



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága  
2017. év június hónap 12. napi ülésére

Szám: 9/104-3/2017  
Tárgy: Sajátos jogintézmények –  
Elővásárlási jog a 0277/5 hrsz-ú ingatlanon

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

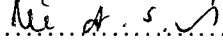
Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**  
Készítette: 'Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs  
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés:  
Terjedelem: 12 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

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

Törvényességi

véleményezésre bemutatva: dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezetőh. .... 

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila polgármester

## Tisztelt Bizottság!

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

### 0277/5 hrsz

Boksay András Bertalan, mint a 0277/5 hrsz-ú ingatlan 2561/129380 arányú tulajdonosa (továbbiakban: kérelmező) a Vác, Alsó-Törökhegy területén található külterületi, szőlő, szántó megjelölésű 12 ha 9381 m<sup>2</sup> területű ingatlant a mellékelt kérelem alapján megvásárlásra felajánlja. 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 olyan „Máü” besorolási jelű mezőgazdasági ültetvényes terület, amely távlati terv szerit lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt.


A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

<b>HELYRAJZI SZÁM</b>	0277/5
<b>SZERZŐDŐ FELEK</b>	
tulajdonos	Boksay András Bertalan
<b>INGATLAN</b>	
összterület	129.381 m <sup>2</sup>
tulajdonhányad	2561/129380
tulajdonrész	2 %
terület értéke	532.27 AK
<b>ÁR</b>	
eladási ár	750.000 – Ft
Ft/m <sup>2</sup>	292 - Ft/m <sup>2</sup>
<b>JOGALAP</b>	
településrendezési cél	Lakóterület fejlesztése
TSZT	Máü
HÉSZ	Mezőgazdasági ültetvényes

Felhívom a Tisztelt Bizottság 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 a földterület 2%-nyi részét jelentené. A jelenlegi beépítésre szánt övezettől a területrész távol esik.

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

Vác, 2017. június 2.



Brezné Zsigmond Jolán  
főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0277/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogával jelen adásvételben éljen és a területrész 750.000 Ft (azaz Hétszázötvenezer Forint) összegben megvásárolja.

**Határidő:** soron következő KT ülés

**Felelős:** főépítész



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

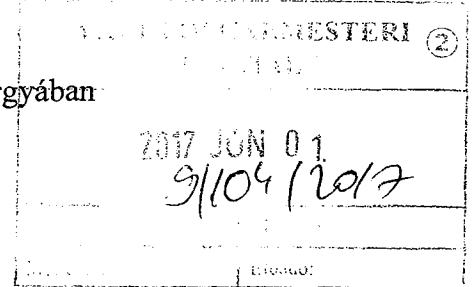
**dr. Násfay Szilvia**  
ügyvéd

Iroda: 2600 Vác, Széchenyi u. 2. I/3.  
Telefon-fax.: 06/27/303-206

Levelezési cím: 2601 Vác Pf. 60.  
Mobil.: 06/30/251-7807

**Vác Város Önkormányzat**  
2600 Vác, Március 15. tér 11.

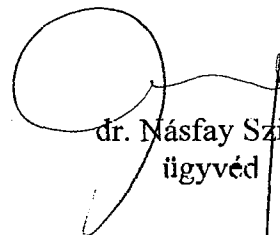
Tárgy: Felhívás nyilatkozattételre elővásárlási jog gyakorlása tárgyában



**Tisztelt Önkormányzat és Polgármester Úr!**

A Szerződő Felek megbízásából mellékelten megküldöm a **Vác külterület 0277/5 helyrajzi szám** alatt felvett, természetbeni címmel nem rendelkező a) szőlő alrészlet megjelölésű 12.4737 ha/m<sup>2</sup> alapterületű, 520.15 AK értékű, b) szántó alrészlet megjelölésű 2322 m<sup>2</sup> alapterületű, 6.06 AK értékű, c) szántó alrészlet megjelölésű 2322 m<sup>2</sup> alapterületű, 6.06 AK értékű mindösszesen 12.9381 ha/m<sup>2</sup> alapterületű és 532.27 AK értékű földrészlet tulajdoni lap **II/74. sorszám alatt bejegyzett 3842/129380 ingatlanhányad 2/3 része**, azaz az egész ingatlanhoz viszonyított **2561/129380 tulajdoni illetőség** adásvétele tárgyában Boksay András Bertalan eladó és Dr. Czike Gábor vevő között Vácon, 2017. március 09. napján létrejött **adásvételi szerződés** – miszerint a Vevő 750.000,-Ft vételáron megvásárolja a hivatkozott 2561/129380 tulajdoni illetőséget - **eredeti példányát** – 1 lapos mellékletével egységes okiratban - azzal a felhívással, hogy a Vác Város Önkormányzat javára fent nevezett ingatlanrészen is fennálló elővásárlási jogra tekintettel, az **elővásárlási jog gyakorlása** tárgyában, jelen levél átvételét követő 60 napon belül nyilatkozni és a nyilatkozatot részemre megküldeni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

  
dr. Násfay Szilvia  
ügyvéd

Vác, 2017. május 25.

**DR. NÁSFAY SZILVIA**  
ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. I/3.  
Adószám: 58560778-1-33  
Tel./fax: 06 27 303-206



2./ Eladó az 1./ pontban körülírt ingatlanra II/74. sorszám alatt bejegyzett 3842/129380 arányú tulajdonjogának 2/3 részét, azaz az egész ingatlanhoz viszonyított 2561/129380 arányú tulajdonjogát Vevőnek eladja, melyet Vevő – általa ismert és megtekintett állapotban – 1/1 arányban vásárol meg.

3./ Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 750.000,- (azaz hétszázötvenezer) Ft-ban határozzák meg.

3/a. Vevő a vételárból jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vételárrész jogcímen 375.000,- (azaz háromszázhetvenötezer) Ft-ot fizet meg Eladónak, egy összegben, készpénzben, aki 375.000,- (azaz háromszázhetvenötezer) Ft hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

3/b. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a vételárból fennmaradó 375.000,- (azaz háromszázhetvenötezer) Ft vételárhátralék megfizetésére egy összegben, Eladó OTP Bank Nyrt.-nél saját nevén vezetett számlájára átutalással jelen szerződés mezőgazdasági hatósági jóváhagyása esetén, az azt követő 15 napon belül kerül sor Eladó részére.

4./ Szerződő Felek tudomására szolgál, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan mezőgazdasági földnek minősül, ezért az ingatlanra a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény ((Fftv.)) 18.§ - ában meghatározottakat – a felsorolás sorrendje szerint - elővásárlási jog illeti meg.

4/A/1. Vevő a Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala 510381/2014.12.09. ügyiratszámú, 2014. december 9. napján kelt Határozatával igazolja, hogy földművesként nyilvántartott természetes személy, akinek az üzemközpontja a Penc belterület 612/32 hrsz. alatti ingatlan, melynek 2007.04.18. napjától a tulajdonosa és mely üzemközpont azonos a lakóhellyel. A szakképzettséget igazoló okirat száma: /

Vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5.§ 7. pontja értelmében „földművesnek” minősül.


4/A/2. Vevő kijelenti és a 331453LD számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolja, hogy lakóhelye 2009. június 11. napjától a 2614 Penc, Határszilfa utca 23. szám alatt van, ezért az Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontja értelmében olyan földművesnek minősül, akinek a lakóhelye (mezőgazdasági üzemközpontja) legalább 3 éve azon a településen van, melynek a közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától legfeljebb 20 km távolságra van.


4/A/3. Vevő kijelenti és a Mogyoródi Hegyközség 2017/51925-0018-000/KI ügyiratszámú, 2017.02.28. napján kiállított Igazolásával bizonyítja, hogy – az adásvétel tárgyát képező - Vác 0277/5. helyrajzi számú ingatlan a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott.


4/A/4. A 4/A/3. pontban írt okirat igazolja továbbá, hogy Dr. Czike Gábor (Vevő) a megkeresés benyújtását megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett.

4/A/5. Vevő kijelenti és a Mogyoródi Hegyközség 3/2017 ügyiratszámú, 2017.02.28. napján kiállított Igazolásával bizonyítja, hogy az elmúlt 24 hónapban folyamatosan oltalom alatt álló eredet megjelöléssel ellátott (OEM) bort állított elő.

4/A/6. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban írt ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésének célja eredet megjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozása.

  
Boksay András Bertalan  
Eladó

  
Dr. Czike Gábor  
Vevő

  
DR. NÁSFAY SZILVIA  
ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. /3.  
Adószám: 5856078-1-33  
Tél./fax: 06-27 303-206

4/A/7. Vevő kijelenti és a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály 2017.03.01. napján kelt tulajdoni lapjával igazolja, hogy a Vác külterület 0277/8 helyrajzi szám alatt felvett szőlő megjelölésű ingatlanok II/100. sorszám alatt bejegyzett 29358/240849 arányban a tulajdonosa, mely ingatlan – a Váci Körzeti Földhivatal Térképmásolatával igazoltan - az Fftv. 5. § 23. pontja értelmében szomszédos földnek minősül, mivel közvetlenül érintkezik a jelen jogügylet tárgyát képező földdel.

4/A/8. Mindezekre tekintettel Vevőt az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja és a Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv. 20/A. § b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg.

4/B/1. Vevő kifejezetten kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik jogszabályi tilalomba vagy szerzési korlátozásba.

4/B/2. Vevő kijelenti, hogy az Eladó közlése szerint ingatlan nincs harmadik személy használatában.

4/B/3. Vevő, mint földműves a Fftv. 16. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében levő föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságának beszámításával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum).

4/B/4. Vevő a Fftv. 16. § (2) bekezdése alapján kijelenti azt is, hogy jelen jogügylettel – a már birtokában levő föld területnagyságának beszámításával - nem lépi túl a birtokban tartható összes föld - legfeljebb 1200 hektár mértékben meghatározott – birtokmaximumát.

4/B/5. Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

4/B/6. Vevő a Fftv. 13. § (1) bekezdése szerint vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

4/B/7. Vevő a Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs földhasználati díj tartozása: nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

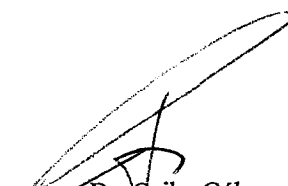
4/B/8. Vevő a Fftv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

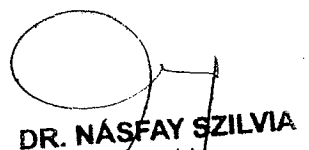
5./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges.

6./ Szerződő Felek tudomására szolgál, hogy jelen szerződés hatályba lépésnek feltétele az is, hogy az 1./ és 4./ pontban hivatkozott elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukat ne gyakorolják.

6/a. Az adásvételi szerződést – aláírásától számított 8 napon belül - a Fftv-ben meghatározott elővásárlásra jogosultakkal Vác Önkormányzat Jegyzője útján hirdetményi úton közölni kell.

  
Bóksay András Bertalan  
Eladó

  
Dr. Czike Gábor  
Vevő

  
DR. NÁSFAY SZILVIA  
Ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. 1/3.  
Adószám: 58560778-1-33  
Tel./fax: 06-27 303-206

A hirdetményi úton történő közlés, a formanyomtatványon előterjesztett közzétételi kérelem alapján a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel történik meg.

Az elővásárlásra jogosult a közlés kezdő napját követő 60 napon belül (jogvesztő határidő) tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, amit megküld a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának Eladóval történt közlése napján lép.

**6/b.** Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben jogosult az elővásárlási jogával él, jelen adásvételi szerződés a Vevő vonatkozásában hatálytalan, és az Eladó köteles a megfizetett vételárelőleget a Földhivatal elővásárlási jogosulttal létrejött szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül a Vevőnek visszafizetni.

**7./** Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésével – **3/b.** pontban írt vételárhátralék bankszámlán jóváírásnak a napja - egyidejűleg, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az **1./** pontban körülírt ingatlan tulajdoni lap **II/74. sorszám** alatt bejegyzett **3842/129380** arányú tulajdonjogának **2/3** részére, azaz az egész ingatlanhoz viszonyított **2561/129380** tulajdoni hányad egészére Vevő kizárólagos tulajdonjoga **1/1** arányban vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó **3842/129380** arányú tulajdonjogának törlése és **1281/129380** arányú tulajdonjogának egyidejű visszajegyzése mellett.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen tulajdonjog-bejegyzési engedélyét a mai napon külön szövegezett letéti szerződéssel **ügyvédi letétben** helyezi el dr. Násfay Szilvia okiratszerkesztő ügyvédnél.

