



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítészeti Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága
2016. év szeptember hónap 12. napi ülésére

Szám: 9/175-2/2016.
Tárgy: Sajátos jogintézmények –
Elővásárlási jog 0277/8 hrsz-ú ingatlan

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

Előterjesztő: Espár Péter mb. osztályvezető
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó: -

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

dr. Zsidel Szilvia
jogi osztályvezető

Törvényességi észrevétel:

Deákné dr. Szarka Anita
jegyző

Nincs / az
alábbi:

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető
Fördös Attila
polgármester

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. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmeket az illetékes bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalják, majd azt követően a Képviselő-testület hozza meg döntését.

0277/8 hrsz

Katulín János, mint a 0277/8 hrsz-ú ingatlan 9786/240849 arányú tulajdonosa (továbbiakban: kérelmező) a Vác, Alsó-Törökhegy területén található külterületi, szőlő megjelölésű 8 ha 291 m² területű ingatlant a mellékelt kérelem alapján megvásárlásra felajánlja. 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 olyan „Máü” besorolási jelű mezőgazdasági ültetvényes terület, amely távlati terv szert lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

HELYRAJZI SZÁM	0277/8
SZERZŐDŐ FELEK	
tulajdonos	Katulín János
INGATLAN	
terület	80291 m ²
tulajdonhányad	9786/240849
tulajdonrész	4 %
terület értéke	334,81 AK
ÁR	
eladási ár	Bruttó 500.000 - Ft
Ft/m ²	156 - Ft/m ²
JOGALAP	
településrendezési cél	Lakóterület fejlesztése
TSZT	Máü
HÉSZ	Mezőgazdasági ültetvényes



Felhívom a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy a lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási jog érvényesítése szükséges ahhoz, hogy a településrendezési eszközeinkben szereplő fejlesztés megvalósulhasson, viszont az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, a mostani beadvány a földterület 4 %-nyi részét jelentené. A jelenlegi beépítésre szánt övezettől a területrész távol esik.

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

Vác, 2016. szeptember 2.



Espár Péter s.k.
mb. osztályvezető

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0277/8 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt - elővásárlási jogával éljen és a területrészt 500.000 Ft (azaz ötszázezer Forint) összegben megvásárolja.

Határidő: soron következő KT ülés

Felelős: Műszaki Osztály mb. osztályvezetője

1. Társaság megalakulása

2. Társaság megalakulása

3. Társaság megalakulása

Tisztelt Önkormányzat!

Az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0277/8.** hrsz. alatt felvett, szőlő megjelölésű, 8 ha 0291 m² térmértékű, 334.81 AK értékű, természetben Vác külterület 0277/8. hrsz alatt található ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás **II/20.** sorszáma alatti **9786/240849** arányú **tulajdoni illetőséget Katulin János** 2600 Vác, Landerer u. 12. fszt. 2. a. szám alatti lakos **Guttmann Vilmos** 2120 Dunakeszi, Toldi u. 3. szám alatti lakos részére a Vácott, 2016. június 27. napján kelt adásvételi szerződéssel 500 000 Ft, azaz ötszázezer forint összegű vételárért eladta.

Az ingatlan-nyilvántartás **III/3.** sorszáma alatt Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog van bejegyezve, ezért

kérem,

hogy a jogszabályban meghatározott határidő alatt az egy eredeti példányban csatolt adásvételi szerződés alapján a vételi ajánlatra nyilatkozni szíveskedjenek, az elővásárlási jogát a tisztelt Önkormányzat gyakorolni kívánja-e.

Felhívom a figyelmüket arra, amennyiben határidőn belül nem nyilatkoznak, azt úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni. Az ügyvédi meghatalmazást a csatolt irat tartalmazza.

Vác, 2016. június 27.

