

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2017. június 22.

Szám: VVF/199-5/2017
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú Vác, 20217/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándék – Kapsza Katalin
Melléklet: 8 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Benyó Balázs ügyvezető igazgató
Készítette: dr. Szilágyi - Regő Renáta vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 9 oldal
Bizottsági tárgyalások: GVVB 86/2017.(VI.12.)
Döntéshozatal módja: Nyílt ülés: Mőtv. 46.§.(1) bek.
Egyszerű többség Mőtv. 47.§,(2) bek.

Törvényességi véleményezésre bemutatva


Dr. Zsido Szilvia Jogi osztály osztályvezető



Törvényességi észrevétel:

Deákné Dr. Szarka Anita
Jegyző

Nincs / az alábbi:



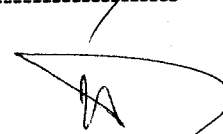
Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó osztály
osztályvezető



Véleményezésre megkapta:

Fördős Attila Polgármester



Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonú, Vác, 20217/2 hrsz-ú, ingatlanra vonatkozó vételi szándék – Kapsza Katalin

Kapsza Katalin 2600 Vác, Kobakkörte utca 41. szám alatti lakos, azzal a kérelemmel fordult a Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsághoz, hogy Vác Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Vác 20217/2 hrsz-ú (zártkert – Körtvélyes dűlő), 2930 m² nagyságú, kert megnevezésű ingatlant megvásárolhassa.

A Helyi Építési Szabályzat szerint a terület Mk-3 jelű övezet besorolású, mely kiskertes kertövezet. Kérelmező az értékbecslést saját költségén elkészítette, mely szerint a Vác 20217/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 3.500.000,-Ft, azaz hárommillió ötszázezer forint.

Az értékbecslés kelte: 2017. április 3. Érvényessége: kilencven nap.

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

A Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 86/2017.(VI.12.) számú határozatával javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre az ingatlant Kapsza Katalin 2600 Vác, Kobakkörte utca 41. szám alatti lakos részére.

Határozati Javaslat

Vác Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác 20217/2 hrsz-ú, 2930 m² nagyságú, kert megnevezésű ingatlant 3.500.000,-Ft, azaz hárommillió-ötszázezer forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) Kapsza Katalin 2600 Vác, Kobakkörte utca 41. szám alatti lakos részére értékesíti azzal, hogy a kimérés, kitűzés vevő feladata és költsége.

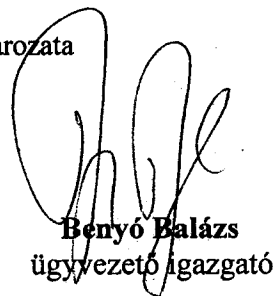
Határidő: 2017. július 3.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléletek:

1. számú melléklet: a 2017. május 3. napján kelt kérelem
2. számú melléklet: Vác Szabályozási Terv szelvényezés, 14. szelvény
3. számú melléklet: az értékelési bizonyítvány
4. számú melléklet: adásvételi szerződés tervezete
5. számú melléklet: GVVB 86/2017(VI.12.) számú határozata

Vác, 2017. június 14.



Berényi Balázs
ügyvezető igazgató

3.)

Tisztelt Ügyintéző,

Tárgy:telek megvásárlása

Postáné Judit figyelmébe.

Alulírott Kapsza Katalin (születési név: Kapsza Katalin),
Egyesült Pártok Szövetsége, 2017. május 10. napján

Hivatkozva a 20217/2 hrsz-ra készült értékbecslésre, szeretném a telekre a vételi szándékomat bejelenteni.

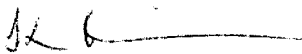
Egyúttal a férjem Nagy Zoltán Endre nevére benyújtott bérleti szerződést lemondjuk.

Az értékbecslés szerinti összeg 3,500.000 forint.

Kérem vételi szándékomat az önkormányzat illetékes bizottsága elé terjeszteni.

Közreműködését előre is köszönöm,

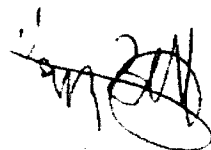
Kapsza Katalin



2017. május 10.

0

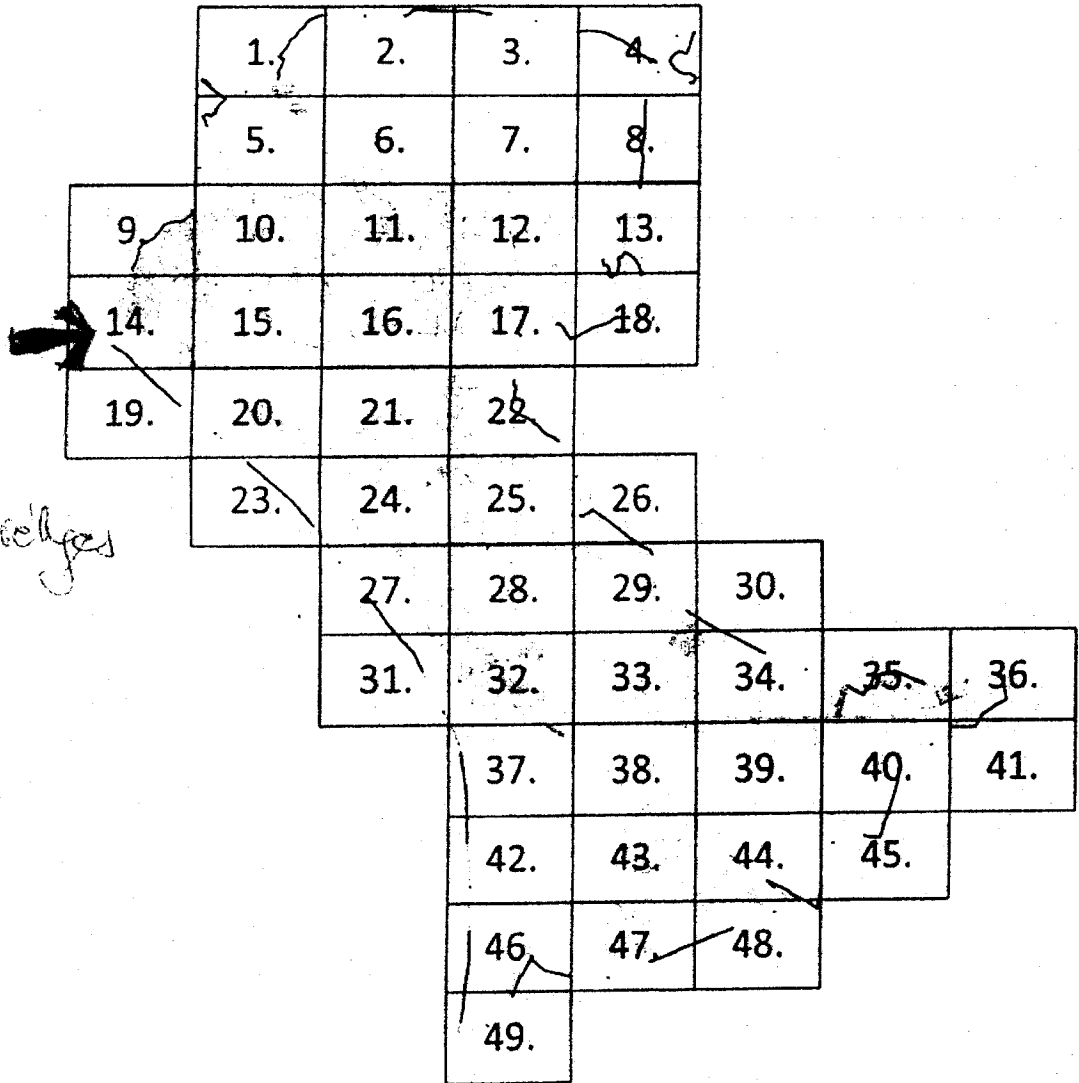
Nagy Zoltán



2017. május 10.


Vác, 2017. május 10.

M=1:4000 (ISO-A3)

