



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítészeti Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága  
2016. év július hónap 4. napi ülésére

**Szám:** 9/143-3/2016.  
**Tárgy:** Sajátos jogintézmények –  
Elővásárlási jog 0277/5 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

Véleményezésre megkapta:

Fördös Attila  
polgármester

**Tisztelt Elnök Úr!**  
**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**

Tumbász Katalin, mint a 0277/5 hrsz-ú ingatlan 3821/129380 arányú tulajdonosa (továbbiakban: kérelmező) a Vác, Alsó-Törökhegy területén található külterületi, gyümölcsös” megjelölésű 12 ha 9383m<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>0277/5</b>
<b>SZERZŐDŐ FELEK</b>	
tulajdonos	Tumbász Katalin
<b>INGATLAN</b>	
terület	129.383 m <sup>2</sup>
tulajdonhányad	3821/129380
tulajdonrész	39 %
terület értéke	512,27 AK
<b>ÁR</b>	
eladási ár	Bruttó 800.000 - Ft
Ft/m <sup>2</sup>	6 - 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 39%-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. június 20.



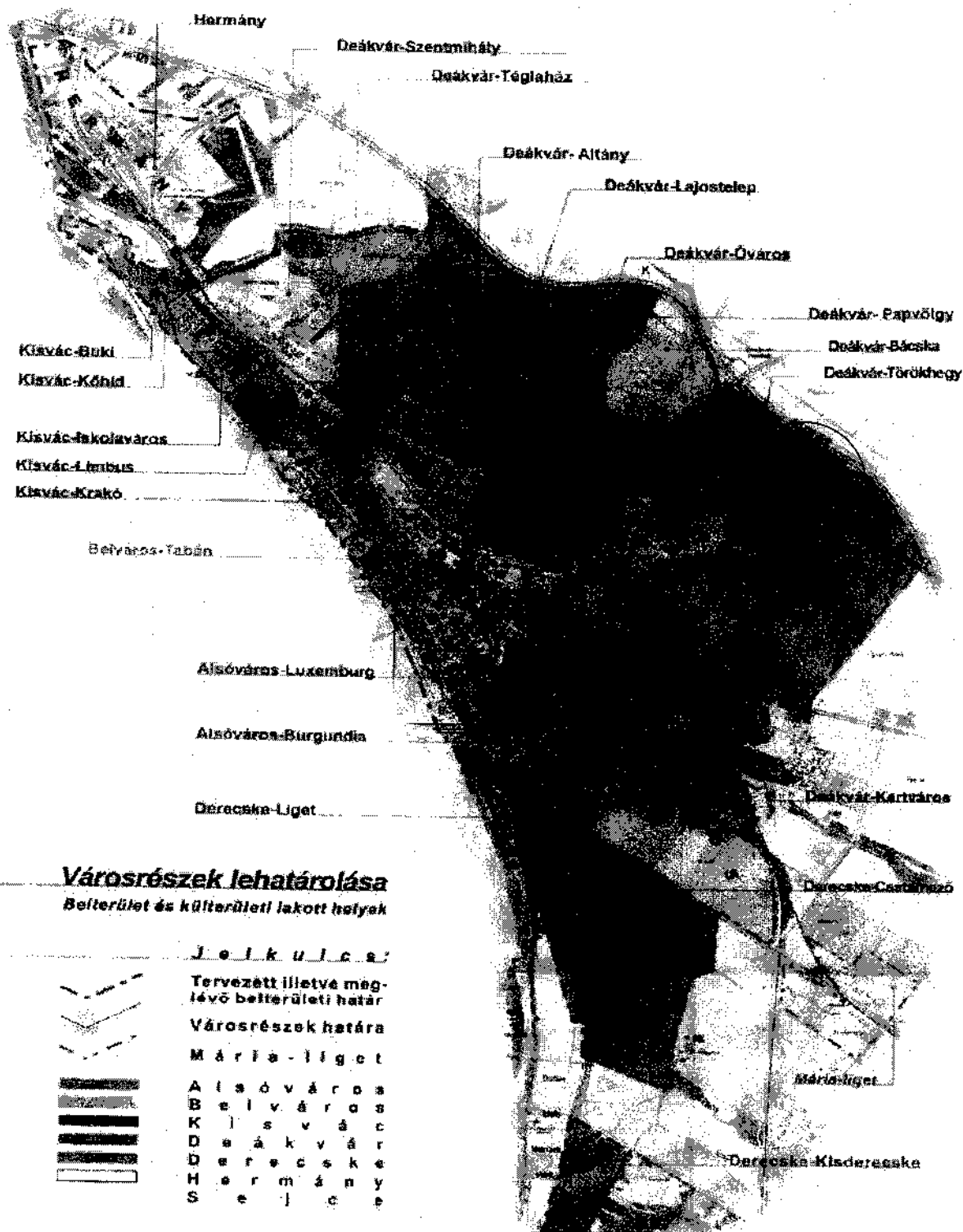
**Espár Péter**  
mb. osztályvezető

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási 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 800.000 Ft (azaz nyolcszázezer Forint) összegben megvásárolja.

**Határidő:** soron következő KT ülés

**Felelős:** Műszaki Osztály mb. osztályvezetője



Vác a Dunakanyar szíve



1. számú melléklet

Dr. Gáspár Zoltán

ügyvéd

a Pest Megyei Ügyvédi Kamara tagja

Vác Város Önkormányzata  
Fördős Attila polgármester úr részére

Ügyszám: 1233/2015/M

V á c, Március 15. tér 11.  
2 6 0 0

Vác, 2016. május 26.

Tisztelt Polgármester Úr !

Tájékoztatom, hogy a mellékelten csatolt és 2015. május hó 26. napján kelt adásvételi szerződés alapján Kettler Ildikó vevő és Tumbász Katalin eladó között adásvételi szerződés jött létre az eladó tulajdonában lévő és a

váci külterületen 0277/5 helyrajzi szám

alatt nyilvántartott szőlő, szántó megjelölésű 12 ha 9383 m<sup>2</sup> alapterületű, 6. és 4. minőségű osztályba tartozó és 512,27 AK értékű ingatlan 3821/129380-ad részére 800.000 Ft vételár mellett.

Az ingatlanon azon túl, hogy tulajdoni illetőséggel rendelkezik, az önkormányzat javára elővásárlási jog került bejegyzésre, ezért

k é r e m

a Tisztelt Polgármester Urat nyilatkozzon arról, hogy élni kíván-e az Önkormányzat a szerződés szerinti feltételek mellett az elővásárlási jogaival.

Kérem, megkeresésemre érdemi nyilatkozatát 15 napon belül megtenni szíveskedjen.

Üdvözlettel:

Ajánlott! Tértivevény!

Melléklet:

- szerződés

Dr. Gáspár Zoltán

ügyvéd  
1011 Budapest, Váci utca 3.  
Tel.: +36 27 769 066  
Fax.: +36 27 355 911  
E-mail: gaspardr@vnet.hu

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről  
Tumbász Katalin

személyigazolvány száma: 1120-4213, kóci mkartya

magyar állampolgár)

lakos, mint eladó

továbbiakban: Eladó)

másrészről

Kettler Iláikó (születési neve:

született:

anyja neve:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

személyigazolvány száma:

kóci mkartya száma:

magyar állampolgár)

szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő)

- együttesen felek (a továbbiakban: Felek) - között az alulírott helyen, időben és feltételek mellett:

1. Az Eladónak 3821/129.386-ed arányú tulajdonában el a váci külterületen 0277/5 helyrajzi számon nyilvántartott összesen 12.9381 m<sup>2</sup> alapterületű 532.27 AK értékű termőföld ingatlan, mely
  - a.) szőlő 6 minőségi osztályú 12.4737 m<sup>2</sup> alapterületen 520.15 AK,
  - b.) szántó 4 minőségi osztályú 2322 m<sup>2</sup> alapterületű 6,06 AK és
  - c.) szántó 4 minőségi osztályú 2322 m<sup>2</sup> alapterületű, 6,06 AK értékű részekből áll.

Az ingatlant terheli a Váci Városi Önkormányzat (2600 Vác, Március 15. tér 11.) jogosult javára elővásárlási jog, továbbá az ELMŰ Hálózatelosztó Kft. (1132 Bp. Váci út 72-74.) jogosult javára 3510 m<sup>2</sup> területnagyságra vezetékjog, valamint a FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház út 5.) jogosult részére 3696 m<sup>2</sup> területre szűrésre bányászolgalmi jog. Egyebekben az ingatlan tehermentes

2. Az Eladó tulajdonjogát a 2016. május 24. napján beszerzett 300874/6/2016. számú hiteles tulajdoni lap - szemle másolattal igazolja. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant érintően nincs olyan beadvány, kérelem vagy szerződés, amely a tulajdoni lapon feltüntetett jogok, tények, terhek tekintetében változást eredményezne.
3. A fentiek előre bocsátása mellett az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlanon fennálló eladói tulajdoni illetőség egészét - az jelen szerződésben feltüntetett terheken túl - tehermentes, megtekintett és megismert állapotban, úgy ahogy az most van - a Felek által kölcsönösen meghatározott és elfogadott 800.000 Ft (nyolcszázezer forint) vételár ellenében a jelen szerződés érvényes létrejöttétől, azaz a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti hatósági jóváhagyásától függő hatállyal. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességéhez és hatályba lépéséhez (hatályosulás), valamint a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez - az eladói nyilatkozaton túlmenően - a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a szerződés záradékolása szükséges.
4. Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan vételárát vevő a hatósági jóváhagyás közlését követő 15 munkanapon belül fizeti meg eladó részére készpénzben jelen szerződés szerinti alaki formában, amennyiben harmadik személy nem él elővásárlási jogával. Ha elővásárlásra jogosult az ajánlatot nyilatkozatával elfogadja, úgy jelen szerződés az eladó és az elővásárlási

Dr. Gáspár Zoltán

ügyvéd

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tumbász Katalin eladó

Kettler Iláikó vevő

jogra jogosult között jön létre, ezzel egyidejűleg vevő mentesül ajánlati kötöttségétől.

5. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetésével egyidejűleg ellenjegyzett okiratban - minden további feltétel, kikötés nélkül - visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz és a Vevővel együtt kéri a Földhivatalt, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan (illetőség) egészére az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - a Vevő kizárólagos és a jelen szerződésben foglalt terheken túl tehermentes tulajdonjoga - adásvétel jogcímén - ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
6. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy termőföld eladása esetén a jelen szerződésben rögzített elfogadott vételi ajánlatot az aláírásától számított 8 napon belül közölnie kell a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ szerinti, valamint más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Eladó nyilatkozik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs az Ingatlanok tekintetében.
7. Felek tudomásul veszik az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, mely szerint termőföld eladása esetén a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§. felsorolja az elővásárlásra jogosultak sorrendjét, és az elővásárlási jog gyakorlásának módját. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen adás-vételi szerződést az ingatlan fekvésének helye szerinti jegyző - a 60 napos hirdetményi úton történő közlést követően - hatósági jóváhagyás céljából megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv (Pest Megyei Kormányhivatal) részére, így a vevő csak a jóváhagyást követően kérheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.
8. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruhazza át Vevőre.
9. Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-a (1) bek. b. pontjának bc. alpontja alapján elvásárlásra jogosult lakó és 5. § 7. pont szerinti fiatal pályakezdő földművesnek minősülő, mivel földművesként MVH szám: 1015311072; Kamarai regisztrációs szám: S262100490552, Östermelői szám: 2074188 számon nyilvántartásba vételre került, továbbá a Berettyóújfalu Érték a jövőnek alapítványnál 2015. április 19. napján 43/760/2015 számon mezőgazdasági technikusai képzettséget szerzett, így mezőgazdasági szakirányú képzettséggel rendelkezik. Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy jelen termőföld ingatlan szerzése jogszabályi tilalomba vagy korlátozásba nem ütközik. Nyilatkozik, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéssel sem az önálló, sem a részarány tulajdon tekintetében, sem együttesen nem lépi túl a törvényben meghatározott 300 hektáros földszerzési maximumot, valamint a föld használatba vételét követően nem lépi túl az 1200 hektáros birtokmaximumot sem. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
10. Eladók a jogügylet tárgyát képező ingatlan-illetőség per-, teher-, igénymentességéért és más által történő zavartalan használatáért teljes szavatosságot vállalnak. Kijelentik, hogy arra senkinek semmilyen igénye nincs, tulajdonjoguk az ingatlan-illetőségeken korlátozásoktól mentesen fennáll.

Dr. Gáspár Zoltán  
Ügyvéd  
2600 Véc, Földvár utca 3  
2013/2014. évi évi törvény

Tumbász Katalin eladó

Kettler Ildikó  
Kettler Ildikó vevő

11. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselszövőképességet korlátozó vagy azí kizáró gondnokság alatt nem álló magyar állampolgárok.

12. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15 §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedí át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjából számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, és hogy fele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Pályakezdő gazdálkodónak minősülés esetén a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

13. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 8. § (1) bekezdés (Pmt.) előírásainak megfelelően az Eladó(k) kijelenti(k), hogy az adásvételnél, mint tényleges tulajdonosként jár(nak) el. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

14. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsődlegesen a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, míg ezt meghaladóan a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) adásvételről szóló rendelkezései az irányadók, míg a szerződésből eredő esetleges és nem várt jogviták elbírálására a Felek a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

15. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést módosítani, attól elállni, vagy felbontani közös megegyezéssel illetve a jelen szerződésbe foglalt feltételek mellett lehet.

16. A szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben kifejezetten meghatalmazzák az okiratot szerkesztő és ellenjegyző 2600 Vác, Fürdő utca 3. szám alatti székhelyű, és a Pest Megyei Ügyvédi Kamarába VI/580 lajstromszám alatt bejegyzett dr. Gáspár Zoltán egyéni ügyvédet a fenti tartalommal szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére s arra, hogy őket jelen szerződés hatályosulása érdekében a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, a helyi jegyző, mezőgazdasági szakigazgatási szerv, a Nemzeti Adó és

Dr. Gáspár Zoltán  
ügyvéd  
2600 Vác, Fürdő utca 3.  
2013. évi V. törvény  
18. § (1) bekezdés  
19. § (1) bekezdés

Tumbász Kata  
eladó

Kettler Ildikó  
vevő



Vámhivatal, valamint a földhivatal előtti eljárásban a teljes jogkörrel képviselje és meghatalmazottként a NAV B400 számú változást bejelentő adatlapot szükség szerint helyettük aláírja.

17. Szerződő Felek a megállapodásukra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást - mely kiterjed az adásvételi jogügyletükre, a mező- és az erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény rendelkezéseire, a szerződés hatályosulásának feltételeire, az adó-, és illetékfizetési kötelezettségre, a birtokba és tulajdonba adás, valamint a szerződésszegés következményeire és szabályaira is - megértették.

Felek kijelentik, hogy a szerződést aláírásuk hitelesítésével egyben tényvázlatnak és a jelen szerződés szerkesztésére irányuló ügyvédi megbízási szerződésnek is elfogadják. Kijelentik a szavatossági igényérvényesíthetőség és a szerződés teljesítése körébe, hogy megállapodásukra vonatkozó egyéb lényeges körülmény és tény írásba foglalását nem kéri. A termőföld egészen kizárólag a vevő gazdálkodik évek óta

Az okiratszerkesztéssel és földhivatali eljárással kapcsolatban felmerülő költségeket a Vevő viseli.

A szerződő Felek a fenti szerződést - mely 4 (négy) számozott oldalból és 17 (tizenhét) pontból áll - felolvasás és kölcsönös értelmezést követően - mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt 8 (nyolc) egyező eredeti példányban, melyből 1 (egy) példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-ban megjelölt biztonsági kellékekkel rendelkezik - jóváhagyólag és saját kezűleg az okiratot szerkesztő és ellenjegyző és a felek személyazonosságáról meggyőződött ügyvéd előtt aláírták.

Felek a szerződés aláírásával egyben a szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is igazolják.

A szerződő Felek a fenti szerződést - mely 4 (négy) számozott oldalból és 13 (tizenhárom) pontból áll - előzetes egyeztetés, elolvasás, kölcsönös értelmezést követően - mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt 7 (hét) eredeti példányban jóváhagyólag és saját kezűleg, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző és a felek személyazonosságáról meggyőződött ügyvéd előtt aláírták.

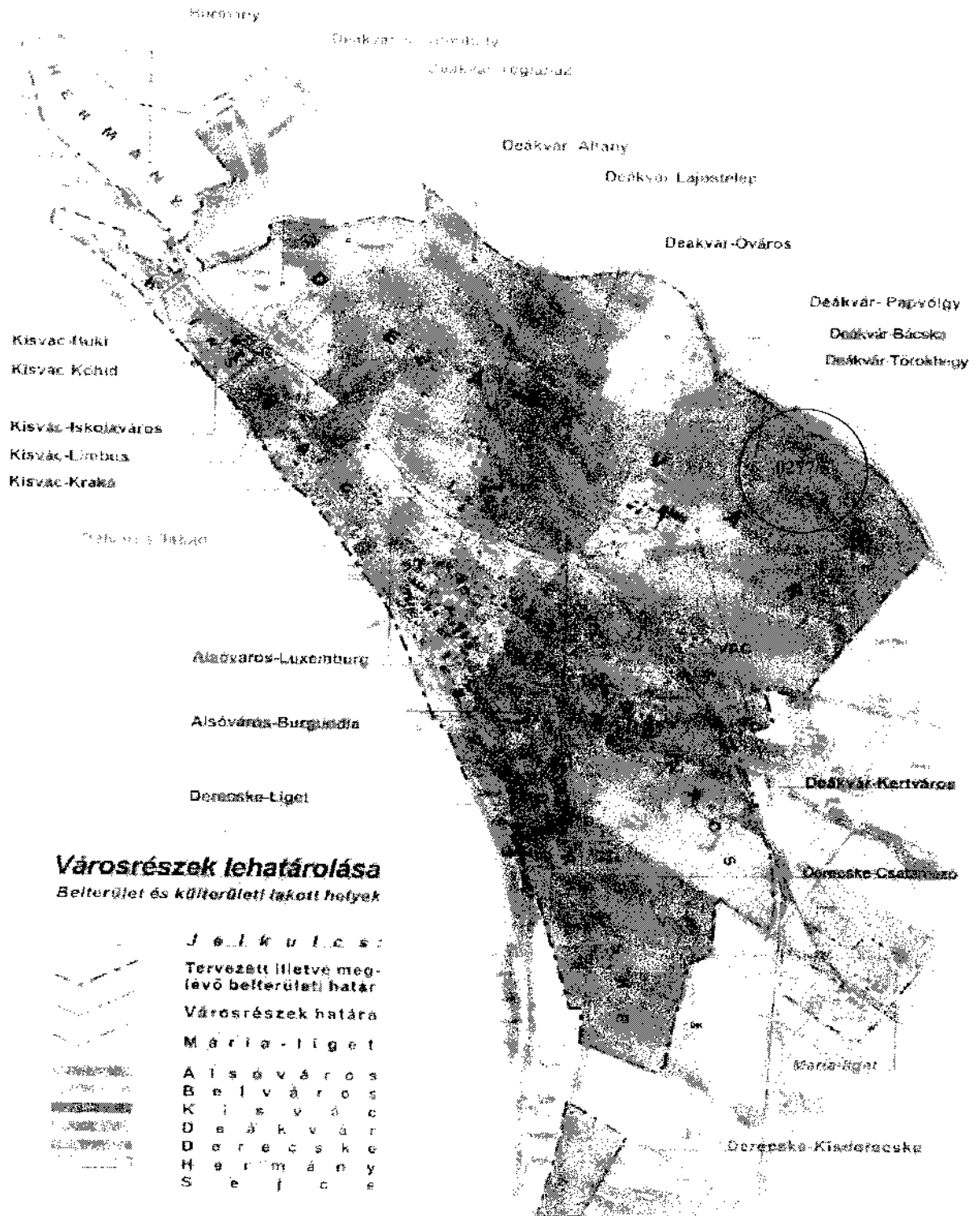
Felek a szerződés aláírásával egyben a szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is igazolják.

Kelt Vác, 2016. május 25. napján

Tumbász Katalin  
eladó

  
Kettler Ildikó  
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2016. május 25. napján



**Városrészek lehatárolása**  
 Belterület és külterületi lakott helyek

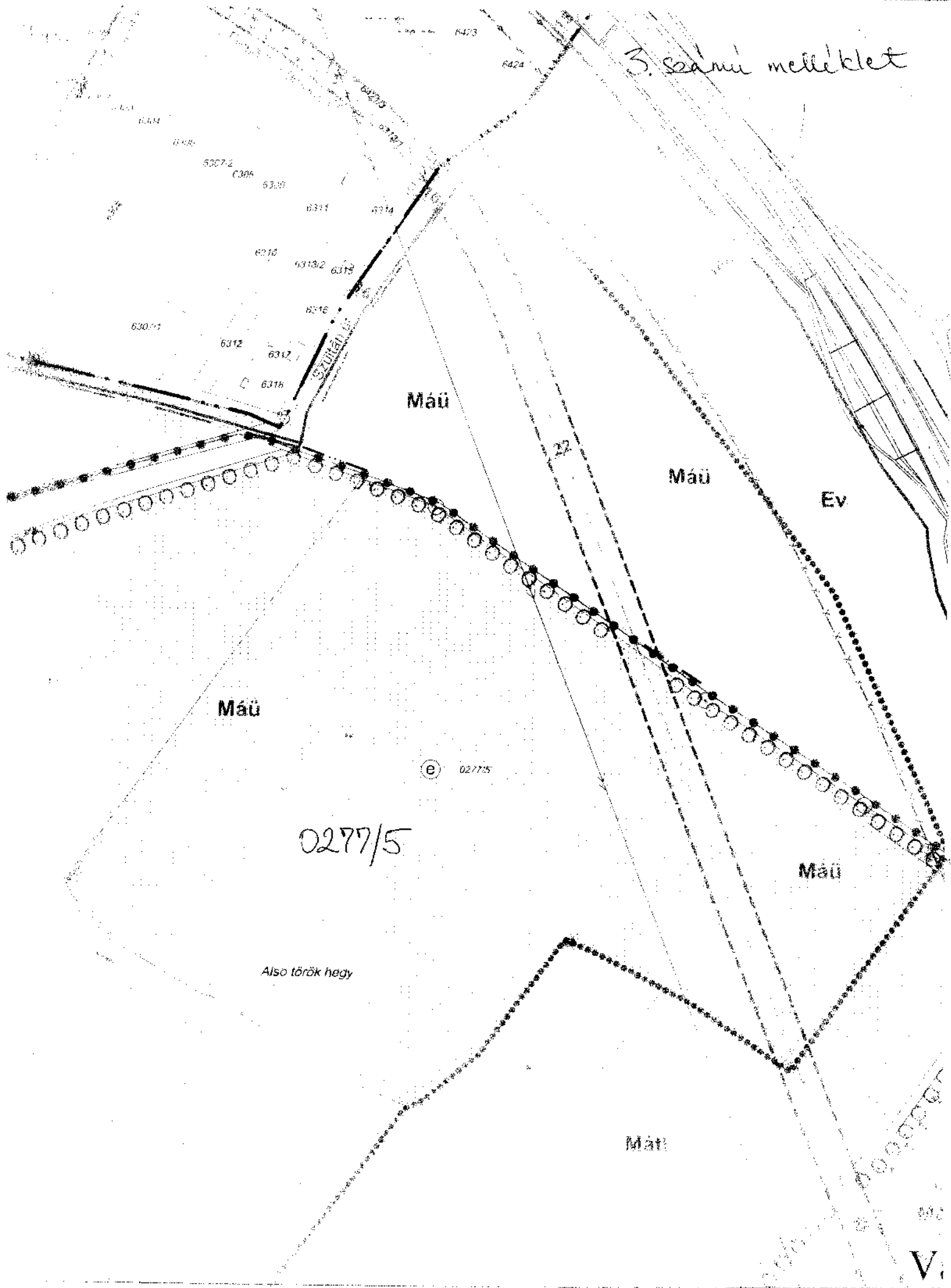


- J e l k ö l t e s :**  
 Tervezett illetve meg-  
 lévő belterületi határ  
 Városrészek határa  
 M a r i a - l i g e t  
 A l s ó v á r o s  
 B e l v á r o s  
 K i s v á c  
 D e á k v á r  
 D e r e c s k e  
 H e r m á n y  
 S e j f ő c s é



Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testületének

3. számú melléklet



Mau

Mau

Ev

Mau

e 0277/5

0277/5

Mau

Alsó török hegy

Mau

V.