

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2016 év november hónap 17. napi ülésére

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú Papvölgy dűlőben a váci
4747/22 és 4747/24 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület
hasznosítása

Melléklet: 10 db *csomag*

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft.
Benyó Balázs ügyvezető igazgató

Készítette: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg

**GVVB határozatok:
Kft határozat:** 81/2016.(XI.07.) és Z-160/2016.(X.10.)

Terjedelem: 11 oldal

Döntéshozatal módja: Nyílt ülés - Mötv. 46.§ (1) bekezdés
Egyszerű szótöbbség – Mötv. 47.§ (2) bekezdés

**Törvényességi
véleményezésre bemutatva**

Jogi Osztály dr. Zsidedl Szilvia
osztályvezető *h.*

h. Zsidedl Szilvia

Törvényességi észrevétel:

Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az
alábbi:

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs osztályvezető

Fördös Attila Polgármester

Kökény Szabolcs

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonú Papvölgy dűlőben a váci 4747/22 és 4747/24 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület hasznosítása

Az önkormányzati tulajdonú, Deákvár Papvölgy dűlőben található 4747/22 (799 m²) és 4747/24 (31 m²) hrsz-ú, kivett beépítetlen területre dr. Kató Norbert vételi ajánlatot nyújtott be.

dr. Kató Norbert és felesége a fenti ingatlanokkal határos 4747/11 és 4747/12 hrsz-ú ingatlanokat 2016. július 19. napján aláírt adásvételi szerződés alapján az Önkormányzattól megvásárolta.

A 4747/22 és 4747/24 hrsz-ú ingatlanok nagyobb része az M2 autópálya melletti védősávban helyezkednek el – Építéshatóság állásfoglalása csatolva.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság Z-160/2016.(X.10.) számú határozatában foglaltak szerint támogatta a kérelmet.

Az értékbecslést Részlegünk elkészítette, mely alapján a két terület vételára:

- 4747/22 hrsz-ú ingatlan bruttó 320.000,-Ft
 - 4747/24 hrsz-ú ingatlan bruttó 15.000,-Ft
- összesen: bruttó 335.000,-Ft

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja szerint ezen ingatlanértékesítés áfa köteles.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 81/2016.(XI.07.) számú határozatával javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a két ingatlant.

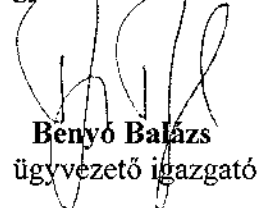
Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 4747/22 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 799 m² nagyságú ingatlant nettó 251.969,-Ft + Áfa = bruttó 320.000,-Ft, a 4747/24 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 31 m² nagyságú ingatlant nettó 11.811,-Ft + Áfa = bruttó 15.000,-Ft, mindösszesen nettó 263.780,-Ft + Áfa = bruttó 335.000,-Ft (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja szerint ezen ingatlanértékesítés áfa köteles) vételár megfizetése mellett Dr. Kató Norbert 2600 Vác, Jókai Mór utca 5. szám alatti lakos és felesége Dr. Katóné Jancsok Zsuzsanna 2600 Vác, Jókai Mór utca 5. szám alatti lakos részére 1/2- 1/2 arányban értékesíti.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

Vác, 2016. november 9.



Benyó Balázs
ügyvezető igazgató



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

**a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2016. november 07-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből**

**Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú papvölgy dűlőben a váci
4747/22 és 4747/24 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület hasznosítása**

**81/2016.(XI.07.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a 4747/22 és 4747/24 hrsz-ú kivett területekre vonatkozó, dr. Kató Norbert által tett vételi ajánlat alapján értékesítésre javasolja a Képviselő-testületnek a 4747/22 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 799 m² nagyságú ingatlant nettó 251.969,- Ft + Áfa = bruttó 320.000,- Ft vételáron, a 4747/24 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 31 m² nagyságú ingatlant nettó 11.811,- Ft + Áfa = bruttó 15.000,- Ft vételáron mindösszesen nettó 263.780,- Ft + Áfa = bruttó 335.000,- Ft (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. Tv. 86.§ (1) k pontja szerint ezen ingatlanértékesítés Áfa köteles) vételár megfizetése mellett dr. Kató Norbert 2600. Vác, Jókai Mór utca 5. szám alatti lakos és felesége dr. Katóné Jancsok Zsuzsanna 2600 Vác, Jókai Mór utca 5. szám alatti lakos részére 1/2 - 1/2 arányban.

Határidő: 2016. nov. KT ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

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

A kivonat hitelül:


Kovács Tímea





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2016. október 10-én megtartott ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú Papvölgy dűlőben a váci
4747/22 és 4747/24 hrsz-ú, kivett terület hasznosítása

**Z-160/2016.(X.10.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy 4747/22 és 4747/24 hrsz-ú kivett területekre vonatkozó, dr. Kató Norbert által tett vételi ajánlatot elviekben támogatja. Felkéri a Váci Városfejlesztő Kft-t az értékbecslés elkészíttetésére, a szakhatóságok hozzájárulásának beszerzésére, és ennek ismeretében a következő GVVB ülésen visszatér a kérelem megtárgyalására döntéshozatal céljából.

Határidő: 2016. nov. GVVB ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

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

A kivonat hitefeűl:

Kovács Tímea



Zimbra

postane.judit@vacholding.hu

RE: állásfoglalás**Feladó :** Szászné Kertész Ildikó
<epites09@varoshaza.vac.hu>

K, 2016. okt., 25., 12:01

Tárgy : RE: állásfoglalás**Címzett :** Postáné Mánya Judit
<postane.judit@vacholding.hu>

Kedves Judit!

Mindkét telek a HÉSZ szerint E-ke-i építési övezetbe tekinthető, kettő városias lakóterület. A telek teljes területe beépíthető az M-2 autópálya védőtávolságába, a védőtávolságon belül a HÉSZ/64/144 bekezdése értelmében "Építmények csak tubus ingázhatók szerint helyezhetők el". Laddigi tapasztalatunk alapján az autópálya kezebe nem járul hozzá a védőtávolságon belüli építkezéshez. A 4747/24 hrsz-ú telek teljes területén, valamint a 4747/22 hrsz-ú telek területének nagyobb részén beépítési kötelezettség is erőt.

Üdvözléssel:

Szászné Kertész Ildikó

osztályvezető

Váci Polgármesteri Hivatal

2600 Vác, Március 15. tér 11.

tel: 26-513-466

e-mail: epav@varoshaza.vac.hu**From:** Postáné Mánya Judit [mailto:postane.judit@vacholding.hu]**Sent:** Monday, October 24, 2016 5:54 PM**To:** Dienes Zsigmond**Cc:** Zala Henriett**Subject:** állásfoglalás

Kedves Ildikó!

A 4747/22 hrsz-ú és 4747/24 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanokat a Gazdasági Bizottság értékesítésre jelölte.

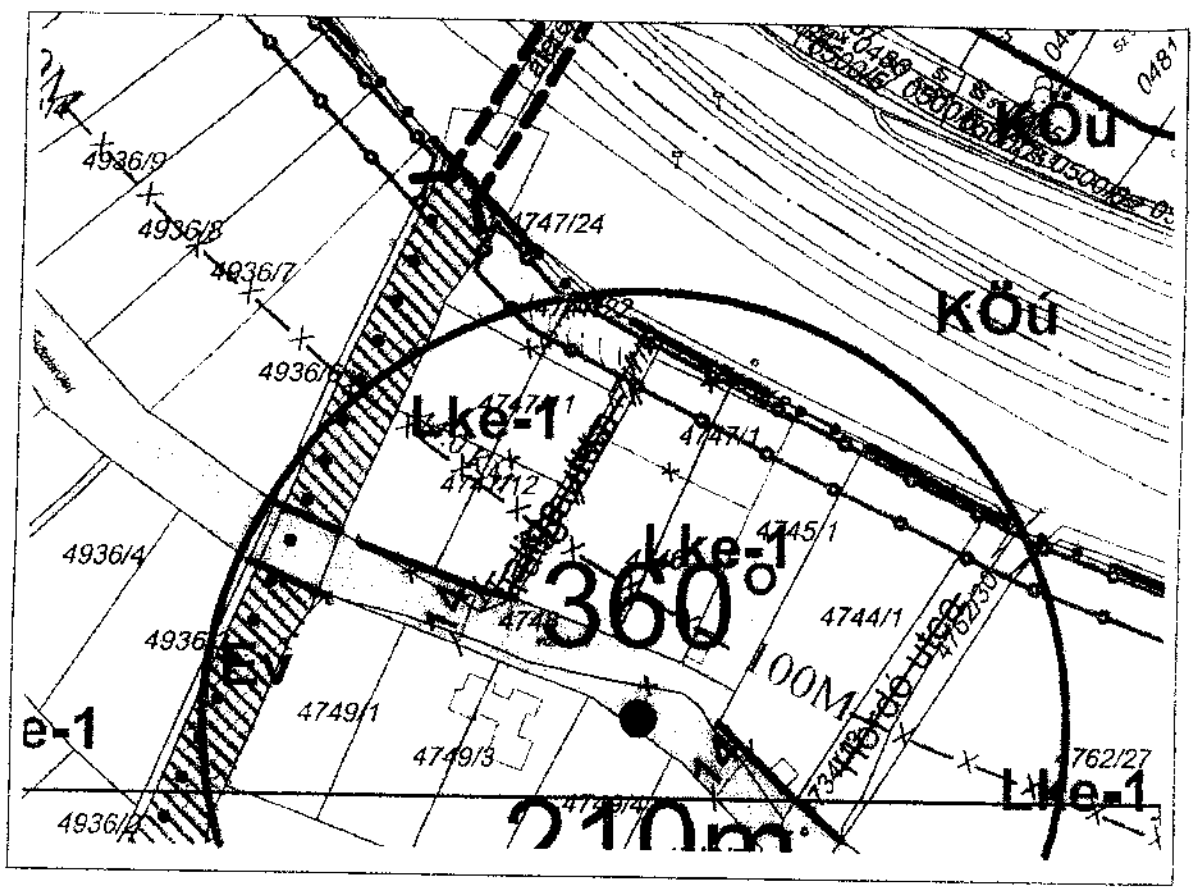
Szeretném megkérni az Építési osztály állásfoglalását, hogy értékesítés esetén a HÉSZ milyen szankciókat ír a két területre, és esetleg vannak-e hatással az ár meghatározására - beépítetlen területek.

köszönöm Posta Judit 510-107/12 mellék

Vác Város Helyi Építési Szabályzat

2600 Vác, belterület Hrsz: 4747/22

Solutio
szóma



I. Ingyenforgalmi szakértői vélemény összesítője

Értékelési bizonyítvány

Tárgy: 2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/24 hrsz.-ú beépítetlen terület minősítésű ingatlan aktuális piaci-forgalmi értékbecslése

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

**15.000.-Ft azaz
Tizenötezer
Forint**

Göd, 2016. október 29.

Értékelte:

SÁRKÁRD KFT.
2120 Dunakeszi, Erdélyi út 3. 02
Bejegyzési szám: 01920017
Adószám: 140120019
Telefón: 06-30-160120019
Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő
Minősített termőföld értékbecslő
Solutio Ingatlaniroda

1. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény összesítője

Értékelési bizonyítvány

Tárgy: 2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/22 hrsz.-ú beépítetlen terület minősítésű ingatlan aktuális piaci-forgalmi értékbecslése

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

**320.000.-Ft azaz
Háromszázhuszezer
Forint**

Göd, 2016. október 29.

