



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítészeti Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2016. év szeptember hónap 13. napi ülésére

Szám:	9/175-3/2016.
Tárgy:	<b>Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog 0277/8 hrsz-ú ingatlan</b>
Melléklet:	Kérelem – 1. számú melléklet Átnézeti helyszínrajz – 2. számú melléklet Szabályozási Terv kivonat – 3. számú melléklet
Előterjesztő:	<b>Espár Péter mb. osztályvezető</b>
Készítette:	Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó:	-
Előzmény/korábbi döntés:	-
Terjedelem:	10 oldal
Bizottsági tárgyalások:	-
<u>Döntéshozatal módja:</u>	<i>nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/) egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)</i>

Törvényességi véleményezésre  
bemutatva

**dr. Zsidel Szilvia**  
jogi osztályvezető

Törvényességi észrevétel:

**Dcákné dr. Szarka Anita**  
jegyző

Nincs / az  
alábbi:

Véleményezésre megkapta:

**Pető Tibor**  
alpolgármester

## 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

Katulin 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 m<sup>2</sup> 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:

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

Vác a Dunakanyar szíve

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 területrészt 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 Városfejlesztési és Környezetvédelmi 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

Vác Város Önkormányzata

1052 Vác, Kőrösi Mihály u. 11.

Tárgy: földrajzi névhasználati jog, átvétel

Tisztelt Önkormányzat!

Az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0277/8.** hrsz. alatt felvett, szőlő megjelölésű, 8 ha 0291 m<sup>2</sup> térmértékű, 334.81 AK értékű, természetben Vác külterület 0277/8. hrsz alatt található ingatlanok 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** képviselőiként

**dr. Kondorosi Máttyás** ügyvéd



Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan hivatalos nyilvántartásba történő bejegyzésére a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerülő tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.

6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Máttyás ügyvédnél **ü g y v é d** i feltevéssel nyilatkozik, amellyel feltétlenül visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerülő 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 termésként 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 jelen pontban meghatározott nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát lebeázó ingatlanhoz a vevő használatában van, a felek közötti szerződés alapján 2008. március 11. napjától 2020. december 31. napjáig.

A vevő az Inytv. Vhr. 68/C. § 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**k 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 szükségés kielégítése.

11. 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.

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

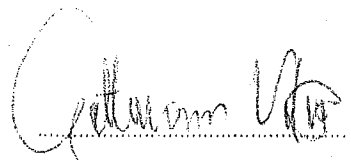
13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

14. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírására a Váci Járásbíróság kiemelt joghatóságát kötik ki.
15. A vevő tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvédi felvilágosítást, amely szerint a megalkotott lakóingatlan a változástól számított 30 napon belül köteles a Váci Járás 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 okiratba 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 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, 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.

