



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága
2015. év november hónap 30. napi ülésére

Szám: 9/264-3/2015.
Tárgy: Sajátos jogintézmények –
Elővásárlási jog 0288/63 hrsz-ú ingatlan

Melléklet: Kérelem – 1. számú melléklet
Átnézeti helyszínrajz – 2. számú melléklet
Szabályozási Terv kivonat – 3. számú melléklet

Előterjesztő: Lévai Dávid főépítész
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó: Lévai Dávid főépítész

Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 10 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/)
egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)

Törvényességi
véleményezésre bemutatva

Jogi Osztály

Törvényességi észrevétel:

Deákné dr. Szarka Anita
jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta:

Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

Véleményezésre
megkapta:

Fördös Attila
polgármester



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 15. § (6) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlásának tekintetében a képviselőtestület a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság előzetes véleményezésével jogosult dönteni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 25. § (6) bekezdése alapján az ajánlattétel érkezését követően az önkormányzatnak 60 nap áll rendelkezésére nyilatkozata megtételére.

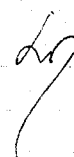
Településrendezési célokat szolgáló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan **egy kérelem** érkezett a Vác, külterület 0288/63 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmet az illetékes bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalását követően a Képviselő-testület hozza meg döntését.

0288/63 hrsz

Dr. Koncz Tibor ügyvéd, mint a Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Iroda (1161 Budapest, Batthyány u. 63.) képviselője (továbbiakban: kérelmező) a Vác, Sósikúti dűlőben, a Rádi út mentén található terület 0288/63 hrsz-on „szántó” megjelölésű beépítetlen ingatlant (összesen: 29.157 m²) a mellékelt kérelem alapján felajánlja megvásárlásra. A kérelmező az 1. számú mellékletben csatolt kérelmet nyújtotta be. A földterület a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint ipari terület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt. A mellékelt csatolt szabályozási terv kivonat (3. számú melléklet) szerint az ingatlan főút felőli fele „Kám” besorolású, ami olyan különleges övezeti besorolás, ahol állatmenhelyet lehet kialakítani (a meglévő 0288/4 hrsz-on meglévő állatmenhely bővítése HÉSZ tervezete szerint); másik fele „Gip-5” jelű, ami gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

HELYRAJZI SZÁM	0288/63
SZERZŐDŐ FELEK	
tulajdonos	Kóra János László (sz: Nagypeterd, 1943. 05. 06.)
INGATLAN	
terület	29157 m ²
tulajdonhányad	1/1
tulajdonrész	
jogcím bejegyzés száma:	1 tulajdonos
ÁR	
eladási ár	Bruttó 9.500.000 Ft
Ft/m ²	326 - Ft/m ²
JOGALAP	
településrendezési cél	Ipari terület fejlesztése
TSZT	Gip-5 és Kám – ipari és állatmenhely területe
HÉSZ	Ipari terület



Felhívom a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy az ingatlan külterület, ipari fejlesztési célokra megfelelő. Jelenleg a terület feldarabolt, a további 0288/62-68 hrsz-ig terjedő területek felvásárlásával együtt használható fel a tervezett ipari terület fejlesztésére.

Kérem, a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek alapján mérlegelje az elővásárlási jogának érvényesítését.

Vác, 2015. november 25.

Lévai Dávid s.k.
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0288/63 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben bruttó 9.500.000,-Ft eladási áron érvényesítse.

Határidő: soron következő KT ülés

Felelős: főépítész

1. számú melléklet

Dr. KONCZ TIBOR ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Koncz Tibor ügyvéd

1161 Budapest, Batthyány u. 63.

Tel./fax: 405-0873, Mobiltel.: 06-30/241-28-65

E-mail cím: info@drkoncztibor-t-online.hu

<http://drkonczugyvediroda.hu>

Tisztelt Vác Város Önkormányzata!

Rózsa Miklós (:

t vevő1, és Rózsa Norbert (

nint vevő2 /akiket képvisel: édesapjuk, Rózsa Miklós László (s.

I és édesanyjuk Rózsáné
Kaponyás Brigitta (

valamint Rózsáné Kaponyás Brigitta (

/ mint vevő3 ügyfeleim képviseletében eljárva mellékelten csatolom a vaci ingatlan-nyilvántartásban **0288/63** hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megjelölésű, 2.9157 nm. alapterületű, 76.10. AK értékű külterületi ingatlan 1/1 hányadára vonatkozó adásvételi szerződését.

A megjelölt 1/1 ingatlanhányad vételára 9.500.000,-Ft azaz kilencmillió ötszázezer forint.

T. Címnek az ingatlan nyilvántartás alapján bejegyzett elővásárlási joga van az ingatlan vonatkozásában.

Kérem, hogy jelen levélem átvételét követő 15 napon belül elővásárlási jogával kapcsolatban nyilatkoznai szíveskedjék.

Amennyiben a megjelölt határidőn belül elővásárlási jogával kapcsolatban nem nyilatkozik, úgy tekintem, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

Budapest, 2015. november 6.

Tisztelettel:

Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Iroda
Dr. Koncz Tibor
Ügyvéd
1161 Budapest Batthyány u. 63.

Melléklet: 1 pl. másolati adásvételi szerződés

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Kóra János László** (s

1.) Mint **eladó** (a továbbiakban, mint: **eladó**)

másrészről **Rózsa Miklós** (s

, mint **vevő1**, és **Rózsa Norbert** (

, mint **vevő2** /akiket képviseli: édesapjuk, **Rózsa**

Miklós László (s

és édesanyjuk **Rózsáné Kaponyás Brigitta** (s

), valamint **Rózsáné Kaponyás Brigitta** (szül. név: **Kaponyás Brigitta**, szül.:

), mint **vevő3** (a továbbiakban együtt, mint: **Vevők**)

(eladó és vevők együttesen a továbbiakban: **Felek**) között a mai napon, az alábbiak szerint:

1./

Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a váci ingatlan-nyilvántartásban **0288/63** hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megjelölésű, **2.9157 nm.** alapterületű, **76.10. AK** értékű külterületi ingatlan. Az ingatlan címe a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve.

Az ingatlan **2015. november 5.** napján kelt tulajdoni lapja szerint, az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi terhek vannak bejegyezve:

- III/4. sorszám alatt a Vác Város Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog.
- III/5. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára 65 nm területnagyságra bejegyzett vezetékjog
- III/6. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára 10 nm területnagyságra bejegyzett vezetékjog

A bejegyzett terhekről szóló tájékoztatást a vevők megértették, tudomásul vették.

Kóra János László)
eladó

Rózsa Miklós
vevő1

Rózsa Norbert
vevő2

Rózsáné Kaponyás Brigitta
vevő3

Rózsa Miklós László édesapja
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

Rózsa Miklós László édesapja
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a 474/2013 (XII.12.) Kor. rendelet és a 2013. évi CXXII. törvény értelmében az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat jegyzőjétől jelen szerződés kifüggesztését kell kérni, és igazolni, és amennyiben a jogszabály által jogosultak egyike sem él elővásárlási jogával, akkor válik jelen szerződés joghatályossá.

2./

Eladó eladja, vevők pedig ismert és megtekintett állapotban egymás között egyenlő 1/3-1/3-1/3 arányban megvásárolják az 1./ Pontban leírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **9.500.000,-Ft., azaz kilencmillió ötszázezer forint vételár ellenében.**

3./

A Felek megállapodnak abban, hogy a 2./ pontban meghatározott vételár teljesítése az alábbiak szerint történik:

- a) A Felek közösen rögzítik, hogy a vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben megfizetnek az eladónak **5.500.000,-Ft.-ot, azaz ötmillió-ötszázezer forintot**, mint vételárrészt Eladó a vételárrész összegének hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
- b) A Felek közösen rögzítik, hogy a vételárból fennmaradó **4.000.000,-Ft.-ot, azaz négymillió forintot**, mint utolsó vételárrészt vevők jelen adásvételi szerződés aláírását követően eladó OTP banknál vezetett 11773683-01473526 számú bankszámlájára utalják a mani napon 2015. november 6. napján. Eladó a Vételár hiánytalan jóváírását 2 napon belül írásban igazolni köteles okiratszerkesztő ügyvédnek. Felek tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetésének napja a vételárnak eladó számláján történő jóváírásának napja.

Felek rögzítik, hogy Vevő1 és vevő2 a vételár fizetési kötelezettségének a szüleiktől ajándékba kapott pénzből tesznek eleget.

4./

Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy az ingatlan birtokának átruházására korábban megtörtént így arról külön rendelkezni nem kell. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra, melyből kifolyólag Eladó nem köteles energetikai tanúsítvány beszerzésére

5./

A Felek kijelentik, hogy eladó cselekvőképes magyar állampolgár, míg vevő1, és vevő2 cselekvőképtelen kiskorú magyar állampolgárok, akiket törvényes képviselőik képviselnek, míg vevő3 nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár így az eladó elidegenítési és a vevők szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

Kóra János László
eladó

Rózsa Miklós
vevő1

Rózsa Norbert
vevő2

Rózsáné Kaponyás Brigitta
vevő3

Rózsa Miklós László édesapa
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

Rózsa Miklós László édesapa
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

Dr. Kóncz Tibor
Dr. Kóncz Tibor
Ügyvéd

Vevők egyidejűleg kijelentik, hogy az 1./ pontban írt ingatlanhányad megvásárlása tekintetében nem esnek az 2013. évi CXXII. tv.-ben foglalt korlátozás, illetve szerzési tilalom hatálya alá.

Vevők vállalják, hogy a 2013. évi CXXII 13. § (1) értelemben, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. Vevők kijelentik továbbá, hogy elővásárlási jogra nem jogosultak. Vevők jelen okirat aláírásával megerősítve kijelentik, hogy nincs a földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, továbbá kijelentik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

6./

Az eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – az 1./ pontban írtakon túlmenően - teljes szavatosságot vállal. Az eladó büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy az ingatlant korábban másnak nem adta el, illetve az ingatlanra vonatkozóan senkit nem illet meg olyan jog, amely a vevők tulajdonszerzését, birtokba lépését, továbbá az ingatlan használatát akadályozná, vagy korlátozná.

7./

A Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos adó-és illetékterhekre vonatkozó tájékoztatást tudomásul vették. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, így különösen a visszerhes vagyonaátruházási illetéket, a bejegyzési díjat, valamint az ügyvédi munkadíjat is a vevők viselik.

8./

Fentiekre tekintettel Eladó – figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 32. § (1) bekezdés f.) pontjára is - **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanhányadra vevők tulajdonjoga egymás között egyenlő **1/3-1/3-1/3 tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba - **vétel jogcímén** – jelen szerződés alapján bejegyzésre kerüljön, saját tulajdonjoga törlésével egyidőben. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés teljesülésének feltétele, hogy az arra jogosultak elővásárlási jogukkal ne éljenek. Okiratszerkesztő ügyvéd csak abban az esetben jogosult, egyben köteles jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtani, ha az elővásárlási jogosultaktól bejelentés nem érkezik.

9./

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Kóra János László
eladó

Rózsa Miklós
vevő1

Rózsa Norbert
vevő2

Rózsáné Kaponyás Brigitta
vevő3

Rózsa Miklós László édesapja
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

Rózsa Miklós László édesapja
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

10./

Szerződő Felek megbízzák **Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Irodát** (1161 Budapest, Batthyány u. 63. ügyintéző ügyvéd: Dr. Koncz Tibor) jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint hogy őket az e szerződésből fakadó összes eljárásban, így az illetékes önkormányzati kifüggesztés, valamint az illetékes földhivatal előtt is képviselje.

11./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. Törvény szerint ügyfél átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el.

Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasás és kellő értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Budapest, 2015. november 6. napján

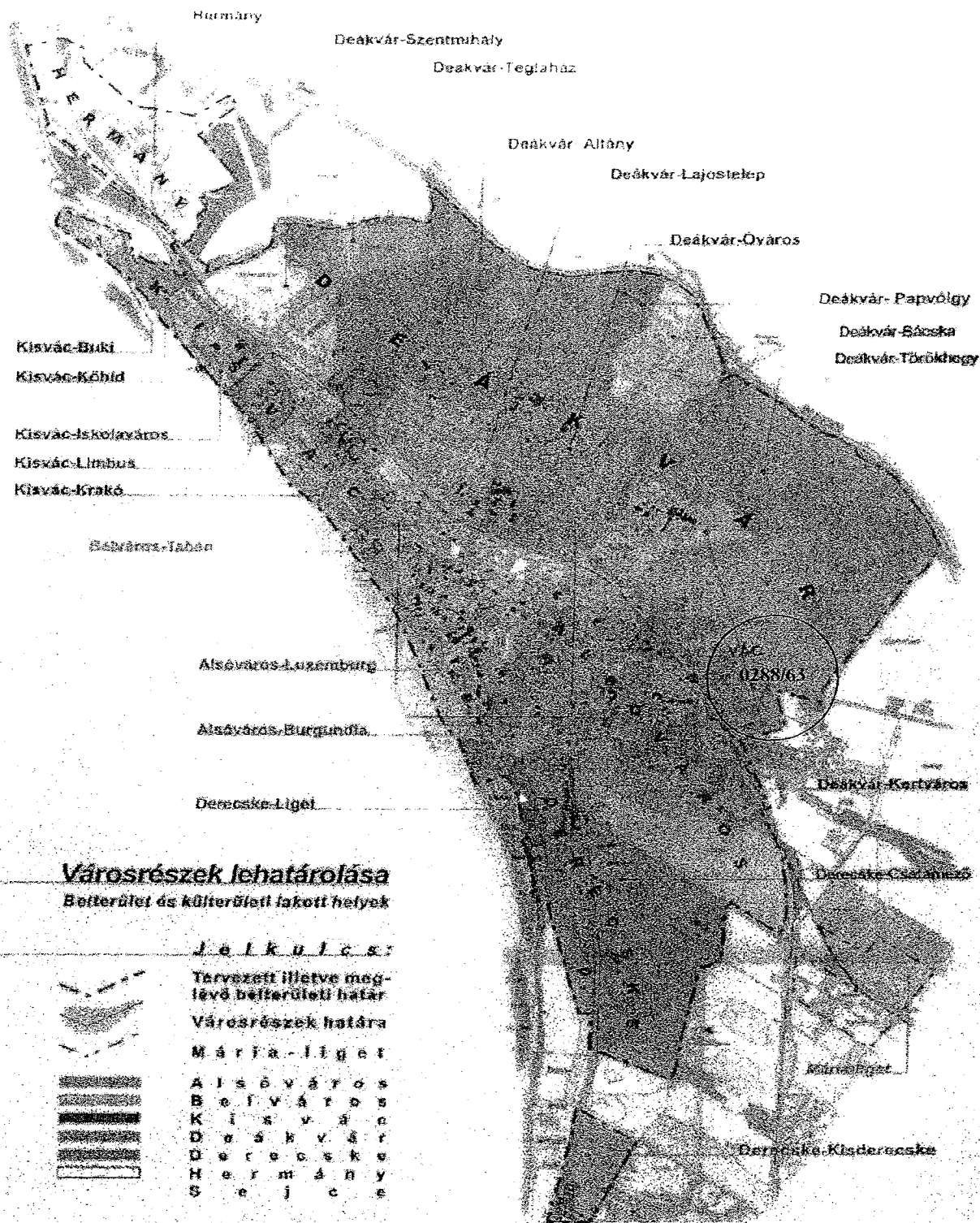
Kóra János László
eladó

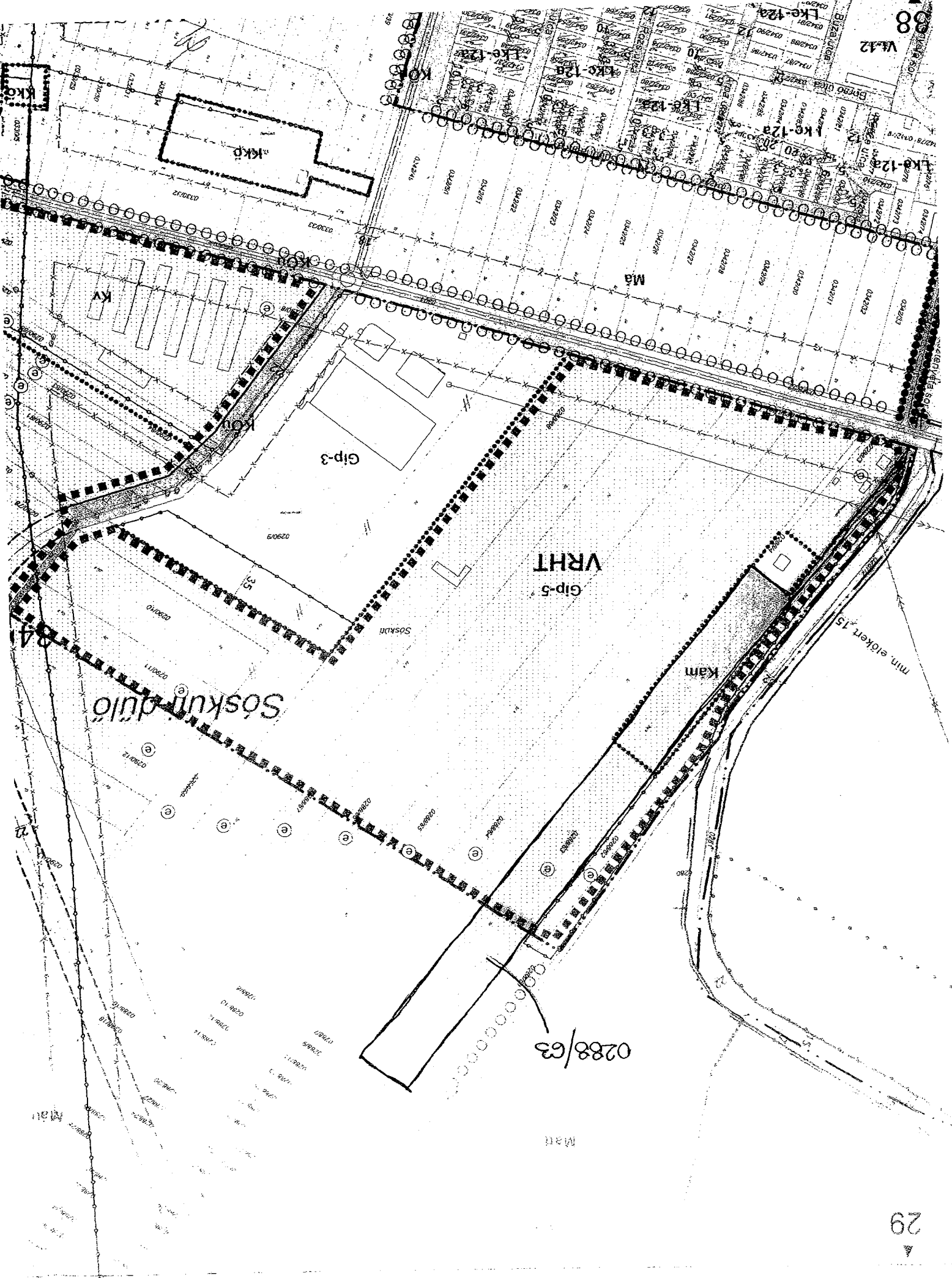
Rózsa Miklós
vevő1
Törvényes képviselők:
Rózsa Miklós László édesapa
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanya

Rózsa Norbert
vevő2
Törvényes képviselők:
Rózsa Miklós László édesapa
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanya

Rózsáné Kaponyás Brigitta
vevő3

Az okiratot szerkesztettem és a mai napon – 2015. november 6. napján -Budapesten ellenjegyzem





3. saarni mellekiet

0288/63