Értékelte:

SAKARD KFT.
2120 Dunakeszi, Bem u. 32.
Adószám: 12449677-1-13
Telefon: 06-30/9144-795
Nagy Emőke
(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 törzsszám: 731300., bankszámlaszám: 11742094-15395429-00000000., képviseli: Fördös Attila polgármester), **mint eladó** – továbbiakban: eladó –

másrészről **dr. Kató Norbert** (.....) és **dr. Katóné dr. Jancsok Zsuzsanna** (.....), **mint vevők** – a továbbiakban: vevők – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a Képviselő-testület ... számú határozata alapján eladja, a vevők egymás közt egyenlő arányban megveszik az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 4747/24.** hrsz. alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 31 m² térmértékű, természetben **2600 Vác, Papvölgy dűlő 4747/24. hrsz. „felülvizsgálat alatt”** alatt található ingatlant és a **Vác belterület 4747/22.** hrsz. alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 799 m² térmértékű, természetben **2600 Vác, Papvölgy dűlő 4747/22. hrsz. „felülvizsgálat alatt”** alatt található ingatlant (a továbbiakban: ingatlan), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevők által nem kifogásolt állapotban.
2. Az 1. pontban körülírt Ingatlanok vételáraként a felek a 4747/22 hrsz. alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 799 m² térmértékű ingatlant nettó 251.969,-Ft + Áfa = bruttó 320.000,-Ft összegben, a 4747/24 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 31 m² nagyságú ingatlant nettó 11.811,-Ft + Áfa = bruttó 15.000,-Ft összegben, mindösszesen **bruttó 335.000 Ft, azaz háromszázharmincötezer forint** összegben állapodtak meg. A vételár megfizetése oly módon történik, hogy a vételárat a vevők a jelen szerződés aláírása napján az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú bankszámlájára történő banki átutalással fizetik meg vételár jogcímén, amely összeg megfizetéséről az eladó a vevők 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 nyolc napon belül (póthatáridő) sem fizetik meg a részére.

Az eladó kijelenti, hogy a lakóingatlanok nem minősülő egyes beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, illetve az egyes beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése tekintetében adómentes.

Vác Város Önkormányzata
eladó képviseletében
Fördös Attila polgármester

**Dr. Kató Norbert és dr. Katóné dr.
Jancsok Zsuzsanna vevők**

dr. Kondorosi Máttyás
ügyvéd

3. Az eladó szavatol az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért.

Az eladó – a fentiekben túlmenően – szavatolja, hogy az Ingatlanokat köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az Ingatlanok értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőket a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az Ingatlanoknak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőket teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevők tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Az eladó a tulajdonjogát tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

4. Az Ingatlanok birtokának az átruházása a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg megtörténik, ezen időpontig az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vevők birtokába átruházni. A vevők a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
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 ún. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított egy hónapon belül benyújtják a Váci Járási Hivatalhoz. 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 egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

A szerződő felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevők részére **kiadni**, amennyiben az eladó igazolta a teljes vételár hiánytalan átvételét, annak átvételétől számított kettő munkanapon belül. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a jelen nyilatkozatot öt munkanapon belül eljuttatni az eljáró ingatlanügyi hatóság részére. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevők bemutatják a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő igazolást banki terhelési értesítővel, avagy teljes bizonyító erejű magánokirattal.

Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténte a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt

érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes köteles haladéktalanul megsemmisíteni.

A hátralékos vételár megfizetésének a határidejét megelőzően a letéteményes csak a letevő (eladó) és a jogosult (vevők) kifejezett és együttes írásbeli nyilatkozata alapján adhatja ki a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a letevőknek (eladónak).

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.

7. A szerződő felek közül az eladó törvényes képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviselőjében teljes felhatalmazással jogosult a jelen adásvételi szerződés aláírására. A vevők kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességeikben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok
8. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a tulajdonátruházási illetéket, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőket terhelik.
9. 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.
10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
11. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
12. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására 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 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 akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényváziat 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

szervezésben 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, 2016. ...

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

.....
dr. Kató Norbert
 vevő

.....
dr. Katóné dr. Jancsok
Zsuzsanna
 vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2016. ...-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd