



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2015. év december hónap 01. napi ülésére

**Szám:** 9/264-2/2015.  
**Tárgy:** Sajátos jogintézmények –  
Elővásárlási jog 0288/63 hrsz-ú ingatlan

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

**Előterjesztő:** Lévai Dávid főépítész  
**Készítette:** Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs  
**Előadó:** Lévai Dávid főépítész

**Előzmény/korábbi döntés:** -  
**Terjedelem:** 10 oldal

**Bizottsági tárgyalások:** -

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

Törvényességi  
véleményezésre bemutatva

Jogi Osztály

Törvényességi észrevétel:

Deákné dr. Szarka Anita  
jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre  
megkapta:

Kökény Szabolcs  
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

Véleményezésre  
megkapta:

Pető Tibor  
alpolgármester

## Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályázatási 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.

Településrendezési célokat szolgáló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan **egy kérelem** érkezett a Vác, külterület 0288/63 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmet az illetékes bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalását követően a Képviselő-testület hozza meg döntését.

### 0288/63 hrsz

Dr. Koncz Tibor ügyvéd, mint a Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Iroda (1161 Budapest, Batthyány u. 63.) képviselője (továbbiakban: kérelmező) a Vác, Sós-kúti dűlőben, a Rádi út mentén található terület 0288/63 hrsz-on „szántó” megjelölésű beépítetlen ingatlant (összesen: 29.157 m<sup>2</sup>) a mellékelt kérelem alapján felajánlja megvásárlásra. A kérelmező az 1. számú mellékletben csatolt kérelmet nyújtotta be. A földterület a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint ipari terület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt. A mellékelt csatolt szabályozási terv kivonat (3. számú melléklet) szerint az ingatlan főút felőli fele „Kám” besorolású, ami olyan különleges övezeti besorolás, ahol állatmenhelyet lehet kialakítani (a meglévő 0288/4 hrsz-on meglévő állatmenhely bővítése HÉSZ tervezete szerint); másik fele „Gip-5” jelű, ami gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

<b>HELYRAJZI SZÁM</b>	<b>0288/63</b>
<b>SZERZŐDŐ FELEK</b>	
tulajdonos	Kóra János László (sz: Nagypeterd, 1943. 05. 06.)
<b>INGATLAN</b>	
terület	29157 m <sup>2</sup>
tulajdonhányad	1/1
tulajdonrész	
jogcím bejegyzés száma:	1 tulajdonos
<b>ÁR</b>	
eladási ár	Bruttó 9.500.000 Ft
Ft/m <sup>2</sup>	326 - Ft/m <sup>2</sup>
<b>JOGAI AP</b>	
településrendezési cél	Ipari terület fejlesztése
TSZT	Gip-5 és Kám – ipari és állatmenhely területe
HÉSZ	Ipari terület

Felhívom a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy az ingatlan külterület, ipari fejlesztési célokra megfelelő. Jelenleg a terület feldarabolt, a további 0288/62-68 hrsz-ig terjedő területek felvásárlásával együtt használható fel a tervezett ipari terület fejlesztésére.

Kérem, a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek alapján mérlegelje az elővásárlási jogának érvényesítését.

Vác, 2015. november 25.

**Lévai Dávid s.k.**  
főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0288/63 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben bruttó 9.500.000,- Ft eladási áron érvényesítse.

**Határidő:** soron következő KT ülés

**Felelős:** főépítész

**Dr. KONCZ TIBOR ÜGYVÉDI IRODA**

**Dr. Koncz Tibor ügyvéd**

1161 Budapest, Batthyány u. 63.

Tel./fax: 405-0873, Mobiltelefon: 06-30/241-28-65

E-mail cím: [info@drkoncztibor.t-online.hu](mailto:info@drkoncztibor.t-online.hu)

<http://drkonczugyveduroda.hu/>

Tisztelt Vác Város Önkormányzata!

Rózsa Miklós (

t vevő1, és Rózsa Norbert (

nint vevő2 /akiket képvisel: édesapjuk, Rózsa Miklós László (s.

és édesanyjuk Rózsáné

Kaponyás Brigitta (

valamint Rózsáné Kaponyás Brigitta (

/ mint vevő3 ügyfeleim képviseletében eljárva mellékelten csatolom a váci ingatlan-nyilvántartásban 0288/63 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megjelölésű, 2.9157 nm. alapterületű, 76.10. AK értékű külterületi ingatlan 1/1 hányadára vonatkozó adásvételi szerződését.

A megjelölt 1/1 ingatlanhányad vételára 9.500.000,-Ft azaz kilencmillió ötszáz ezer forint.

T. Címnek az ingatlan nyilvántartás alapján bejegyzett elővásárlási joga van az ingatlan vonatkozásában.

Kérem, hogy jelen levélom átvételét követő 15 napon belül elővásárlási jogával kapcsolatban nyilatkozni szíveskedjék.

Amennyiben a megjelölt határidőn belül elővásárlási jogával kapcsolatban nem nyilatkozik, úgy tekintem, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

Budapest, 2015. november 6.

Tisztelettel:

Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Iroda  
Dr. Koncz Tibor  
Ügyvéd  
1161 Budapest Batthyány u. 63.

Melléklet: 1 pl. másolati adásvételi szerződés

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Kóra János László** (s

1.) Mint **eladó** (a továbbiakban, mint: **eladó**)

másrészről **Rózsa Miklós** (s

mint **vevő1.** és **Rózsa Norbert** (

mint **vevő2** /akiket képvisel: édesapjuk, **Rózsa**

**Miklós László** (s

és édesanyjuk **Rózsáné Kaponyás Brigitta** (s

/vvalamint **Rózsáné Kaponyás Brigitta** (szül. név:  
**Kaponyás Brigitta**, szül.:

a továbbiakban együtt, mint: **Vevők**)

(eladó és vevők együttesen a továbbiakban: **Felek**) között a mai napon, az alábbiak szerint:

1./

Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a váci ingatlan-nyilvántartásban **0288/63** hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megjelölésű, **2.9157** nm. alapterületű, **76.10.** AK értékű külterületi ingatlan. Az ingatlan címe a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve.

Az ingatlan **2015. november 5.** napján kelt tulajdoni lapja szerint, az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi terhek vannak bejegyezve:

- III/4. sorszám alatt a Vác Város Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog.
- III/5. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára 65 nm területnagyságra bejegyzett vezetékjog
- III/6. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára 10 nm területnagyságra bejegyzett vezetékjog

A bejegyzett terhekről szóló tájékoztatást a vevők megértették, tudomásul vették.

**Kóra János László**  
eladó

**Rózsa Miklós**  
vevő1

**Rózsa Norbert**  
vevő2

**Rózsáné Kaponyás Brigitta**  
vevő3

**Rózsa Miklós László édesapa**  
**Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja**

**Rózsa Miklós László édesapa**  
**Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja**

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a 474/2013 (XII.12.) Kor. rendelet és a 2013. évi CXXII. törvény értelmében az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat jegyzőjétől jelen szerződés kifüggesztését kell kérni, és igazolni, és amennyiben a jogszabály által jogosultak egyike sem él elővásárlási jogával, akkor válik jelen szerződés joghatályossá.

2./

Eladó eladja, vevők pedig ismert és megtekintett állapotban egymás között egyenlő 1/3-1/3-1/3 arányban megvásárolják az 1./ Pontban leírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **9.500.000,-Ft., azaz kilencmillió ötszáz ezer forint vételár ellenében.**

3./

A Felek megállapodnak abban, hogy a 2./ pontban meghatározott vételár teljesítése az alábbiak szerint történik:

- a) A Felek közösen rögzítik, hogy a vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben megfizetnek az eladónak **5.500.000,-Ft.-ot, azaz ötmillió-ötszáz ezer forintot**, mint vételárrészt Eladó a vételárrész összegének hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
- b) A Felek közösen rögzítik, hogy a vételárból fennmaradó **4.000.000,-Ft.-ot, azaz négy millió forintot**, mint utolsó vételárrészt vevők jelen adásvételi szerződés aláírását követően eladó OTP banknál vezetett 11773683-01473526 számú bankszámlájára utalják a mani napon 2015. november 6. napján. Eladó a Vételár hiánytalan jóváírását 2 napon belül írásban igazolni köteles okiratszerkesztő ügyvédnek. Felek tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetésének napja a vételárnak eladó számláján történő jóváírásának napja.

Felek rögzítik, hogy Vevő1 és vevő2 a vételár fizetési kötelezettségének a szüleiktől ajándékba kapott pénzből tesznek eleget.

4./

Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy az ingatlan birtokának átruházására korábban megtörtént így arról külön rendelkezni nem kell. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra, melyből kifolyólag Eladó nem köteles energetikai tanúsítvány beszerzésére

5./

A Felek kijelentik, hogy eladó cselekvőképes magyar állampolgár, míg vevő1, és vevő2 cselekvőképtelen kiskorú magyar állampolgárok, akiket törvényes képviselőik képviselnek, míg vevő3 nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár így az eladó elidegenítési és a vevők szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

Kóra János László  
eladó

Rózsa Miklós  
vevő1

Rózsa Norbert  
vevő2

Rózsáné Kaponyás Brigitta  
vevő3

Rózsa Miklós László édesapja  
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

Rózsa Miklós László édesapja  
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

Dr. Koncz Tibor  
Dr. Koncz Tibor  
Ügyvéd

Vevők egyidejűleg kijelentik, hogy az 1./ pontban írt ingatlanhányad megvásárlása tekintetében nem esnek az 2013. évi CXXII. tv.-ben foglalt korlátozás, illetve szerzési tilalom hatálya alá.

Vevők vállalják, hogy a 2013. évi CXXII 13. § (1) értelemben, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. Vevők kijelentik továbbá, hogy elővásárlási jogra nem jogosultak. Vevők jelen okirat aláírásával megerősítve kijelentik, hogy nincs a földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, továbbá kijelentik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

6./

Az eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – az 1./ pontban írtakon túlmenően - teljes szavatosságot vállal. Az eladó büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy az ingatlant korábban másnak nem adta el, illetve az ingatlanra vonatkozóan senkit nem illet meg olyan jog, amely a vevők tulajdonszerzését, birtokba lépését, továbbá az ingatlan használatát akadályozná, vagy korlátozná.

7./

A Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos adó-és illetékterhekre vonatkozó tájékoztatást tudomásul vették. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, így különösen a visszerhes vagyónátruházási illetéket, a bejegyzési díjat, valamint az ügyvédi munkadíjat is a vevők viselik.

8./

Fentiekre tekintettel Eladó – figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 32.§ (1) bekezdés f.) pontjára is - **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanhányadra **vevők** tulajdonjoga egymás között egyenlő **1/3-1/3-1/3 tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba - **vétel jogcímén** – jelen szerződés alapján bejegyzésre kerüljön, saját tulajdonjoga törlésével egyidőben. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés teljesülésének feltétele, hogy az arra jogosultak elővásárlási jogukkal ne éljenek. Okiratszerkesztő ügyvéd csak abban az esetben jogosult, egyben köteles jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtani, ha az elővásárlási jogosultaktól bejelentés nem érkezik.

9./

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Kóra János László  
eladó

Rózsa Miklós  
vevő1

Rózsa Norbert  
vevő2

Rózsáné Kaponyás Brigitta  
vevő3

Rózsa Miklós László édesapa  
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

Rózsa Miklós László édesapa  
Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanyja

10./

Szerződő Felek megbízzák **Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Irodát** (1161 Budapest, Batthyány u. 63. ügyintéző ügyvéd: Dr. Koncz Tibor) jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint hogy őket az e szerződésből fakadó összes eljárásban, így az illetékes önkormányzati kifüggesztés, valamint az illetékes földhivatal előtt is képviselje.

11./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. Törvény szerint ügyfél átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el.

Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasás és kellő értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírták.

**Budapest, 2015. november 6. napján**

**Kóra János László**  
eladó

**Rózsa Miklós**  
vevő1

**Törvényes képviselők:**  
**Rózsa Miklós László édesapa**  
**Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanya**

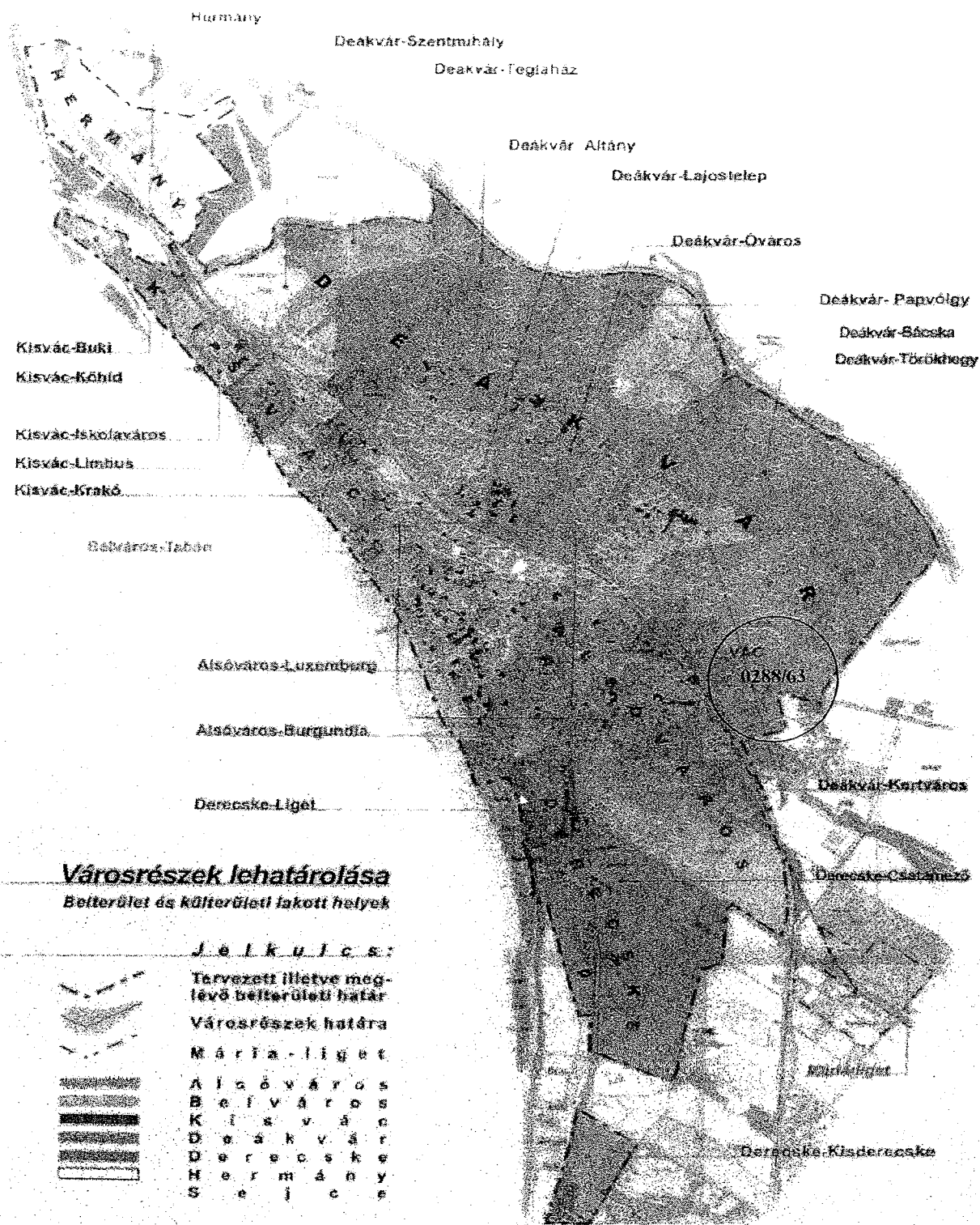
**Rózsa Norbert**  
vevő2

