



Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2014. év január hónap 23. napi ülésére

Szám: 9/12/2014.  
Tárgy: Sajátos jogintézmények - Elővásárlási jog  
0277/5 hrsz  
Melléklet: Kérelem, adás-vételi szerződés – 1. számú melléklet  
Átnézeti helyszínrajz – 2. számú melléklet  
Szabályozási Terv kivonat – 3. számú melléklet  
GVVB. határozat – 4. számú melléklet  
VKB. határozat – 5. számú melléklet  
PÜB. határozat – 6. számú melléklet  
Előterjesztő: Lévai Dávid főépítész  
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítész munkatárs  
Előadó: Soós-Hajnis Alíz főépítész munkatárs  
Előzmény/korábbi döntés: -  
Terjedelem: 11 oldal  
Bizottsági tárgyalások: GVVB, VKB, PÜB  
Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/)  
egyszerű többség (Mötv. 47.§ /2/)

Törvényességi véleményezésre bemutatva Dr. Csereklye Károly Zoltán  
jogi osztályvezető *h.*

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita  
jegyző

*DSA*  
Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs  
pénzügyi és adó osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila  
polgármester

*[Handwritten signature]*



Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 29/2005. (X.17.) számú önkormányzati rendelet 20. § (6) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlásának tekintetében a Képviselő-testület 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.

Településrendezési célokat szolgáló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan **egy kérelem** érkezett a Vác, külterület 0277/5 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmeket az illetékes bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalását követően a Képviselő - testület hozza meg döntését.

#### 0277/5 hrsz

Dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd 2014. január 8-án felhívást küldött nyilatkozattételre a 0277/5 hrsz-ú ingatlan ügyében, ami 1. számú mellékletként csatolva lett az adás-vétel szerződéssel együtt. A 0277/5 hrsz-ú ingatlan Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) számú önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint távlati lakóterület-fejlesztés érdekében elővásárlási joggal terhelt. A mellékelt csatolt Szabályozási Terv kivonata - 3. számú melléklet - szerint az ingatlan Máu, azaz ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcsültetvények művelése a jellemző.

Az eladási árajánlat az 1. számú mellékletben található.

<b>HELYRAJZI SZÁM</b>	0277/5
<b>SZERZŐDŐ FELEK</b>	
eladó	Kiss Andrásné
vevő	Nagy Zoltán Imre
<b>INGATLAN</b>	
terület	129.381 m <sup>2</sup>
tulajdonhányad	3.596/129.380
tulajdonrész	3 %
<b>ÁR</b>	
eladási ár	850.000,- Ft
Ft/m <sup>2</sup>	236,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>JOGALAP</b>	
településrendezési cél	lakóterület fejlesztés
TSZT	Lf – távlati kertvárosi lakóterület
HÉSZ	Máu – ültetvényes mezőgazdasági terület

Felkérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy mérlegelje az önkormányzat elővásárlási jogának érvényesítését.

Vác, 2014. január 15.

Lévai Dávid s.k.  
főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 0277/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben 850.000.-Ft eladási áron **érvényesíteni kívánja /nem kívánja érvényesíteni.**

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.

1. számú melléklet

Vác Város Önkormányzata

2600 Vác, Március 15. tér 11.

**Tárgy:** elővásárlási jog

**Tisztelt Címzettek!**

Alulírott, **dr. Kondorosi Mátyás** ügyvéd ügyfeleim képviselőjében tájékoztatom a tisztelt Önkormányzatot, mint elővásárlásra jogosultat, hogy

**Kiss Andrásné** (születési neve: Balázs Éva, lakik: 2600 Vác, Pacsirta u. 27., születési helye és ideje: Galgamácsa, 1944. december 20., anyja neve: Nagy Éva, személyi azonosítója: 2441220 2116., adóazonosító jele: 88284771241), mint **eladó** és

**Nagy Zoltán Imre** (születési neve: Nagy Zoltán Imre, lakik: 2600 Vác, Juhász u. 18., születési helye és ideje: Diósgyőr, 1946. november 4., anyja neve: Erdélyi Juliánna Jolán, személyi azonosítója: 1461104 0751., adóazonosító jele: 8291613249), mint **vevő**

között a **Vác külterület 0277/5.** hrsz. alatt felvett, szőlő, szántó megjelölésű, 12 ha 9381 m<sup>2</sup> térmértékű, 532.27 AK értékű, természetben Vác külterület 0277/5. hrsz alatt található ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/68.** sorszama alatti **3596/129380-ad** arányú **tulajdoni illetősége** vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre.

Az eladó a fenti tulajdoni illetőséget eladta a vevő részére **850 000 Ft, azaz nyolcszázötvenezer forint** vételárért. A vételárból 100 000 Ft vételárelőleget a vevő a végleges adásvételi szerződés megkötésekor készpénzben, egy összegben megfizette az eladó részére, a fennmaradó vételárhátralékot 2014. március 14. napjáig fizeti meg az eladó részére. Az ingatlant Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog terheli.

Kérem, hogy szíveskedjenek nyilatkozni, hogy az elővásárlási jogukat gyakorolni kívánják-e.

A jelen iratomhoz csatolom az adásvételi szerződés egy példányát, amely szerződés tartalmazza az ügyfeleim által a részemre adott meghatalmazást.

Vác, 2014. január 8.

Tisztelettel:

**dr. Kondorosi Mátyás**  
ügyvéd

Dr. Kondorosi Mátyás  
ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 12. fsz. 1  
Télfax: 27/306-930; M. 30/740-0059  
E-mail: [grkondorosi@invitel.hu](mailto:grkondorosi@invitel.hu)  
Adószám: 58562251-2-33

h

## Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Kiss Andrásné** (születési neve: Balázs Éva, lakik: 2600 Vác, Pacsirta u. 27., születési helye és ideje: Galgamácsa, 1944. december 20., anyja neve: Nagy Éva, személyi azonosítója: 2441220 2116., adóazonosító jele: 88284771241), **mint eladó** – továbbiakban: eladó –

másrészről **Nagy Zoltán Imre** (születési neve: Nagy Zoltán Imre, lakik: 2600 Vác, Juhász u. 18., születési helye és ideje: Diósgyőr, 1946. november 4., anyja neve: Erdélyi Juliánna Jolán, személyi azonosítója: 1461104 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 kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0277/5.** hrsz. alatt felvett, szőlő, szántó megjelölésű, 12 ha 9381 m<sup>2</sup> térmértékű, 532.27 AK értékű, természetben Vác külterület 0277/5. hrsz alatt található ingatlanak az ingatlan-nyilvántartás **II/68.** sorszámú alatti **3596/129380-ad** arányú **tulajdoni illetőségét**, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.
2. Az 1. pontban körülírt tulajdoni illetőség vételáraként a felek mindösszesen **850 000 Ft, azaz nyolcszázötvenezer forint** összegben állapodtak meg. Az ingatlan vételárának megfizetése oly módon történik, hogy:
  - a) A vételárból a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, egy összegben megfizet az eladónak **100 000 Ft, azaz százezer forint** vételárelőleget, amely összeg megfizetését az eladó a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri és nyugtázza.
  - b) A vételárból a vevő **750 000 Ft, azaz hétszázötvenezer forint** vételárhátralékot készpénzben, egy összegben legkésőbb **2014. március 14.** napjáig fizet meg az eladónak vételárhátralék jogcímén. A vételárhátralék összegének a megfizetéséről az eladó a vevő részére a jelen okiratot készítő ügyvéd által ellenjegyzett elismervényt és a tulajdonjog bejegyzéséhez nyilatkozatot ad.Az eladó a vételár e pontban rögzített módon történő kiegyenlítését tudomásul veszi és elfogadja.
3. Az eladó szavatol a tulajdoni illetőség per-, teher-, és igénymentességéért azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartás **III/3.** sorszámú alatti Vác Város Önkormányzata jogosult javára **elővásárlási jog**, az ingatlan-nyilvántartás **III/6.** alatt vázrajz szerinti 3510 m<sup>2</sup> terület nagyságra **vezetékjog**, valamint az ingatlan-nyilvántartás **III/11.** sorszámú alatti vázrajz szerinti 3696 m<sup>2</sup> terület nagyságra **bányászolgalmi jog** van bejegyezve.
4. Az ingatlanrész birtokbaadása a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg megtörténik, ezen időpontig az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészt a vevő birtokába bocsátani. A birtokbavétel napjától kezdve a vevő használja az ingatlanrészt, élvezi annak hasznait és viseli az azzal kapcsolatban felmerülő összes költséget.
5. A szerződő felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az eladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított **négy** hónapon belül benyújtják a Váci Járási I. oldhivatalhoz. Ennek megtörténteig a szerződő felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.



6. 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.
7. A szerződő felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességeikben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.
8. A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá.
9. A szerződő felek rögzítik, hogy vevő az 1. pontban meghatározott földrészletnek a **tulajdonostársa**, így a Ptk. 145. § (2) bek. értelmében elővásárlásra jogosult. A vevő **elővásárlási joga** a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben meghatározott elővásárlási jogosultakat **megelőzi**, így a felek mellőzték az egyéb jogcímen elővásárlásra jogosultak értesítésére vonatkozó eljárást.

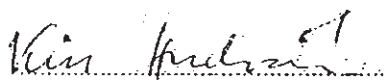
A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés hatályossága a **Nemzeti Földalapkezelő Szervezet** jogosult és Vác Város Önkormányzata jogosult nyilatkozatától függ. A szerződő felek a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet és Vác Város Önkormányzata jogosultnak az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának a beszerzése iránt eljárnak és a nyilatkozatokat felhívás nélkül csatolják az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz.

10. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a jelen szerződés megkötésének a költségét, a tulajdonátruházási illetéket, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőt terhelik.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyvnek a vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
12. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet és Vác Város Önkormányzata jogosult előtti eljárásra, továbbá a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 13B400. számú adatlap kitöltésére és aláírására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Máttyás** (székhelye: 2600 Vác, Széchenyi u. 12. fsz. 1., Iajstromszáma: X/941. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan teljes körű tájékoztatást kaptak, és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvizlatot 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 irták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2014. január 7.



**Kiss Andrásné**  
eladó

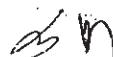


**Nagy Zoltán Imre**  
vevő

Ellenjegyzem Vácott, 2014. január 7-én:

