. végrehajtást kérő (hivatkozási száma: K75253171700),

Balogh Tamás és Hetesi Ferenc adósok ellen megindult végrehajtási ügy(ek)ben tájékoztatom a feleket és érdekelteket, hogy a követelés(ek) behajtása érdekében adós(ok) tulajdonában álló ingatlanra a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 141. § értelmében árverést tűzök ki.

A végrehajtást **dr. Korinekne dr. Hámory Beáta Andrea közjegyző 41021/Ü/606/2019/1** számú határozata alapján **dr. Korinekne dr. Hámory Beáta Andrea közjegyző a(z) 41021/Ü/606/2019/1** számon kiállított végrehajtható okirattal rendelte el, **KÖLCSÖNTARTOZÁS** címen fennálló **10 357 896 Ft** főkövetelés és járulécai behajtása iránt.

További végrehajtási ügyek:

Végrehajtást kérő(hiv.szám)

| | <u>Adós</u> | <u>Ügyszám</u> | <u>Köv. jogcíme</u> | <u>Tőke</u> |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|
| MKB Bank Nyrt. | Balogh Tamás | 158.M.V.415/2009 | KÖLCSÖNSZERZŐDÉS | 24 287 489,-Ft |
| Debt-Invest Zrt. (K75228452700) | Balogh Tamás | 415.V.1005/2020 | KÖLCSÖNTARTOZÁS | 22 388 138 Ft |
| Debt-Invest Zrt. (K75228452700) | Hetesi Ferenc | 415.V.1003/2020 | KÖLCSÖNTARTOZÁS | 22 388 138 Ft |
| Debt-Invest Zrt. (K75253171700) | Hetesi Ferenc | 415.V.0498/2020 | KÖLCSÖNTARTOZÁS | 10 357 896 Ft |

Az ingatlan nyilvántartási adatai:

címe: **7694 Hosszúhetény, Fő u. 98.**, megnevezése: kivett eszpresszó, udvar
fekvése: **HOSSZÚHETÉNY BELTERÜLET**, helyrajzi száma: **822**.
tulajdoni hányad: **1/2+1/2=1/1**,
jellege: **nem lakóingatlan**.

Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai: **Az árverésre kerülő ingatlan Hosszúhetény Községben elhelyezkedő, korábban Tölgyfa Étterem néven működő "kivett presszó, udvar" megjelölésű ingatlanból adóst és egyetemleges adóstarsát megillető 1/2+1/2=1/1 tulajdoni hányad. Az adó- és értékbizonyítvány alapján az ingatlan több éve üresen áll, a vendéglátó egység nem üzemel, így az ingatlan felújításra szorul. A telek 597 nm alapterületű, A felülepítmény pontos alapterületéről információval nem rendelkezem.**

Felhívom érdeklődők figyelmét, hogy a közölt fotó és leírás tájékoztató jellegű. Az ingatlan tényleges állapotáról, annak elhelyezkedéséről mindenki saját felelősségére győződjön meg!

Az ingatlan telki szolgalmi joggal terheltlen kerül árverésre.

Az ingatlan becsértéke : **24 400 000 Ft**,

árverési előleg: **2 440 000 Ft**,

licitküszöb: **244 000 Ft**.

A végrehajtói letéti bankszámla száma: **OTP Dél-dunántúli r., Pécs, 11731001-20435349**.

Az ingatlanra a kikiáltási ár legalább **50%**-ának megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

Az ingatlant **külső szemrevételezéssel bármikor, belülről pedig közvetlenül a tulajdonossal (bentlakóval) előre egyeztetett időpontban** lehet megtekinteni.

Vételi ajánlattétel időtartama: 2020.12.18.-tól 2021.02.16. 15:00-ig.

Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett Elektronikus Árverési Rendszer

A lakóingatlanra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § szerinti feltételek fennállása esetén a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható előárverezési joga van. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:81. § (5) bekezdése alapján a tulajdonostárs kíván előárverezési jogot gyakorolni, e jogát kizárólag 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal, a végrehajtónál előterjesztve igazolhatja. Az árverezés során a különböző jogszabályokon alapuló előárverezési jogok között sorrend és rangsor nem érvényesül. Ha az árverésen több előárverezési jogosult vagy részt és az egyikük a tulajdonostárs, akkor a tulajdonostárs jogát kell figyelembe venni.

ajánlat vonatkozásában gyakorolja előárverezési jogát, a többi előárverezésre jogosult ugyanezen összegű vételi ajánlat vonatkozásában előárverezési jogot nem gyakorolhat, kizárólag magasabb összegű vételi ajánlatot tehet.

Tájékoztatom az adóst, hogy amennyiben a jelen hirdetőn felüntetett valamennyi követelést és járulékait kizárólag eljáró végrehajtónál megfizeti vagy a követelés jogosultja - több követelés esetén valamennyi jogosult együttesen – a teljesítést személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal bejelenti(k) illetőleg kéri(k) az árverés elhalasztását, továbbá a végrehajtási eljárás(ok) költségei kiegyenlítésre kerülnek, úgy a vételi ajánlattételi időtartam vége előtt a végrehajtó a licitnaplót lezárja és ezzel az ingatlan elárverezésére nem kerül sor. A jelen bekezdésben foglaltakat olyan időpontig kell teljesíteni, hogy az eljáró végrehajtó a licitnapló lezárása érdekében érdemben intézkedni tudjon.

A Vht. 145/A. § alapján intézkedem jelen hirdetőnek az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában való közzétételéről. Az árverés közhírré tételéhez fűződő jogkövetkezmény a hirdető közzétételétől a licitnapló lezárásáig történő közzétételhez (közzétételi időtartam) fűződik. Nem tekinthető közzétettnek az árverés, ha az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása a közzétételi időtartam 10%-át meghaladó időtartamban nem volt elérhető a felhasználók számára.

Az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartása nyilvános, díjmentesen megtekinthető.

Az ingatlanra vételi ajánlatot a vételi ajánlattétel időtartama alatt, elektronikus úton, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar által működtetett <https://arveres.mbv.hu> internetcímen elérhető Elektronikus Árverési Rendszerben (EÁR) lehet tenni. A vételi ajánlat tételéhez szükséges árverezői minőségben történő belépésre az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett felhasználó jogosult az e célból megállapított és aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bármely személy vagy szervezet kérheti a felvételét, aki az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatának feltételeit rögzítő felhasználási szabályzatban foglaltakat elfogadta. Az árverezők elektronikus nyilvántartásába történő bejegyzés és az adatváltozás bejegyzése az árverező adatainak igazolására szolgáló iratok bemutatása és a bejegyzés díjának megfizetése mellett, személyesen, bármely önálló bírósági illetve törvényszéki végrehajtónál kérhető.

Ha a vételi ajánlatot tenni kívánó felhasználó már szerepel az árverezők nyilvántartásában, akkor – az árverés lezárását legalább 3 munkanappal megelőzően előterjesztett aktivációs kérelme alapján - az Elektronikus Árverési Rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói nevet és jelszót az eljáró végrehajtó aktiválja amennyiben az árverező az ingatlan kiküldési ára 10%-ának megfelelő árverési előleget a végrehajtónál letétbe helyezte, vagy átutalta a OTP Dél-dunántúli r., Pécs, 11731001-20435349 számú végrehajtói letéti számlára és az előleg a letéti számlán jóváírásra került. Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához az is szükséges, hogy az ingatlanszerzési engedély az aktiválási kérelemmel egyidejűleg csatolásra kerüljön. Az aktiválás után, az árverező, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig az aktivált felhasználói nevének és jelszavának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az ingatlanra.

A vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer automatikusan rögzíti, és egyidejűleg közzéteszi az árveréshez tartozó licitnaplóban. Nem teszi közzé a vételi ajánlatot az Elektronikus Árverési Rendszer, ha az nem éri el a legkisebb vételárat vagy nem haladja meg legalább a fentebb meghatározott licitküszöb összegével az előzőleg közzétett vételi ajánlatot. Az ajánlatot tevő árverező vételi ajánlatát nem vonhatja vissza!

Az árverés (licitálás) a vételi ajánlattételi időtartam végéig tart, kivéve ha az azt megelőző öt percen belül újabb vételi ajánlat érkezik. Ebben az esetben az ajánlattétel időtartama ezen vételi ajánlattételtől számított öt perccel automatikusan meghosszabbodik az utolsó vételi ajánlat megtételét követő ötödik perc végéig. Az árverés befejezésének időpontjában az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnaplót automatikusan lezárja és közzéteszi abban a lezárás időpontját, azt, hogy az árverési hirdető a közzétételi időtartam hány százalékában volt elérhető a felhasználók számára, és azt a kezdő és befejező időpontot, melyek között a hirdető nem volt elérhető a felhasználók számára.

A licitnapló nyilvános és díjmentesen megtekinthető az Elektronikus Árverési Rendszerben.

A licitnapló lezárásának időpontjában legnagyobb érvényes vételi ajánlatot tartó árverezőt, mint árverési vevőt a végrehajtó felhívja az Elektronikus Árverési Rendszer felületén keresztül, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírása céljából a végrehajtó irodájában a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelenjen meg; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti. Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverési jegyzőkönyv aláírásának napjától - ha pedig az árverést jogorvoslattal támadták meg, a jogorvoslatot elbíráló határozat rendelkezése szerint annak jogerőre emelkedésétől - számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni a végrehajtói letéti számlára; ha ezt elmulasztja, előlegét elveszti.

A végrehajtó a vételár megfizetésére legfeljebb 2 hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolta teszi.

Ha az árverési vevő a különbözet megfizetését határidőben elmulasztja, újabb árverés kifizetésére kerül sor! Ha a további árverés során kevesebbet ajánlanak, mint amennyit a mulasztó árverési vevő nyertes vételi ajánlatként megtett akkor a különbözetet a mulasztó árverési vevő köteles megtéríteni. Ha nem térítette meg, a végrehajtást foganatosító bíróság őt a különbözet megtérítésére kötelezi!

Ha az első árverés sikertelen, ismételt árverés kifizetésére kerül sor az árverés sikertelenségének megállapítását követő 3 hónapon belül.

Az Elektronikus Árverési Rendszer a licitnapló lezárását követő 30. napon automatikusan törli az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásából az árverési hirdetményt és a hozzá tartozó licitnaplót.

Fenti valamint további információk az ingatlanárverésről (az árverezőkre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a vételi ajánlattétel feltételei és tartama, a vételár megfizetése, ismételt árverés tartása) az Elektronikus Árverési Rendszerben az elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában elérhetők a <https://arveres.mbv.hu> internetcímen.

Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. § (2) bekezdése alapján intézkedésem ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül végrehajtási kifogást terjeszthet elő. A kifogást a végrehajtónál kell benyújtani, a Pécsi Járásbíróság-nak címezve. A kifogás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (8) bekezdése szerint illetékköteles, melynek mértéke 15.000 forint. Az illetéket az Itv. 74. § (1) bekezdése alapján illetékbélyegen kell megfizetni.

Megkeresés

A Vht. 145. § (1)–(2) bekezdése alapján megkeresem a(z) Pécsi Járásbíróságot, illetékes Polgármesteri Hivatal, Járási Földhivatal, hogy az ingatlanárverési hirdetményt a hirdető tábláján a vételi ajánlattétel időtartamára függesztesse ki, majd annak lejártá, és a kifüggesztés kezdő és záró időpontját tartalmazó záradék rávezetése után, irodámnak küldje vissza. Megkeresem továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az árverés kifizetésének tényét jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba.

Pécs, 2020.12.17.

Dr. Polonkai Sándor
Önálló bírósági végrehajtó