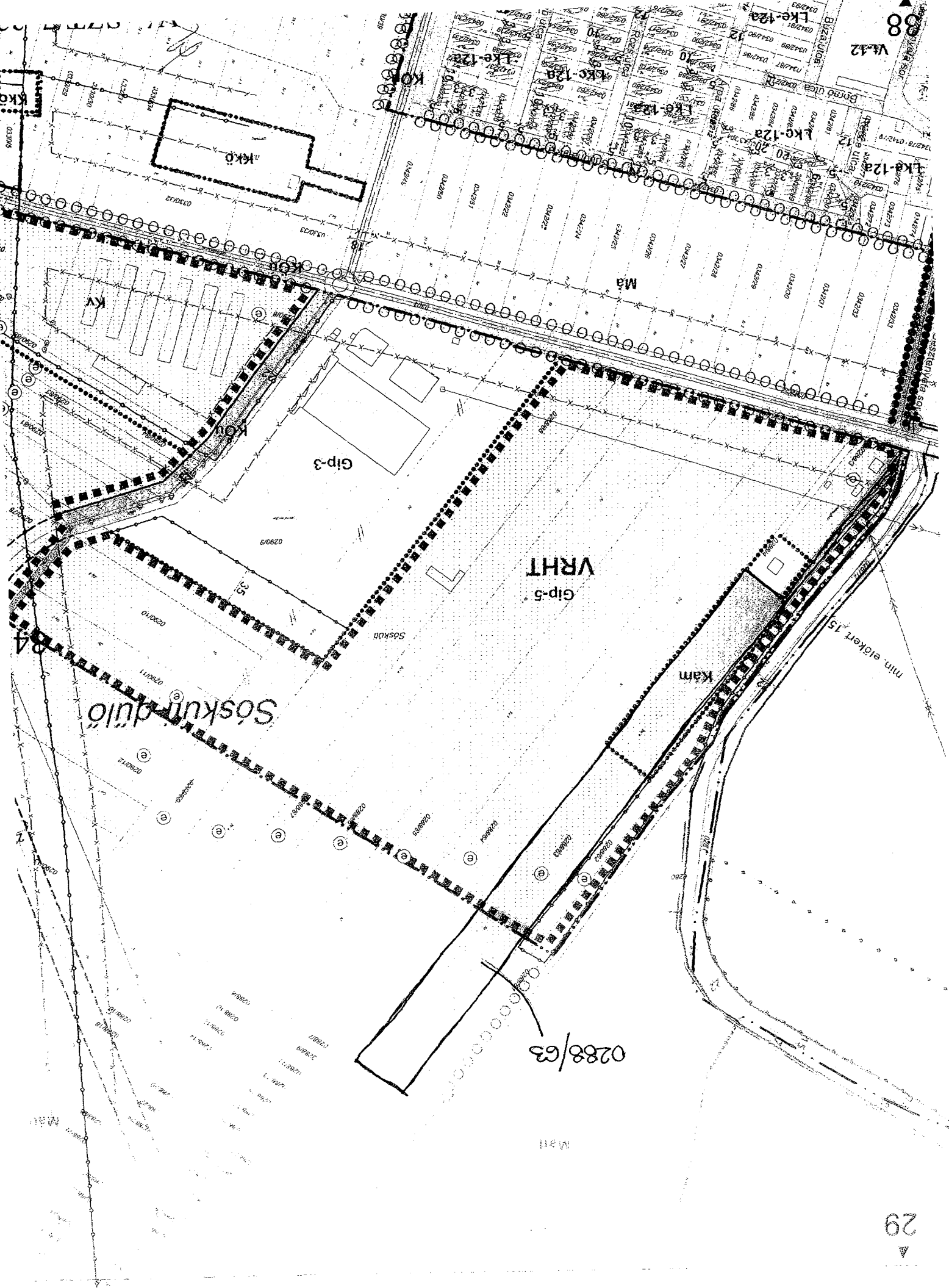
**Rózsáné Kaponyás Brigitta**  
vevő3

**Törvényes képviselők:**  
**Rózsa Miklós László édesapa**  
**Rózsáné Kaponyás Brigitta édesanya**

**Az okiratot szerkesztettem és a mai napon – 2015. november 6. napján -Budapesten ellenjegyzem**







3. sarnni melleklet

0288/03