



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2017. év június hónap 13. napi ülésére

Szám: 9/104-2/2017
Tárgy: Sajátos jogintézmények –
Elővásárlási jog a 0277/5 hrsz-ú ingatlanon

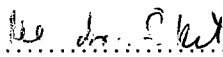
Melléklet: Kérelem – 1. számú melléklet
Átnézeti helyszínrajz – 2. számú melléklet
Szabályozási Terv kivonat – 3. számú melléklet

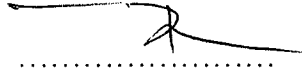
Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó: -


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 osztályvezető 

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 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.

0277/5 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 m² 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 szert lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

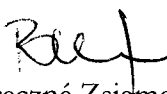
HELYRAJZI SZÁM	0277/5
SZERZŐDŐ FELEK	
tulajdonos	Boksay András Bertalan
INGATLAN	
összterület	129.381 m ²
tulajdonhányad	2561/129380
tulajdonrész	2 %
terület értéke	532.27 AK
ÁR	
eladási ár	750.000 – Ft
Ft/m ²	292 - Ft/m ²
JOGALAP	
településrendezési cél	Lakóterület fejlesztése
TSZT	Máü
HÉSZ	Mezőgazdasági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

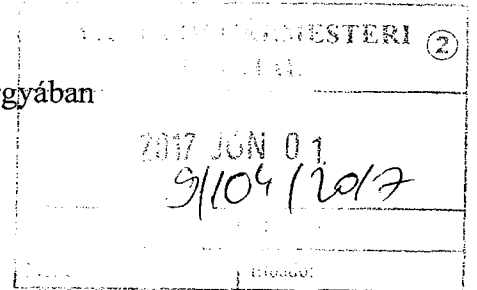
dr. Násfay Szilvia
ügyvéd

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.

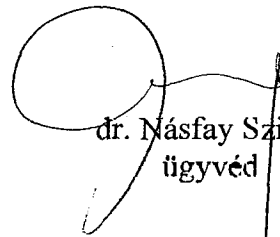
Tárgy: Felhívás nyilatkozattételre elővásárlási jog gyakorlása tárgyában



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/m² alapterületű, 520.15 AK értékű, b) szántó alrészlet megjelölésű 2322 m² alapterületű, 6.06 AK értékű, c) szántó alrészlet megjelölésű 2322 m² alapterületű, 6.06 AK értékű mindösszesen 12.9381 ha/m² 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. NASFAY 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 ámlájára 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.

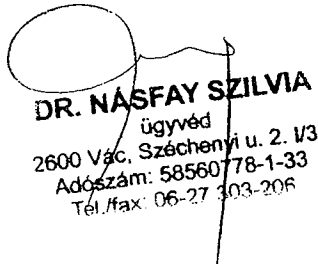
4/A/4. A 4/A/3. pontban írt okirat igazolja továbbá, hogy Dr. Czike Gábor (Vevő) a megkeresés benyújtását megelőző 24 hónapban folyamatos **hegyközségi tagsággal** rendelkezett.

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 feldolgozására.**


Boksay Andras Bertalan
Eladó


Dr. Czike Gábor
Vevő


DR. NÁSFAY SZILVIA
ügyvéd
2600 Vác, Széchenyi u. 2. 1/3.
Adószám: 58560778-1-33
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 díjtartozása: nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

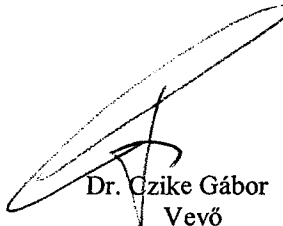
4/B/8. Vevő a Fftv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

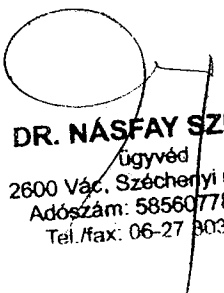
5./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges.

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. /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.

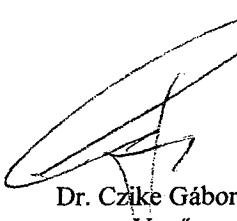
8./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy az értékesített **2561/129380 ingatlanhányad birtokátruházására** jelen adásvételi szerződés Vevővel hatályosulása napján kerül sor.


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.


Boksay 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

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 östermelői igazolványával – sorszáma: 4226620-0418993 - igazolja, hogy östermelő 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 östermelőként a földet mezőgazdasági célra hasznosítja.

Erre tekintettel Vevő kéri az Adóhatóságot, hogy a visszterhes vagyónátruházási 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 képviselőket 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.

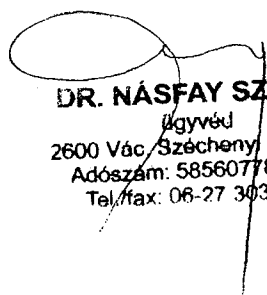
Szerződő Felek jelen 5 oldalból és 14 pontból (alpontok) álló – ügyvédi tényvázlatként is szolgáló - adásvételi szerződést – annak elolvasása és közös értelmezése után -, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

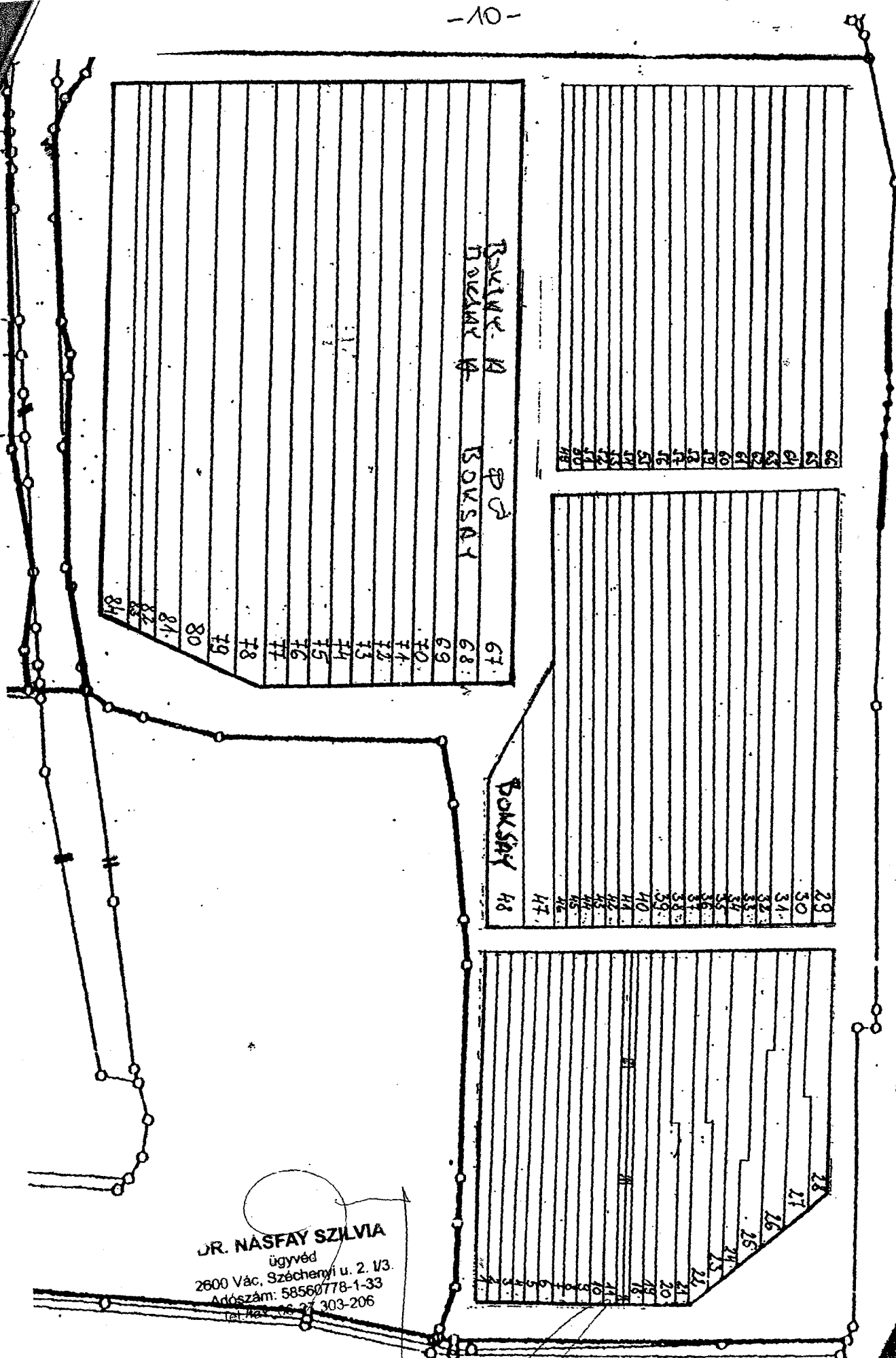
Kelt Vácon, 2017. március 09. napján


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



BOKSAY 67
BOKSAY 68
BOKSAY 69
BOKSAY 70
BOKSAY 71
BOKSAY 72
BOKSAY 73
BOKSAY 74
BOKSAY 75
BOKSAY 76
BOKSAY 77
BOKSAY 78
BOKSAY 79
BOKSAY 80
BOKSAY 81
BOKSAY 82
BOKSAY 83
BOKSAY 84

BOKSAY 48
BOKSAY 47
BOKSAY 46
BOKSAY 45
BOKSAY 44
BOKSAY 43
BOKSAY 42
BOKSAY 41
BOKSAY 40
BOKSAY 39
BOKSAY 38
BOKSAY 37
BOKSAY 36
BOKSAY 35
BOKSAY 34
BOKSAY 33
BOKSAY 32
BOKSAY 31
BOKSAY 30
BOKSAY 29

BOKSAY 47
BOKSAY 46
BOKSAY 45
BOKSAY 44
BOKSAY 43
BOKSAY 42
BOKSAY 41
BOKSAY 40
BOKSAY 39
BOKSAY 38
BOKSAY 37
BOKSAY 36
BOKSAY 35
BOKSAY 34
BOKSAY 33
BOKSAY 32
BOKSAY 31
BOKSAY 30
BOKSAY 29
BOKSAY 28
BOKSAY 27
BOKSAY 26
BOKSAY 25
BOKSAY 24
BOKSAY 23
BOKSAY 22
BOKSAY 21

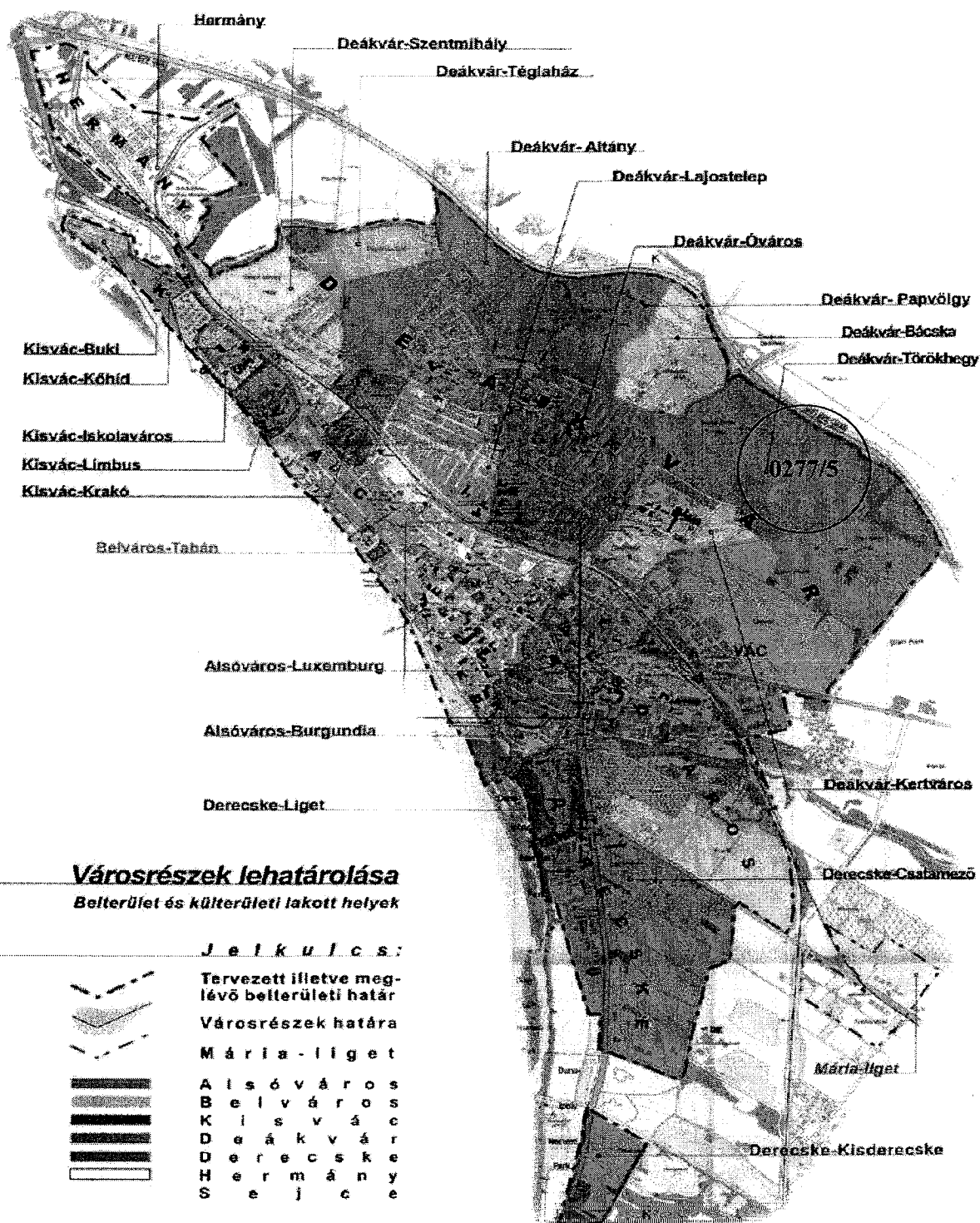
DR. NÁSFAY SZILVIA
ügyvéd
2600 Vác, Széchenyi u. 2. /3.
Adószám: 58560778-1-33
Tel. Fax: 06-27-303-206

V A C I. tulajdoni lap 0277/5 hrsz
SZOLG. ULTÉVENY
Kizárólagos használatot rögzítő végrendelet

12/20

ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ

2. számú melléklet



Vác a Dunakanyar szíve

