



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2018. év szeptember hónap 20. napi ülésére

Szám: 9/17-9/2018
Tárgy: Sajátos jogintézmények – elővásárlási jog a 0279/16 hrsz.-ú ingatlanon

Melléklet: Átnézeti Helyszínrajz – 1. számú melléklet
Kérelem – 2. számú melléklet
Térkép kivonat – 3. számú melléklet
GVVB, VKB, PÜB határozatok


Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Készítette: Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Előadó:

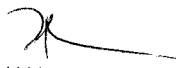
Előzmény/korábbi döntés: 118/2018. (IX. 10.) sz. GVVB határozat
58/2018. (IX. 11.) sz. VKB határozat
.../2018. (IX. 13.) sz. PÜB határozat

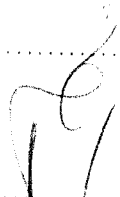
Terjedelem: 1. oldal


Bizottsági tárgyalások: GVVB, VKB, PÜB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mö. tv. 47. § /2/)

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Zsided 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 

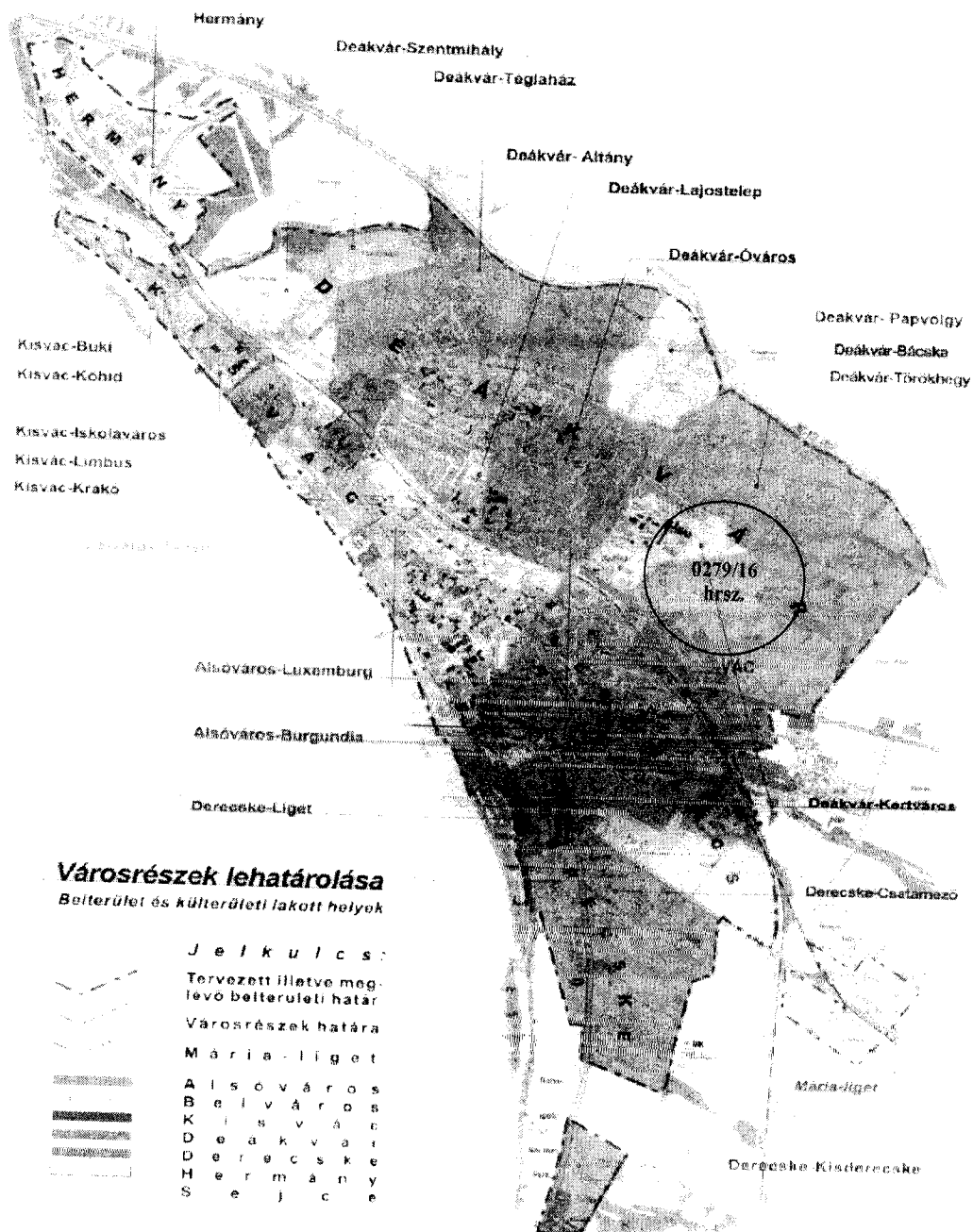
Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác külterület 0279/16 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, az ingatlan-nyilvántartás szerint Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási jogával jelen adásvételben nem él, és a Vác külterület **0279/16 hrsz.-ú** ingatlan vételre felajánlott, 6387/590364 arányú tulajdoni hányvadát 1 100 000,-Ft (azaz Egymillió-egyszázezer Forint) összegben nem vásárolja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

1. számú melléklet



ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ





Dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd
 2600 Vác, Galcsék utca 8-10.
 drkondorosi@invitel.hu
 Mobil: 30/740-0059
 Tel./Fax: 27-316-680

Vác Város Önkormányzata

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tárgy: felhívás elővásárlási jog gyakorlására

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2018 JÚL 30.	
Szám:	Főszám:
Melléklet:	Előadó:

Tisztelt Címzettek!

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

Boksay András Bertalan

eladó

és **Szüle Mihály**

vevő

között a **Vác külterület 0279/16. hrsz.** alatt bejegyzett, gyümölcsös megjelölésű, 19 ha 6832 m² térmértékű, 787.13 AK értékű, természetben Vác külterület 0279/16. hrsz. alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/32.** sorszáma alatti **52920/590364** arányú **tulajdoni illetőségéből** – az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadához képest – **6387/590364 arányú tulajdoni illetőségre** vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre.

Az eladó a fenti tulajdoni illetőséget eladta a vevő részére **1 100 000 Ft, azaz egymillió – egyszázezer** forint vételárért.

Az ingatlant Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog terheli.

Kérem, hogy szíveskedjenek nyilatkozni, hogy az elővásárlási jogukat valamennyi tulajdoni illetőség vonatkozásában gyakorolni kívánják-e.

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

Vác, 2018. július 23.

Tisztelettel:

dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Boksay András Bertalan**

továbbiakban: eladó -

mint eladó -

másrészről **Szüle Mihály**

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 tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0279/16. hrsz.** alatt bejegyzett, gyümölcsös megjelölésű, 19 ha 6832 m² térmértékű, 787.13 AK értékű, természetben Vác külterület 0279/16. hrsz. alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/32.** sorszáma alatti **52920/590364** arányú **tulajdoni illetőségéből** - az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadához képest - **6387/590364 arányú tulajdoni illetőséget**, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevő által nem kifogásolt állapotban **akként**, hogy a tulajdoni illetőségéből **visszamaradó 46533/590364 arányú tulajdoni illetőség tulajdonosa változatlanul az eladó.**
2. Az 1. pontban körülírt tulajdoni illetőség vételáraként a felek mindösszesen **1 100 000 Ft, azaz egymillió - egyszázezer forint** összegben állapodtak meg, amely vételárat a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, egy összegben fizeti meg az eladó részére. Az eladó a vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri és nyújtázza.
3. Az eladó szavatol a tulajdoni illetőség per-, teher-, és igénymentességéért, azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartás **II/8.** sorszáma alatt az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára 908 m² területnagyságra vonatkozóan **vezetékjog** van bejegyezve.

Vác Város Önkormányzata jogosult javára az ingatlan-nyilvántartás **III/3.** sorszáma alatt **elővásárlási jog** van bejegyezve. A szerződő felek az előzőekben meghatározott elővásárlási jog alapján az elővásárlási jog jogosultját, Vác Város Önkormányzatát megkeresik az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában, azzal, hogy a megkeresését és a hozzá kapcsolódó iratot **külön felhívás nélkül** csatolják az ingatlan-nyilvántartási eljárás irataihoz.

Az eladó - a fentiekben túlmenően - szavatolja, hogy a tulajdoni illetőséget köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely a tulajdoni illetőségek értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint a tulajdoni illetőségnek rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Az eladó a tulajdonjogát a vevő által a 30005/44557/2018. megrendelés számon beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

4. A tulajdoni illetőség **birtokának az átruházása** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörténik, ezen időpontig az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség **tulajdonjoga** a **vevő** javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő jóváhagyás alapján lép **h a t á l y** ba.

6. A szerződő felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességeikben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.
7. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** hatálya alá tartozik.

A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá.**

A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. § - 15. §-aiban** foglaltak alapján kijelenti, hogy

- a) földművesnek minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a már a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem éri el a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld mértéke (földszerzési maximum).
- b) a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket - másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- d) a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- e) nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

A szerződő felek a fenti b) pontban meghatározott nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában, azt az eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja.

A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a** alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8. A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján rögzítik, hogy a jelen iratot, mint földre vonatkozó, az eladók által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, az eladóknak – a felek aláírásától számított nyolc napon belül – közölniük kell a törvényen alapuló **elővásárlási jog** jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton. A közlés kezdő napja az adásvételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.
- A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése** alapján kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult a törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján *(olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van).*
- A szerződő felek a Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala határozata alapján rögzítik, hogy a vevő **földművesként** nyilvántartásba vételre került személy.
- A felek rögzítik, hogy a rangsorban előrébb álló személy esetleges nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.
9. A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 30. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján kijelentik, hogy tudomással rendelkeznek arról a tényről, amely szerint a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv - a **helyi földbizottság** állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozattal hagyja jóvá és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést **záradék** kal látja el, amennyiben a törvény 27. §-ban foglaltak nem állnak fent.
10. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a jelen szerződés megkötésének a költségét, a tulajdonátörházási illetéket, továbbá a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőt terhelik.
11. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
13. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

14.A vevő tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvéd figyelmeztetését, amely szerint a megváltozott lakcímét a változástól számított 30 napon belül köteles a Váci Járási Hivatalnak bejelenteni.

15.A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, valamint az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint az elővásárlási jog jogosultjaival a jelen egységes okiratba foglalt szerződés, mint vételi ajánlat közlésére irányuló, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti közigazgatási eljárásra, illetve az elővásárlásra jogosult közvetlen felhívására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.


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 tényvázlat 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 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 írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2018. július 23.

