

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2016 év november hónap 17. napi ülésére

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, váci Grónár dűlőben található 20936 hrsz-ú, a 20937 hrsz-ú és a 20938 hrsz-ú mg-i ingatlanokra érkezett vételi szándék

Melléklet: 10 db *száml.*

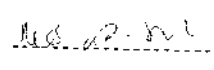
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft.
Benyó Balázs ügyvezető igazgató

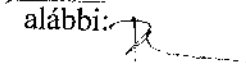
Készítette: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg

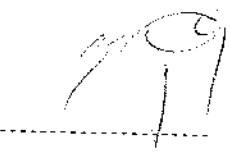
GVVB határozatok: 82/2016.(XI.07.) és Z-79/2016.(VI.06.)
Kt határozat:

Terjedelem: 11 oldal

Döntéshozatal módja: Nyílt ülés - Mötv. 46.§ (1) bekezdés
Egyszerű szótöbbség – Mötv. 47.§ (2) bekezdés

Törvényességi véleményezésre bemutatva Jogi Osztály dr. Zsided Szilvia osztályvezető *h* 

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző Nincs / az alábbi: 

Véleményezésre megkapta:
Kökény Szabolcs osztályvezető
Fördös Attila Polgármester 

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonú, váci Grónár dűlőben található 20936 hrsz-ú, a 20937 hrsz-ú és a 20938 hrsz-ú mg-i ingatlanokra érkezett vételi szándék

Csatári Endre 2600 Vác, Vízimalom utca 44. szám alatti lakos, azzal a kérelemmel fordult a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsághoz, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, Vác, zártkert Grónár dűlőben lévő 20936 hrsz-ú, 7697 m² nagyságú, szántó művelési ágú, a 20937 hrsz-ú, 5140 m² nagyságú, gyüm. és gazd. épület-szántó művelési ágú és a 20938 hrsz-ú, 4817 m² nagyságú, gyüm-szántó művelési ágú ingatlanokat megvásárolhassa.

A területek Mk-1 besorolásúak, mely nagytelkes kertövezet.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a kérelmet a Z-79/2016.(VI.06.) számú határozatában foglalt feltételekkel támogatta a vételi szándékot.

Kérelmező az értékbecslést elkészítette, mely szerint:

- a 20936 hrsz-ú ingatlan 1.540.000,-Ft
- a 20937 hrsz-ú ingatlan 1.100.000,-Ft
- a 20938 hrsz-ú ingatlan 1.000.000,-Ft

A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1.) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az adó alól.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 82/2016.(XI.07.) számú határozatával javasolja a Képviselő-testületnek az ingatlanok értékesítését.


Határozati Javaslat

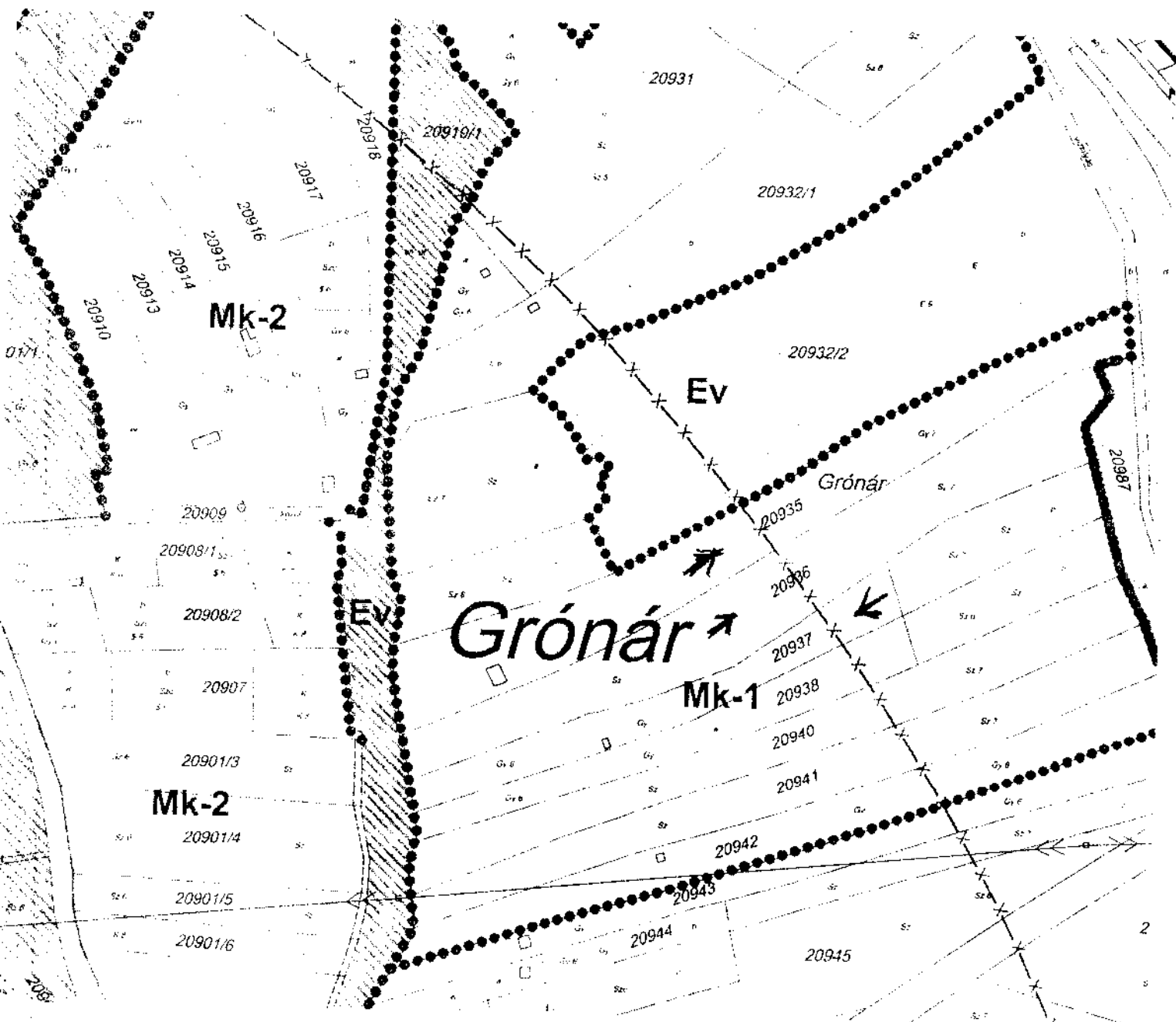
Vác Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác, zártkert Grónár dűlőben lévő 20936 hrsz-ú, 7697 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlant 1.540.000,-Ft vételáron, a 20937 hrsz-ú, 5140 m² nagyságú, gyüm. és gazdasági épület-szántó művelési ágú ingatlant 1.100.000,-Ft vételáron és a 20938 hrsz-ú, 4817 m² nagyságú, gyüm-szántó művelési ágú ingatlant 1.000.000,-Ft vételáron (a 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1.) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az adó alól) Csatári Endre Vác, Vízimalom utca 44. szám alatti lakos részére értékesíti azzal, hogy a kimérés, kitűzés vevő feladata és költsége.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Vác, 2016. november 9.


Benyó Balázs
ügyvezető igazgató



16. helység



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2016. november 07-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, váci Grónár dűlőben található 20936 hrsz-ú, a 20937 hrsz-ú és a 20938 hrsz-ú mg-i ingatlanokra érkezett vételi szándék

82/2016.(XI.07.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a Vác, zártkert Grónár dűlőben lévő 20936 hrsz-ú, 7697 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlant 1.540.000,- Ft vételáron, a 20937 hrsz-ú, 5140 m² nagyságú, gyüm. és gazdasági épület-szántó művelési ágú ingatlant 1.100.000,- Ft vételáron és a 20938 hrsz-ú, 4817 m² nagyságú, gyüm.-szántó művelési ágú ingatlant 1.000.000,- Ft vételáron (a 2007. évi CXXVII. Tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az adó alól) Csatári Endre Vác, Vízimalom utca 44. szám alatti lakos részére azzal, hogy a kimérés, kitűzés vevő feladata és költsége.