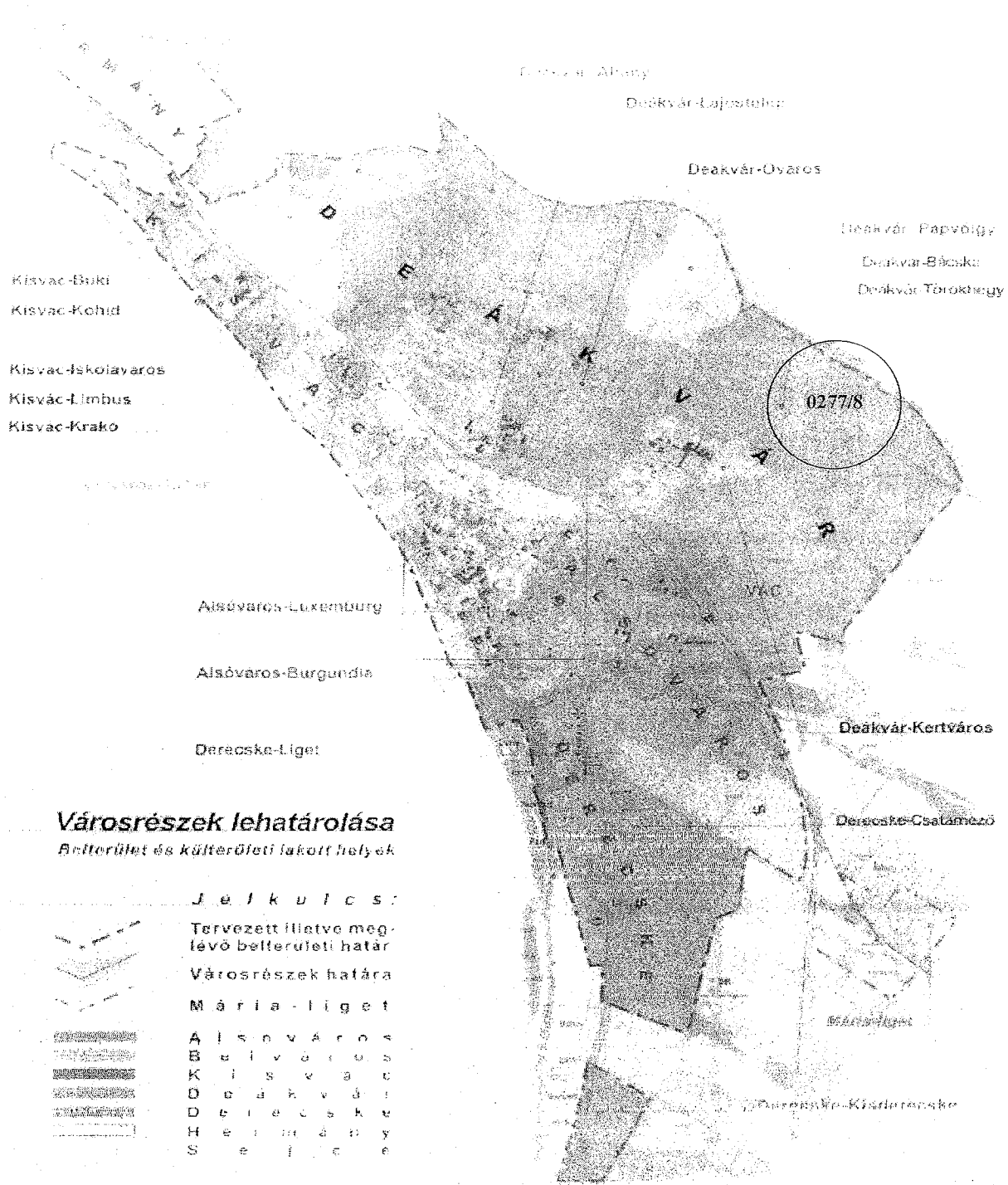
  
**Katulin János** eladó

  
**Gullmann Vilmos** vevő

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

**dr. Kondorosi Mátyás** ügyvéd





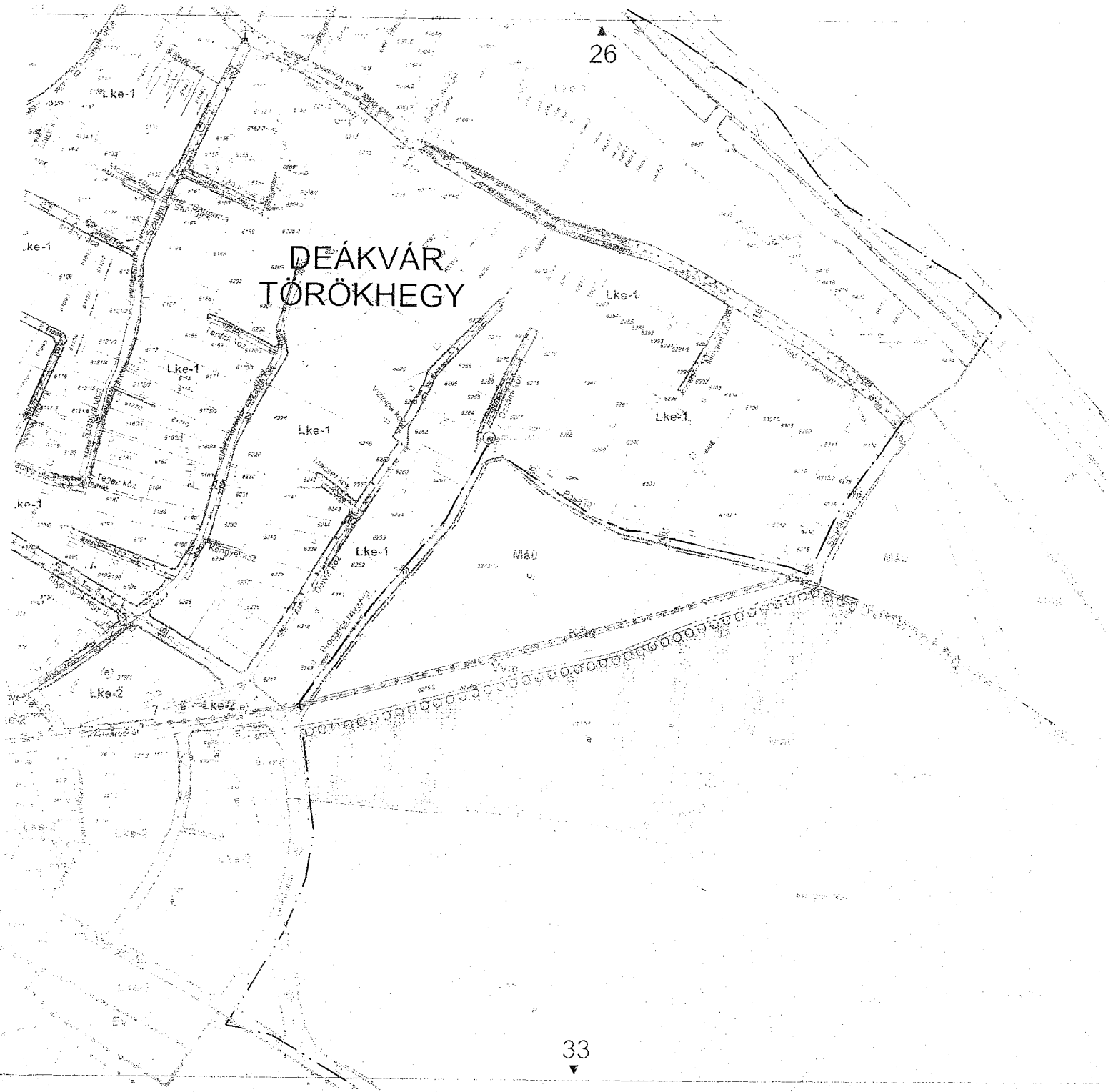
### Városrészek lehatárolása

Belterület és külterületi lakott helyek

#### Jelkulcs:



- Tervezett illetve meglévő belterületi határ
- Városrészek határa
- Mária-liget
- Alsóváros
- Belsőváros
- Kisvác
- Deákvar
- Derecske
- Hermány
- Selyke



26

DEÁKVÁR  
TÖRÖKHEGY