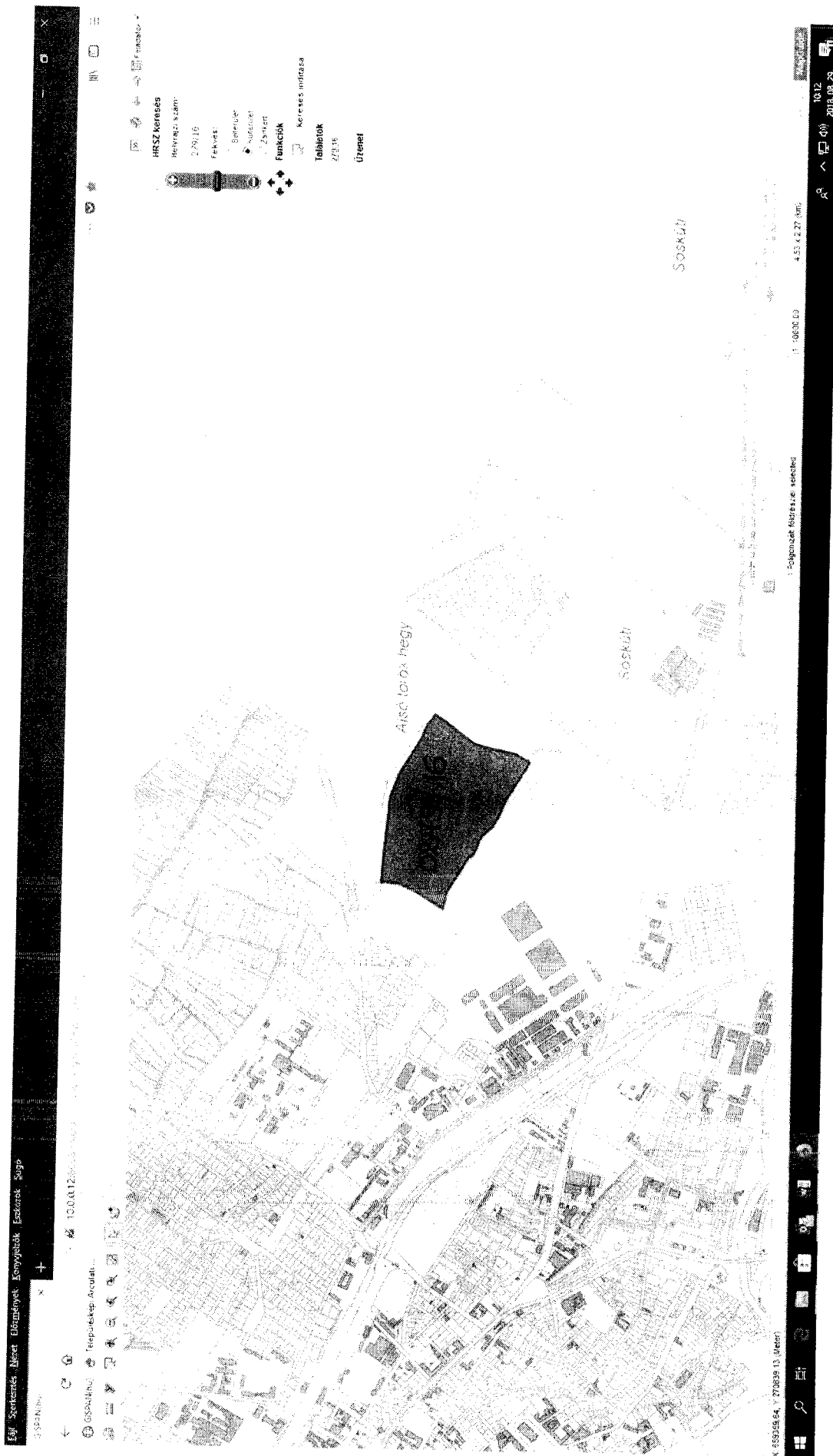

.....
Boksay András Bertalan eladó


.....
Szüle Mihály vevő

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 15. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2018. július 23.-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd







Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

VÁCI POLGÁRMESTERSÉG HIVATAL	
2018. SZEPT. 11.	
Szám: 17/17-10/2018	Felhasználó:
Előadó:	Feladó: K. S. M.

KIVONAT
a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. szeptember 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Sajátos jogintézmények – Elővásárlási jog a 0279/16 hrsz-ú ingatlanon

118/2018. (IX. 10.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata

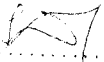
Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem javasolja a Képviselő testületnek, hogy a Vác külterület 0279/16 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, az ingatlan-nyilvántartás szerint Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási jogával jelen adásvételben éljen, és a Vác külterület 0279/16 hrsz-ú ingatlan vételre felajánlott, 6387/590364 arányú tulajdoni hányadát 1.100.000,- Ft (azaz Egymillió egyszázezer forint) összegben megvásárolja.

Határidő: 2018. szept. KT ülés

Felelős: főépítész

K.m.f

A kivonat hitelélül:


Kovács Tímea

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke



Vác Város Önkormányzat
Várostervezési és Környezetvédelmi Bizottság

Vác Város Önkormányzat
Várostervezési és Környezetvédelmi Bizottság

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2018. SZEPT. 12.	
Szám: 11/2018	17
Melléklet	1 db

KIVONAT
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
2018. szeptember 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Sajátos jogintézmények – elővásárlási jog a 0279/16 hrsz-ú ingatlanon

58/2018. (IX.11.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác külterület 0279/16 hrsz. ú ingatlanra vonatkozó, az ingatlan-nyilvántartás szerint Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal jelen adásvételben éljen, és a Vác külterület **0279/16 hrsz.-ú** ingatlan vételre felajánlott, 6387/590364 arányú tulajdoni hányadát 1 100 000.-Ft (azaz Egymillió egyszázezer Forint) összegben megvásárolja.

Határidő: soron következő KT ülés

Felelős: főépítész

K.m.f.

Kriksz István s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea