



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2017. február 23. napi ülésére

**Szám:** 9/36-5/2017  
**Tárgy:** Sajátos jogintézmények –  
Elővásárlási jog 0277/8 hrsz.-ú ingatlan

**Melléklet:** Kérelem és Adásvételi előszerződés – 1. számú melléklet  
Átnézeti helyszínrajz – 2. számú melléklet  
Szabályozási Terv kivonat – 3. számú melléklet

**Előterjesztő:** Breczné Zsigmond Jolán főépítész  
**Készítette:** Soós-Hajnis Alíz főépítész munkatárs  
**Előadó:** -

**Előzmény/korábbi döntés:** -  
**Terjedelem:** 14 oldal

**Bizottsági tárgyalások:** GVVVB, VKB, PÜB

**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



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.

### 0277/8 hrsz

Campbellné Szepesi Orsolya, Szepesi Olivér és Szepesi János Bertalan, mint a 0277/8 hrsz-ú ingatlan 9786/240949 arányú tulajdonosai (továbbiakban: kérelmezők) a Vác, Alsó-Törökhegy területén található külterületi, szőlő megjelölésű 8 ha 291 m<sup>2</sup> területű ingatlant a mellékelt kérelem alapján megvásárlásra felajánlja. A földterület a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) számú önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint olyan „Máü” besorolási jelű mezőgazdasági ültetvényes terület, amely távlati terv szerint lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt.

A felajánlott eladási árjánlat az 1. számú melléklet szerint:

<b>HELYRAJZI SZÁM</b>	<b>0277/8</b>
<b>SZERZŐDŐ FELEK</b>	
tulajdonosok	Campbellné Szepesi Orsolya Szepesi Olivér Szepesi János Bertalan
<b>INGATLAN</b>	
terület	8 ha 291 m <sup>2</sup>
tulajdonhányad	9786/240949
tulajdonrész	kb. 4 %
terület értéke	
<b>ÁR</b>	
eladási ár	Bruttó 450.000 - Ft
Ft/m <sup>2</sup>	46,00 - Ft/m <sup>2</sup>
<b>JOGALAP</b>	
településrendezési cél	Lakóterület fejlesztése
TSZT	Máü
HÉSZ	Mezőgazdasági ültetvényes

Vác a Dunakanyar szíve

Felhívom a Tisztelt Képviselő-testület 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 szerint az adásvétel csak a földterület közel 4%-nyi részét jelentené. A jelenlegi beépítésre szánt övezettől a terület távol esik.

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

Vác, 2017. február 14.



Breczné Zsigmond Jolán  
*főépítész*

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác, 0277/8 hrsz.-ú ingatlanak a 9786/240949 tulajdoni hányada vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt - elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben bruttó 450.000,- Ft eladási áron nem érvényesíti.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** főépítész





F. P. Csop.  
02.15.  
[Signature]

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

**a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. február 13-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből**

**Tárgy: Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog a 0277/8 hrsz-ú ingatlanon**

**32/2017.(II.13.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0277/8 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogával éljen és a területrészt bruttó 450.000,- Ft (azaz Négyszázötvenezer forint) összegben megvásárolja.

**Határidő:** 2017. febr. KT ülés

**Felelős:** Főépítész

**K.m.f.**

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

A kivonat hitelül:

[Signature]  
.....  
**Kovács Tímea**



1000 Vác  
2017.02.14

Vác Város Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**KIVONAT**  
**a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság**  
**2017. február 14-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből**

**Tárgy: Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog a 0277/8 hrsz-ú ingatlanon**

**15/2017. (II. 14.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság**  
**határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0277/8 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogával éljen és a területrészt bruttó 450.000,- Ft (azaz Négyszázötvenezer forint) összegben megvásárolja.

**Határidő:** 2017. febr. KT ülés

**Felelős:** Főépítész

**K.m.f.**

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

A kivonat hitelül:

**Kovács Tímea**

KÉRELEM - 1. számú melléklettel  
Tisztelt Önkormányzat!

Kérem a 027718 és a 0324 hrsz. Szőlő

Besorolási Telek Elővásárlási Joga

Árnyalathoz

2017.02.06. Vác.



SZEPESI JÁNOS

2017 FEBR 07	
9/36 /2017	
1	SHA

2017 ZERENYI, FERENC N.T.G.

## Adásvételi előszerződés haszonélvezeti jogról történő lemondással

amely létrejött egyrésztől **Campbellné Szepesi Orsolya** (szül. név: Szepesi Orsolya, szül.: B..., anyja neve: ..., lakik: ..., személyi száma: ..., adószáma: 84...

**Szepesi Olivér** (szül. név: Szepesi Olivér, szül.: I..., anyja neve: ..., lakik: ..., személyi száma: ..., adószáma: ...)

**Szepesi János Bertalan** (szül. név: Szepesi János Bertalan, szül.: B..., neve: I..., lakik: ..., száma: ..., adószáma: 84... **mint eladók**

másrésztől **Szepesi János Istvánné** (szül. név: I..., ül.: Bp., neve: ..., lakik: ..., személyi száma: ..., adószáma: 84... **mint haszonélvező**

harmadrésztől **Dr. Czike Gábor** (szül. név: Czike Gábor, szül.: S..., neve: ..., lakik: ..., személyi száma: 1-..., adószáma: 8... **mint vevő**

között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

.....  
Campbellné Szepesi Orsolya eladó

.....  
Szepesi János Bertalan eladó

.....  
Dr. Czike Gábor vevő

.....  
Szepesi Olivér eladó

.....  
Szepesi János Istvánné haszonélvező

**Preambulum:**

Néhai Szepesi János 9786/240949 tul. arányú tulajdonosa volt a váci 0277/8 hrsz. alatti külterületi, szőlő megnevezésű, összesen 80291 négyzetméter térmértékű ingatlannak. A tulajdonos időközben elhunyt, a közjegyző a hagyatéki eljárást még nem folytatta le, a hagyatéki eljárás folyamatban van. Az örökösök egyenlő arányban fent megnevezett eladók. Néhai Szepesi János tulajdonjogát az eljáró ügyvédnek bemutatott 2016. 02. 28-án kelt. tulajdoni lap II/77. szám alatti bejegyzésével igazolták az örökösök.

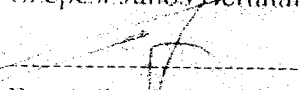
Fent megnevezett eladók 60-60-60/4427 tul. arányban (összesen 180/4427) tulajdonosai a váci 6324 hrsz. alatt nyilvántartott belterületi kivett, beépítetlen terület megnevezésű, összesen 4427 négyzetméter térmértékű ingatlannak, amely a természetben Vác 6324 hrsz. alatt található. Az ingatlant Szepesi János Istvánné özvegyi joga terheli, amely III/9. alatt került bejegyzésre a tulajdoni lapon. Eladók tulajdonjogukat a 2016. 03. 07-én kelt. tulajdoni lappal igazolták eljáró ügyvéd felé.

1. Eladók eladják, a vevő megveszi - az özvegyi jogosult haszonélvezeti jogáról történő lemondásával - az előző pontokban részletesen körülírt ingatlanokat. Szepesi János Istvánné jelen előszerződés aláírásával már most kijelenti, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásával az eladók javára és érdekében ellenérték nélkül lemond haszonélvezeti jogáról és egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy holtig tartó haszonélvezeti joga törlésre kerüljön a Váci Járási Földhivatalnál.
2. A felek által közösen megállapított vételár **600.000,- Ft** a két ingatlanból ez eladókat megillető teljes tulajdoni illetőség tekintetében. Melyből 150.000 Ft a 6324 hrsz-u ingatlan 180/4427-ed tulajdoni hányadának az ára és 450.000 Ft a 0277/8 hrsz-u ingatlan 9786/240949 tulajdoni hányadának az ára.



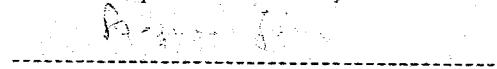
-----  
Campbellné Szepesi Orsolya eladó

  
-----  
Szepesi János Bertalan eladó

  
-----  
Dr. Czike Gábor vevő



-----  
Szepesi Olivér eladó

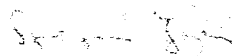
  
-----  
Szepesi János Istvánné haszonélvező

2



3. Eladók jelen előszerződés aláírásával már most kijelentik, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásával és a teljes vételár megfizetését követően **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a váci 0277/8 és a 6324 hrsz. alatti ingatlanok 1:1 tulajdoni arányban minden további nélkül bejegyzésre kerüljenek vevő javára a Váci Járási Földhivatalnál adásvétel jogcímen.
4. Felek észrevételezik, hogy a **0277/8 hrsz.** alatti ingatlan tekintetében még a **néhai Szepesi János** van feltüntetve tulajdonosként. Ezért a felek megállapodnak abban, hogy a póthagyatéki eljárás lefolytatása és az eladók tulajdonjogának bejegyzését követő **20 napon belül** kötelesek a végleges adásvételi szerződést megkötni. Az eladók a póthagyatéki eljárás lefolytatását 12 hónapon belül vállalják.
5. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 6324 hrsz. alatti ingatlan tekintetében a tulajdoni lap III/22. tanúsága szerint Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros javára 9840,- Ft erejéig bejegyzett végrehajtási jogot a végleges adásvételi szerződés megkötéséig töröltetik.
6. **A vételár megfizetésének tekintetében** a felek úgy állapodnak meg, hogy a vevő az előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Szepesi János kezéhez **200.000,- Ft foglalt** összegben és készpénzben. Az eladók a Szepesi Jánosnak megfizetett összeget mindannyiuk tekintetében teljesítetnek tekintik. A felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, így tisztában vannak azzal, hogy a végleges szerződés megkötésének megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeres összegben köteles megfizetni. A foglalóval kapcsolatos kötelezettség az eladókat egyetemlegesen terheli. A foglaló átvételét eladók jelen előszerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. A vételárból fennmaradó 400.000,- Ft tekintetében úgy állapodnak meg, hogy a vevő **100.000,- Ft**-ot megfizet az eladók kezéhez a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidőben, míg a fennmaradó **300.000,- Ft** Vác Város Önkormányzat elővásárlási




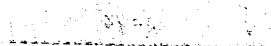



3

Campbellné Szepesi Orsolya eladó

Szepesi Olivér eladó

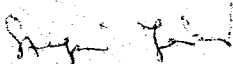
  
Szepesi János Bertalan eladó

  
Szepesi János Istvánné haszonélvező

  
Dr. Czike Gábor vevő

regáról történő lemondás alapontijában esedékes szintén egyösszegben és készpénzben eladók kezéhez.

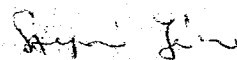
7. Felek megállapítják, hogy az ingatlan tekintetében tulajdonostársak Vác Városi Önkormányzatán kívül más elővásárlásra jogosult nincs, hatósági, illetve bizottsági jóváhagyás nem szükséges. A vevő Hegyközségi tag, őstermelő, több éve OEM borokat állít elő, így a Hegyközségekről szóló törvény alapján sincs elővásárlásra jogosult.
8. Az előszerződés alapján az eladók a jelen szerződés aláírásával átadják a szőlőrészbirtokát (mivel tulajdonostársak, ezért haszonbérleti szerződést nem kötelesek kötni, a használatra vonatkozó jelen rendelkezés a tulajdonostársak közös tulajdonú ingatlan használatának megosztására vonatkozó megállapodásnak minősül) és feljogosítják a vevőt, hogy a szőlőt művelje, a támrendszert átalakítsa és a szőlőt átoltsa és az átoltáshoz szükséges hatósági jóváhagyásokat további tulajdonosi nyilatkozat nélkül beszerezze. Ha a végleges adásvételi szerződés aláírása az eladóknak felróható okból meghiúsul, akkor a terület birtokát a vevő azt követően köteles visszaadni az eladóknak, hogy a foglalóval és az értéknövelő beruházások értékével elszámoltak.
9. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a 2013. évi CXXII. törvény, illetve a Hegyközségekről szóló törvény idevágó rendelkezései az irányadóak.
10. Jogi vita esetére felek a Váci Járásbíróság illetékességét kötik ki.
11. Szerződő felek természetes személyek, magyar állampolgárok, szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak. A vevő regisztrált földműves és az előírt birtokmaximumot a fenti ingatlanok megszerzésével sem lépi túl, így az ingatlanok megvásárlására jogosult.
12. Szerződő felek kijelentik, hogy az előszerződés minden szükséges jogi előírást tartalmaz, ezért azt egyben tényvázlatnak is tekintik.
13. Szerződő felek az okirat elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Sallay András ügyvédet bízják meg.



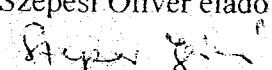
-----  
Campbellné Szepesi Orsolya eladó

  
-----  
Szepesi János Bertalan eladó

  
-----  
Dr. Csike Gábor vevő



-----  
Szepesi Olivér eladó

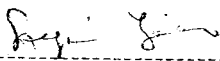
  
-----  
Szepesi János Istvánné haszonélvező

4

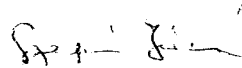
14 Szerződő felek kijelentik, hogy jelen előszerződést eszelekvőképességük teljes mértékében, mindenféle külső befolyástól mentesen, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az eljáró ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják.

Jelen előszerződés 6 eredeti példányban készült és 5 oldalból áll.

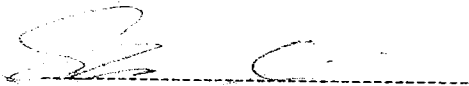
Szigetszentmiklós, 2016. március 25.



-----  
Campbellné Szepesi Orsolya eladó



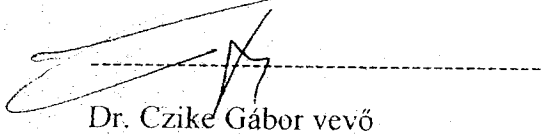
-----  
Szepesi Olivér eladó



-----  
Szepesi János Bertalan eladó



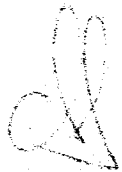
-----  
Szepesi János Istvánné haszonélvező



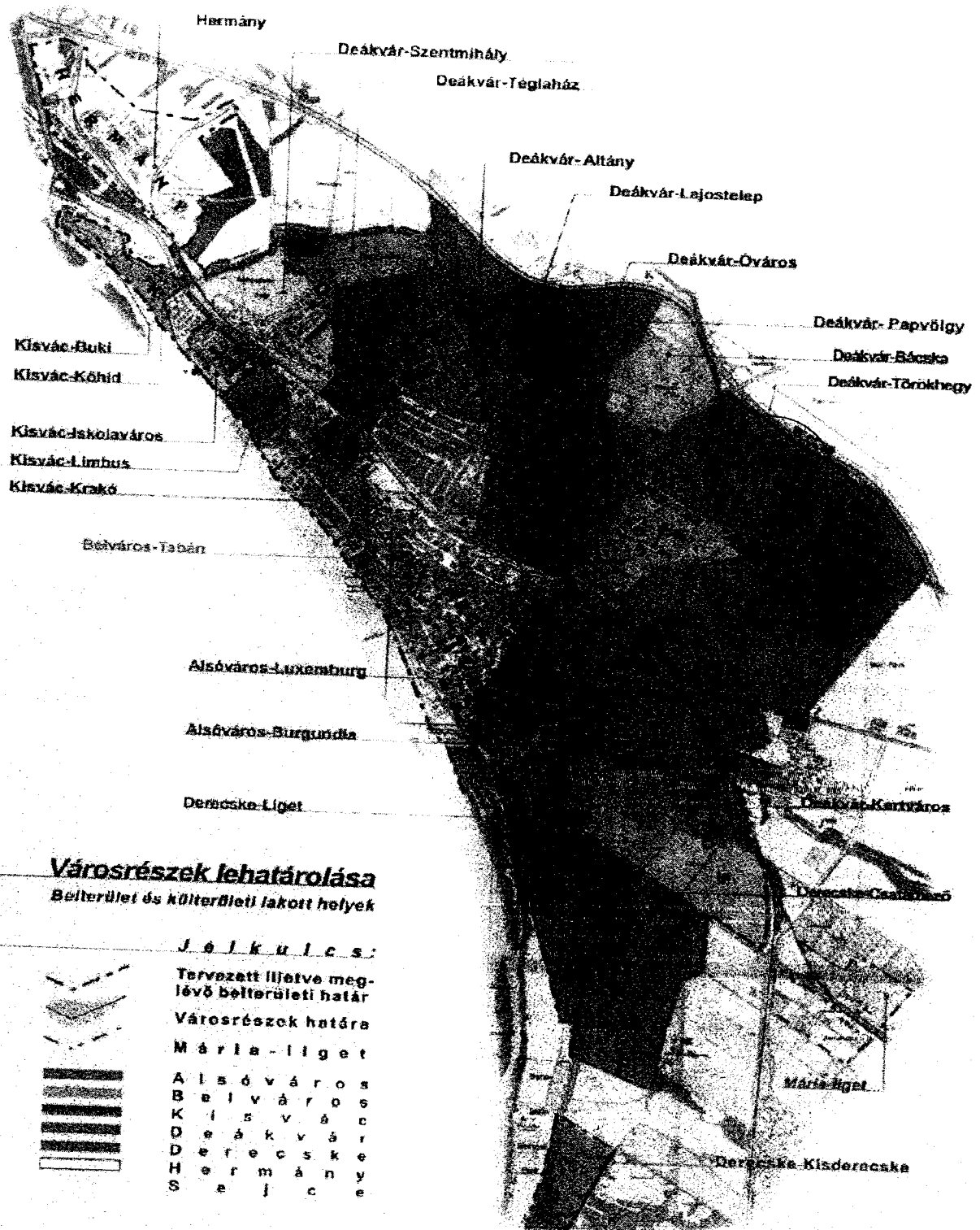
-----  
Dr. Czike Gábor vevő

Készítettem és ellenjegyzem 2016. 03. 25-én 2310 Szigetszentmiklós, Csokonai utca 34/A.  
alatt, mint a Pest Megyei Ügyvédi Kamara által 13-015228 sz. alatt nyilvántartott:

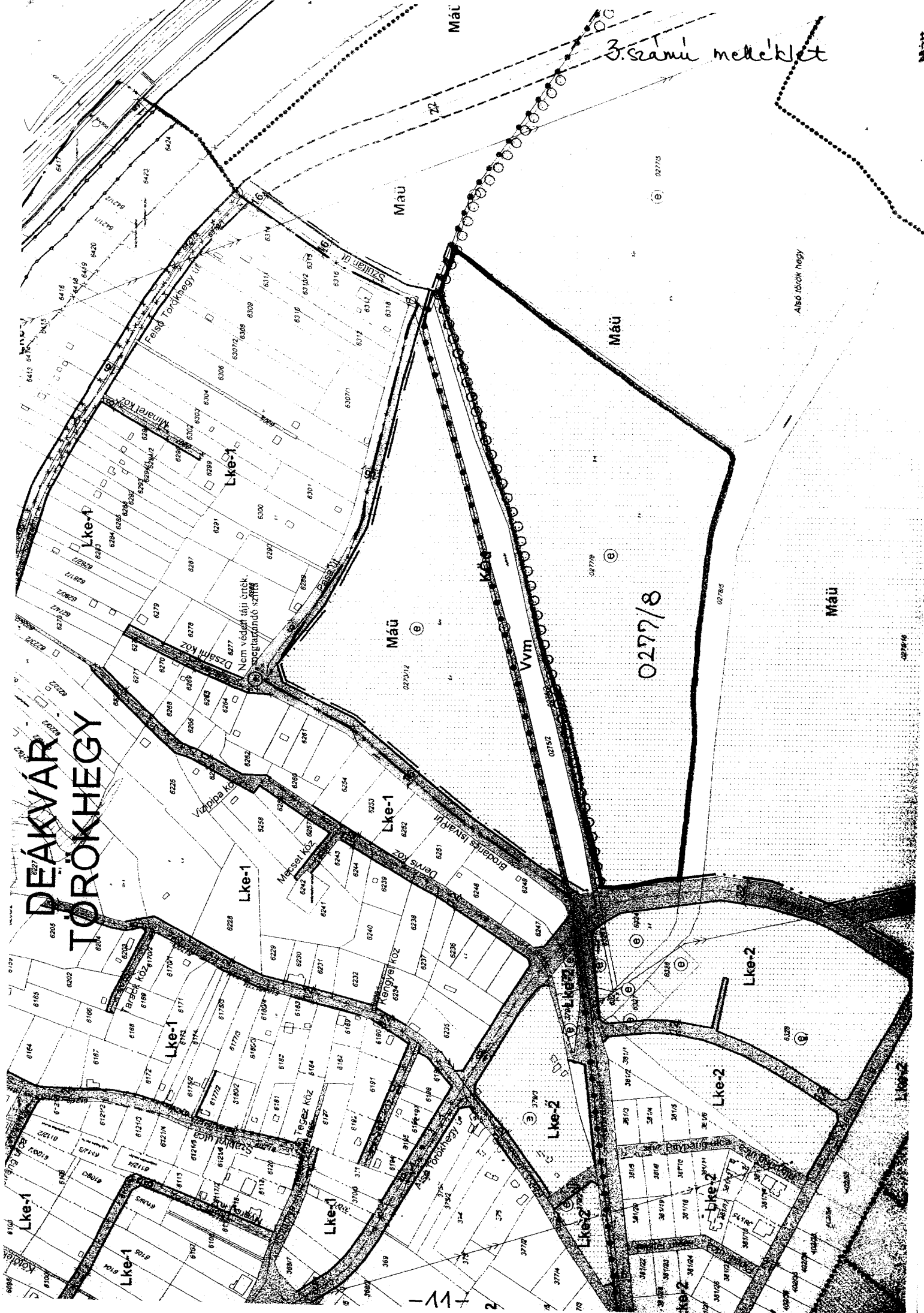
Dr. Sallay András ügyvéd



**DR. SALLAY ANDRÁS**  
ügyvéd  
2310 Szigetszentmiklós,  
Csokonai u. 34/A  
Tel: 06-24-366-176  
06-30-267-9221



# DEÁKVAR TÖRÖKHEGY



Máu

Máu

Máu

Máu

Máu

0277/8

Alsó török hegy

Máu

3. számú melléklet

Nem védett táji övsk.  
megőrzendő szőlő

11-2



Vác Város Önkormányzat  
Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság

**K I V O N A T**

**a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság  
2017. február 16-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből**

**Tárgy:** Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog a 0277/8 hrsz-ú ingatlanon

**13/2017. (II. 16.) sz. Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság  
határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi-Ügyrendi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0277/8 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogával éljen és a területrészt bruttó 450.000.-Ft (azaz négyszázötvenezer forint) összegben megvásárolja.

**Határidő:** 2017. február 23. Kt. ülés

**Felelős:** főépítész

**K. m. f.**

**Kászonyi Károly s.k.  
a bizottság elnöke**

A kivonat hitelélül:

**Brinyiczkiné Hugyecz Éva**

*Vác a Dunakanyar szíve*