

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2017 év február hónap 23. napi ülésére

**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú, Vác, zártkert 20085 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándék – Mladek Ferencné

**Melléklet:** 10 oldal

**Előterjesztő:** Benyó Balázs ügyvezető igazgató, Váci Városfejlesztő Kft.

**Készítette:** dr. Szilágyi-Regő Renáta vagyonhasznosítási részlegvezető

**Előzmény/korábbi döntés:** GVVB 15/2017.(II.13.) számú határozata

**Terjedelem:** 11 oldal

**Bizottsági tárgyalások:** GVVB 2017. február 13. napján tárgyalta

**Döntéshozatal módja:** *Nyílt ülés [Mötv. 46.§ (1)]*  
Egyszerű többség Mötv.47.§ (2) bek

Törvényességi  
véleményezésre  
bemutatva

Dr. Zsidel Szilvia Jogi osztály osztályvezető

-----  


Törvényességi  
észrevétel:

Deákné Dr. Szarka Anita  
Jegyző

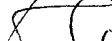
Nincs / az  
alábbi:

-----  


Véleményezésre  
megkapta:

Kökény Szabolcs  
Pénzügyi és Adó osztály  
osztályvezető

-----

-----  


Véleményezésre  
megkapta:

Fördös Attila Polgármester

-----  


**Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!**

**Az önkormányzati tulajdonú, Vác, zártkert 20085 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándék – Mladek Ferencné**

Mladek Ferencné 2600 Vác, Tabán utca 15. szám alatti lakos, azzal a kérelemmel fordult a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsághoz, hogy Vác Város Önkormányzatának tulajdonát képező, általa 2013. október 7. napján kelt haszonbérleti szerződéssel bérelt Vác, 20085 hrsz-ú, 1102 m<sup>2</sup> nagyságú, kert megnevezésű ingatlant megvásárolhassa.

A Helyi Építési Szabályzat a területet Mk-3 övezetbe sorolja, mely kiskertes kertövezet. Kérelmező az értékbecslést saját költségén elkészítette, mely szerint a 20085 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 264.000,-Ft, azaz kettőszázhatvannégyezer forint.

Az értékbecslés kelte: 2017. január 30. Érvényessége: kilencven nap.

A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 15/2017.(II.13.) sz. határozatával javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre az ingatlant Mladek Ferencné 2600 Vác, Tabán utca 15. szám alatti lakos részére.

***Határozati Javaslat***

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác, zártkert 20085 hrsz-ú, 1102 m<sup>2</sup> nagyságú, kert megnevezésű ingatlant 264.000,-Ft, azaz kettőszázhatvannégyezer forint vételáron, (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) Mladek Ferencné Vác, Tabán utca 15. szám alatti lakos részére értékesíti azzal, hogy a kimérés, kitűzés a vevő feladata és költsége.

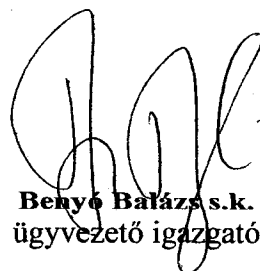
**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

***Mellékletek:***

1. számú melléklet: a 2016. december 10. napján kelt kérelem
2. számú melléklet: Vác Szabályozási Terv szelvényezés, helyszínrajz
3. számú melléklet: Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 15/2017.(II.13.) sz. határozat
4. számú melléklet: Értékelési bizonyítvány
5. számú melléklet: adásvételi szerződés tervezete

Vác, 2017. február 15.



**Behyó Balázs s.k.**  
ügyvezető igazgató

Váci Városfejlesztő Kft.  
2600 Vác, Köztársaság út 34.

|                              |
|------------------------------|
| Érkezett: 2016 DEC 19.       |
| Iktatószám: PF 1.2221-1/2016 |
| Melléklet: 2 db              |
| Előadó: Pósta 14. forduló    |
| Irattári tételszám: .....    |
| Alapszám: .....              |

Kérem T. Címet, hogy a Vác, külterület, Székhegy dűlőben lévő, 20085 hrsz. 1102 m2 nagyságú kert művelési ágú föld területet, mely Önkormányzati tulajdonban van és melyet 2003 év óta bérek, szíveskedjenek részemre eladni.

Vác, 2016. december 10.

Mladek Ferencné  
Mladek Ferencné

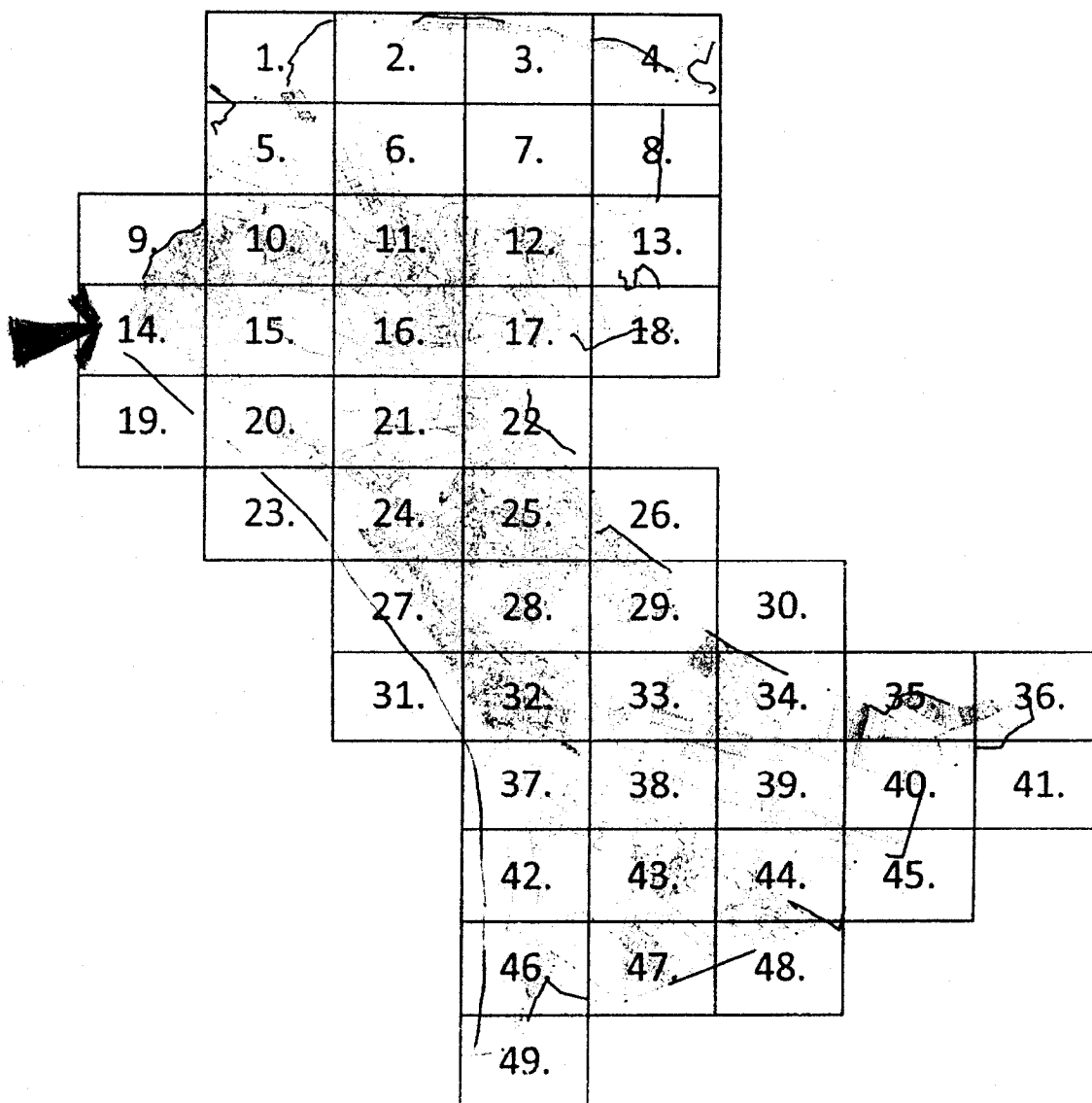
2016. 12. 10.

2016. 12. 10.

