



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítési Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2017. év július hónap 13. napi ülésére

Szám: 9/119-4/2017
Tárgy: Sajátos jogintézmények – elővásárlási jog a 6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8 hrsz.-ú ingatlanokon

Melléklet: Kérelem, adásvételi szerződés – 1. számú melléklet
Térkép: 2. számú melléklet
HÉSZ kivonat- 3. számú melléklet
Átnézeti helyszínrajz – 4. számú melléklet

Előterjesztő: Brezné Zsigmond Jolán főépítész
Készítette: Brezné Zsigmond Jolán főépítész
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 12 oldal

Bizottsági tárgyalások: VKB, GVVB, PÜB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszorú többség (Mötv. 47. § (2))

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: Fördös Attila polgármester

.....

Vác a Dunakanyar szíve

Tisztelt Képviselő-testület!

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.

6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8 hrsz.

Pajor András, mint a 6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa a Vác, Deákvar-Altány területén található belterületi, „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlanokat az általa meghatalmazott Dr. Tóth István ügyvéd által benyújtott Kérelem és Adásvételi szerződés (1. számú melléklet) alapján megvásárlásra felajánlja. A földterületekkel kapcsolatban a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 15/2003.(IV. 29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú melléklete nem rendelkezik elővásárlási jogról. Az ingatlan-nyilvántartásban viszont mindegyik ingatlan Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal terhelt.

Az eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

HELYRAJZI SZÁMOK	6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8
SZERZŐDŐ FÉL	
tulajdonos	Pajor András
INGATLAN	
összterület	8617m ²
tulajdonhányad	1/1
ÁR	
eladási ár	41.500.000 – Ft az összes ingatlan bruttó vételára, csomagban értékesítve
Ft/m ²	4.816 Ft/m ²

Az ingatlanok a hatályos HÉSZ szerint a Kertvárosias lakóterület, Lke-1 építési övezetben helyezkednek el. (3. számú melléklet)

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján mérlegelje az elővásárlási jogának érvényesítését.

Vác, 2017. július 5.




Breczné Zsigmond Jolán
főépítész

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác 6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában - az ingatlan-nyilvántartás szerint Vác Város Önkormányzatot megillető - elővásárlási jogával jelen adásvételben nem kíván élni, és az összes ingatlant csomagban 41.500.000 – Ft (azaz Negyvenegymillió-ötszázezer Forint) összegben nem vásárolja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész



Vác a Duna kanyar szíve

Dr. Tóth István

ügyvéd

2600 Vác, Budapesti főút 15.

Telefon/fax: 06-(27) 317-125

Kelt: Vác, 2017. július 4.

Ügyszám: 78.838

Vác Város Polgármester Hivatal

Fördő Attila

Úrnak, polgármester

2600 Vác

Március 15 tér 11.

Tisztelt Polgármester Úr !

Az eredetben csatolt adásvételi szerződés szerint Pajor András úr szám alatti lakos a szerződésben foglalt ingatlanokat értékesíti a SILVO TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságnak bruttó 41.500.000 Ft vételárért.

A szerződő felek a jogügyletet kifejezetten, valamennyi ingatlan együttes eladásával, illetve megvételére figyelemmel kötik meg, ellenkező esetben bármelyik felet megilleti a szerződéstől való elállás egyoldalú nyilatkozattal valamennyi ingatlant illetően, így az elővásárlási jog kérdése anulálódik.

A szerződésben foglalt ingatlanok a náci 6430 hrsz-ú ingatlanból megosztás következtében kerültek kialakításra, a telekalakítást engedélyező 7/1271-10/2008. szám alatti határozatot másolatban mellékelem.

A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdoni lap III. rész 1. sorszáma alatt elővásárlási jog került bejegyzésre 53889/2008.12.03. szám alatt Vác Város Önkormányzata javára.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága 2005. április 18-án hozott 67/2005.IV.18. számú határozatával már döntött az elővásárlás kérdésében, amely szerint 5.000 Ft/m² vételáron történő értékesítés esetén elővásárlási jogával nem kíván élni. Mellékelem fénymásolatban a határozat kivonatát, valamint dr. Bóth János polgármester úr 2005. május 4-i Pajor András szám alatti lakoshoz intézett levelét.

