TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.
Tel:87/538-030
onkormányzat@tihany.hu

Szám: 01/101-180 / 2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. július 17-i rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: **Dobos József és Tihany község Önkormányzata között megkötött, Tihany, Aranyház u. 9. Emelet 7. szám alatt található ingatlan adás-vételtől elállás**

Mellékletek: elállási nyilatkozat

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester
Ellenjegyezte: Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző
Előterjesztést készítette: Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző

Tárgyalás:	nyilvános ülés	X
	zárt ülés (javasolt)	
Elfogadás:	egyszerű többség	
	minősített többség	X
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	X
	Szociális Bizottság	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tisztelt Képviselő–testület 174/2024. (X.31.) önkormányzati határozatával döntött a Tihany, Aranyház utcai Társasház (Tihany belterület 523/31. hrsz.) épületében található 7 darab lakás pályázati úton történő értékesítéséről.

A nyertes személyéről - a három fős ad hoc bizottság értékelése alapján - a Képviselő-testület döntött 191/2024. (XI.28.) számú határozatával, melynek értelmében 2024. december 20-án a Tihany belterület 523/31/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben Tihany, Aranyház u. 9. emelet 7 szám alatt található lakás vonatkozásában az adásvételi szerződés aláírásra került.

Dobos József az ingatlan adásvételi szerződés 1.5 pontjában rögzített 52.567.034 Ft vételár megfizetését szerződés 2. pontja alapján az alábbi ütemezés szerint volt köteles megfizetni:

- ingatlan adásvételi szerződés aláírását megelőzően 3.000.000 Ft – foglaló jogcímen
- ingatlan adásvételi szerződés aláírásakor 2.256.703 Ft – foglaló kiegészítése jogcímen
- 2025. március 20. napjáig 47.310.331 Ft – végteljesítés jogcímen

A vételár – a foglaló kivételével - a szerződésben rögzített határidőig kiegyenlítésre nem került.

Az ingatlan adásvételi szerződés 2.9 pontja rögzíti, hogy késedelem esetén a késedelem 31. napjától napi 10.000 Ft késedelmi kamatot köteles Vevő megfizetni.

Ezen túlmenően, ha a 2025. március 20-tól 60 naptári napot meghaladóan (2025. május 19-ig) nem tesz eleget a vevő bármely fizetési kötelezettségének, akkor az Eladót megilleti a szerződéstől történő elállás joga is, melyet a Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhat.

Dobos József, Vevő 2025. május 13-án a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtott kérelmében arra kérte a Képviselő-testületet, hogy „a még fennálló hátralékos vételár, 47.310.331 Ft, azaz Negyvenhétmillió-háromszáztizenegyezer-háromszázharmincegy forint megfizetésére legkésőbb 2025. június 6. napjáig tovább póthatáridőt engedélyezzen, és ezen időpontig az Önkormányzat az adásvételi szerződés 2.9. pontjában szabályozott elállási jogának gyakorlását mellőzze."

Dobos József kérelmét –a következők szerint- akceptálva Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az elállási határidőt módosította a korábbi 2025. május 20-áról 2025. június 20.-ai időpontra, amennyiben a Vevő a fennmaradó 47.310.331 Ft. vételárrészt 2025. június 19. napjával bezáróan maradéktalanul nem fizeti meg és felhívott, hogy intézkedjek a szerződéstől való elállás érvényesítésére azzal, hogy ez esetben a Vevő által foglalóként megfizetett 5.256.703 Ft ne kerüljön visszafizetésre és érvényesítsem az adásvételi szerződés 2.9 pontjában rögzített késedelmi kamat igényt. Erről telefonon, majd a határozat lakcímre történő megküldéssel a Vevő tájékoztatásra került.
A Vevő 2025. június 17-étől -2025. június 25-ével bezárólag telefonon több esetben, banki átutalási nehézségekre hivatkozással jelezte, hogy a vételár átutalása nehézségekbe ütközik, de legkésőbb a 26. héten (annak valamelyik napján) az megtörténik. Erre tekintettel és figyelemmel a Ptk. 6:62. §-ában foglaltakra, a Felek közötti együttműködési és tájékoztatási kötelezettségre is, - a testület általi 2025. június 20-ai időponthoz képest- 2025. június 30 napján került sor a szerződéstől történő elállásra, mert a fennmaradó vételárrész a 26-ai héten sem került megfizetésre. Ez esetben figyelemmel voltam az Önkormányzat gazdasági érdekére -nevezetesen, hogy a Képviselő-testület az értékesítés mellett döntött- és a Vevő nyilatkozatai alapján várható volt, hogy a 26-ai héten, kis csúszással megtörténik a vételár kiegyenlítése, mely vételár a 2025. évi költségvetésbe tervezésre került, így az hozzájárulna a költségvetés egyensúlyához. A fenti időszak alatt folyamatosan egyeztettem a Képviselő-testülettel, mely egyetértett azzal, hogy a fenti határidő szerint kerüljön sor az elállásra. Ehhez, ennek megerősítésére határozati döntéssel is szükség van a Képviselő-testület részéről a csatolt határozati javaslat szerint.
Az elállási nyilatkozat tartalmáról az előterjesztés melléklete szerint, annak csatolásával tájékoztatom a Képviselő-testületet.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és határozatának meghozatalára.

Határozati javaslat
Tihany Község Önkormányzata Képviselő - testületének
……/2025. (VII. 17.) számú határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta *„Dobos József és Tihany község Önkormányzata között megkötött, Tihany, Aranyház u. 9. Emelet 7. szám alatt található ingatlan adás-vételtől elállás”* előterjesztést és a következő döntést hozza.

A Képviselő-testület elfogadja az előterjesztésben, és annak mellékleteként csatolt elállási nyilatkozatban foglaltakat és azt, hogy a Tihany Község Önkormányzata és Dobos József között, 2024. december 20-án a Tihany belterület 523/31/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben Tihany, Aranyház u. 9. emelet 7 szám alatt található lakás vonatkozásában kötött adásvételi szerződéstől 2025. június 30-ával került sor az elállásra a 151/2025. (V. 26.) számú határozatában rögzített 2025 június 20-ai határidő helyett, az előterjesztésben rögzített indokokra tekintettel, figyelemmel az Önkormányzat gazdasági érdekének mérlegelésére és arra, hogy a vevő nyilatkozata alapján feltételezhető volt a vételár mérlegelhető határidőcsúszással történő megfizetése, melyről a polgármester tájékoztatta a Képviselő-testületet.
Az elállási határidő tekintetében a Képviselő-testület elfogadja a Polgári Törvénykönyv 6:62. §-ában foglaltak szerint a szerződések esetén a Felek közötti együttműködési és tájékoztatási kötelezettsége vonatkozó rendelkezéseit.

Határidő: **szöveg szerint**
Felelős: **polgármester**
Kapja: **Dobos József**
műszaki csoport,
pénzügyi csoport

Tihany, 2025. július 15.

Kötél Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző

TIHANY

TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER
8237 TIHANY, KOSSUTH L. U. 12. • TEL: 87/538-030 FAX: 87/448-700 • ONKORMANYZAT@TIHANY.HU

Előterjesztés melléklete

ELÁLLÁSI NYILATKOZAT
/8237 Tihany, Aranyház utca 9. Emelet 7. szám alatt található, 523/31/A/7 helyrajzi számú ingatlan adás-vétele tekintetében/

Alulírott Kötél Balázs polgármester Tihany Község Önkormányzata (székhely: 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12., törzsszám: 428886, adóigazgatási azonosító szám:15428880-2-19, statisztikai számjele: 15428880-8411-321-19, bankszámlaszám OTP Bank Nyrt.: 11748069-15428880-00000000 a továbbiakban: Önkormányzat), mint Eladó képviseletében ezúton nyilatkozom (egyoldalú elállási nyilatkozatot teszek), **hogy 2025. június 30. napjával Tihany Község Önkormányzata eláll** a 2024. december 20. napján Dobos József (született: , anyja neve: , személyazonosító jele: szig száma: . lakcím ig. száma: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár, zám alatti lakos) Vevővel megkötött ingatlan adásvételi szerződéstől, kiejezetten annak 2.9. pontjában foglaltakban rögzített elállási joggal élve, tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezésire is.

1./ Az adás-vételi szerződés tárgya a 8237 Tihany, Aranyház utca 9. Emelet 7. szám alatt található, 523/31/A/7 helyrajzi számú ingatlan.

2./ Elállás, annak oka:
Dobos József Vevő az adás-vételi szerződés 2.4. pontjában rögzítettek szerint a 2.1 pontban megállapított –és kölcsönösen elfogadott- vételár (bruttó 52.567.034 Ft,) fennmaradó (utolsó részletét) bruttó 47.310.331 Ft. részét, végteljesítés jogcímén 2025. március 20 napjáig és a mai napig sem fizette meg Tihany Község Önkormányzata, mint Eladó részére, az nem érkezett meg a bankszámlára a következőkre is tekintettel:

- Az adás-vételi szerződés rögzíti, hogy a vételárat és a vételár utolsó részletét is a Vevő az Eladónak az OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11748069-15428880-00000000. sz. bankszámlájára utalja.
- Az adás-vételi szerződés 2.9 pontja rögzíti, hogy az Eladót megilleti az elállás joga, melyet a Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhat, amennyiben a Vevő legalább 60 naptári napot meghaladóan nem tenne eleget bármely fizetési kötelezettségének. Mivel ez nem történt meg, így a szerződés szerint az Eladó elállási jog a szerződés alapján 2025. május 20-ától megnyílt.

-A fentiekre is tekintettel az Önkormányzat és Dobos József Vevő személyesen és telefonon is egyeztetett és az Önkormányzat együttműködött a Vevővel annak érdekében, hogy a vételár maradéktalanul megfizetésre kerüljön. Erre tekintettel a Vevő 2025. május 09. napján kérelmezte, hogy az Önkormányzat a még fennálló hátralékos vételár, bruttó 47.310.331 Ft. megfizetésére legkésőbb 2025. június 6 napjáig póthatáridőt engedélyezzen és az elállási jogát ezen időpontig ne gyakorolja.
Dobos József kérelmét –a következők szerint- akceptálva Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete -150/2025. (V.26.) önkormányzati határozatával – a pályázati kritériumok miatt póthatáridő biztosítására nem kerülhetett sor.

Az elállási határidőt azonban módosította a korábbi 2025. május 20-áról 2025. június 20.-ai időponttól kezdődően, amennyiben a Vevő a fennmaradó 47.310.331 Ft. vételárrészt 2025. június 19. napjával bezáróan maradéktalanul nem fizeti meg és felhívott, hogy intézkedjek a szerződéstől való elállás érvényesítésére azzal, hogy ez esetben a Vevő által foglalóként megfizetett 5.256.703 Ft ne kerüljön visszafizetésre és érvényesítsem az adásvételi szerződés 2.9 pontjában rögzített késedelmi kamat igényt. Erről telefonon, majd a határozat 2025. június 10-napjával, lakcímre történő megküldéssel a Vevő tájékoztatásra került.
Az elállás joga megilleti az Önkormányzatot a szerződés 2.9 pontjában foglalt egyéb rendelkezésre tekintettel is, mert a foglalón kívül nem került olyan vételár-részlet Vevő által megfizetésre, melyet az elállással egyidejűleg az Önkormányzatnak vissza kellene fizetnie.

- A Vevő 2025. június 17-étől -2025. június 25-ével bezárólag telefonon több esetben, banki átutalási nehézségekre hivatkozással jelezte, hogy a vételár átutalása nehézségekbe ütközik (melyet hitelt érdemlően nem igazolt), de legkésőbb a 26. héten (annak valamelyik napján) az megtörténik. Erre tekintettel és figyelemmel a Ptk. 6:62. §-ában foglaltakra, a Felek közötti együttműködési és tájékoztatási kötelezettségre is, a mai napon kerül sor szerződéstől történő elállásra.

3./ A Polgári Törvénykönyv 6:185. § (3) bekezdése alapján teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, így a foglaló – mint a szerződés meghiúsulásáért felelős fél által megfizetett összeg – az Eladónál marad, azt a Vevő elveszíti, így az **5.256.703 Ft foglaló nem kerül visszafizetésre.**

4./ Jelzem, hogy az adásvételi szerződés 2.9 pontjában rögzítettek szerint **késedelmi kamat igényünk: 710.000 Ft** (2025. április 20- 2025. június 29-el bezárólag, napi 10.000 Ft.), melyet érvényesíteni kívánunk és a megküldött számla alapján szükséges Dobos Józsefnek megfizetnie az Önkormányzat részére.

5./ Jelen elállási nyilatkozatot az adás-vételi szerződés 2.10. pontja szerint megküldjük az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd, Dr. Csákvári Tamás részére is.
A szerződés 4.2-4.3. pontjaiban foglaltak szerint az ellenjegyző ügyvédtől, mint letéteményestől az eladó kéri vissza a letéteményesnél lévő 4 eredeti példányú „Bejegyzési engedélyt", tekintettel arra, hogy a letét kiadásának feltételei az elállás következtében nem teljesültek, továbbá kérjük az eljárását a Földhivatalnál a szerződés 4.4. pontjában a függőben tartás megszüntetése vonatkozásában.

Kelt: Tihany, 2025. június 30. napján.

TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3.

Kötél Balázs s.k.
polgármester
Tihany Község Önkormányzata,
Eladó