



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2017. év május hónap 9. napi ülésére

Szám: 9/85-2/2017
Tárgy: Sajátos jogintézmények –
Elővásárlási jog a 0277/5 hrsz-ú ingatlanon

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


Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó: -


Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 10 oldal

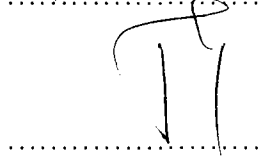
Bizottsági tárgyalások: -

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 



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.

0277/5 hrsz

Göndöcs Gábor, mint a 0277/5 hrsz-ú ingatlan 7438/129380 arányú tulajdonosa (továbbiakban: kérelmező) a Vác, Alsó-Törökhegy területén található külterületi, szőlő, szántó megjelölésű 12 ha 9381 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 szerit lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

HELYRAJZI SZÁM	0277/5
SZERZŐDŐ FELEK	
tulajdonos	Göndöcs Gábor
INGATLAN	
terület	129.381 m ²
tulajdonhányad	7438/129380
tulajdonrész	6 %
terület értéke	532.27 AK
ÁR	
eladási ár	1.200.000 – Ft
Ft/m ²	161 - 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 6%-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, 2017. május 3.


Breczné Zsigmond Jolán
főépítész 

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0277/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogával éljen és a területrészt 1.200.000 Ft (azaz Egymillió-kettőszázezer Forint) összegben megvásárolja.

Határidő: soron következő KT ülés

Felelős: főépítész



Vác Város Önkormányzata

2600 Vác, Március 15. tér 11.

-4-

1. számú melléklet

SZA
0421
7

Tárgy: elővásárlási jog

Tisztelt Címzettek!

9155/2017

[HA

Alulírott, **dr. Kondorosi Máttyás** ügyvéd ügyfeleim képviseletében tájékoztatom a tisztelt Önkormányzatot, mint elővásárlásra jogosultat, hogy

Göndöcs Gábor (

...), mint **eladó** és

Nagy Zoltán Imre (

...), mint **vevő**

között a **Vác külterület 0277/5. hrsz.** alatt felvett, szőlő, szántó megjelölésű, 12 ha 9381 m² térmértékű, 532.27 AK értékű, természetben Vác külterület 0277/5. hrsz alatt található ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás **II/11.** sorszama alatti **7438/129380** arányú **tulajdoni illetősége** vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre.

Az eladó a fenti tulajdoni illetőséget eladta a vevő részére **1 200 000 Ft, azaz egymillió - kettőszázezer forint** vételárért.

Az ingatlant Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog terheli.

Kérem, hogy szíveskedjenek nyilatkozni, hogy az elővásárlási jogukat gyakorolni kívánják-e.

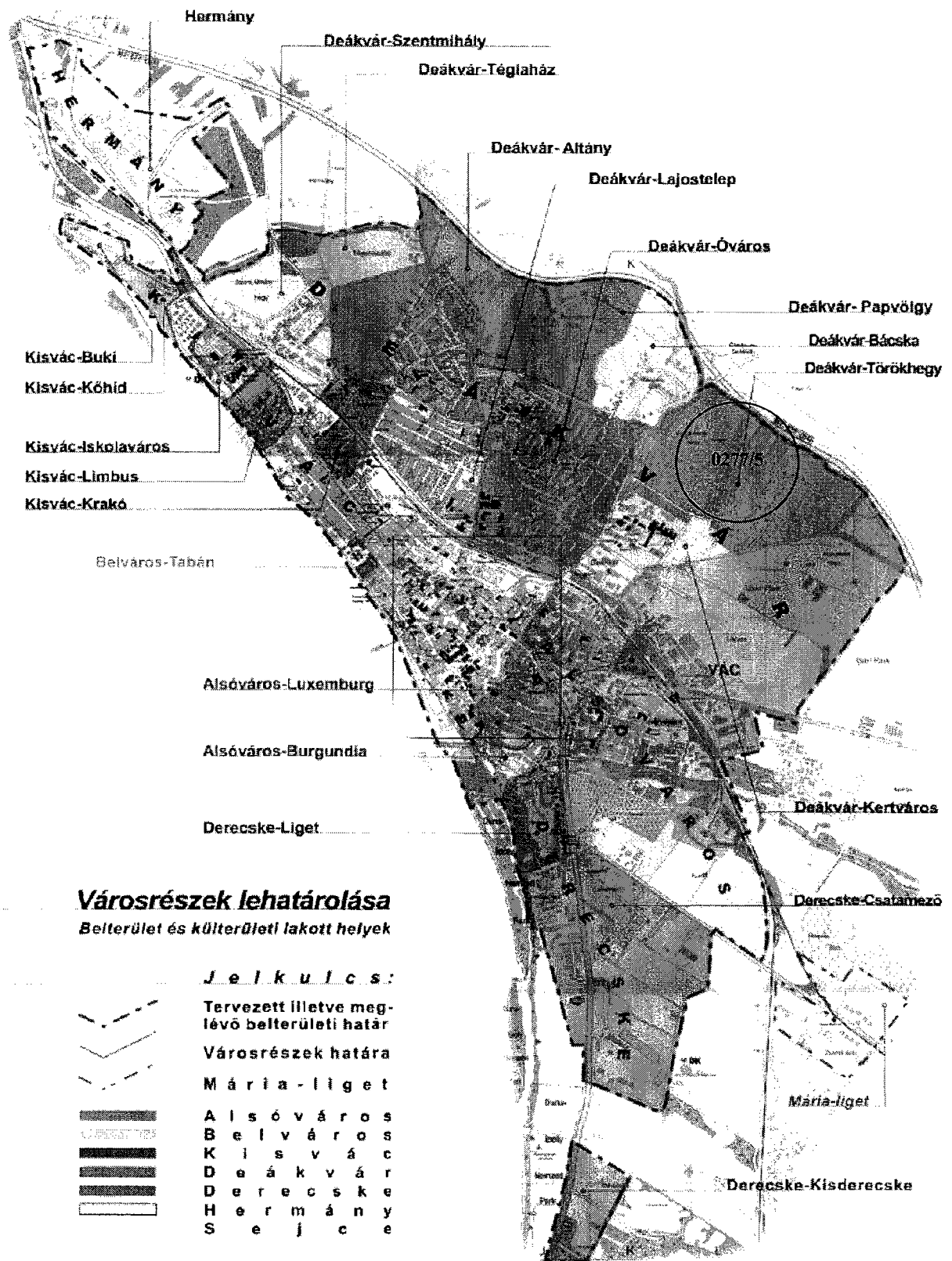
A jelen iratomhoz csatolom az adásvételi szerződés egy példányát, amely szerződés tartalmazza az ügyfeleim által a részemre adott meghatalmazást.

Vác, 2017. április 20.

Tisztelettel:

dr. Kondorosi Máttyás
ügyvéd





Vác a Dunakanyar szíve

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Horváth Gábor

), **mint eladó** – továbbiakban: eladó –

másrészről

Nagy Zoltán Imre (

), **mint vevő** – a továbbiakban: vevő – között, az alább

megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

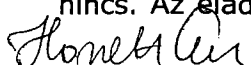
1. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az eladó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0277/5. hrsz.** alatt felvett, szőlő, szántó megjelölésű, 12 ha 9381 m² térmértékű, 532.27 AK értékű, természetben Vác külterület 0277/5. hrsz alatt található ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás **II/11.** sorszáma alatti **7438/129380** arányú **tulajdoni illetőségét**, 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 **1 200 000 Ft, azaz egymillió - kettőszázezer 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 átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri és nyugtázza.

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 eladókkal 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 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 vételárat teljesítse.

3. Az eladó szavatol a tulajdoni illetőség per-, teher-, és igénymentességéért azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartás **III/3.** sorszáma alatt Vác Város Önkormányzata jogosult javára **elővásárlási jog**, a **III/6.** sorszáma alatt vázrajz szerinti területnagyságra **vezetékjog**, a **III/7.** sorszáma alatt vázrajz szerinti területnagyságra **bányászolgalmi jog** van bejegyezve.

Az eladó – a fentiekben 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 ingatlanrészre nem terjedő hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta nem alkalmazott ei


Horváth Gábor eladó


Nagy Zoltán Imre vevő

dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd



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 kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

4. Az ingatlanrész birtokának az átruházása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 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. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség **tulajdonjoga** a **vevő** javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre** kerüljön.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő jóváhagyás alapján lép **h a t á l y** ba.

6. A szerződő felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességeikben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.
7. 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 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.

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

egységes okiratba foglalt szerződés, mint vételi ajánlat közlésére irányuló a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti közigazgatási eljárásra, Vác Város Önkormányzata, mint elővásárlásra jogosult előtti eljárásra, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárásra és a jelen szerződés jóváhagyására irányuló közigazgatási eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsék utca 8-10., 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 a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkezdvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. A szerződő felek egyúttal kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

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, 2017. 04. 20.

.....
Horváth Gábor eladó

.....
Nagy Zoltán Imre vevő

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2017. április 20-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd



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, hogy elővásárlásra jogosult a törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján (d) *az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;*).

A szerződő felek rögzítik, hogy vevő az 1. pontban meghatározott földrészletnek a tulajdonostársa, így a **Ptk. 5:81. § (1) bekezdése** alapján – a tulajdonostársak viszonyában – **elővásárlásra** jogosult.

A szerződő felek a Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala határozata alapján 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.

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.

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.

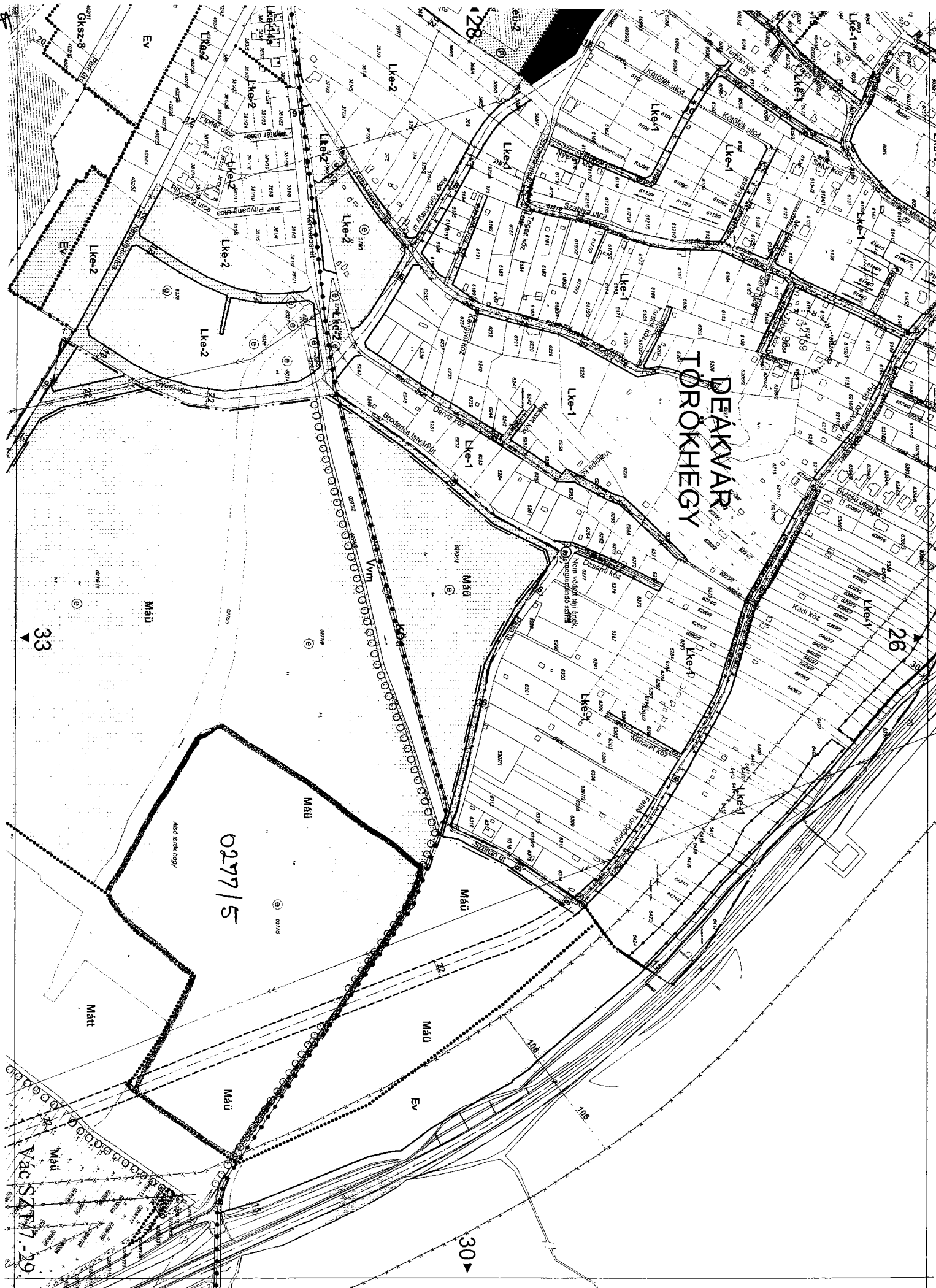
11. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a NAV Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.

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 Járási Földhivatalnak bejelenteni.

15. 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



DEÁKVAR
TÖRÖKHEGY

-10- 3. számú melléklet