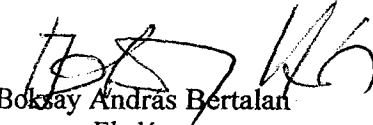
Szerződő Felek azzal a **közös kérelemmel** fordulnak a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztályához, hogy jelen szerződés záradékolása és Vevővel hatályossá válása esetén, Eladó tulajdonjog-bejegyzési engedélyének Földhivatali Osztályhoz történő benyújtását követően, az **1./** pontban körülírt ingatlan tulajdoni lap **II/74. sorszám** alatt bejegyzett **3842/129380** arányú tulajdonjogának **2/3** részére, azaz az egész ingatlanhoz viszonyított **2561/129380** tulajdoni hányad egészére Vevő kizárólagos tulajdonjogát **1/1** arányban vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek, Eladó **3842/129380** arányú tulajdonjogának törlése és **1281/129380** arányú tulajdonjogának egyidejű visszajegyzése mellett.

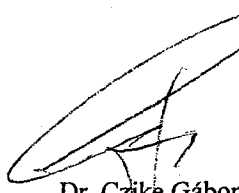
**8./** Szerződő Felek megállapodnak, hogy az értékesített **2561/129380 ingatlanhányad birtokátruházására** jelen adásvételi szerződés Vevővel hatályosulása napján kerül sor.

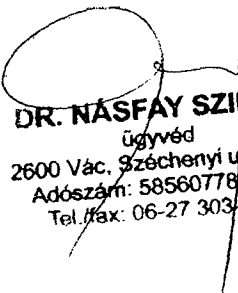
A birtokátruházás napjától Vevőt illetik, illetve terhelik az ingatlan hasznai, terhei és a kárveszély.

**9./** Eladó az **1-2./** pontban meghatározott ingatlanhányad per,- teher és igénymentességéért – az **1./** pontban írtak kivételével - szavatol. Kijelenti, hogy az ingatlanon semminemű köztartozás nincs.

**10./** Szerződő Felek nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás, kizárás alá nem esik.

  
Bokszay András Bertalan  
Eladó

  
Dr. Csiké Gábor  
Vevő

  
**DR. NÁSFAY SZILVIA**  
ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. /3.  
Adószám: 58560778-1-33  
Tel./fax: 06-27 303-206



11./ Jelen szerződéskötéssel felmerülő költségek és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzés költségei Vevőt terhelik.

12./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos adó,- és illetékjogszabályokat ismerik, azokról az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak.

13./ Vevő kijelenti és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – agrárkamarai nyilvántartási szám: - S261400357751 – 0253315 őstermelői igazolványával – sorszáma: 4226620-0418993 - igazolja, hogy őstermelő földműves, aki vállalja, hogy az 1-2./ pontban írt ingatlanhányadot a birtokátruházástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági őstermelőként a földet mezőgazdasági célra hasznosítja.

Erre tekintettel Vevő kéri az Adóhatóságot, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték meghatározásánál vonatkozásában az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazza.

14./ Szerződő Felek a szerződés aláírásával felhatalmazzák a szerződést készítő dr. Násfay Szilvia ügyvédet, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, a hirdetményi közlés és hatósági jóváhagyás során, valamint Vác Város Önkormányzat bejegyzett elővásárlási jogával kapcsolatban a képviselőtöket ellássa.

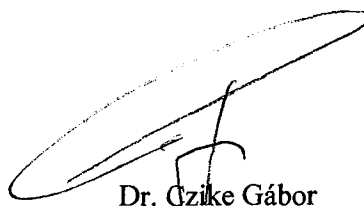
Szerződő Felek a Ket. 40.§ (7) bekezdése alapján kérik a Földhivatali Osztályt, hogy határozatait, végzéseit a Szerződő Felek részére közvetlenül is megküldeni szíveskedjen.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.

