



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2016. év április hónap 12. napi ülésére

Szám: 9/74-2/2016
Tárgy: Sajátos jogintézmények –
Elővásárlási jog 0279/16 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 főépítési munkatárs
Előadó: Lévai Dávid főépítész

Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 6 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

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

Törvényességi véleményezésre bemutatva dr. Zsidel Szilvia
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita
jegyző

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Pető Tibor
alpolgármester



Vác a Dunakanyar szíve

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.

0279/16 hrsz

Guttman Vilmos (2120 Dunakeszi, Toldi u. 3.), mint a 0279/16 hrsz-ú ingatlan 35234/590364 arányú tulajdonosa (továbbiakban: kérelmező) a Vác, Alsó-Törökhegy területén található külterületi, gyümölcsös” megjelölésű 19 ha 6832m² 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 szerint lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelte.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

HELYRAJZI SZÁM	0279/16
SZERZŐDŐ FELEK	
tulajdonos	Guttman Vilmos (1947. 06. 30.)
INGATLAN	
terület	11.747 m ²
tulajdonhányad	35.234/590.364
tulajdonrész	17 %
jogcím bejegyzés száma:	
ÁR	
eladási ár	Bruttó 2.000.000 - Ft
Ft/m ²	170 - 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 17%-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. április 05.



Lévai Dávid s.k.
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0279/16 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogával éljen és a területrészt 2.000.000 Ft (azaz kettő millió Forint) összegben megvásárolja.

Határidő: soron következő KT ülés

Felelős: főépítész

Vác Város Önkormányzata

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tárgy: felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Önkormányzat!

Az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0279/16.** hrsz. alatt felvett, gyümölcsös megjelölésű, 19 ha 6832 m² térmértékű, 787.33 AK értékű, természetben Vác külterület 0279/16. hrsz alatt található ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/68.** sorszáma alatti tulajdoni illetőségből – az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadához képest - **35234/590364** arányú **tulajdoni illetőséget Guttman Vilmos** 2120 Dunakeszi, Toldi utca 3. szám alatti lakos **Nagy Zoltán Imre** 2600 Vác, Juhász utca 18. szám alatti lakos részére a Vácott, 2016. március 24. napján kelt adásvételi szerződéssel 2 000 000 Ft, azaz kettőmillió 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. március 24.

Tisztelettel:

Guttman Vilmos és Nagy Zoltán Imre képviselőiben

dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd

Dr. Kondorosi Máttyás
Ügyvéd
1052 Gy. Széchenyi u. 12. sz. 1.
Fax: 06-26-463111 / 06-26-463112
E-mail: kondorosi@kondorosi.hu
Telefon: 06-26-463111 / 06-26-463112

ky

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Guttmann Vilmos** (születési neve: Guttmann Vilmos, lakik: 2120 Dunakeszi, Toldi u. 3., születési helye és ideje: Újpest, 1947. június 30., anyja neve: Kopeczky Terézia, személyi azonosítója: 1470630 0057, adóazonosító jele: 8293992263), **mint eladó** – továbbiakban: eladó –

másrészről **Nagy Zoltán Imre** (születési neve: Nagy Zoltán Imre, lakik: 2600 Vác, Juhász utca 18., születési hely, idő: Diósgyőr, 1946. november 4., anyja neve: Erdélyi Juliánna Jolán, személyi azonosító jele: 1561104 0751, adóazonosító jele: 8291613249), **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 0279/16.** hrsz. alatt felvett, gyümölcsös megjelölésű, 19 ha 6832 m² térmértékű, 787.33 AK értékű, természetben Vác külterület 0279/16. hrsz alatt található ingatlanak az ingatlan-nyilvántartás **II/68.** sorszama alatti tulajdoni illetőségből – az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadához képest - **35234/590364** arányú **tulajdoni illetőségét**, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban, akként, hogy az eladó – az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadához képest 15100/590364 arányú tulajdonosa marad.
2. Az 1. pontban körülírt tulajdoni illetőség vételáraként a felek mindösszesen **2 000 000 Ft, azaz kettőmillió forint** összegben állapodtak meg. A vételárat a vevő a jelen szerződés 8. pontjába foglalt kifüggesztési határidő leteltét követő tizenöt napon belül fizeti meg az eladó részére.

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.** sorszama alatt Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog, a **III/8.** sorszama alatt vázrajz szerinti területnagyságra vezetékjog 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 ingatlanrész rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményről, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Guttmann Vilmos eladó

Nagy Zoltán Imre vevő

dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd

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 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 vételár teljes megfizetéséig az eladók a tulajdonjogukat fenntartják, a szerződő felek a jelen szerződés alapján a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének** az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését együttesen kérik.

Amennyiben a jelen szerződés megszűnik, úgy a vevő már most, a jelen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Váci Járási Hivatal a szerződés benyújtása tényét az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vételár hiánytalan kiegyenlítését – annak igazolásával egyidejűleg – külön nyilatkozatban nyugtázza, egyúttal feltétlen beleegyezését fogja adni ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

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 haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem éri el a tulajdonában és a haszonélvezetében 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 hármilyen 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 **Inytv. Vhr. 68/C. §** alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

- 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 c) pontja alapján *(c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak 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 tulajdonváltozás 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.

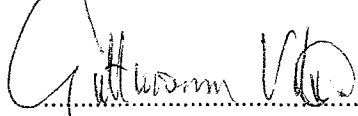


14. A vevő tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvéd figyelmeztetését, amely szerint a megváltozott lakcímét a változástól számított 30 napon belül köteles a Váci Járási Földhivatalnak bejelenteni.

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 egységes okiratba foglalt szerződés, mint vételi ajánlat közlésére irányuló a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti közigazgatási 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. 03. 24.



Guttman Vilmos eladó



Nagy Zoltán Imre vevő

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2016. március 24-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd



