

ELŐTERJESZTÉS


Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és
Vagyongazdálkodási Bizottság
2017 év április hónap 10 napi ülésére


Szám: VVF/199-3/2017
Tárgy: Ingatlanügyek
Melléklet: 9 oldal


Előterjesztő: **Benyó Balázs ügyvezető igazgató, Váci Városfejlesztő Kft.**
Készítette: dr. Szilágyi-Regő Renáta vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Szilágyi-Regő Renáta vagyonhasznosítási részlegvezető

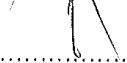
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 11 oldal

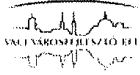
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető 

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

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető 

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila polgármester 



VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-107 •
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

Tárgy: Ingatlanügyek

1.) Légrádi Gergely kérelme



dr. Szilágyi-Regő Renáta

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
Vagyongazdálkodás
Adószám: 14867361-2-13
Banksz.: 11742094-20181758
vagyongazdálkodási részleg vezető

Tisztelt Elnök Úr!

Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

1.) Légrádi Gergely kérelme

Légrádi Gergely (a továbbiakban: *Haszonbérelő*) és a Vác Város Önkormányzata képviseletében eljáró Váci Városfejlesztő Kft. (a továbbiakban: *Haszonbérbe adó*) között 2015. július 22. napján haszonbérleti szerződés (a továbbiakban: *Haszonbérleti Szerződés*) jött létre, a Haszonbérbe adó kizárólagos tulajdonát képező, Vác, külterület, Vaskapualja dűlőben 036/1 helyrajzi szám alatti, szántó művelési ágú és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű, 7 ha 1940 m² alapterületű, valamint a 038/4 helyrajzi szám alatti, szántó művelési ágú, 4 ha 3428 m² alapterületű mezőgazdasági földek (a továbbiakban: *Ingatlanok*) vonatkozásában. A haszonbérleti jogviszony 2014. április 1. napjától 2018. szeptember 30. napjáig áll fenn. Az haszonbérleti díj: **461.472,-Ft/év + Áfa.**

Az Ingatlanokon a Szerződés megkötésekor nagy mennyiségű sirt (a továbbiakban: *Építési törmelék*) volt elhelyezve, mely Építési törmelék a mai napig az Ingatlanokon található. Így az Ingatlanok – a Ptk. 6:332.§ (1) bekezdése alapján – nem alkalmasak a rendeltetésszerű használatra, a Haszonbérelő azokat megművelni nem tudja, melyre tekintettel a Haszonbérelő a Szerződés megkötése óta haszonbérleti díjat (a továbbiakban: *Haszonbérleti Díj*) a Haszonbérbe adó részére nem fizetett. A rendeltetésszerű Használat biztosítása Haszonbérbe adó kötelezettsége.

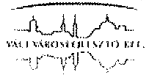
A Haszonbérelő a fentiekre tekintettel 2016. szeptember 5., 2016. november 10., valamint 2017. január 18. napján kelt levelében kérte a Haszonbérbe adót, hogy a kialakult helyzet mielőbb kerüljön rendezésre a felek részéről.

A Haszonbérelő 2017. január 18. napján kelt levelében kérte továbbá a Haszonbérbe adót, hogy készítsen el egy szerződés tervezetet, melyben a felek megállapodnak arról az előzményekre tekintettel, hogy a Haszonbérelő a korábban megállapított összegű Haszonbérleti Díjhoz képest csökkentett mértékű Haszonbérleti Díj fizetésére legyen köteles mindaddig, ameddig az építési törmelék az Ingatlanokról elszállításra nem kerül azzal, hogy Haszonbérelő ezen összeg megfizetésére a 2014., 2015., és 2016. évre vonatkozóan visszamenőleg is köteles.

Részlegünk a Haszonbérleti Szerződés módosítására vonatkozó szerződés tervezetet elkészítette.

A szerződésmódosítás szerint a felek megállapodnak, hogy a Haszonbérleti Díj 2014. április 1. napjától 2017. április 1. napjáig terjedő időre vonatkozó összegét, 360.000,-Ft+ÁFA, azaz háromszázhatvanezer forint+ÁFA összeget a Haszonbérelő köteles a Szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül, a Haszonbérbe adó részére megfizetni. A haszonbérleti díj 2014. április 1. napjától 2017. április 1. napjáig terjedő időre vonatkozó összege az alábbiak szerint alakulna:

2014. április 1. napjától 2014. szeptember 30. napjáig: 60.000,-Ft + Áfa
2014. október 1. napjától 2015. szeptember 30. napjáig: 120.000,-Ft + Áfa
2015. október 1. napjától 2016. szeptember 30. napjáig: 120.000,-Ft + Áfa
2016. október 1. napjától 2017. április 1. napjáig 60.000,-Ft + Áfa



Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Légrádi Gergely Haszonbérlet kérelmét, melyben a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Vác külterület 036/1 hrsz-ú, valamint a Vác külterület 038/4 hrsz-ú Ingatlanokra vonatkozóan Felek a fennálló Haszonbérleti Szerződést akként módosítják, hogy a Haszonbérlet csökkentett mértékű Haszonbérleti Díj fizetésére lesz köteles a Szerződés fennállása alatt mindaddig, ameddig az építési törmelék az Ingatlanokról elszállításra nem kerül

a.) támogatja vagy b.) nem támogatja.

a.) a Haszonbérleti díj összegét:-Ft/év + Áfa/115.368 m² összegben állapítja meg.

Haszonbérlet ezen összeg megfizetésére a 2014., 2015., és 2016. évre vonatkozóan visszamenőleg is köteles.

Határidő: 2017. április 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

Mellékletek:

- 1.) számú melléklet: 2017. január 18. napján kelt kérelem
- 2.) számú melléklet: 2015. július 22. napján létrejött haszonbérleti szerződés
- 2.) számú melléklet: Vác Szabályozási Terv, szelvényezés, helyszínrajz
- 3.) számú melléklet: Haszonbérleti szerződés módosításának tervezete

dr. Szilágyi-Regő Renáta s.k.
vagyongazdálkodási részlegvezető

Tisztelt Városfejlesztő Kft.!

Tisztelt Dr. Szilágyi-Regő Renáta!

Érkezett:	2017.01.18.
Iktatószám:	KF/14-1/2017
Melléklet:	0 db
Előadó:	Podani H. István
Iráttári tételszám:	
Alapszám:	

Tárgy: PMJ/614/2014. számú szerződés

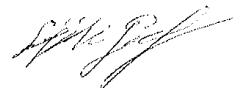
Telefonos megbeszélésünk értelmében kérem legyen szíves elkészíteni egy megállapodás tervezetett arra vonatkozólag, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan eddig számlázott díjait a vagyonhasznosítási osztály elengedi, és továbbiakban nem számláz, míg a területen található törmelék és veszélyes hulladék elszállításra nem kerül.

Mivel a szerződés tárgyát képező 2 helyrajzi számmal jelölt mezőgazdasági területszomszédos, azt a szerződés értelmében 1 területnek tekintem. Annak használatát csak egy egységként tudom hasznosítani, Ezért kérem a megállapodás a szerződésben szereplő mindkét helyrajzi számra vonatkozzon.

Kérem, legyenek szívesek a választ az alábbi címre postázni:

2600 Vác Deákvári fasor 2. (Bálvány-fa 2005 Kft. irodája)

2017.01.18.



Légrádi Gérgely

Melléklet:

- Szerződés másolata
- 2016.09.05-ei levél másolata
- 2016.11.10-ei levél másolata

lkt. szám: PMJ 748 /2015.


HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS
önkormányzati tulajdonú földterületre

1. Vác Város Önkormányzat Vác, Március 15. tér 11. szám helyett, és nevében eljárva a **Váci Városfejlesztő Kft.**, székhely: 2600 Vác, Köztársaság út 34. (cg: 13-09-130719, stsz: 14867361-4110-113-13, adószám: 14867361-2-13) képviseli: dr. Tar György ügyvezető igazgató (anyja neve: Róka Györgyi, lakcím: Vác, Kandó Kálmán utca 4/B 1/4), mint haszonbérbe adó, haszonbérbe adja, **Légrádi Gergely** (anyja neve: ... r ..., szül: ..., östermelői ig.szám: 200709) ... hrsz szám alatti lakos, haszonbérbe veszi Vác, külterület Vaskapualja dűlőben a **036/1** hrsz-ú, **7 ha 1940 m²**, 162,21 Ak értékű és a **038/4** hrsz-ú **4 ha 3428 m²** szántó művelési ágú, 90,76 AK értékű mezőgazdasági földeket.
 2. A haszonbérlet **2014. év április hó 01. napjától 2018. év szeptember hó 30. napjáig** határozott ideig tart.
 3. A haszonbér összege: **4,-Ft/m²/év + Áfa / 115.368 m²**
A haszonbér évi összege: **461.472,-Ft + Áfa**
 4. A haszonbért évenként utólag a bérbeadó számlája alapján kell megfizetni.
 5. Szerződő felek kijelentik, hogy **haszonbérlet** az ingatlant ismeri, ezért birtokba átadási eljárásra nem kerül sor.
 6. A haszonbérlet köteles a haszonbérbe vett mezőgazdasági földet a rendeltetésének megfelelően megművelni, és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.
 7. A haszonbérlet művelési ág változtatást (telepítés) haszonbérbeadó előzetes írásbeli engedélyével hajthatja végre.
 8. A haszonbérlet a bérelt földön a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül épületet nem építhet, kerítést nem létesíthet, termőfát nem vághat ki.
 9. A földterület termőképességének fennmaradásához szükséges költségek, valamint a közterhek viselése a haszonbérletet terheli.
 10. A határozott időre kötött haszonbérlet a határozott idő elteltével megszűnik.
A haszonbérlet földre vonatkozó szerződés a szerződés lejártá után meghosszabbítható.
 11. A meghatározott idejű szerződés esetén a haszonbérlet olyan tevékenységet folytathat, s csak olyan munkálatokat végezhet, amelyek megtérülése a haszonbérlet időszaka alatt megtörténik.
-