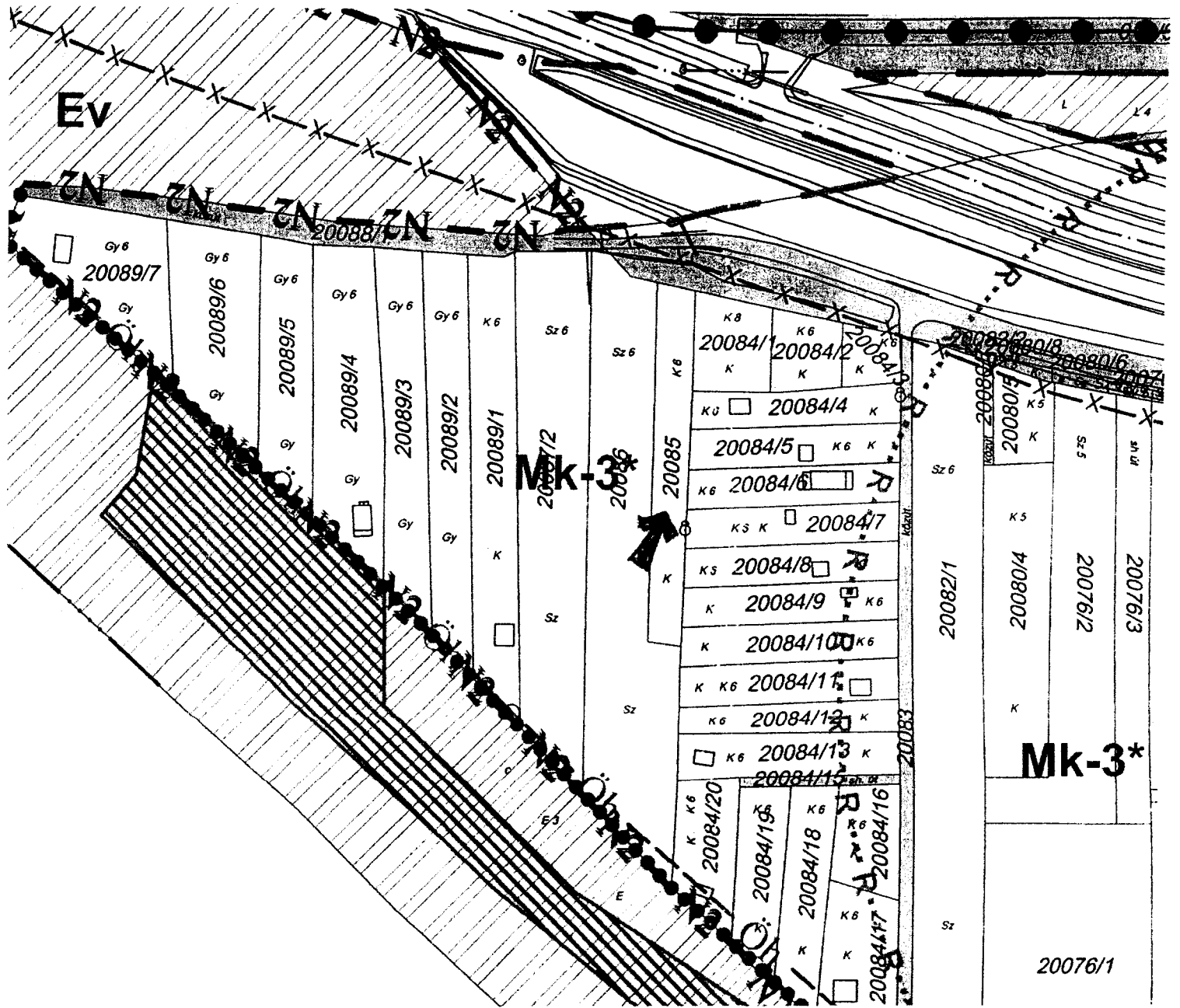
# Vác Szabályozási Terv

## Szervezés

M=1:4000 (ISO-A3)



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



Ev

Mk-3

Mk-3\*

20076/1

Gy 6  
20089/7

Gy 6  
20089/6

Gy 6  
20089/5

Gy 6  
20089/4

Gy 6  
20089/3

Gy 6  
20089/2

K 6  
20089/1

Sz 6  
20089/2

Sz 6  
20085

K 8  
20084/1

K 6  
20084/2

K 6  
20084/3

K 6  
20084/4

K 6  
20084/5

K 6  
20084/6

K 5  
20084/7

K 5  
20084/8

K 5  
20084/9

K 6  
20084/10

K 6  
20084/11

K 6  
20084/12

K 6  
20084/13

K 6  
20084/14

K 6  
20084/15

K 6  
20084/16

K 6  
20084/17

K 6  
20084/18

K 6  
20084/19

K 6  
20084/20

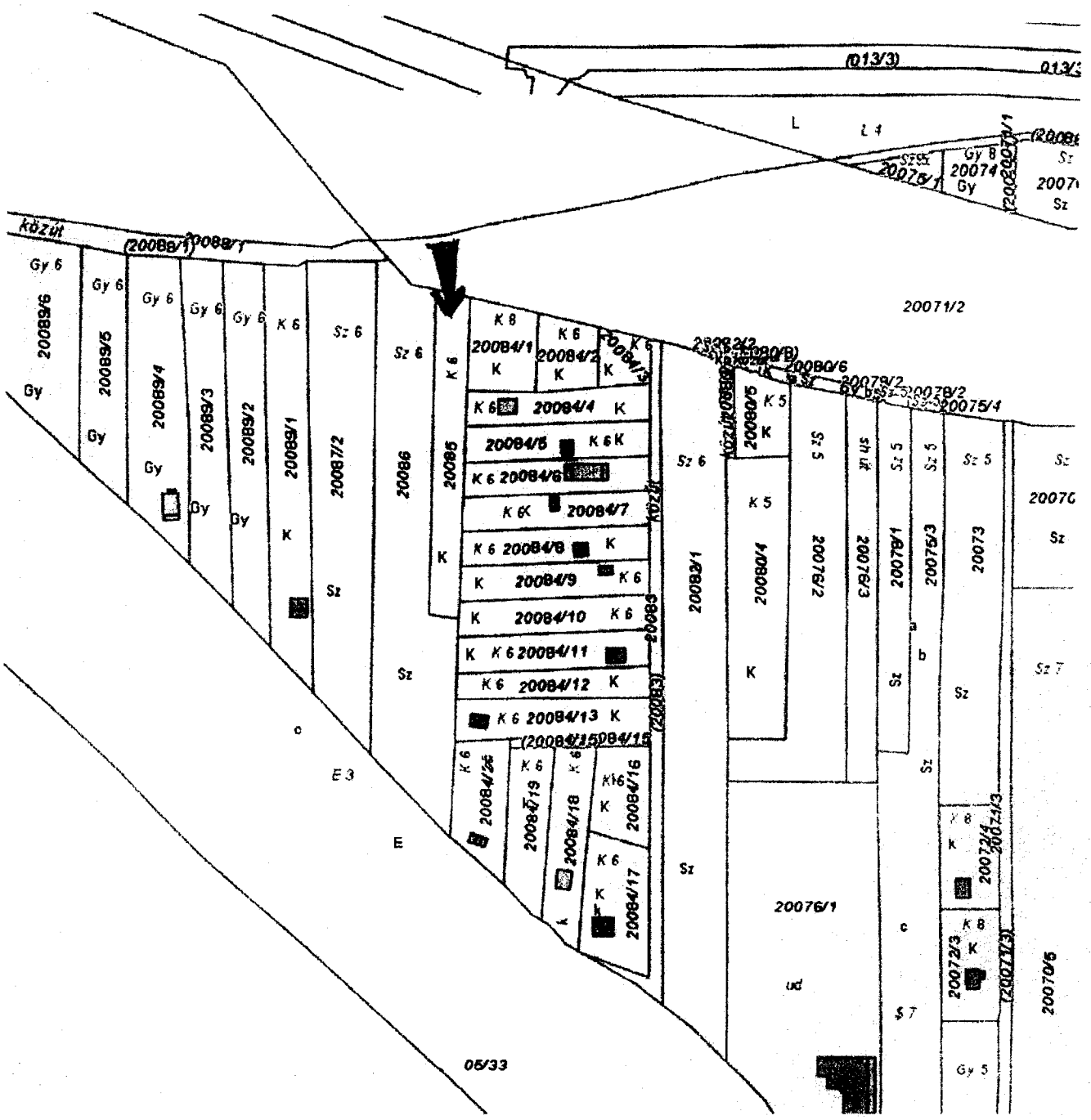
Sz 6  
20082/1

K 5  
20080/4

Sz 5  
20076/2

Sz 5  
20076/3

Sz



06/33



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**  
a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. február 13-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác, zártkert 20085 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándék – Mladek Ferencné

**15/2017.(II.13.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a Vác, zártkert 20085 hrsz-ú, 1102 m<sup>2</sup> nagyságú, kert megnevezésű ingatlant 264.000,- Ft, azaz Kettőszázhatvannégyezer forint vételáron, (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k. pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) Mladek Ferencné Vác, Tabán utca 15. szám alatti lakos részére azzal, hogy a kimérés, kitűzés a vevő feladata és költsége.

**Határidő:** 2017. febr. KT ülés

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

**Balkovics Péter s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea

## *Értékelési bizonyítvány*

**Tárgy:** 2600 Vác, zártkert, 20085 hrsz.-ú zártkert minősítésű ingatlan forgalmi értékbecslése

**Megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.**  
**A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi értéke, kerekítve a mai napon:**

**26 000 000,- forint**  
**Kettőszázhatvanégyezer**  
**Forint**

Göd, 2017. január 30.

Értékelte:

**SOLUTIO BT.**  
2131 Göd, Pesti út 32.  
Adószám: 21809153-1-13

Nagy Emil  
(bejegyzési szám: 719/2001)  
(PMIK szám: 1602/2008)  
Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő  
Minősített termőföld értékbecslő  
Solutio Ingatlaniroda



## Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzata** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13, önkormányzati törzsszáma: 731300., bankszámlaszáma: 11742094-15395429-00000000., képviseli: Fördös Attila polgármester), **mint eladó** – továbbiakban: eladó –

másrészről **Mladek Ferencné** (születési neve: ....., lakik: 26....., születési helye és ideje: ....., anyja neve: ....., személyi azonosítója: ....., adóazonosító jele.....), **mint vevő** – a továbbiakban: vevő – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a Képviselő-testület ..... számú határozata alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác zárkert 20085 hrsz.** alatt felvett, kert megjelölésű, 1102 m<sup>2</sup> térmértékű, 3.74 AK értékű, természetben Vác zárkert Székhegy dűlű 20085 hrsz. alatti ingatlant, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **264 000 Ft, azaz kettőszázhatvannégyezer forint** összegben állapodtak meg. A vételárat a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételár jogcímén. A szerződő felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján a jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.
3. Az eladó szavatol az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője 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 másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
4. Az ingatlan birtokának az átruházása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörténik, ezen időpontig az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant 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 ingatlan **tulajdonjoga** a vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés a 8. pontban meghatározott kifüggesztési határidő utolsó napján alapján lép **h a t á l y** ba.

6. A szerződő felek közül a vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.
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. §-alban** foglaltak alapján kijelenti, hogy

- a) földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 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 rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** hatálya alá tartozik.

A szerződő felek a fenti b) pontban meghatározott nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a vevővel kötött haszonbérleti szerződés alapján a vevő használatában áll 2013. október 1. napjától 2018. szeptember 30. napjáig terjedő időszakra.

A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a** 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 közlés kezdő napja az adásvételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőabláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

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 CXII. törvény 13. § (3) bekezdése** alapján kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.

- 9.** A szerződő felek rögzítik, hogy a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett, illetve a törvény 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról **iratjegyzéket** készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt **az eladó részére küldi meg**, mert az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.

A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja** alapján rögzítik, hogy a jelen szerződéshez, mint az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez **nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

- 10.**Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve 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 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, 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 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. február 2.

.....  
**Vác Város Önkormányzata**  
 eladó képviseletében  
 Fördős Attila polgármester

.....  
**Mladek Ferencné**  
 vevő

**Ellenjegyezték:**

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2017. február 2.-án:

**dr. Kondorosi Mátyás** ügyvéd