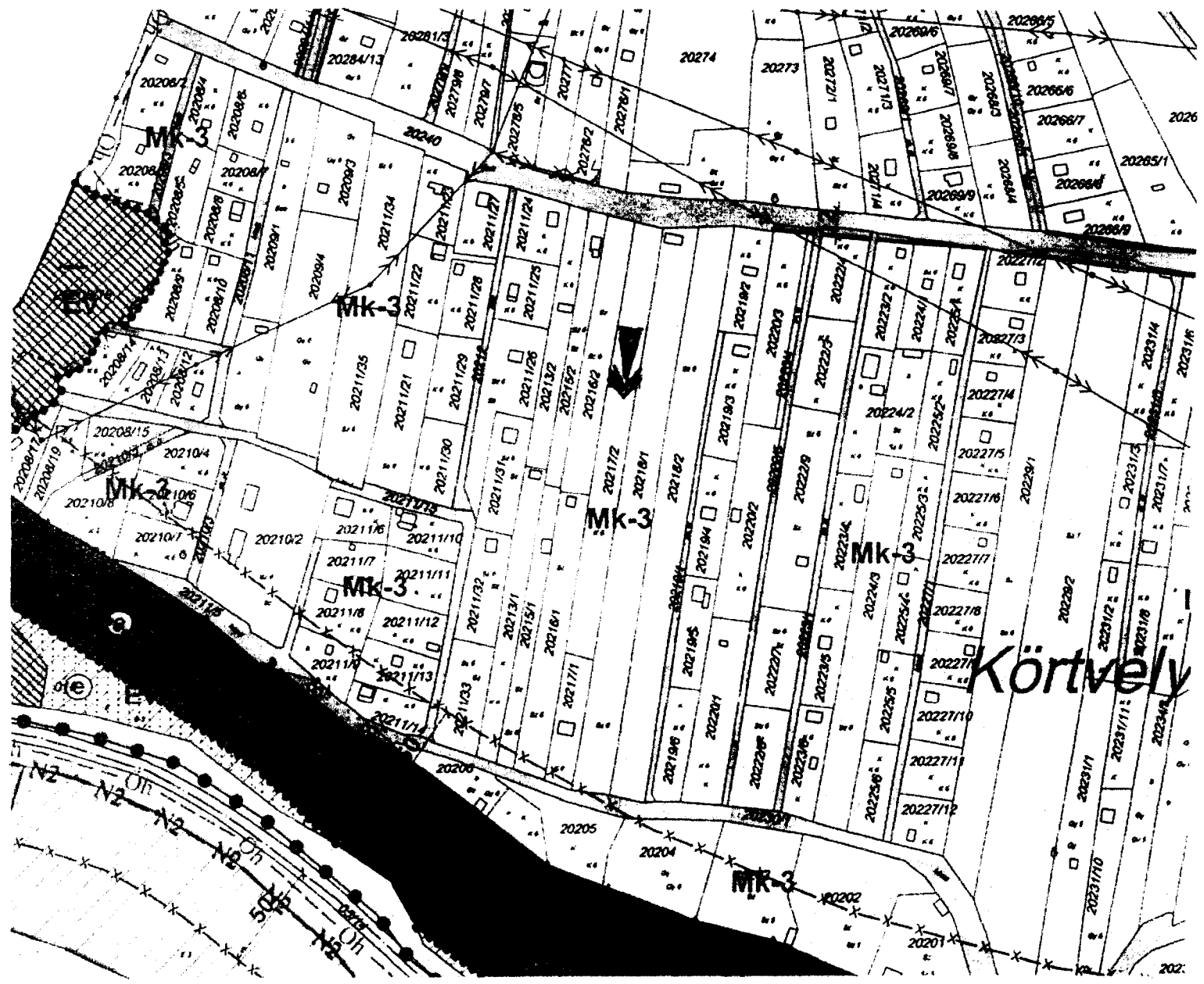


Kertvelőzet

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

 TERVEZŐ-ÉPÍTÉSEK ÉS TANÁCSADÁSOK KFT. HUNGÁRY 1111 BUDAPEST SPICZAI U. 16-17. TEL.: 06-1-440-0000, 440-0337	Név: Vác Város Önkormányzat Vác SZABÁLYZATI TERV - 7. sz. módosítás		Tervező: Vác SZT/7-4 Laph: 1-0000
	Név: Vác Szabályzati Terv		Műfaj:
	Készítette:	Jóváhagyta:	Dátum:
	Készült:	Dátum:	Dátum:

3.)



H. Körtvely

3.)

Értékelési bizonyítvány összesítője

Értékelési bizonyítvány

**Értékelési tárgy: Kert, 20217/2 hrsz.-ú kert minősítésű
Értékelési cél: Piaci értékbecslése**

**Értékelés a teher- és igénymentes állapotra vonatkozik,
az értékelési tárgyban szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi
adatok alapján, kerekítve a mai napon:**

**Értékelési eredmény: 5.000.000.- Ft azaz
öt millió – ötszáz ezer
Forint**

2023. április 3.

Értékelte:

SOLUTIO BT.

2131 God, Pesti út 32

~~Adószám: 21899153-1-13~~

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 **Kapsza Katalin** (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 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 zártkert 20217/2. hrsz.** alatt felvett, kert megjelölésű, 2930 m² térmértékű, 9.93 AK értékű, természetben Vác zártkert 20172/2. 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 **Ft, azaz forint** összegben állapodtak meg. A vételárat a vevő a jelen szerződés aláírása napján az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú bankszámlájára történő banki átutalással fizeti meg vételár jogcímén, amely összeg megfizetéséről az eladó a vevő részére elismervényt ad.
Az eladó jogosult – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől elállni, ha a vevők a vételárat a jelen pontban rögzített időpontot követő további három napon belül (**póthatáridő**) sem fizetik meg a részére
A szerződő felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) k pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele 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 tényről, 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 **bejegyezésre kerüljön**.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultak tájékoztatására nyitva álló kifüggesztési határidő lejárát követő első napon lép **hatályba**.

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

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.

9. A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CCXII. 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 Járásí 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, Galcsok utca 8-10., 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 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 illetékkedvezmény 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 akarataknak 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.

.....
Vác Város Önkormányzata
eladó képviseletében
Fördös Attila polgármester

.....
Kapsza Katalin
vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

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

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. június 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác, 20217/2 hrsz-ú, ingatlanra vonatkozó vételi szándék – Kapsza Katalin

86/2017.(VI.12.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a Vác, 20217/2 hrsz-ú, 2931 m² nagyságú, kert megnevezésű ingatlant 3.500.000,- Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) Kapsza Katalin 2600 Vác, Kobakkörte utca 41. szám alatti lakos részére azzal, hogy a kimérés, kitűzés vevő feladata és költsége.

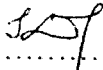
Határidő: 2017. jún. KT ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:


Kovács Tímea