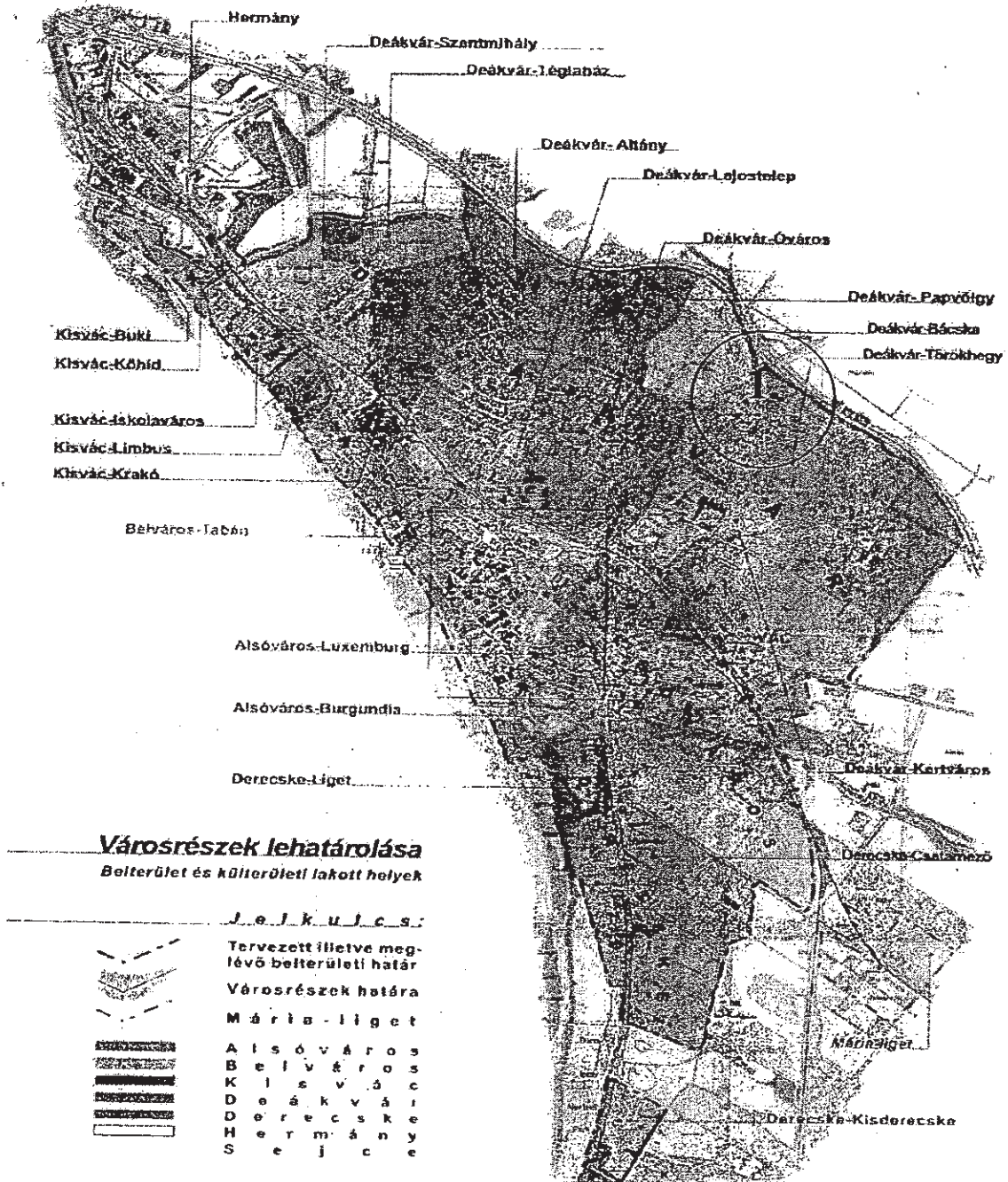
Dr. Kondorosi Máttyás  
Ügyvéd

2600 Vác, Széchenyi u. 12. fsz. 1.  
T/fax: 27/306-930; M.: 30/740-0059  
E-mail: drkondorosi@invitel.hu  
Adószám: 58562251-2-33