A szerződésben foglalt ingatlanok vételára négyzetméterenként nem éri el, illetve haladja meg az 5.000 Ft/m²-t.

A vevő javára történő tulajdonjog bejegyzéséhez kötelezően szükséges az elővásárlásra jogosult nyilatkozata.

Jrk

./.

B.J.

Kérem, szíveskedjenek nyilatkozni a szerződésben foglalt teljesítési és fizetési határidőkre is figyelemmel, hogy az ingatlanok vonatkozásában - csak és kizárólag együttes értékesítés mellett - élni kívánnak-e elővásárlási jogukkal.

Amennyiben igen, akkor a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, mivel a szerződés az Önkormányzat és Pajor András eladó között jön létre, a vételárat a szerződésben hivatkozott eladói számlára szíveskedjenek átutalni.

Tisztelettel:

DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vés, Ft. 9.
Budapesti 2008. 10.
2. M. Ü. K. ny. sz. 11/2017.

Pajor András
képv.: dr. Tóth István
ügyvéd

Ajánlott !

Melléklet: ügyvédi meghatalmazás, adásvételi szerződés, tulajdoni lapok fénymásolata és bizottsági határozat kivonata

Enk

DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, Pf. 9.
Budaörsi út 13.
07-30-1117

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **P a j o r András sz.n. Pajor András** (

e l a d ó, továbbiakban eladó,

másrészről pedig a **SILVO-TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.13-09-094644 adószáma 10274576-2-13 statisztikai számjele 10274576-6810-113-13) - képviseli **Galántai Gábor** (

szám alatti lakos ügyvezető - 2615 Csővár, Mikszáth utca 34. szám alatti székhelyű gazdasági társaság mint vevő, továbbiakban vevő között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

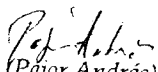
1. Az eladó tulajdonát képezik 1/1 arányban, teljes egészében a váci 6430/4 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1246 m² területű, a váci 6430/5 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megjelölésű 1432 m² területű, a váci 6430/6 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megjelölésű 1737 m² területű, a váci 6430/7 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 2091 m² területű és a váci 6430/8 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megjelölésű 2111 m² területű ingatlan.

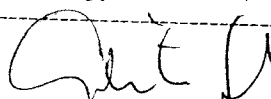
A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjog az eladó javára a tulajdoni lap II. rész 1. sorszáma alatt van bejegyezve.

A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdoni lapok III. rész 1. sorszáma alatt Vác Város Önkormányzat javára (törzsszám 15395429) 2600 Vác, Március 15. tér 11. szám alatti jogosult javára elővásárlási jog van bejegyezve a tulajdoni lap III. rész 1. sorszáma alatt 53889/2008.12.03. szám alatt.

A szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottságának 67/2005.(IV.18.) számú határozata értelmében az elővásárlási joggal abban az esetben nem él a jogosult, ha az ingatlan (ingatlanok) értékesítési ára 5.000 Ft/m² vagy ennél magasabb összegben történik. Jelen szerződésben foglalt ingatlanok a hivatkozott határozatban foglalt váci 6430 hrsz-ú ingatlan megosztása következtében kerültek kialakításra. Mivel a jelen szerződésen foglalt ingatlanok négyzetméterenkénti értékesítési ára nem éri el az 5.000 Ft/m²-t, ezért az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata szükséges a tulajdonjog megszerezhetőségéhez. Amennyiben jogosult elővásárlási jogát gyakorolja, akkor jelen szerződésben foglalt egyéb feltételek mellett a tulajdonjogot az elővásárlási jog jogosultja szerzi meg, amennyiben nem gyakorolja, akkor az ingatlanok tulajdonjogát a SILVO TRADE Kft. szerzi meg.

