



Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2014. év május 22. hónap 22. napi ülésére

**Szám:** 9/212-5/2014  
**Tárgy:** Sajátos jogintézmények - Elővásárlási jog  
0290/11 hrsz

**Melléklet:** Kérelem, adás-vételi szerződés – 1. számú melléklet  
Átnézeti helyszínrajz – 2. számú melléklet  
Szabályozási Terv kivonat 2 db – 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 főépítészeti munkatárs  
**Előadó:** Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs

**Előzmény/korábbi döntés:** -  
**Terjedelem:** 12 oldal

**Bizottsági tárgyalások:** GVVB, VKB, PÜB


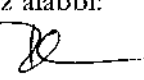
**Döntéshozatal módja:** nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/)  
egyszerű többség (Mötv. 47.§ /2/)


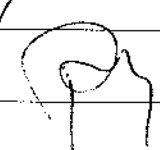
**Törvényességi véleményezésre bemutatva** Dr. Csereklýe Károly Zoltán  
jogi osztályvezető

**Törvényességi észrevétel:** Deákné dr. Szarka Anita  
jegyző

**Véleményezésre megkapta:** Kökény Szabolcs  
pénzügyi és adó osztályvezető

**Véleményezésre megkapta:** Fördös Attila  
polgármester

  
Nincs / az alábbi:  


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 0290/11 hrsz-ú ingatlan kapcsolatban. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmeket az illetékes bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalását követően a Képviselő-testület hozza meg döntését.

**0290/11 hrsz.**

Dr. Oros Csaba ügyvéd 2014. április 28-án felhívást küldött nyilatkozattételre a 0290/11 hrsz-ú ingatlan ügyében, ami 1. számú mellékletként az előterjesztés részét képezi a meghatalmazással és az adás-vétel szerződéssel együtt. A 0290/11 hrsz-ú ingatlan Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) számú önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint távlati gazdasági területek fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt. A mellékelt csatolt Szabályozási Terv kivonata - 3. számú melléklet - szerint az ingatlan Gip-5 ipari terület, az övezet olyan gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az eladási árajánlat az 1. számú mellékletben található.

<b>HELYRAJZI SZÁM</b>	<b>0290/11</b>
<b>SZERZŐDŐ FELEK</b>	
eladó	Kóra János László
vevő	Sasvári Nándor Péter
<b>INGATLAN</b>	
terület	7.670 m <sup>2</sup>
tulajdonhányad	1/1
tulajdonrész	100 %
<b>ÁR</b>	
eladási ár	2.100.000,- Ft
Ft/m <sup>2</sup>	274,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>JOGALAP</b>	
településrendezési cél	gazdasági terület fejlesztése
TSZT	Gip-5 építési övezetben
HÉSZ	Gip-5 építési övezetben

Felhívom a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy jelenleg a terület Gép-5 építési övezetben helyezkedik el. A terület 30 %-ban beépíthető a művelési ág megváltoztatása esetén. A jelenlegi Gép-5-ös építési övezet a Külső-Rádi útig terjed, korábban ez az ipari övezet az összes földterületével együtt volt kezelendő. Az előterjesztésben szereplő ingatlan jelenleg gyümölcsös művelési ágban van és közvetlenül az Máu ültetvényes mezőgazdasági övezet határán helyezkedik el. Az ingatlan ipari területként történő hasznosítása esetén a művelési ágból történő kivonáson túl többek között a közterületi utat 22 m-re kellene kiszélesíteni, ami jelenleg kisajátítással járna, mert a szükséges útszélesítésre kijelölt földterületek a szabályozás alapján magántulajdonok. A 2014. évi költségvetésben szereplő főépítési keretben nem áll rendelkezésre fedezet a terület megvásárlására, mindezek figyelembe vételével az ingatlan elővásárlási jogának érvényesítését szakmailag sem ajánlom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy mérlegelje az elővásárlási jogának érvényesítését!

Vác, 2014. május 7.

Lévai Dávid s.k.  
főépítész

#### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 0290/11 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben 2.100.000.-Ft eladási áron **nem kívánja érvényesíteni.**

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.

## DR. OROS CSABA ÜGYVÉDI IRODA

2600 VÁC, ZICHY H. U. 24. I. EM. 6.

TEL/FAX: 27-301-336

E-MAIL: I.IRODA@VNET.HU

Vác Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Fördös Attila Polgármester Úr

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2014 APR 29. 31121/2014	
Szám:	Helyszín:
Melléklet:	Függés:

Vác, 2014. április 28

Tisztelt Hivatal!

Alulírott Dr. Oros Csaba ügyvéd, mint Kóra János László, 2600 Vác, Kölcsey F. u. 17. V. em. 3. szám alatti lakos eladó és Sasvári Nándor Péter, 2600 Vác, téglaház dűlő 5/7. szám alatti lakos vevő meghatalmazott jogi képviselője az alábbi kérelmet terjesztem elő.

Tájékoztatom a T. Hivatalt, hogy ügyfeleim 2014. április 22. napján a csatolt adásvételi szerződést kötötték meg a Vác, 0290/11 helyrajzi számon nyilvántartott gyümölcsös művelési ágú ingatlan adásvétele tárgyában. Az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint III/5. sorszám alatt Vác Város Önkormányzata javára elővásárlási jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Vevő tulajdonjoga bejegyzésének feltétele, hogy a T. Hivatal elővásárlásról lemondó nyilatkozata az illetékes Váci Járási Hivatal Járási Földhivatalához benyújtásra kerüljön.

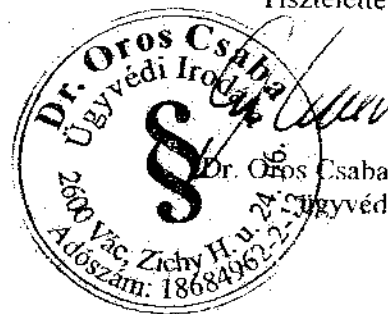
Fentiek alapján kérem a T. Hivatalt, hogy a Vác, 0290/11 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nyilatkozatát szíveskedjék irodám részére kiadni.

A jelen kérelmemhez csatolom

- az adásvételi szerződés 1 eredeti példányát,
- az ügyvédi meghatalmazás 1 eredeti példányát, valamint
- az ingatlan tulajdoni lapját.

Kérdés esetén állok rendelkezésükre.

Tisztelettel



## MEGHATALMAZÁS

Alulírott **Kóra János László szül. Kóra János László** (szül. hely és idő: Nagypeterd, 1943. május 6. anyja szül. neve: Balogh Gizella, szem. ig. szám: 8314271A, személyi azonosító: 1874, adóazonosító jel: 8278832439), 2600 Vác, Kölcsey F. u. 17. V. em. 3. szám alatti lakos, mint

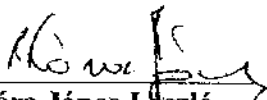
a **Vác**, külterület **0290/11** helyrajzi számon nyilvántartott **7.670 m<sup>2</sup>** alapterületű, gyümölcsös megnevezésű ingatlan **I/I tulajdoni hányadának** (a továbbiakban: **Ingatlan**) Eladója és

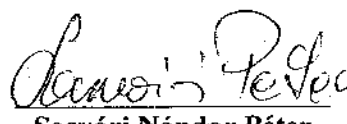
**Sasvári Nándor Péter szül. Sasvári Nándor Péter** (szül. helye és ideje: Vác, 1960. augusztus 23. anyja születési neve: Hártó Rózsi, vezetői eng. száma: CM847944, személyi azonosító: 1697. adóazonosító jel: 8342024245), 2600 Vác, Tégla ház dülő 5/7. szám alatti lakos mint Vevő

meghatalmazzuk **Dr. Oros Csaba Ügyvédi Irodáját** (2600 Vác, Zichy H. u. 24. I. em. 6, képviseli: Dr. Oros Csaba ügyvéd), hogy

az Ingatlan adásvétele tárgyában közöttünk 2014. április 22-én létrejött adásvételi szerződéssel összefüggésben az Ingatlanra Vác Város Önkormányzata javára III/5. sorszám alatt bejegyzett elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat beszerzése tárgyában a Vác Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala előtt minket általános jogkörrel képviseljen és nevünkben e tárgyban teljes hatályú nyilatkozatot tegyen.

Vác, 2014. április 22.

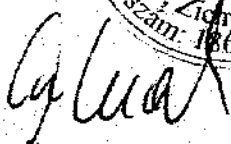
  
Kóra János László  
Eladó

  
Sasvári Nándor Péter  
Vevő

A meghatalmazást elfogadom.

Vác, 2014. április 22.





5 h

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen Adásvételi Szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) létrejött egyrészről **Kóra János László szül. Kóra János László** (szül. hely és idő: Nagypeterd, 1943. május 6., anyja szül. neve: Balogh Gizella, szem. ig. szám: 8314271A, személyi azonosító: 1874, adóazonosító jel: 8278833439), 2600 Vác, Kölesy F. u. 17. V. em. 3. szám alatti lakos - a továbbiakban: **Eladó** - és

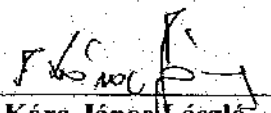
**Sasvári Nándor Péter szül. Sasvári Nándor Péter** (szül. helye és ideje: Vác, 1960. augusztus 23., anyja születési neve: Hártó Rózsi, vezetői eng. száma: CM847944, személyi azonosító: 1697, adóazonosító jel: 8342024245), 2600 Vác, Téglaház dűlő 5/7. szám alatti lakos - a továbbiakban: **Vevő**, a továbbiakban együttesen: **Felek** - között, az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

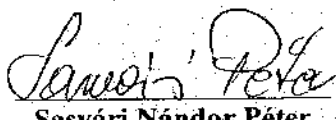
1. Eladó eladja, Vevő pedig megveszi a jelen Szerződés tárgyát és Eladó kizárólagos tulajdonát képező **Vác, külterület 0290/11** helyrajzi számon nyilvántartott 7.670 m<sup>2</sup> alapterületű, gyümölcsös megnevezésű ingatlan **1/1 tulajdoni hányadát** (a továbbiakban együttesen: **Ingatlan**).
2. Felek a vételárat az Ingatlan megtekintett állapota alapján összesen 2.100.000,- Ft-ban, azaz Kétmillió-százezer forintban állapítják meg. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy Vevő a teljes vételárat a jelen Szerződés aláírását megelőzően hiánytalanul megfizette Eladónak. Eladó a vételár hiánytalan átvételét a jelen Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, egyben kijelenti, hogy a vételár tekintetében Vevővel szemben semmilyen további követelése nincs.
3. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, annak rejtett hibájáról vagy bármilyen fogyatékoságáról nincs tudomása, azt adók, vagy adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik.
4. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlant a jelen Szerződés aláírásának napjától jogosult birtokba venni és ettől a naptól köteles az Ingatlan terheit viselni. Eladó az Ingatlant terhelő közüzemi díjakat a Vevő által történő tényleges birtokbavételig köteles fizetni.
5. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjogának a jelen Szerződés alapján történő megszerzése a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 5. §-ban foglalt akadályokba nem ütközik, azaz az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld nagysága a 300 (háromszáz) hektárt, illetve 6000 (hatezer) aranykorona értéket nem éri el, illetve az Ingatlan fekvése szerinti településen (Vác) az ő és közeli hozzátartozói (Ptk. 8:1 § (1) bek. 1. pont) tulajdonában lévő termőföld mennyisége nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az 1000 (ezer) hektárt.
6. Eladó a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásba a jelen Szerződés aláírásának napjával minden további megkérdezése nélkül az **Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára** vétel jogcímén **bejegyzésre** kerüljön.
7. Vevő a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlant regisztrációs számmal rendelkező magánszemélyként vásárolja meg és kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben foglalt, az Ingatlan értékesítésére vonatkozó adómentesség feltételeinek megfelel.
8. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvétellel kapcsolatban felmerülő adó-, illetve illetékfizetési kötelezettségekről a jelen Szerződés elkészítésében közreműködő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, és a tájékoztatást tudomásul vették.
9. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés elkészítésének költségeit, valamint a földhivatali eljárási díjat és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével járó egyéb költségeket a Vevő viseli.

10. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése alapján harmadik személyeket elővásárlási jog illet meg. Felek rögzítik, hogy Vevő ugyanezen törvény 18. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak szerint elővásárlásra jogosult. tekintettel arra, hogy mezőgazdasági végzettsége alapján földművesnek minősül és életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve az Ingatlan fekvése szerinti település közigazgatási területén van. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán szükséges hirdetményezés tárgyában a jelen Szerződés aláírását követően eljárnak az Ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzőjénél, valamint a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet felé.
11. Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanra III/5. sorszám alatt bejegyzettek szerint Vác Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg. Eladó a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy Vác Város Önkormányzatánál a szükséges eljárást 3 munkanapon belül kezdeményezni fogja, annak érdekében, hogy a jelen Szerződés hatályba lépéséhez szükséges lemondó nyilatkozatot az elővásárlásra jogosult önkormányzat kiadja.
12. A jelen Szerződés aláírásával Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben Vác Város Önkormányzata vagy más elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával élni kíván, úgy az Eladó a Vevő által a részére megfizetett teljes vételárat köteles a Vevő részére visszafizetni.
13. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok. Felek meghatalmazzák Dr. Oros Csaba Ügyvédi Irodáját (2600 Vác, Zichy H. u. 24. I. em. 6.), hogy a jelen Szerződést elkészítse és azt ellenjegyezze. Felek meghatalmazzák továbbá Dr. Oros Csaba Ügyvédi Irodáját, hogy az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán az Ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője előtti hirdetményezési eljárásban és a Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet előtt, valamint az illetékes földhivatalnál történő ügyintézésben Feleket általános joggal képviselje és nevükben e tárgyban teljes hatályú nyilatkozatot tegyen.
14. A jelen Szerződés Vác Város Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának és a jelen Szerződés 10. pontjában hivatkozott elővásárlási jog gyakorlása kapcsán nyitva álló nyilatkozattételi határidő eredménytelen leteltének napján lép hatályba és csak írásban, közös megegyezéssel módosítható. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog Polgári Törvénykönyve és kapcsolódó jogszabályai az irányadók.

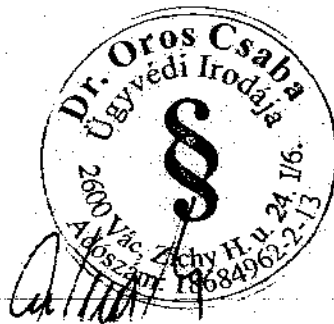
Felek a jelen Szerződést elolvasták, azt közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Vác, 2014. április 22.

  
Kóra János László  
Eladó

  
Sasvári Nándor Péter  
Vevő

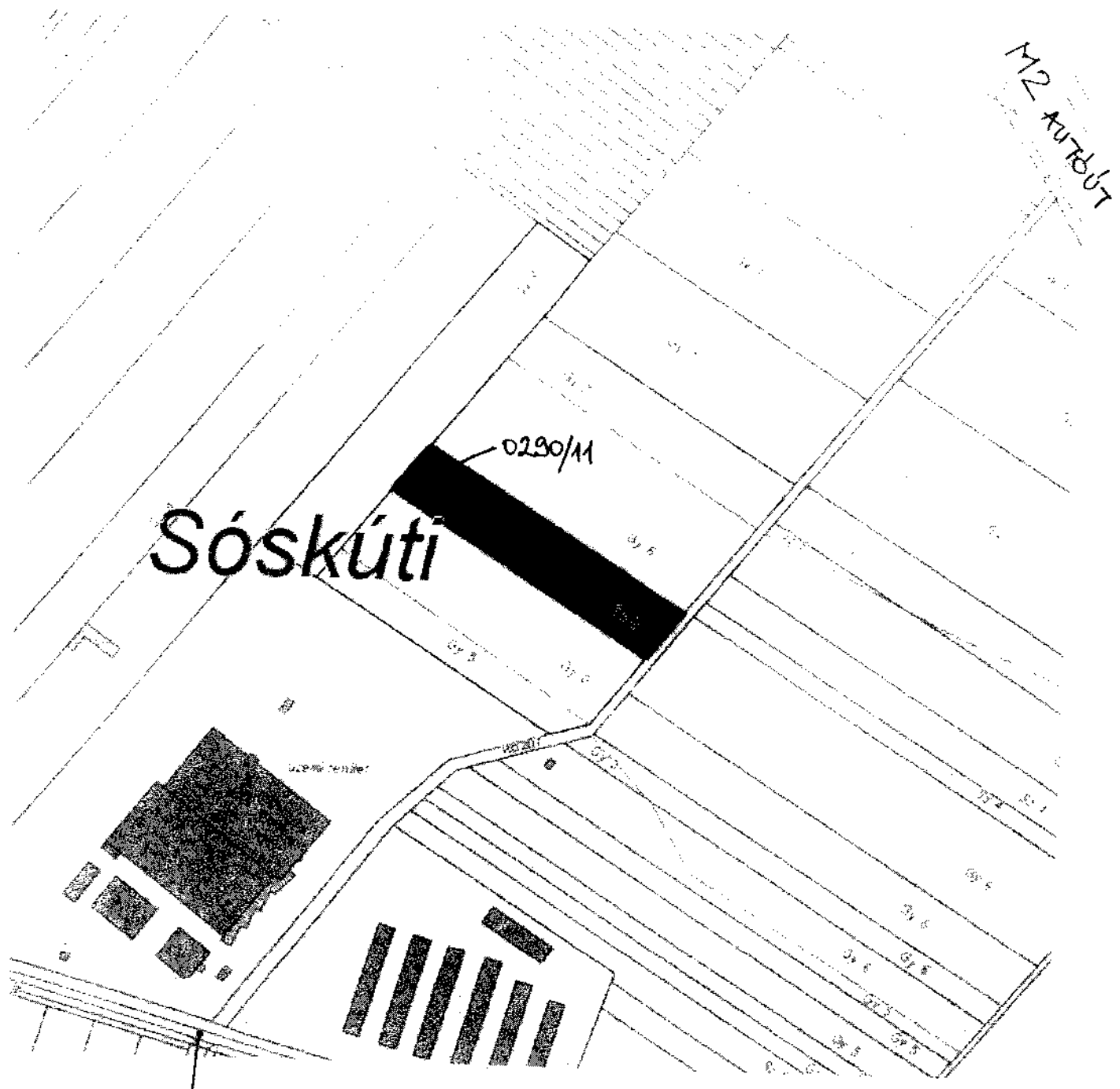
Ellenjegyzem Vácott, 2014. április 22-én.



6 h

ÁTNEZETI HELYSZÍNRAZ

http://10.0.0.250:8008/mapguide/mapviewer



külső-RA'DI út

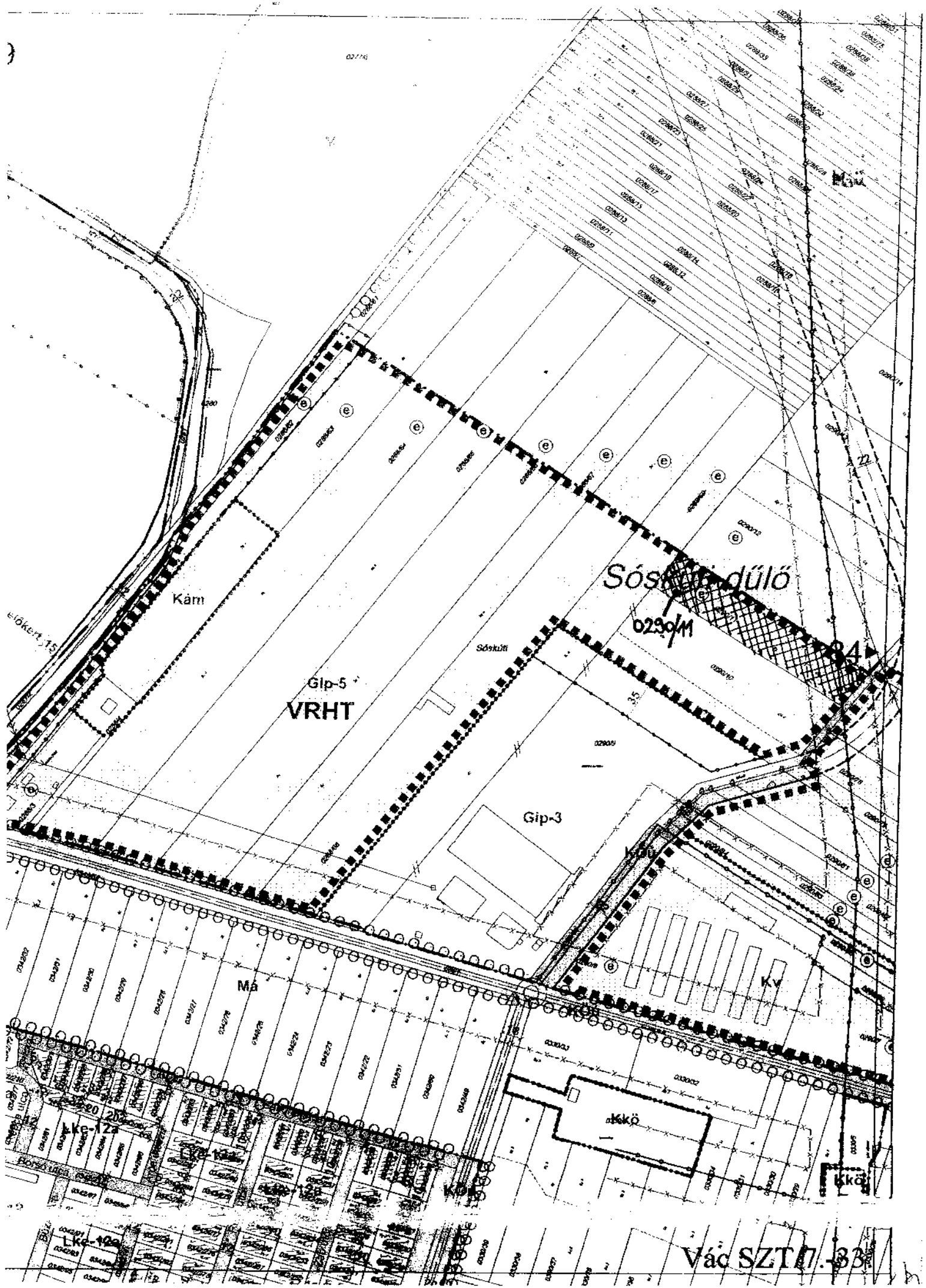




**Városrészek lehatárolása**  
*Belfterület és külterületi lakott helyek*

	<b>J e l k e l t e s :</b>
	Tervezett illetve meg- lévő belfterületi határ
	Városrészek határa
	<b>M á r t a - l i g e t</b>
	A l s ó v á r o s
	B e l v á r o s
	K é z v á r o s
	D e á k v á r
	D e r e c s k e
	H e r m á n y
	S e r e g c s é

57



02776

Kám

Gip-5  
VRHT

Sóska dűlő

0239/11

Sóska

Gip-3

Má

Kö

Kö

Vác SZT 7. 33



## KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2014. május 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog – 0290/11 hrsz.

### 140/2014.(V,12.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselőtestületnek, hogy a 0290/11 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben 2.100.000,- Ft eladási áron nem kívánja érvényesíteni.

**Határidő:** 2014. máj. KT ülés

**Felelős:** főépítész

K.m.f.

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

A kivonat hitelesül:

  
.....  
**Párizs Istvánné**



**KIVONAT**  
**a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság**  
**2014. május 13-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből**

**Tárgy: Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog – 0290/11 hrsz.**

**62/2014. (V. 13.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselőtestületnek, hogy a 0290/11 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben 2.100.000,- Ft eladási áron nem kívánja érvényesíteni.

**Határidő:** 2014. máj KT ülés

**Felelős:** főépítész

K.m.f.

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

A kivonat hitelesül:

  
**Párizs Istvánné**





## K I V O N A T

a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság  
2014. május 15-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog – 0290/11. hrsz.

### 47/2014. (V. 15.) sz. Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi-Ügyrendi Bizottsága javasol a Képviselő-testületnek, hogy a 0290/11 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában – az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben 2.100.000.-Ft eladási áron ne kívánja érvényesíteni.


**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejl. Kft.

K. m. f.

Kászonyi Károly s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

  
.....  
Brinyiczkiné Hugyecz Éva