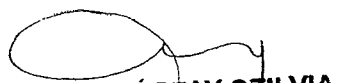
Szerződő Felek jelen 5 oldalból és 14 pontból (alpontok) álló – ügyvédi tényvázlatként is szolgáló - adásvételi szerződést – annak elolvasása és közös értelmezése után -, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

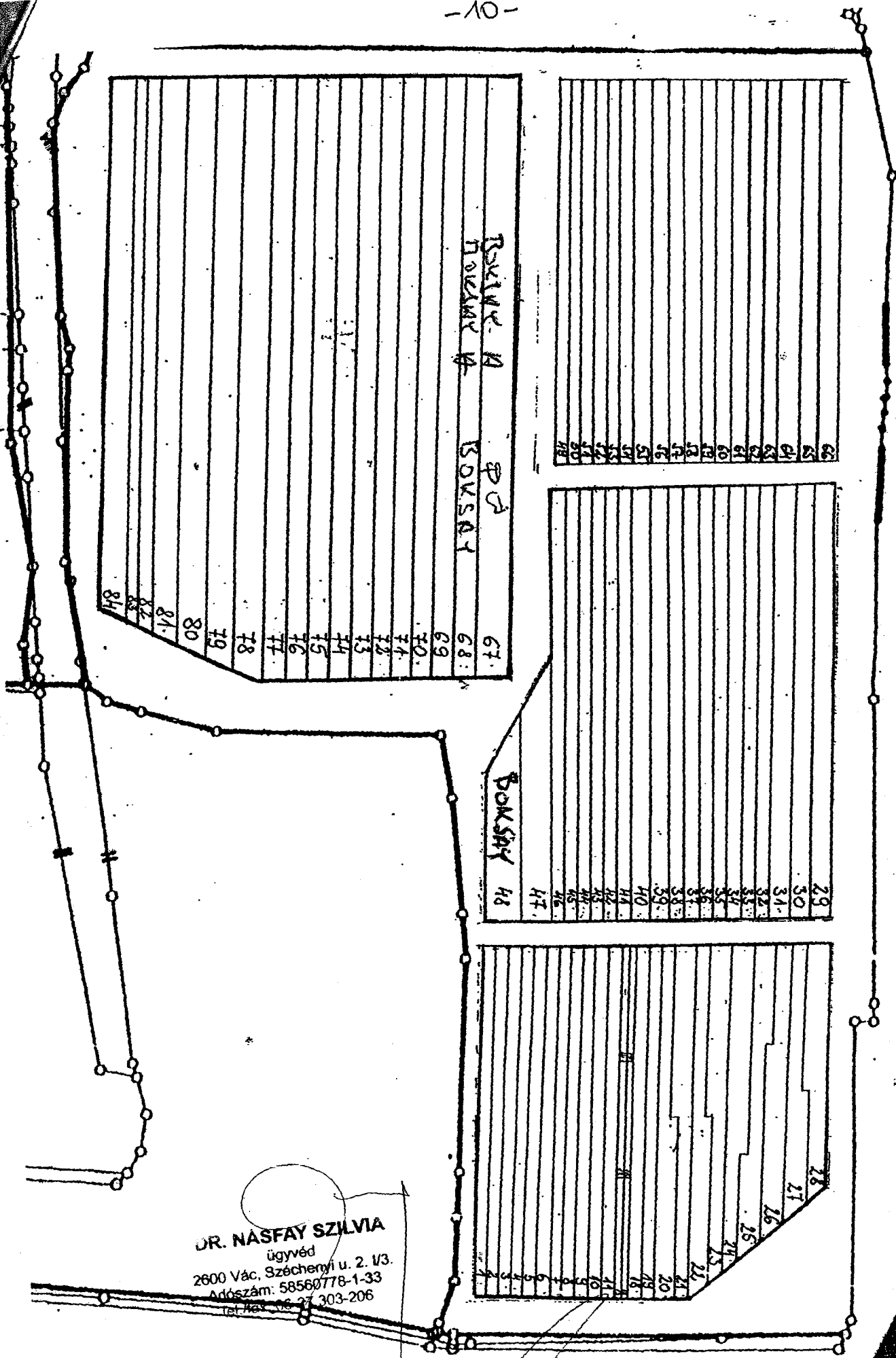
Kelt Vácon, 2017. március 09. napján

  
Boksay András Bertalan  
Eladó

  
Dr. Czike Gábor  
Vevő

Ellenjegyzem Vácon, 2017. március 09. napján:  
dr. Násfay Szilvia ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. I/3.

  
DR. NÁSFAY SZILVIA  
Ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. I/3.  
Adószám: 58560778-1-33  
Tel./fax: 06-27 303-206



Handwritten initials or mark.

V A C 1. tulajdoni lap 0277/5 hrsz  
 SZÜLŐ ÜK.TETEVNY.  
 Kizárólagos használatot rögzítő vázrajz

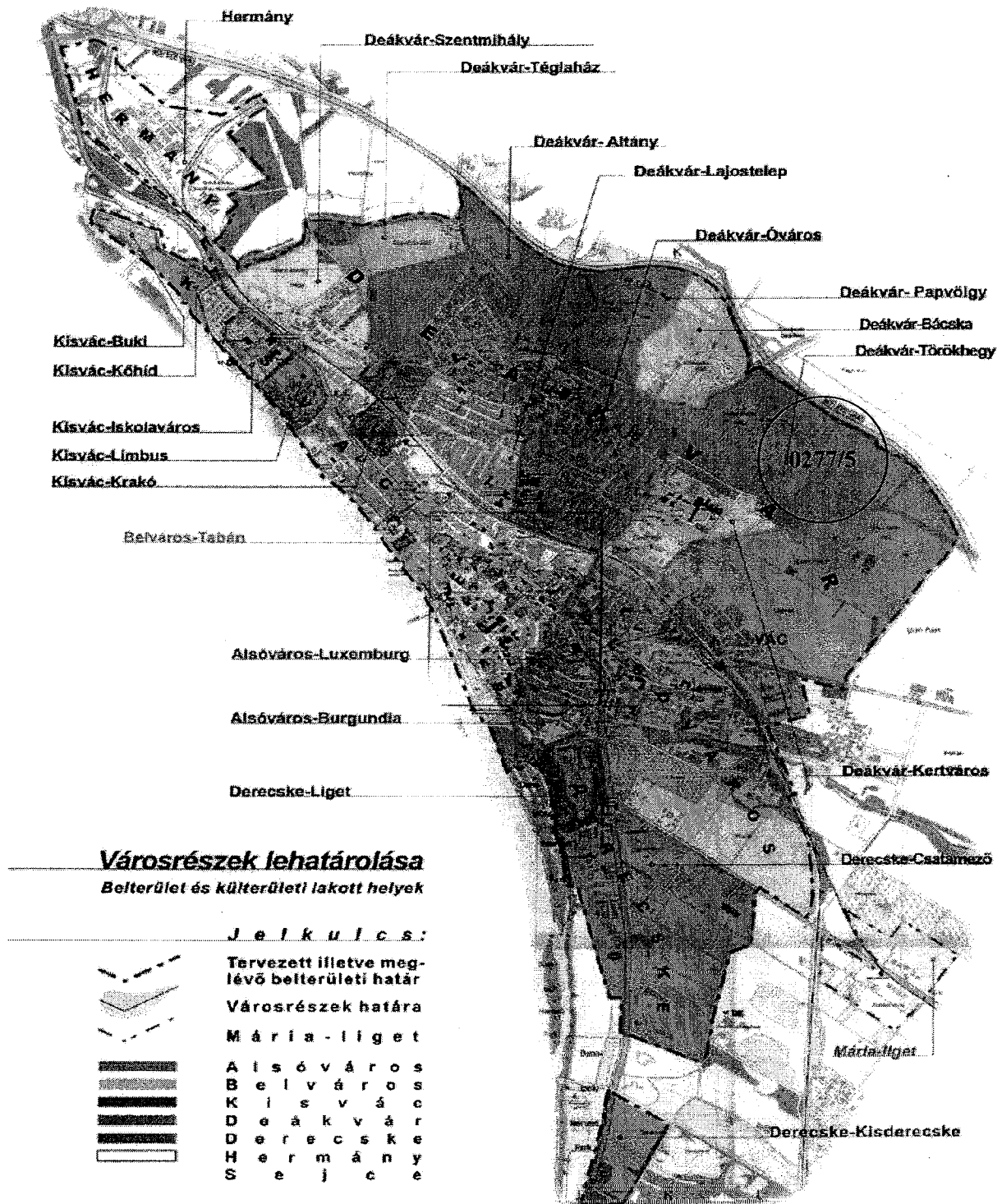
**DR. NASFAY SZILVIA**  
 ügyvéd  
 2600 Vác, Széchenyi u. 2. /3.  
 Adószám: 58560778-1-33  
 Tel./Fax: 06-27-303-206

Handwritten signature or mark.

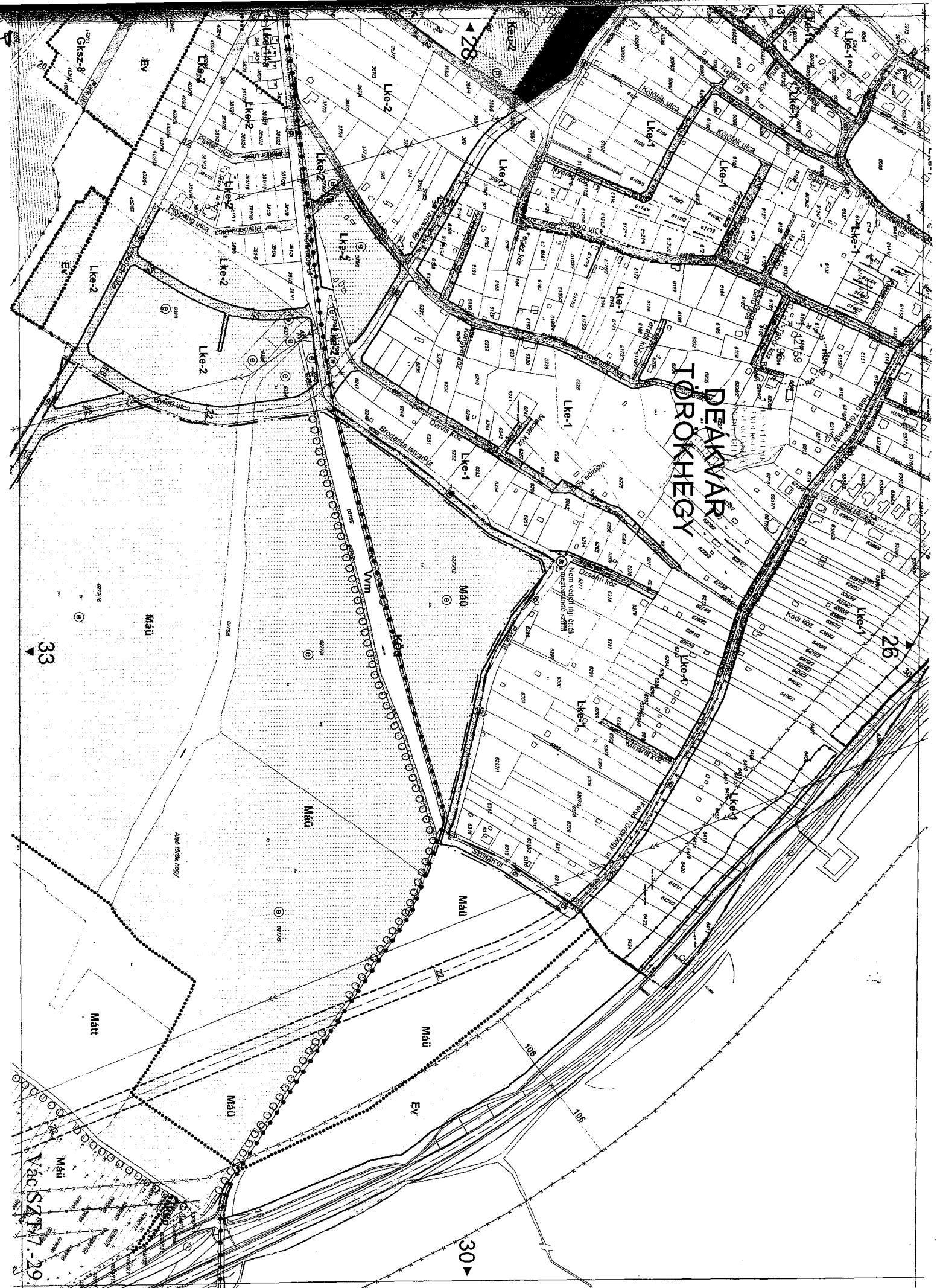
Handwritten signature or mark.

# ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ

2. számú melléklet



Vác a Dunakanyar szíve



DEÁKVÁR  
TÖRÖKHEGY

-12-

3. számú melléklet

Vacszt. 29