Jelen szerződést a felek kifejezetten és azzal a feltétellel kötik meg, hogy valamennyi ingatlan egyidejű eladására, és valamennyi ingatlan egyidejű megvételére vonatkozik, ebből adódóan az elővásárlási jog is ennek megfelelően gyakorolandó, külön ingatlanokra nem.


(Pajor András)
eladó


(SILVO-TRADE Kft.)
képv.: Galántai Gábor ügyvezető
vevő

(Dr. Tóth István) 
ügyvéd
DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, Pf. 9.
Budaörsi út 13.
P. M. O. K. ny. sz. 07/317.

Bul

A felek megállapodnak abban, hogy elállási jog illeti meg ilyen körben bekövetkező esetleges jogvita esetén bármelyik szerződő felet.

A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdoni lapok III. rész 3. sorszáma alatt vezetékjog van bejegyezve az ELMŰ Hálózati és Elosztó Kft. (törzsszám 13804983) 1132 Budapest, Váci út 72-74. szám alatti jogosult javára. Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a Váci Járási Földhivatal Földhivatali Osztálya által kiállított 2017. július 3 napján kelt hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolta. A jelen pontban írtakon túl az ingatlanok tehermentesek.

2. Eladó eladja, vevő pedig ismert és megtekintett állapotban, annak összes természetes és jogi tartozékával együtt, úgy ahogy az ma áll megveszi a váci 6430/4 hrsz-ú, a 6430/5 hrsz-ú, a 6430/6 hrsz-ú, a váci 6430/7 hrsz-ú és a váci 6430/8 hrsz-ú ingatlanokat mindösszesen 41.500.000 azaz negyvenegymillió-ötszázezer forint vételárért.

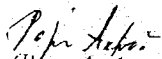
Felek a vételár meghatározásánál figyelemmel voltak a jogügylet tárgyát képező ingatlanok valamennyi olyan jellemzőjére, amely a vételár képzésénél jelentőséggel bír, és a vételár négyzetméterenkénti meghatározása erre figyelemmel történt.

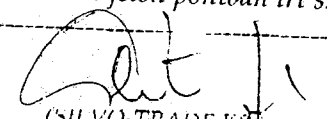
A vevő az ingatlanokat mint gazdasági társaság gazdasági céljainak megvalósítása érdekében vásárolja meg.

3. Az ingatlanok bruttó 41.500.000 Ft vételárából a váci 6430/4 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 6.001.135 Ft, a váci 6430/5 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 6.896.512 Ft, a váci 6430/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 8.365.392 Ft, a váci 6430/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 10.070.256 Ft, míg a váci 6430/8 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 10.166.705 Ft, azaz összesen bruttó 41.500.000 Ft.
4. Vevő a szerződésben foglalt ingatlanok teljes, össz. vételárából a szerződés aláírásától számított 48 órán belül megfizet 1.900.000 azaz Egy millió-kilencszázezer forintot mint első vételárreszt készpénzben. Az első vételárreszt felvételéről az eladó elismervényt ad a vevő részére. Az első vételárreszt megfizetését követően 24 órán belül megfizet további 2.250.000 Ft-ot, azaz kettőmillió-kettőszázötvenezer forintot, mint második vételárreszt, mégpedig úgy, hogy a második vételárreszt az eladónak az számlájára átutalással teljesíti. A teljesítés a számlára való megérkezéssel valósul meg.

A fennmaradó vételár hátralékot, mint harmadik részletet 37.350.000 Ft-ot az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának kézhez vételeitől számított 3 napon belül szintén átutalással fizeti meg a jelen pontban írt számlára.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát gyakorolja, akkor az elővásárlással élő a vételár előleget jelen szerződésben foglalt vevőnek fizeti vissza, és ez esetben az elővásárlási jog gyakorlója fizeti meg a második részlet vételárát a 37.350.000 Ft-ot az eladónak az vezetett jelen pontban írt számlájára történő átutalással.


(Pájer András)
eladó


(SILVO-TRADE Kft.)
kép.: Galántai Gábor ügyvezető
vevő

(Dr. Tóth István)

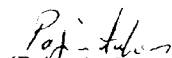
DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, PC 9
Budapesti 2018
P.M.Ü. K. sz. 11. sz. 2017.

Buk

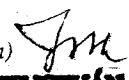
5. Az eladó a vevő javára az ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatot a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi. A letéteményes ügyvéd az eladó tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát jogosult és köteles a vevő által történt teljesítést követően a tulajdonjog bejegyzése érdekében haladéktalanul a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtani.

Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult nyilatkozatának megadásáig, legfeljebb azonban 6 hónapig szerződő felek kéri, hogy a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a jelen jogügylet alapján indult tulajdonjog bejegyzése iránti eljárást függőben tartani szíveskedjék.

6. Eladó az ingatlanok per- teher és igénymentességéért a szerződésben írtak kivételével teljes szavatosságot vállal, és kijelenti, hogy nincsen olyan köztartozása, amelyért az ingatlanok az arra történő jelzálogjog bejegyzése nélkül is felelősséggel tartoznának.
7. Szerződő felek kijelentik, hogy az eladó nagykorú magyar állampolgár, míg a vevő Magyarországon hatályosan bejegyzett és működő gazdasági társaság, és sem szerzési, sem elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek. Jelen szerződés mellékletét képezi a vevő gazdasági társaság cégkivonata és a képviseletre jogosult ügyvezető aláírási címpéldánya.
8. Vevő az ingatlanok birtokába a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg lép, a birtokbaadástól kezdődően húzza az ingatlanok hasznait, de viseli egyben terheit
9. Vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötés kapcsán felmerülő költséget és az igazgatási szolgáltatási díjat valamint a vagyonátruházási illetéket ő köteles a sajátjából megfizetni.
10. Szerződő felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével, valamint a teljeskörű jogi képviseletre, és így az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtására, és a földhivatali eljárásban való képviseletre megbízzák a szerződést szerkesztő Dr. Tóth István ügyvédet (iroda 2600 Vác, Budapesti főút 15., Pest Megyei Ügyvédi Kamara ny.t.szám 13-015489) és jelen szerződésben foglalt megbízásuk a képviseleti jog igazolására is szolgál.
11. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékjogszabályokat ismerik, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez, azzal, hogy energetikai tanúsítvány szolgáltatására nincs szükség.
12. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmos. tv. szerinti ügyfél-átvilágítás során a bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Pénzmos. tv. 18-19. §-a szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz, az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, ill. engedélyezik felek, hogy az eljáró ügyvéd személyes adataikat (papíralapú, vagy elektronikus) másolatkészítés során kezelje.


(Pajor András)
eladó


(SILVO-TRADE Kft.)
képv.: Galántai Gábor ügyvezető
vevő


(Dr. Tóth István)
ügyvéd
DR. TÓTH ISTVÁN
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti 2022. évi
ny. 13. sz. 15489.

Bil

Jm
TÓTH ISTVÁN
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti főút 15.
P. M. Ő. K. ny. sz. III/217.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak azzal, hogy a szerződő felek a jogi képviselőtől a teljeskörű jogtájékoztatást megkapták (illeték, adó, stb.)
14. Felek a szerződéskötésből esetleg származó jogviták eldöntésére kikötik a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Fenti szerződést felek elolvasták, megértették, majd annak kijelentése mellett, hogy az abban foglaltak akaratukkal mindenben megegyeznek, sajátkezűleg és jóváhagyólag aláírták.

Kelt Vácott, 2017. július hó 4. napján.

Pajor András
(Pajor András)
e l a d ó

SILVO-TRADE Kft.
(SILVO-TRADE Kft.)
képv.: Galántai Gábor ügyvezető
v e v ő

Ügyvédi ellenjegyzés:

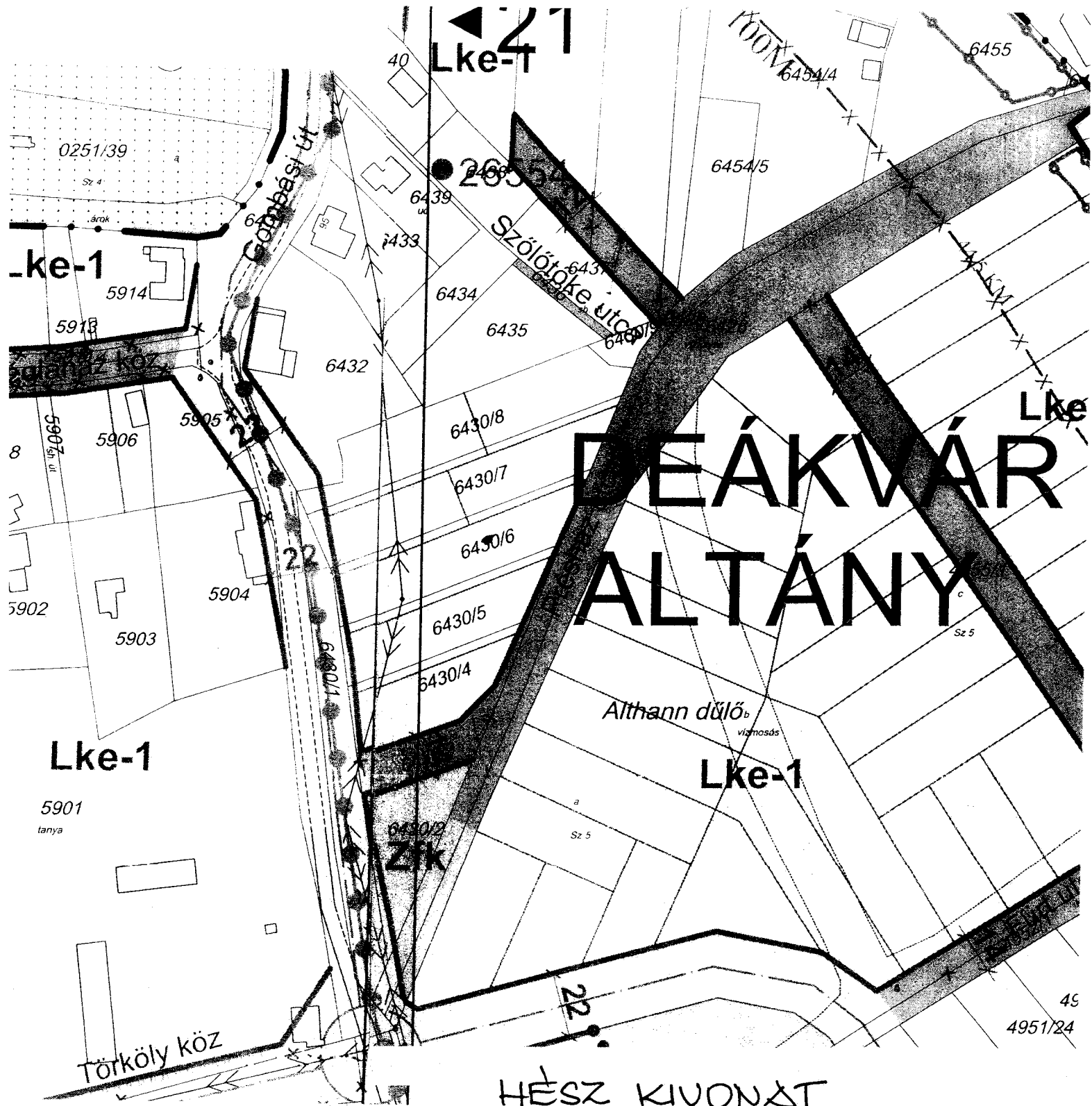
Jelen szerződést dr. Tóth István ügyvéd (2600 Vác, Budapesti főút 15.) szerkesztettem és az 1997. évi CXLI. tv. 32. §. (3) és (4) bekezdései, valamint az 1998. évi XI. tv. 27. §-a alapján 2017. július hó 4. napján Vácott ellenjegyzem:

DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti főút 15.
P. M. Ő. K. ny. sz. III/217.

Bu

Megjegyzés:







ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ

