

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER**

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2023. november 23.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2023. december havi ülésére**

Tárgy: Elővásárlási jognyilatkozat a siófoki 0316/104 hrsz.-ú ingatlanban fennálló 12/960-ad és a siófoki 0316/105 hrsz.-ú ingatlanban fennálló 12/960-ad tulajdoni illetőségre

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Kelényi Zsolt György és Kelényi Gergely Péter tulajdonosok beadványukban arról tájékoztatták az önkormányzatot, hogy a siófoki 0316/104 hrsz. alatt felvett, 178 m² alapterületű „kivett móló” megnevezésű ingatlanban fennálló összesen 12/960-ad tulajdoni illetőségüket és a siófoki 0316/105 hrsz. alatt felvett, 51 m² alapterületű „kivett móló” megnevezésű ingatlanban fennálló összesen 12/960-ad tulajdoni illetőségüket mindösszesen 40.500.000.-Ft összegért értékesíteni kívánják.

Tárgyi ingatlanok, illetve móló Siófokon, az Ezüstparton található kikötőben találhatóak.

A kérelemben hivatkozottakkal ellentétben Siófok Város Önkormányzata a megjelölt ingatlanokban tulajdoni hányaddal nem rendelkezik, az önkormányzat elővásárlási jogát a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 70. § (5a) bekezdése alapozza meg, mely alapján *„A jogi vagy szabályozási partvonallal határos földrészletre - a védett természeti területek kivételével - a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn. A jogi vagy szabályozási partvonallal határos földrészlet tekintetében - sorrendben a közigazgatási területével érintett települési önkormányzatot követően - az államot is megilleti az elővásárlási jog. A települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat kérésére, az államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv kérésére az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.”*

Fenti jogszabály alapján az Önkormányzatot az ismertetett ajánlati feltételek maradéktalan elfogadása esetén elővásárlási jog illeti meg.

Az eladók kérték Siófok Város Önkormányzatának nyilatkozatát, hogy élni kíván-e az ingatlanokban fennálló tulajdoni hányadokra vonatkozó elővásárlási jogával.

Az előterjesztés mellékletét képezik a beérkezett kérelem.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalta, a bizottság álláspontját a képviselő-testületi ülésen ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat: Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Elővásárlási jognyilatkozat a siófoki 0316/104 hrsz.-ú ingatlanban fennálló 12/960-ad és a siófoki 0316/105 hrsz.-ú ingatlanban fennálló 12/960-ad tulajdoni illetőségre”** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Siófok Város Önkormányzata Kelényi Zsolt György és Kelényi Gergely Péter siófoki 0316/104 hrsz. alatt felvett, 178 m2 alapterületű „kivett móló” megnevezésű ingatlanban fennálló 12/960-ad tulajdoni hányadát és a siófoki 0316/105 hrsz. alatt felvett, 51 m2 alapterületű „kivett móló” ingatlanban fennálló 12/960-ad tulajdoni illetőségét mindösszesen 40.500.000.-Ft, azaz Negyvenmillió-ötszázezer forint vételárért **nem vásárolja meg.**

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023. november 23.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

Tárgy: Tájékoztatás elővásárlási jogról

Postán érkezett: 2023 NOV. 2 1

Tisztelt Tulajdonostárs!

Alulírottak, **Kelényi Zsolt György** (

„Tulajdonos1”),

valamint **Kelényi Gergely Péter**

„Tulajdonos2”) (Tulajdonos1 és

Tulajdonos2 a továbbiakban együttesen „Tulajdonosok”)

az alábbi vételi ajánlatot (a továbbiakban: „Vételi Ajánlat”) közlik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (1) – (2) bekezdéseinek megfelelően.

Tulajdonos1 és Tulajdonos2 6/960 – 6/960 arányú (azaz összesen 12/960 arányú) tulajdonosai a Somogy Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Siófok külterület, 0316/104. hrsz. alatt felvett, a tulajdoni lap szerint 178m² alapterületű, "kivett móló" megjelölésű ingatlanok („Ingatlan1”), továbbá szintén 6/960 – 6/960 arányú (azaz összesen 12/960 arányú) tulajdonosai a Siófok külterület, 0316/105 hrsz. alatt felvett, a tulajdoni lap szerint 51m² alapterületű, "kivett móló" megjelölésű ingatlanok („Ingatlan2”) (a továbbiakban Ingatlan1 és Ingatlan2 együttesen: „Ingatlanok”).

A Tulajdonosok kijelentik, hogy az Ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadaikat kizárólag együttesen, **dologösszességként** kívánják értékesíteni. Az Ingatlanokban fennálló tulajdoni hányadaik együttes vételára **40.500.000,- Ft** (azaz negyvenmillió ötszázezer forint). A teljes Vételárból az Eladók Ingatlan1-ben fennálló 12/960 tulajdoni hányadának vételára 27.000.000,- Ft (azaz huszonhétmillió forint), míg az Ingatlan2-ben fennálló 12/960 tulajdoni hányadának vételára 13.500.000 Ft (azaz tizenhárommillió ötszázezer forint).

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanok közös tulajdonban állnak, így – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 5:81. § (1) bekezdése értelmében – az Eladók tulajdonában álló ingatlanhányadok tulajdonjogának átruházása esetén a tulajdonostársakat mint jogosultakat elővásárlási jog illeti meg, amelynek értelmében Önnek is lehetősége nyílik arra, hogy kinyilvánítsa azon szándékát, miszerint az elővásárlási jogával – a csatolt nyilatkozatban foglalt leglényegesebb tartalmi elemek mellett, **40.500.000,- Ft** (azaz negyvenmillió ötszázezer forint) vételár megfizetésével – élni kíván-e, vagyis Tulajdonos1 és Tulajdonos2 Ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadait meg kívánja-e vásárolni. **Ekörben felhívom szíves figyelmét, hogy az eladási szándék osztatlan szolgáltatásként a Tulajdonosoknak az Ingatlanokon fennálló tulajdonhányadai (azaz az Ingatlan1 12/960 és az Ingatlan2 12/960 tulajdoni hányadai) együttes értékesítésére vonatkozóan áll fenn, valamint a Vevő vételi szándéka is az együttes szerzésre terjedt ki.** Etekintetben az Adásvételi Szerződés rögzíti, hogy „az Ingatlanok egymáshoz logikailag kapcsolódnak, az Ingatlanhányadok a rendeltetésszerű és tulajdonos érdekeinek megfelelő használatot együttesen biztosítják, ezáltal egyértelműen együttesen dologösszességként képezik a jelen Szerződés tárgyát, vagyis a Vevő az Ingatlanhányadokat együttesen kívánja megszerezni”.

Amennyiben az elővásárlási jogával nem kíván élni, úgy megkérjük Önt, hogy a mellékelten csatolt elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat (a továbbiakban: „Nyilatkozat”) **2 (kettő) aláírt, keltezési hellyel és időponttal, valamint tanúkkal ellátott példányát a jelen levelünk kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül szíveskedjenek visszaküldeni a részünkre az alábbi címre.** (Természetesen nem kötelező a csatolt Nyilatkozat alkalmazása, bármely olyan – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat elfogadható, amelyben a jogosult arról nyilatkozik, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.): **Kelényi Gergely,**

Tárgy: Tájékoztatás elővásárlási jogról

A Nyilatkozat tartalmazza az Adásvételi Szerződés tartalmát képező tulajdon-átruházás alapvető elemeit, ezáltal a vételi ajánlat teljesnek minősül, azonban az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából lényeges tartalmi elemeket az alábbiak szerint emelem ki:

- **Vevő: Hosszú Ferenc** (
- **Adásvételi Szerződés tárgyai:** az Ingatlan1 12/960 tulajdoni hányada és az Ingatlan2 12/960 tulajdoni hányada;
- **Vételár: 40.500.000,- Ft** (azaz negyvenmillió ötszázezer forint)
- **Vételár teljesítésének szabályai:** a Vevő a Vételárból 6.000.000,- Ft (hatmillió forint) összeget 2023. november 13. napján, az Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg teljesített az Eladók részére, az Adásvételi Szerződésben részletezett módon. A vételárból fennmaradó 34.500.000,- Ft (harmincnégymillió ötszázezer forint) összegű vételárhátralék a Vevő által az Eladói bankszámlá(k)ra történő átutalás útján legkésőbb attól a naptól számított 3 (három) munkanapon belül kerül teljesítésre, amikor valamennyi jogosult – azaz Siófok Város Önkormányzata, Magyar Állam és a tulajdonostársak – elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nemleges nyilatkozata rendelkezésre áll, vagy ennek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezésre álló határidő – az elővásárlási jog gyakorlása nélkül – letelt, mely az Adásvételi Szerződésben rögzített módon igazolásra került a Vevő részére. Az elővásárlásra jogosultak jelentős számára tekintettel a „vételárhátralék” megfizetésének legkésőbbi tervezett határideje 2024. január 31. napjában került meghatározásra, azonban az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak esetében az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételére (és annak Eladók részére történő kézhezvételére) vonatkozó határidőként a felhívás kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napos határidő, míg a Vételár megfizetése tekintetében a nyilatkozat megtételét (és ezáltal az Eladók és az elővásárlási joggal élni kívánó fél közötti adásvételi szerződés létrejöttét) követő 3 (három) munkanapos határidő az irányadó.

Amennyiben az elővásárlási jogával élni kíván, úgy ezen elfogadó jognyilatkozatát a jelen levelünk kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül szíveskedjen írásban postai úton ajánlott és tértivevényes küldemények útján jelezni a részünkre az alábbi címre (elfogadó nyilatkozatának e határidőn belül meg kell érkeznie a jelzett címre), annak érdekében, hogy az elővásárlási jogának gyakorlására irányuló jognyilatkozata kézhezvételétől számított további 3 (három) munkanapon belül az Eladók és Ön között az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés létrejöhhessen: Kelényi Gergely,

Tájékoztatom, hogy amennyiben a Nyilatkozatot (vagy teljes bizonyító erejű más nemleges nyilatkozatot) a jelen levelünk kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napos határidőn belül részünkre nem juttatja vissza és ellentétesen sem nyilatkozik, úgy azt az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében nemleges nyilatkozatnak kell tekinteni.

Segítő közreműködését megköszönve tisztelettel:

Kelt: Budapest, 2023. november 16.



Kelényi Zsolt György
Eladó1



Kelényi Gergely Péter
Eladó2

Melléklet:

Tájékoztatás a kézbesítés és viszontválasz szabályairól