Tisztelettel:

Katulin János és Guttmann Vilmos képviselőiben

dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd

1997. június 30. napján a Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1997. június 30. napján tartott 17. ülésén a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanról az alábbiak szerint született határozat alapján az eladó a jelen szerződésben megnevezett ingatlanról az alábbiak szerint eladja a vevőnek:

az eladó: **Guttmann Vilmos** (születési neve: Guttman Vilmos, lakcíkj: 2120 Dunakeszi, Tolói u. 7., születési helye és ideje: Újpest, 1947. június 30., anyja neve: Kopeczky Terézia, személyazonosítója: 1470630-0057, adóazonosító jele: 8293992263) mint vevő – a továbbiakban: vevő – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az eladó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0277/8.** hrsz. alatt felvett, szőlő megjelölésű, 8 ha 0291 m² terméértékű, 334.81 AK értékű, természetben Vác külterület 0277/8. hrsz. alatt található ingatlanak az ingatlan-nyilvántartás **II/20.** sorszáma alatti **9786/240849** arányú **tulajdoni illetőségét** – az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadához képest –, 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 mindösszesen **500 000 Ft, azaz ötszázezer forint** összegben állapotokt meg. A vételarat a vevő a jelen szerződés 9. pontjába foglalt jóváhagyást követő tizenöt napon belül fizeti meg az eladó részére.

A szerződő felek rögzítik, hogy a rangsorban előrébb álló személy nyilatkozata alapján az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladók 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 vételarat teljesítse.

3. Az eladó szavatol a tulajdoni illetőség per-, teher-, és igénymentességéért azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartás **III/8.** sorszáma alatt Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog van bejegyezve.

Az eladó – a fentiekén túlmenően – szavatolja, hogy az ingatlanrészt köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlanrész értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrész használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlanok rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

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

4. Az ingatlanrész birtokának az átruházása a vételár hiánytalan megfizetésével egyidőben megtörténik, ezen időpontig az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészt 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. A szerződő felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **f ü g g ő b e n t a r t á s** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az eladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel

Katulán János eladó

Guttmann Vilmos vevő

dr. Kondoros Máttyás ügyvéd

12. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Máttyás ügyvédnél ügyvédi felhatalmazást helyeztetett azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.

6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Máttyás ügyvédnél ügyvédi felhatalmazást helyeztetett azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.

A szerződő felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben az eladó igazolta a teljes vételár hiánytalan megfizetését, annak megfizetésétől számított kettő munkanapon belül. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a jelen nyilatkozatot öt munkanapon belül eljuttatja az eljáró ingatlanügyi hatóság részére. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Máttyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevő bemutatja a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő igazolást banki terhelési értesítővel, avagy teljes bizonyító erejű magánokirattal. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes köteles haladéktalanul megsemmisíteni. A hátralékos vételár megfizetésének a határidejét megelőzően a letéteményes csak a letevő (eladó) és a jogosult (vevő) kifejezett és együttes írásbeli nyilatkozata alapján adhatja ki a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a letevőnek (eladónak). A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.

7. A szerződő felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességeikben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.
8. A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan 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 ingatlan 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 pontokban meghatározott nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyat képező ingatlanról a vevő nem tájékozatlanul van, a felek között létrejött szerződés alapján 2008. március 11. napjától 2020. december 31. napjáig.

A vevő az **Inytv. Vhr. 68/2008. §** alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

9. 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, hogy elővásárlásra jogosult a törvény 18. § (1) bekezdés bc) pontja alapján (bc) a földet használó az olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km. távolságra van.);

A szerződő felek a vevő nyilatkozata alapján rögzítik, hogy a vevő **családi gazdálkodó** (13/01511-2).

A szerződő felek a Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala határozata alapján rögzítik, hogy a vevő **földművesként** nyilvántartásba vételre került személy.

A szerződő felek **hivatkozva** az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (3) bekezdésében** foglaltakra – amelyek értelmében az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának a beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelemet valószínűsítő tényeket – **kéri** a tisztelt Járási Hivatalt, hogy az adásvételi szerződés alapján a **tulajdoni változást** az ingatlan-nyilvántartásba **a tulajdonostársak, mint** elővásárlásra jogosultak nyilatkozata hiányában is **bejegyezni szíveskedjen**, mert a jogosultak nagy száma miatt a nyilatkozat beszerzése rendkívüli nehézséggel és számottevő késedelemmel járna.

10. 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.

A vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárolni kívánt termőföldet a művelési ágának megfelelő gazdálkodás céljából fogja hasznosítani, a termőföldszerzés célja ezen gazdasági szükséges kielégítése.

11. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a jelen szerződés megkötésének a költségét, a tulajdonátruházási illetéket, továbbá a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőt terhelik.
12. 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.
13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételekre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

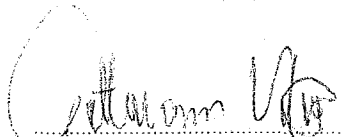
- 14. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírására a Váci Járásbíróság közjogi joghatóságát kötik ki.
- 15. A vevő tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvéd figyelmeztetését, amely szerint a földhivatali lakcímet a változástól számított 30 napon belül köteles a Váci Járási Földhivatalnak bejelenteni.
- 16. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, valamint az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint az elővásárlási jog jogosultjaival a jelen egységes okirathoz foglalt szerződés, mint vételi ajánlat közlésére irányuló a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti közigazgatási eljárásra, ill. az elővásárlásra jogosult közvetlen felhívása során történő eljárásra, 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 kéri, 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, 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, 2016. június 27.



Katulin János eladó

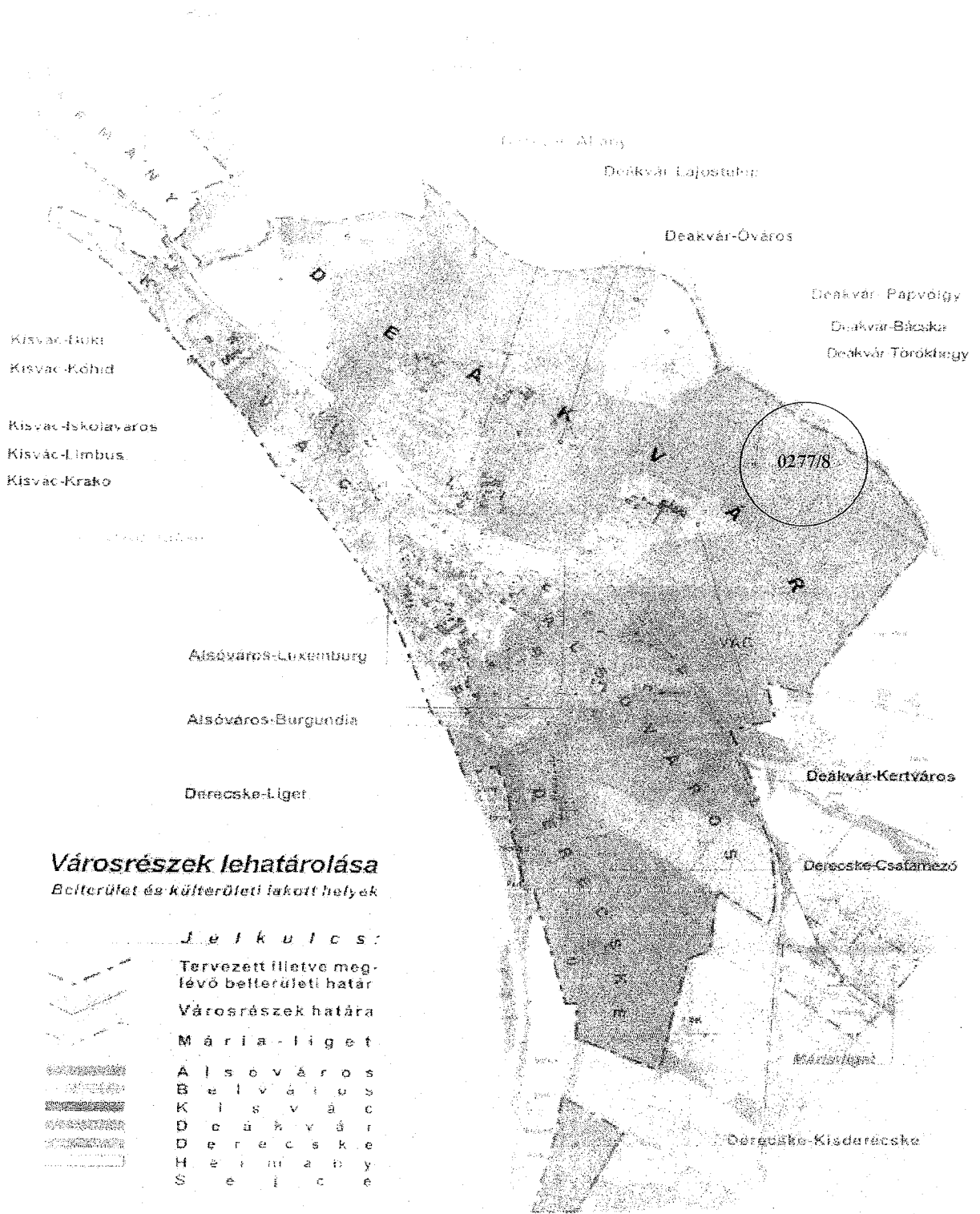


Guttman Vilmos vevő

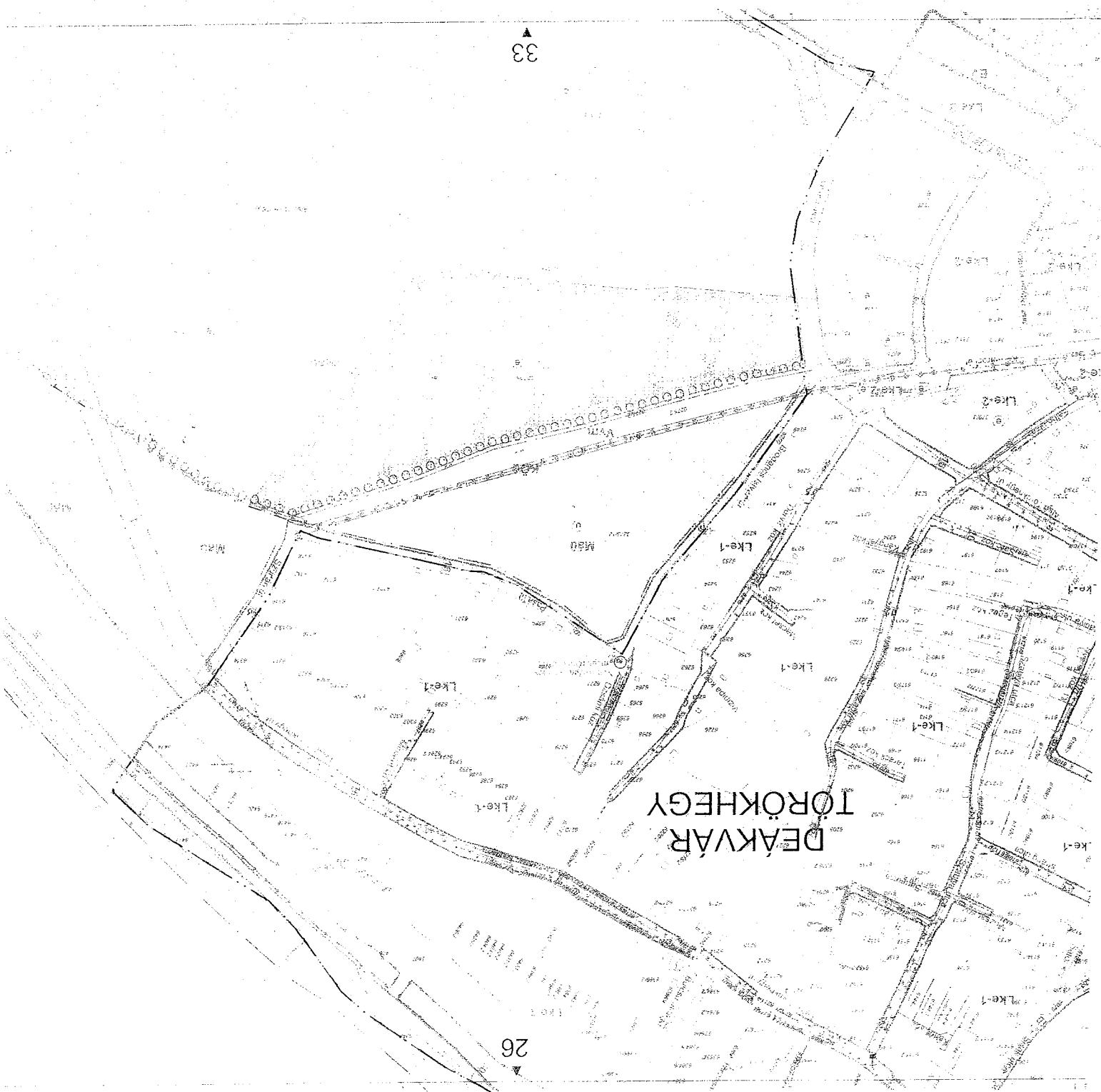
Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2016. június 27. ón:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

2016. június 27.
Vác



33



DEÁKVAR
TÖRÖKHÉGY

26