12. A haszonbérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha a haszonbérelő
- a.) **figyelmeztetés ellenére sem műveli meg a haszonbérlet földet, vagy olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a föld termőképességét,**
 - b.) **a haszonbérlet a lejárat után közölt felszólítás ellenére a kitűzött határidőben sem fizeti meg,**
 - c.) **a földet alhaszonbérbe adja,**
 - d.) **a föld rendeltetését, vagy művelési ágát hozzájárulás nélkül megváltoztatja.**
13. A szerződés lejárt, vagy bérelő felmondása esetén a volt bérelő csak az általa telepített, vagy a földbe bevitt dolgai elvitelére jogosult, az eredeti állapot helyreállítása erejéig. Egyéb más kártalanítást, vagy pótlást nem igényelhet.
14. A haszonbérlet földre vonatkozó szerződés a szerződés lejárt után meghosszabbítható.
15. Haszonbérelő a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. évi törvény, valamint a törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:
- a.) földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezem
 - b.) a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom
 - c.) a szerződés időtartama alatt az adott földrészletre vonatkozóan eleget teszek földhasználati kötelezettségemnek
 - d.) nincs jogerősen meghatározott és fennálló földhasználati tartozásom
 - e.) a földforgalmi törvény szerint előhaszonbérleti jogosultsággal rendelkezem: a törvény 46.§ (1.) c.) pontja alapján
 - f.) Tulajdonos a 2013. évi CXXII. tv. 38. §. (1) és (1a) pontja alapján engedi át a föld használatát.
16. Felek rögzítik, az illetékes települési Jegyzőnek megküldött haszonbérleti ajánlatának kifüggesztésével kell felhívni az előhaszonbérletre jogosultakat az előhaszonbérleti joguk gyakorlására.
- Felek fentiek okán megállapodnak abban, a jelen szerződés hatályba lépésének feltételei:
- Haszonbérelő haszonbérleti ajánlata az illetékes települési Jegyzőnek megküldésre kerüljön
 - a Haszonbérelő haszonbérleti ajánlata szabályszerűen kifüggesztésre kerüljön
 - a törvényes határidőn belül a jogosultak közül az előhaszonbérleti jogát ne gyakorolja senki
17. Haszonbérelő kijelenti, hogy jelen szerződéssel használatba vett ingatlannal együttesen az általa használatban tartott ingatlanok nagysága nem haladja meg a földhasználati jogosultság megszerzésének megengedett mértékét.
18. A földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. /2013.évi CCXII. tv. 95.§ (1)/
-

19. A szerződés megszűnése esetén a hasznbérelő köteles a földet olyan állapotban visszaadni, hogy azon a rendeltetésszerű gazdálkodás azonnal folytatható legyen.
Egyéb megállapodások: lakcímváltozást kérjük bejelenteni.
Késedelmes fizetés esetén a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese.
20. Felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó részéről postai úton bérlő részére megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert címzett az iratot nem vette át (bérbeadóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) az iratot - az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
21. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az új Ptk. és a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény rendelkezéseiben foglaltak az irányadók.

**Váci Városfejlesztő Kft., mint
hasznbérbeadó képviselőjében**


.....
dr. Tar György

Ügyvezető igazgató Kft.

2600 Vác, Köztársaság út 34.

Adószám: 14867361-2-13

Banksz.: 11742084-90179386
Vác, 2015. évi 07. hó 22. napján.


.....
Légrádi Gergely
hasznbérelő

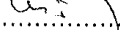
Vác, 2015. évi 07. hó 22. napján.


Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: 

Lakcím: 7

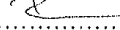
Szig.szám:

Aláírás: 

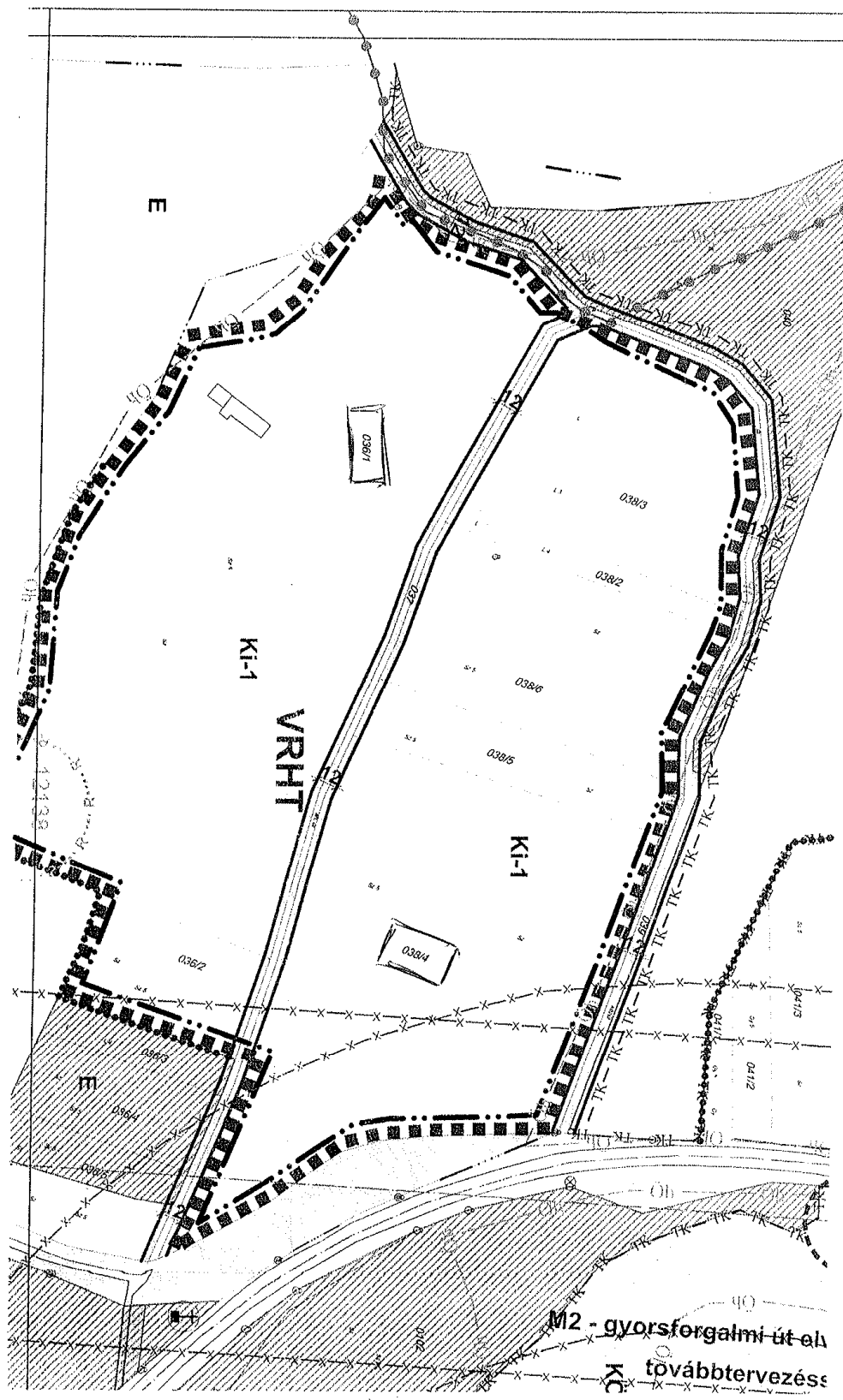
Név: 

Lakcím: l

Szig.szám:

Aláírás: 

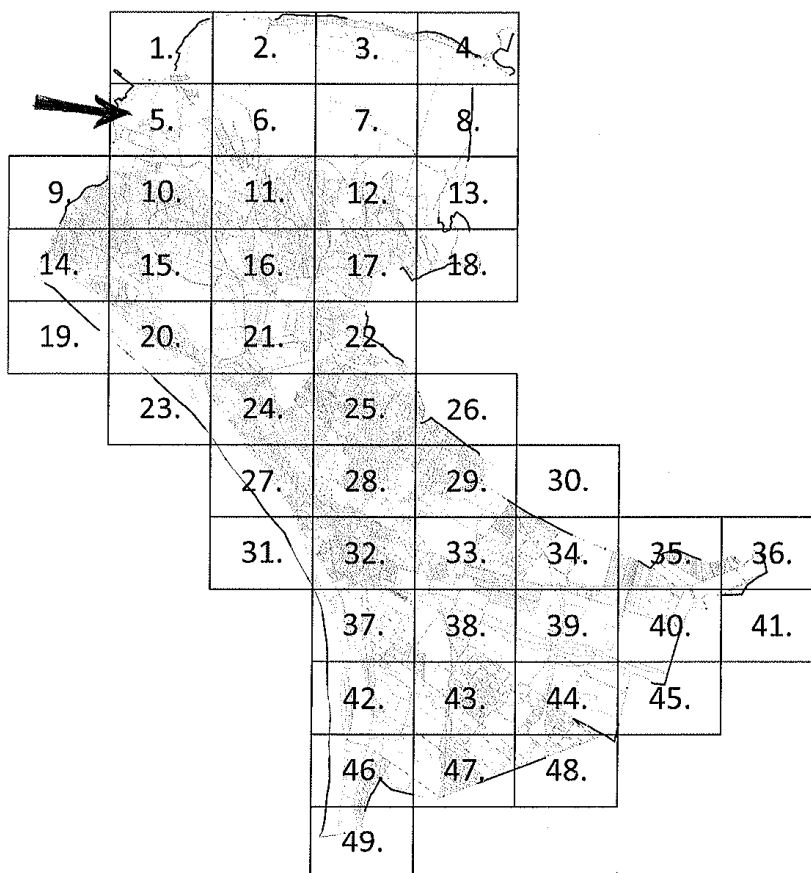
5. vázlat




Vác Szabályozási Terv

Szelvényezés

M=1:4000 (ISO-A3)



Vác Város Önkormányzat többször módosított
15/2003. (IV. 29.) számú rendeletével együtt érvényes!

 <p>TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. Sokkely, 111. BUDAPEST, SIOCGAZD U. 19/B-3. TEL/FAX: 466-0308 / 466-4229 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu</p>	Megnevezés: Vác Város Önkormányzat		Rajzszám: Vác SZT/7-A
	Munka megnevezése: Vác Szabályozási Terv - 7. sz. módosítás		Lépték: 1:4000
	Rajz megnevezése: Vác Szabályozási Terv		Rajz: 2011. július
	Előzetes: [] Jóváhagyás: [] Készítette: [] Ábrázolt: []	Tervező: [] Ellenőrző: [] Jóváhagyó: [] Készítette: []	Tervezői társaság: [] Készítette: [] Dátum: []
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!			

Vác SZT/7.-I/a.

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA, VALAMINT MEGÁLLAPODÁS A SZERZŐDÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ EGYÉB JOGOSULTSÁGOKRÓL ÉS KÖTELEZETTSÉGEKRŐL

Amely létrejött egyrészről

Vác Város Önkormányzata (2600 Vác, Március 15. tér 11., Adószám: 15731302-2-13, PIR szám: 731300) képviseletében a **Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (2600 Vác, Köztársaság út 34., cégjegyzékszám: 13-09-130719, adószám: 14867361-2-13, képviseletében eljár: Benyó Balázs ügyvezető), mint hasznobérbe adó, a továbbiakban: *Hasznobérbe adó*,

másrészről,

Légrádi Gergely (anyja neve: *...*, születési helye, ideje: *...*, lakcíme: *...*, *...* sz., östermelői igazolvány száma: 200709), mint hasznobérlő, a továbbiakban: *Hasznobérlő*,

Hasznobérbe adó és Hasznobérlő a továbbiakban együttesen *Szerződő felek* - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1./ Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük **2015. július 22. napján hasznobérlet szerződés** (a továbbiakban: *Hasznobérlet szerződés*) jött létre, a Hasznobérbe adó kizárólagos tulajdonát képező, Vác, külterület, Vaskapualja dűlőben **036/1** helyrajzi szám alatti, szántó művelési ágú, 7 ha 1940 m² alapterületű, 162,21 AK értékű, valamint a **038/4** helyrajzi szám alatti, szántó művelési ágú, 4 ha 3428 m² alapterületű, 90,76 AK értékű mezőgazdasági földek (a továbbiakban: *Ingatlanok*) vonatkozásában.
- 2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Hasznobérlet szerződés 3.) pontja alapján a Hasznobérlő évi 461.472,-Ft+ ÁFA, azaz négyszázhatvanegyszer-négyszázhetvenkettő forint+ÁFA hasznobérleti díj (a továbbiakban: *Hasznobérleti Díj*) megfizetésére köteles Hasznobérbe adó részére.
- 3./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon a Szerződés megkötésekor nagy mennyiségű silt (a továbbiakban: *Építési törmelék*) volt elhelyezve, amely azóta sem került elszállításra a Hasznobérbe adó részéről, így az Ingatlanok – a Ptk. 6:332.§ (1) bekezdése alapján – a Szerződés megkötése óta nem alkalmasak a rendeltésszerű használatra, a Hasznobérlő azokat megművelni nem tudja.
- 4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a 3./ pontban foglaltak alapján – figyelemmel arra, hogy az Ingatlanok nem alkalmasak a rendeltésszerű használatra – a Hasznobérlő a Szerződés megkötése óta nem fizetett Hasznobérleti Díjat a Hasznobérbe adó részére.
- 5./ A kialakult helyzet rendezése érdekében Szerződő felek megállapodnak, hogy mindaddig, amíg a Hasznobérbe adó a rendeltésszerű használatot biztosítani nem tudja, a Hasznobérlő a Szerződésben foglaltakhoz képest csökkentett mértékű, évi 120.000,-Ft+ÁFA, azaz évi százhuszezer forint+ÁFA összegű Hasznobérleti Díj

fizetésére köteles azzal, hogy Haszonbérlet ezen összeg megfizetésére a 2014., 2015., és 2016. évre vonatkozóan visszamenőleg is köteles.

6./ Az 5. pontban foglaltakra tekintettel Szerződő felek a Szerződés 3. pontját az alábbiak szerint módosítják:

*„A haszonbér összege: 1,04015 Ft/m²/év + Áfa / 115.368 m²
A haszonbér évi összege: 120.000,-Ft + Áfa*

7./ Felek a 2014. április 1. napjától 2017. április 1. napjáig terjedő időre vonatkozóan számított Haszonbérleti díj összegét az alábbiakban rögzítik:

2014. április 1. napjától 2014. szeptember 30. napjáig: 60.000,-Ft + Áfa
2014. október 1. napjától 2015. szeptember 30. napjáig: 120.000,-Ft + Áfa
2015. október 1. napjától 2016. szeptember 30. napjáig: 120.000,-Ft + Áfa
2016. október 1. napjától 2017. április 1. napjáig 60.000,-Ft + Áfa

8./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a Haszonbérleti Díj 2014. április 1. napjától 2017. április 1. napjáig terjedő időre vonatkozó összegét, 360.000,-Ft+ÁFA, azaz háromszázhatvanezer forint+ÁFA összeget a Haszonbérlet köteles a Szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül, a Haszonbérbe adó részére, a Haszonbérbe adó OTP Banknál vezetett 11742094-20181758 számú számlaszámára történő átutalással megfizetni.

9./ Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Haszonbérbe adó az Ingatlanokon felhalmozott Építési törmelék el kívánja szállítani, erről a Haszonbérlet, a munkálatok megkezdése előtt legalább 15 (tizenöt) nappal értesíteni köteles. Amennyiben az Építési törmelék az Ingatlanokról elszállításra kerül, Szerződő felek a Szerződés Haszonbérleti Díj összegére vonatkozó rendelkezését közös megegyezéssel módosítják, figyelemmel arra, hogy ebben az esetben a Haszonbérlet az eredetileg meghatározott összegű Haszonbérleti Díj megfizetésére köteles.

10./ A Szerződés mindkét Szerződő fél aláírásának napján lép hatályba.

Szerződő felek kijelentik, hogy a Szerződés módosítást, valamint Megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, 4 db magyar nyelvű eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

.....
Vác Város Önkormányzata képviselőjében
Váci Városfejlesztő Kft.
Benyó Balázs
ügyvezető
Haszonbérbe adó

.....
Légrádi Gergely
Haszonbérlet

Vác, 2017. év hó napján

Vác, 2017. év hó napján