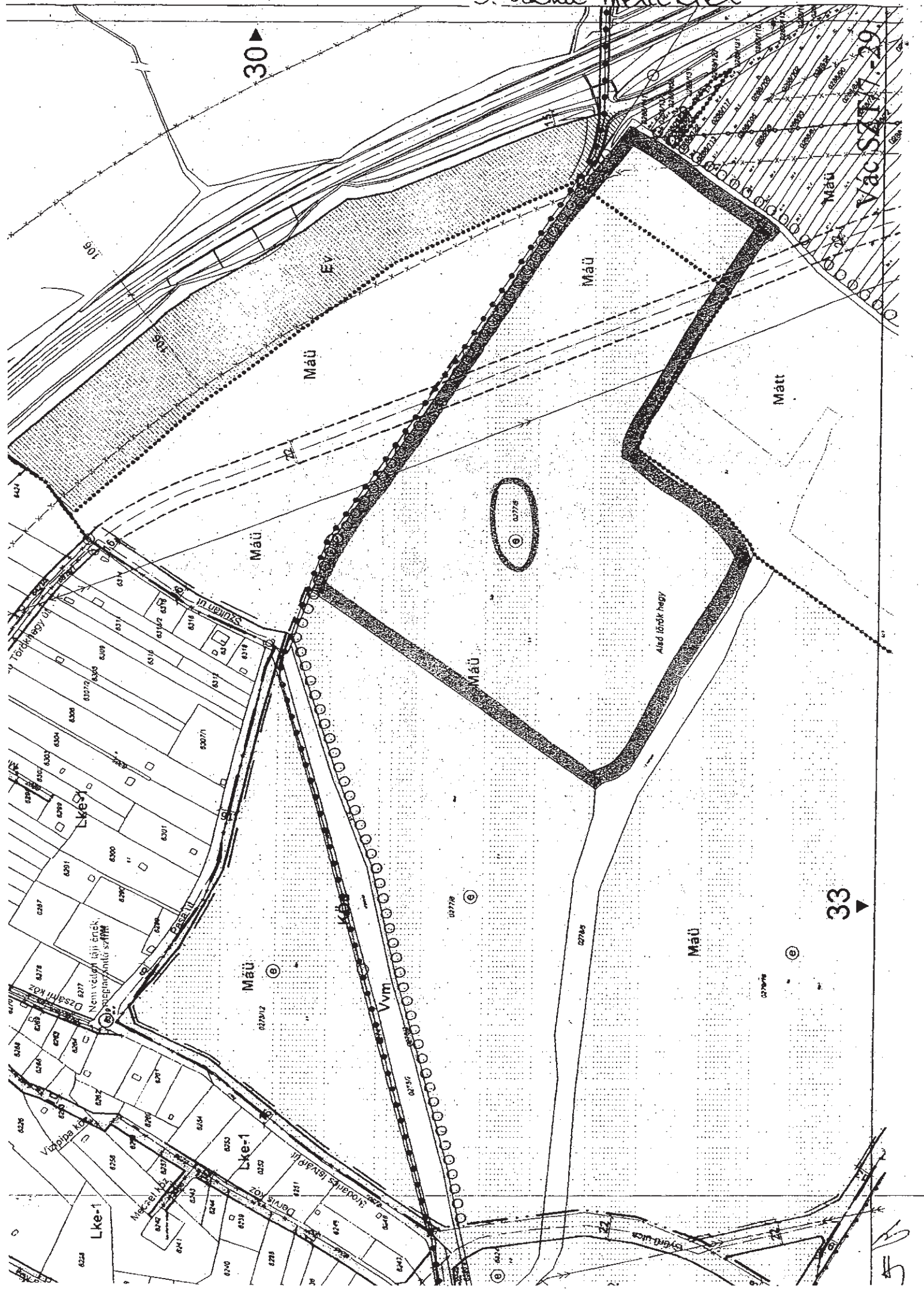
# ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ

2. számú melléklet



*Handwritten signature or initials.*





30

33

Vacsát-29

5/10





4. SZ. MELLÉKLET

## KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2014. január 13-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog 0277/5 hrsz.

### 32/2014.(I.13.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselőtestületnek, hogy a 0277/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben 850.000,- Ft eladási áron – nem kívánja érvényesíteni.

**Határidő:** 2014. jan. KT ülés  
folyamatos

**Felelős:** főépítész

K.m.f.

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

A kivonat hitelélül:

*Istváné*

Párizs Istvánné



S. SZ. MELLÉKLET

## KIVONAT

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
2014. január 14-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog 0277/5 hrsz.

### 4/2014. (I.14.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselőtestületnek, hogy a 0277/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben 850.000,- Ft eladási áron – érvényesíteni kívánja.

**Határidő:** 2014. jan. KT ülés

**Felelős:** főépítész

K.m.f.

**Kriksz István s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelülül:

*Pne!*  
**Párizs Istvánné**



6. SZ. MELLÉKLET

## K I V O N A T

a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság  
2014. január 16-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog 0277/5. hrsz.

### 6/2014. (I. 16.) sz. Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi-Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0277/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben 850.000.-Ft eladási áron ne kívánja érvényesíteni.

**Határidő:** 2014. 01. 23-i Kt-i ülés

**Felelős:** főépítész

K. m. f.

Kászonyi Károly s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:



Brinyiczkiné Hügyecz Éva

