



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármester
2020. év május hó

Szám: 9/106-2/2020
Tárgy: Sajátos jogintézmények – elővásárlási jog a 0277/8 és 6324 hrsz.-ú ingatlanon
Melléklet: Átnézeti helyszínrajz– 1. számú melléklet
Kérelem - 2. számú melléklet
Ingatlan adásvételi szerződés: - 3. számú melléklet (elektronikusan)
Szabályozási tervlap -4. melléklet
Előterjesztő: Zöldi Péter főépítész
Készítette: Taskovics Andrea főépítész munkatárs
Előadó: -
Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 6 oldal
Bizottsági tárgyalások: -
Döntéshozatal módja: -

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Jegyzői Kabinet

(Handwritten signature)

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:

.....

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona polgármester

.....

Tisztelt Polgármester Asszony!

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 Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság, előzetes véleményezésével jogosult dönteni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 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 bizottság – GVB – megtárgyalja, majd azt követően a Képviselő-testület hozza meg döntését.

0277/8 hrsz.

Nagy Károlyné (Eladó), mint a 9786/240849 arányú (3262m²), II/80.sorszámú tulajdonosa a Vác, külterület **0277/8 hrsz.-ú**, „felvett, szőlő” művelési ágú ingatlanok - az általa meghatalmazott **Dr. Jókay László ügyvéd** által benyújtott Kérelem és Adásvételi szerződés (2. számú melléklet) alapján a tulajdoni hányadát megvásárlásra felajánlja. A **0277/8 hrsz.-ú** földterülettel kapcsolatban a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 30/2017. (XI. 24.) sz. önkormányzati rendelet 4. számú melléklete rendelkezik elővásárlási jogról. Az ingatlan-nyilvántartásban **0277/8 hrsz.-ú** ingatlan Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal terhelt.

Az Eladón túlmenően további 25 tulajdonos tulajdonát képi az ingatlan, melyen szőlőt termesztenek.

6324 hrsz.

Nagy Károlyné (Eladó), mint a 180/4427 arányú (180m²), II/80.sorszámú tulajdonosa a Vác, belterület **6324 hrsz.-ú**, „kivett, beépítetlen terület” művelési ágú ingatlanok - az általa meghatalmazott **Dr. Jókay László ügyvéd** által benyújtott Kérelem és Adásvételi szerződés (2. számú melléklet) alapján a tulajdoni hányadát megvásárlásra felajánlja. A **6324 hrsz.-ú** földterülettel kapcsolatban a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 30/2017. (XI. 24.) sz. önkormányzati rendelet 4. számú melléklete rendelkezik elővásárlási jogról.

Az Eladón túlmenően további 27 tulajdonos tulajdonát képi az ingatlan, melyen szőlőt termesztenek.

Az Eladó valamennyi, a szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség tulajdoni hányadát együtt kívánja eladni, 800 000.-Ft (azaz Nyolcszázezer Forint) összegben, mint egybefoglalt eladási árban/vételárban.

Az ingatlanok a hatályos HÉSZ. szerint a következő övezetben helyezkednek el:

6324 hrsz.: Lke-2 jelű, kertvárosias lakóövezet, de jelenleg szőlő művelés alatti a terület
(javasolt a HÉSZ. módosítás során visszazsorolni Máú övezetbe)

0277/8 hrsz.: Máú jelű, ültetvényes mezőgazdasági övezet.

A beérkezett kérelemben (2.melléklet) az adás-vételi szerződés Vevője jelezte szándékát, hogy a Törökhegyen található, az önkormányzat tulajdonában álló területi hányadokat megvásárolná.

A 0277/8 hrsz. ingatlanon, mely felvett szőlő művelési ágú – a mezőgazdasági földek megművelése céljából és a szőlőművelés érdekében javasoljuk a tulajdoni hányad eladását a továbbiakban. A tulajdoni hányad: 99. sorszámon 19572/240849 tulajdoni hányad, melyre 2012-ben lett bejegyezve a tulajdonjog.



Kérem a Tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy a fentiek alapján mérlegelje az elővásárlási jog érvényesítését.

Vác, 2020. május 08.

Zöldi Péter
főépítész

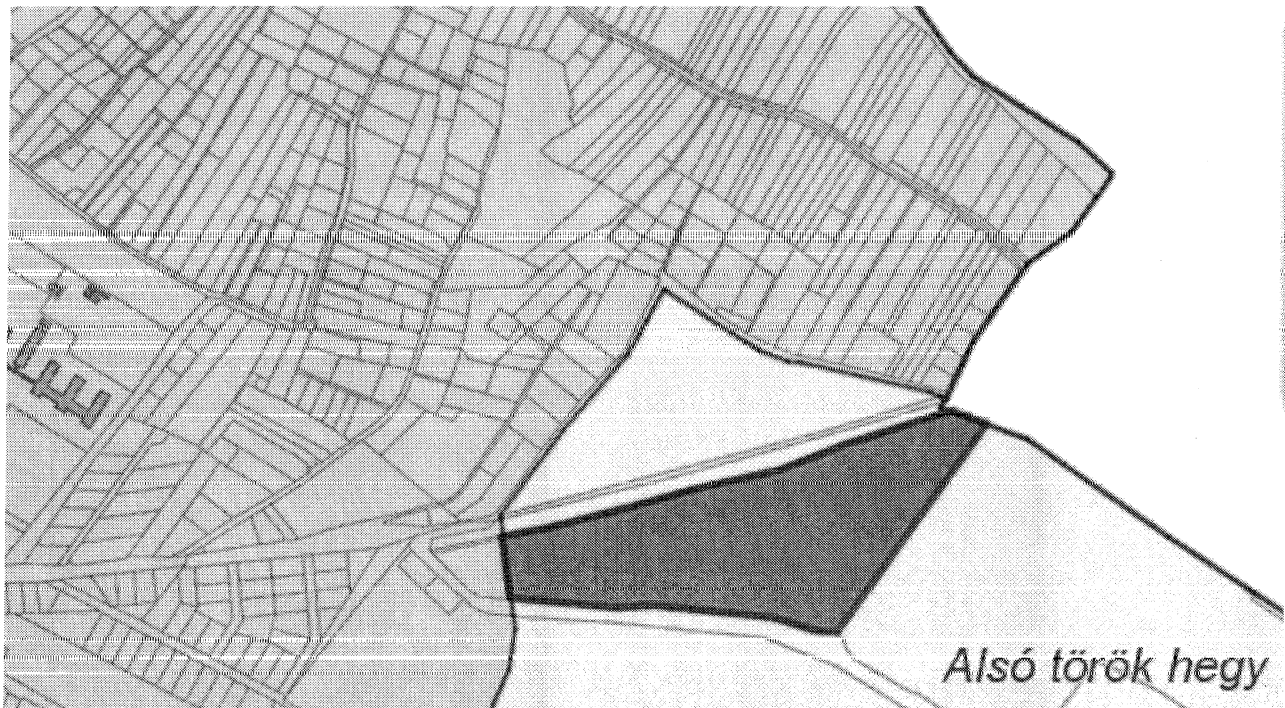
Határozati javaslat

Vác Város Polgármestere a Katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011.évi CXXVIII. törvény 46.§ (4.) bekezdésében meghatározott jogkörében úgy dönt, hogy a Vác belterület 6324 hrsz.-ú ingatlanra, valamint a Vác külterület 0279/16 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 30/2017. (XI. 24.) sz. önkormányzati rendelet 4. számú melléklete szerint elrendelt elővásárlási jogával jelen adásvételben nem él, így a belterület **6324 hrsz-ú** ingatlan II/80. sorszámú és a külterület **0279/16 hrsz.-ú** ingatlan II/80. sorszámú, vételre felajánlott tulajdoni hányadait 800 000.-Ft (azaz nyolcszázezer Forint) összegben, mint egybefoglalt vételárban nem vásárolja meg.

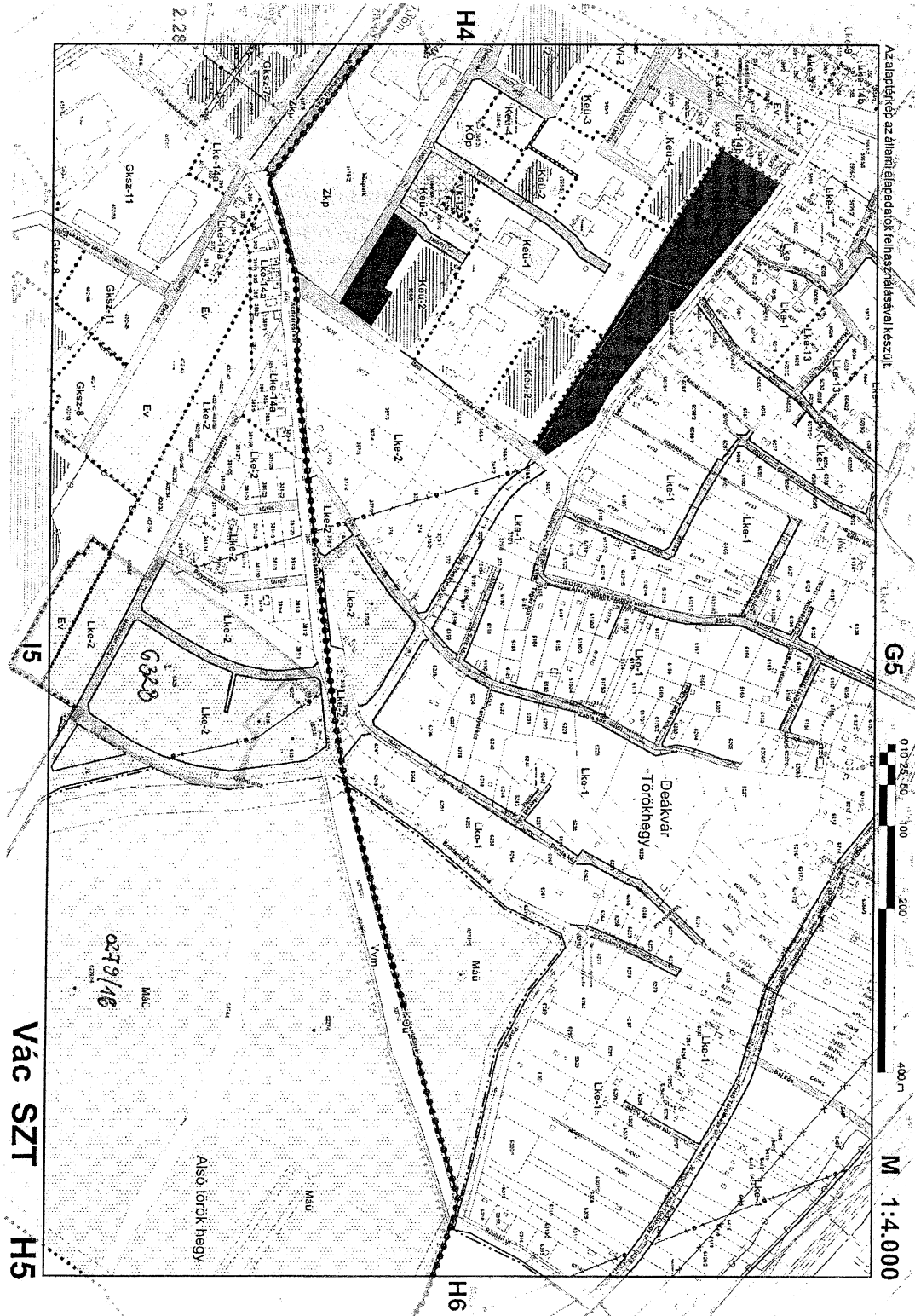
Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

1.melléklet



Vác a Dunakanyar szíve



Vác a Dunakanyar szíve

Vác Város Önkormányzata

2600 Vác

Március 15-e tér 11.

Matkovich Ilona polgármester asszony részére

Tridel Sz. Zöldi P.

2020 APR 09.

01 Apr. 9.



Tárgy: Vác 0277/8 hrsz-u és 6324 hrsz-u ingatlanok adásvételével kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2020 APR 16 9/106-1/2020	
Szám:	Főszám:
Melléklet:	Létszám: T. A.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A csatolt 2020 március 12-én kelt adásvételi szerződés alapján meg kívánom vásárolni Nagy Károlyné Vác 0277/8 hrsz- 8 hektár 291 m2 területű, szőlő művelési ágú ingatlan tekintetében fennálló 9786/240849 tulajdoni hányadát valamint a szomszédos Vác 6324 hrsz-u, 4427 m2 területű ingatlan 180/4427-ed tulajdoni hányadát. Vác város hatályos szabályozási terve szerint az érintett ingatlanokra az Önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. („Étv”) 25§ (1) bekezdése alapján a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében. Az Étv 25§ (4) bekezdés szerint, ha az elővásárlási jog fenntartásának az indokai megszűnnek, haladéktalanul kérni kell az elővásárlási jog törlését az ingatlan-nyilvántartásból. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII törvény 11§(1) c) pontja szerint települési önkormányzat termőföld tulajdonát közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztési célra szerezheti meg. A 2004. évi XVIII tv. („Bortörvény”) szerint szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület más célú hasznosítása, kataszterből történő kivonása csak az illetékes hegybíró hozzájárulásával lehetséges.

A fenti ingatlanok Vác, Törökhegy dűlőben található, a termőhelyi kataszterben szőlő termőhelyként nyilvántartott borszőlő ültetvények. Törökhegyen a váci polgárok évszázadokon keresztül szőlőtermesztéssel foglalkoztak, melyből mára csak a fenti ingatlanok és azzal közvetlenül szomszédos telkeken maradt fenn a hagyományos szőlőművelés. A váci bortermelés, különösen a Törökhegyen található puspóki birtok, korábban jelentős hírnévnek örvendett és hírnevét csak a II. világháború utáni évtizedekben veszítette el. Immár nyolc éve családunk a váci bortermelés újjáélesztéséért jelentős erőfeszítéseket tesz. Az állalunk megvásárolt ültetvényeket felújítottuk, kialakítottuk a minőségi bortermelés feltételeit. Borainkat - a váci jelleget kihangsúlyozva- Vác jellegzetes épületeiről neveztük el, célunk, hogy a váci polgárok és a Dunakanyar régióba látogatók, helyben termelt minőségi borokat fogyaszthassanak.

Terveink megvalósítását Vác Város Önkormányzatának korábbi vezetése több alkalommal gáncsolta az elővásárlási jog gyakorlásával, mely döntésekben semmilyen logikát nem sikerült felfedeznünk. Az Önkormányzat bizonyos esetekben gyakorolta, más esetekben nem gyakorolta az elővásárlási jogot. Az Önkormányzat az általa megvásárolt szőlő területek gondozásával soha egyetlen percre sem foglalkozott, a szőlőtermesztésről és borgazdálkodásról szóló 2004. évi XVIII tv. („Bortörvény”) 13§-ban meghatározott művelési kötelezettségének nem tett eleget, a használati rend kialakításában tulajdonosként nem vett részt így valószínűleg azt sem tudja, melyik rész tartozik az Önkormányzat tulajdonába. Családunk néhány Önkormányzati tulajdonba tartozó részt időközben kibérelt és az ott található bozótos, elhanyagolt szőlőt megmentettük.

A fentiek alapján kérem, hogy az Étv. 25§ (6) bekezdésében meghatározott 60 napos határidőn belül szíveskedjen nyilatkozni, hogy az Önkormányzat élni kíván-e az elővásárlási jogával. Remélem, hogy a fent kifejtettek alapján az Önkormányzat nem fogja gyakorolni az elővásárlási jogát. Ha esetleg mégis az elővásárlási jog gyakorlása mellett döntenek, kérem szíveskedjen tájékoztatni, hogy milyen konkrét területrendezési célok indokolják a szőlő művelési ágú területek megszerzését.

Egyebekben jelezni szeretném vételi szándékomat az Önkormányzat által korábban megvásárolt Törökhegyen található szőlő területek tekintetében.

Penc, 2020 április 8.

Tisztelettel:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a vertical line and a horizontal stroke, positioned above the printed name.

Dr. Czike Gábor