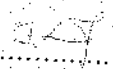
Határidő: 2016. nov. KT ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelülül:


Kovács Tímea





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2016. június 06-án megtartott ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, váci Grónár dűlőben található 20936 hrsz-ú, a 20937 hrsz-ú és a 20938 hrsz-ú mg-i ingatlanokra érkezett vételi szándék

Z-79/2016.(VI.06.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Csatári Endre mezőgazdasági, zártkerti 20936 hrsz-ú, 20937 hrsz-ú, és a 20938 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó vételi szándékát megismerte és azt elviekben támogatja azzal, hogy az értékbecslés, illetve a kimérés, kitérés költségei kérelmezőt terhelik.

A vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.


Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:


Kovács Tímea



1. Ingyenforgalmi szakértői vélemény összesítője

Értékelési bizonyítvány

Tárgy: 2600 Vác, zártkert, 20936 hrsz.-ú szántó minősítésű ingatlan forgalmi értékbecslése

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi értéke, kerekítve a mai napon:

**1.540.000.-Ft azaz
Egymillió –
ötszáznegyvenezer Forint**

Göd, 2016. október 25.

Értékelte:

SAKARD KFT.
2120 Dunakeszi, Bem u. 32.
~~Adószám: 12449677-1-13~~
~~Telefon: 0630/9144-795~~
(bejegyzési szám: 719/2001)
(PMIK szám: 1602/2008)
Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő
Minősített termőföld értékbecslő
Solutio Ingatlaniroda

1. **Ingyenforgalmi szakértői vélemény összesítője**

Értékelési bizonyítvány

Tárgy: 2600 Vác, zártkert, 20937 hrsz.-ú gyümölcsös és gazdasági épület, szántó minősítésű ingatlan forgalmi értékbecslése

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi értéke, kerekítve a mai napon:

**1.100.000.-Ft azaz
Egymillió – egyszázezer
Forint**

Göd, 2016. október 25.

Értékelte:

SAKARD KFT.

2120 Dunakeszi, Bem u. 32.

Adószám: 12449677-I-13

Telefon: 06-36407492005

(PMK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

Ingalanforgalmi szakértői vélemény összesítője

Értékelési bizonyítvány

**2600 Vác, zártkert, 20938 hrsz.-ú gyümölcsös, szántó
minősítésű ingatlan forgalmi értékbecslése**

**A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi
értéke, kerekítve a mai napon:**

**1.000.000.-Ft azaz
Egymillió
Forint**

2016. október 25.

Értékelte:

SAKÁNDI KFT.
Cégjegyzékszám: EOR/2001/52.
2120 Pápa, Jákó utca 13.
(PMK szám: 1603/2008)-13
Adószám: 144967008
Közgazdász - Felsőfokú műveltségű
Teljesítményértékelő
Minősített termőföld értékbecslő
Solutio Ingatlaniroda

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzata** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13, Önkormányzati törzsszám: 731300., bankszámlaszám: 11742094-15395429-00000000., képviseli: Fördös Attila polgármester), **mint eladó** – továbbiakban: eladó –

másrészről **Csatári Endre, mint vevő** – a továbbiakban: vevő – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a Képviselő-testület számú határozata alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác zártkert 20936 hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 7697 m² térmértékű, 7,47 AK értékű, természetben Vác, zártkert 20936 hrsz alatt található ingatlant annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a **Vác zártkert 20937 hrsz.** alatt felvett, gyüm. és gazd. épület-szántó megjelölésű, 5140 m² térmértékű, 12,31 AK értékű, természetben Vác, zártkert 20937 hrsz alatt található ingatlant annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a **Vác zártkert 20938 hrsz.** alatt felvett, gyüm.-szántó megjelölésű, 4817 m² térmértékű, 12,40 AK értékű, természetben Vác, zártkert 20938 hrsz alatt található ingatlant annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.
2. Az 1. pontban körülírt tulajdoni illetőség vételáraként a felek 20936 hrsz-ú, 7697 m² térmértékű, szántó megjelölésű ingatlant 1.540.000,-Ft összegben, a 20937 hrsz-ú, 5140 m² térmértékű, gyüm. és gazdasági épület-szántó megjelölésű ingatlant 1.100.000,-Ft összegben, a 20938 hrsz-ú, 4817 m² térmértékű, gyüm.-szántó művelési ágú ingatlant 1.000.000,-Ft összegben, mindösszesen **3.640.000 Ft, azaz hárommillió hatszáz negyvenezer forint** összegben állapodtak meg. A vételárat a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, készpénzben, egy összegben fizeti meg az eladó részére, az eladó a vételár hiánytalan megfizetést külön íven szerkesztett bevételi pénztárbizonylat kiállításával elismeri.

A szerződő felek rögzítik, hogy a rangsorban előrébb álló személy nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevőhöz képest a rangsorban előrébb álló elővásárlási jogosult általi elfogadó nyilatkozat esetében a jogosult a vevő kezeihez kell, hogy a vételárat teljesítse.

3. Az eladó szavatol az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért. Az eladó szavatolja, hogy az Ingatlanokat köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az Ingatlanok értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy

a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által a 30005/.../2014. megrendelésszámon beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

4. Az Ingatlanok birtokának az átruházása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörténik, ezen időpontig az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok **tulajdonjogát** a **vevő** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyeztesse**.
6. A szerződő felek közül az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviselőjében teljes felhatalmazással jogosult a jelen adásvételi szerződés aláírására. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár.
7. A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű Ingatlanok vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá**.
A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. § - 15. §-aiban** foglaltak alapján kijelenti, hogy
 - a) földművesnek minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tulajdonjogát, és a már a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a **beszámításával** - 300 hektárt nem éri el a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld mértéke (földszerzési maximum),
 - b) a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket - másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
 - c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
 - d) a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
 - e) nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

A szerződő felek a fenti b) pontban meghatározott nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan nincs harmadik személy használatában, azt az eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja.

8. A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján rögzítik, hogy a jelen iratot, mint földre vonatkozó, az eladó által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, az eladónak – a felek aláírásától számított nyolc napon belül – közölnie kell a törvényen alapuló **elővásárlási jog** jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton.

A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése** alapján kijelenti, ...

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő **földművesként** nyilvántartásba vételre került személy.

9. A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 30. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján kijelentik, hogy tudomással rendelkeznek arról a tényről, amely szerint a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv - a **helyi földbizottság** állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozattal hagyja jóvá és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést **záradék** kal látja el, amennyiben a törvény 27. §-ban foglaltak nem állnak fent.

10. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a jelen szerződés megkötésének a költségét, a tulajdonátruházási illetéket, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőt terhelik.

11. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a NAV Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

13. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

14. A vevő tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvéd figyelmeztetését, amely szerint a megváltozott lakcímét a változástól számított 30 napon belül köteles a Váci Járás Földhivatalnak bejelenteni.

15. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, valamint az Nemzeti Adó- és Vámhivatal 14B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint az elővásárlási jog jogosultjaival a jelen egységes okiratba foglalt szerződés, mint vételi ajánlat közlésére irányuló a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti közigazgatási eljárásra, és közvetlen felhívásra, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárásra és a jelen szerződés jóváhagyására irányuló közigazgatási eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Széchenyi u. 12. fsz. 1., lajstromszáma: X/941. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse.

A szerződő felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügyletkez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkezdvezmény igénybevehetőségére, az ezzel

kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

.....
Vác Város Önkormányzata

eladó

.....
Csatári Endre

vevő

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem ...-án: