



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: 9/101-2/2017  
Tárgy: Sajátos jogintézmények –  
Elővásárlási jog a 083 illetve a 20371 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 főépítész munkatárs  
Előadó: -

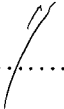
Előzmény/korábbi döntés:  
Terjedelem: 12 oldal


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 érkeztetését 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.

### Hrsz.: 083; 20371

Varga Miklós és Varga Miklósné (születési neve: Teknős Ilona Mária), mint a Vác hrsz.: 0177; 0176; 083; 086/11; 20789/4; 20371 ingatlanok 1/2 - 1/2 arányú tulajdonosai (továbbiakban: kérelmezők) az ingatlanokat a mellékelt kérelem alapján megvásárlásra felajánlják. A kérelmezők az 1. számú mellékletben csatolt kérelmet nyújtották be. A mellékelt szerződés szerint az ingatlanokat egy adásvétel keretében, csomagban kívánják értékesíteni. Az ingatlanok Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú mellékletében „Az elővásárlási joggal terhelt telkek” között nem szereplő, olyan „Ev” besorolási jelű véderdős területek, amelyek védelmi céllal hasznosítható meglévő és létesítendő új erdőterületek. Az ingatlanok településrészi felszíni vízelvezetési feladatot látnak el, továbbá a környező földrészeik tekintetében azokat ingatlan-nyilvántartáson kívüli átjárási szolgálat is terheli. A földterületek közül a hrsz.: 083; 20371 ingatlanokon Vác Város Önkormányzat javára elővásárlási jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint **az összes ingatlanra egy csomagban: 1.160.000.-Ft, azaz Egymillió-egyszázhatvanezer forint.**

Amennyiben az Önkormányzat élni kíván a hrsz.: 083; 20371 ingatlanok tekintetében fennálló elővásárlási joggal, akkor az összes felajánlott ingatlan megvétele által érvényesítheti azt.

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

Vác, 2017. június 2.

Breczné Zsigmond Jolán  
főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác, 083 és a Vác, 20371 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában elővásárlási joggal jelen adásvételben éljen, és a településrészi felszíni vízelvezetési feladatot ellátó, továbbá a környező földrészeik tekintetében ingatlan-nyilvántartáson kívüli átjárási szolgálatommal is terhelt hrsz.: 0177; 0176; 083; 086/11; 20789/4; 20371 ingatlanokat egy csomagban: 1.160.000.-Ft, azaz Egymillió-egyszázhatvanezer forint összegért megvásárolja.

**Határidő:** soron következő KT ülés

**Felelős:** főépítész



Vác Város Önkormányzata

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tárgy: elővásárlási jog

- 3 -

1. számú melléklet

VÁCI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT	
2017. MÁJ. 31.	
9/101/2017	
Előadó	Határozat
Megjegyzés	Határozat

Tisztelt Címzettek!

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

**Varga Miklós** (születési neve: Varga Miklós, lakik: 20., születési helye és ideje: 1950. május 20., anyja neve: B. személyi azonosítója: 15000000000000000000, adóazonosító jele: E0000000000000000000) **Varga Miklósné** (születési neve: Tel. 06-30-1000000, lakik: 2000 Vác, születési helye és ideje: R. 1950. május 20., anyja neve: M. 1950. május 20., személyi azonosítója: 25000000000000000000, adóazonosító jele: 80000000000000000000), mint **eladók** és

**Petyánszki Máté** (születési neve: Petyánszki Máté, lakik: 2000 Vác, születési helye és ideje: E. 1950. május 20., anyja neve: 1950. május 20., személyi azonosítója: 15000000000000000000, adóazonosítója: 80000000000000000000), mint **vevő**

között a **Vác 0177 hrsz., Vác 0176. hrsz., Vác 083. hrsz., Vác 086/11. hrsz., Vác 20789/4. hrsz. és Vác 20371. hrsz.** alatt található ingatlanok vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre.

Az eladók a fenti ingatlanokat eladták a vevő részére **1 160 000 Ft., azaz egymillió - százhatvanezer forint** vételárért.

Az ingatlanok közül a **Vác 083 hrsz-ú** és a **Vác 20371 hrsz-ú** ingatlanokat Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog terheli.

A szerződő felek az adásvételi szerződésben foglalt szolgáltatásokat oszthatatlannak minősítették és erre tekintettel az eladók valamennyi a szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát kizárólag együtt kívánják eladni, a vevő kizárólag együtt kívánja megvásárolni.

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

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

Vác, 2017. május 31.

Tisztelettel:

**dr. Kondorosi Mátyás**  
ügyvéd



## Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

**Varga Miklós** (születési neve: Varga Miklós, lakik: ..... 20., születési helye és ideje: N....., 1988. január 8., anyja neve: E..... rgit, személyi azonosítója: .....  
adóazonosító jele: ..... **Varga Miklósné** (születési neve: Te..... k: .....  
V..... 20., születési helye és ideje: ..... 12., anyja neve: .....  
M..... személyi azonosítója: ..... adóazonosító jele: E.....), **mint eladók** -  
továbbiakban: eladók -  
másrészről

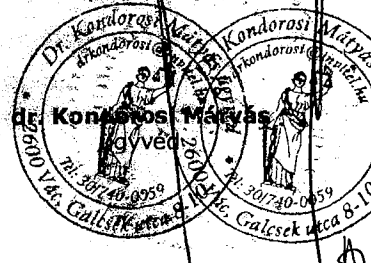
**Petyánszki Máté** (születési neve: Petyánszki Máté, lakik: ..... , születési helye és ideje: B..... , anyja neve: V..... s, személyi azonosítója: .....  
....., adóazonosítója: E..... , **mint vevő** - a továbbiakban: vevő - között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladók eladják, a vevő pedig megveszi az eladók osztatlan közös tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0177. hrsz.** alatt felvett, vízfolyás megjelölésű, 6314 m<sup>2</sup> térmértékű, természetben **2600 Vác 0177 hrsz.** alatt található ingatlant, **Vác külterület 0176. hrsz.** alatt felvett, vízfolyás megjelölésű, 1661 m<sup>2</sup> térmértékű, természetben **2600 Vác 0176 hrsz.** alatt található ingatlant, **Vác külterület 083. hrsz.** alatt felvett, vízfolyás megjelölésű, 4636 m<sup>2</sup> térmértékű, természetben **2600 Vác 083 hrsz.** alatt található ingatlant, **Vác külterület 086/11. hrsz.** alatt felvett, vízfolyás megjelölésű, 2521 m<sup>2</sup> térmértékű, természetben **2600 Vác 086/11 hrsz.** alatt található ingatlant, **Vác zártkert 20789/4. hrsz.** alatt felvett, vízfolyás megjelölésű, 2723 m<sup>2</sup> térmértékű, természetben **2600 Vác 20789/4 hrsz.** alatt található ingatlant, **Vác zártkert 20371. hrsz.** alatt felvett, vízfolyás megjelölésű, 3908 m<sup>2</sup> térmértékű, természetben **2600 Vác 20371 hrsz.** alatt található ingatlant - továbbiakban együtt: ingatlan - annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevő által nem kifogásolt állapotban.  $0: 21.763 \text{ m}^2 \rightarrow 53,3077/\text{m}^2$
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **1 160 000 Ft, azaz egymillió - százhatvanezer forint** összegben állapodtak meg. A vételárat a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, egy összegben fizeti meg az eladók részére. Az eladók a vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződésen tett aláírásukkal elismerik és nyugtázzák. A szerződő felek rögzítik, hogy az eladókat a vételár a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.
3. Az eladók **szavatolnak** az ingatlant per-, teher- és igénymentességéért, azzal, hogy a **váci 0177. hrsz.-ú** ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás **III/1.** sorszáma alatt az **Budapesti Elektromos Művek Nyrt.** (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára a vázrajz szerinti 538 m<sup>2</sup> terület nagyságra **vezetékjog**, a **III/3.** sorszáma alatt az **ÉMÁSZ Hálózati Elosztó Kft.** (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) jogosult javára a vázrajz szerinti 723 m<sup>2</sup> terület nagyságra **vezetékjog**, a **III/4.** sorszáma alatt az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** (1132 Budapest, Váci út 72-

Varga Miklós  
eladó

Varga Miklósné  
eladó

Petyánszki Máté  
vevő



74.) jogosult javára a vázrajz szerinti 723 m<sup>2</sup> területnagyságra **vezetékjog**, a **III/5.** sorszáma alatt az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára a vázrajz szerinti 95 m<sup>2</sup> területnagyságra **vezetékjog**, a **váci 0176 hrsz-ú** ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **III/1.** sorszáma alatt az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára a vázrajz szerinti 97 m<sup>2</sup> területnagyságra **vezetékjog**, a **váci 083 hrsz-ú** ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **III/1.** sorszáma alatt **Vác Város Önkormányzat** (2600 Vác, Március 15 tér 11.) javára elővásárlási jog van bejegyezve, a **váci 086/11 hrsz-ú** ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **III/1.** sorszáma alatt az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára **vezetékjog** van bejegyezve, a **váci 20371 hrsz-ú** ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **III/1.** sorszáma alatt **Vác Város Önkormányzat** (2600 Vác, Március 15 tér 11.) javára elővásárlási jog, **III/2.** sorszáma alatt az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára a vázrajz szerinti 12 m<sup>2</sup> területnagyságra **vezetékjog** van bejegyezve.

A szerződő felek kijelentik, hogy a **jelen adásvételi szerződésben foglalt szolgáltatások oszthatatlannak minősülnek** és erre tekintettel az eladók a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát kizárólag együtt kívánják eladni, a vevő kizárólag együtt kívánja megvásárolni.

A szerződő felek az előzőekben meghatározott elővásárlási jog alapján az elővásárlási jog jogosultját 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 eladók – a fentieken túlmenően - szavatolják, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevőket az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladók kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint az ingatlanok rejtett hibája nincs. Az eladók kijelentik és szavatolják, hogy a vevőket teljes körűen tájékoztatták, nem hallgattak el semmi olyan tény, körülményt, amely a vevők tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Az eladók a tulajdonjogukat a 132947/4/2017, 132967/4/2017, 132956/4/2017, 132962/4/2017, 132939/4/2017, 13289950/4/2017 megrendelés számon beszerezett tulajdoni lap másolatokkal igazolták, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomásuk szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában. Az eladók kijelentik, hogy velük szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban, és a jelen szerződés megkötésének az időpontjában velük szemben harmadik személynek nincs olyan igénye, amely követelés a jelen szerződés teljesítése következtében behajthatatlanná válik.

4. Az ingatlan birtokának az átruházása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörténik, ezen időpontig az eladók tartoznak az adásvétel tárgyát képező ingatlant 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 eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok **tulajdonjoga a vevő** javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.

6. A szerződő felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.
7. A szerződő felek közül a vevő képviselőjében a csatolt meghatalmazás alapján Doroszlai Balázs meghatalmazott jár el a jelen adásvételi szerződés során. A meghatalmazott kijelenti, hogy a részére adott meghatalmazást a jelen adásvételi szerződésen tett aláírásával elfogadja, egyúttal kijelenti azt is, hogy nincs tudomása arról, hogy a képviselői joga bármely okból megszűnt volna.
8. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a jelen szerződés megkötésének a költségét, a tulajdonátruházási illetéket, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőt terhelik.
9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
10. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a NAV Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
11. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
12. A szerződő felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.
13. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., lajstromszáma: X/941. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügyletthez 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

akarataknak 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, 2017. május 31.

  
Varga Miklós eladó

  
Varga Miklósné eladó

  
Petyánszki Máté vevő

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2017. május 31-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd





Dátum: 2017.06.01 11:16

Készítette: ismeretlen

Méretarány: 1:25000

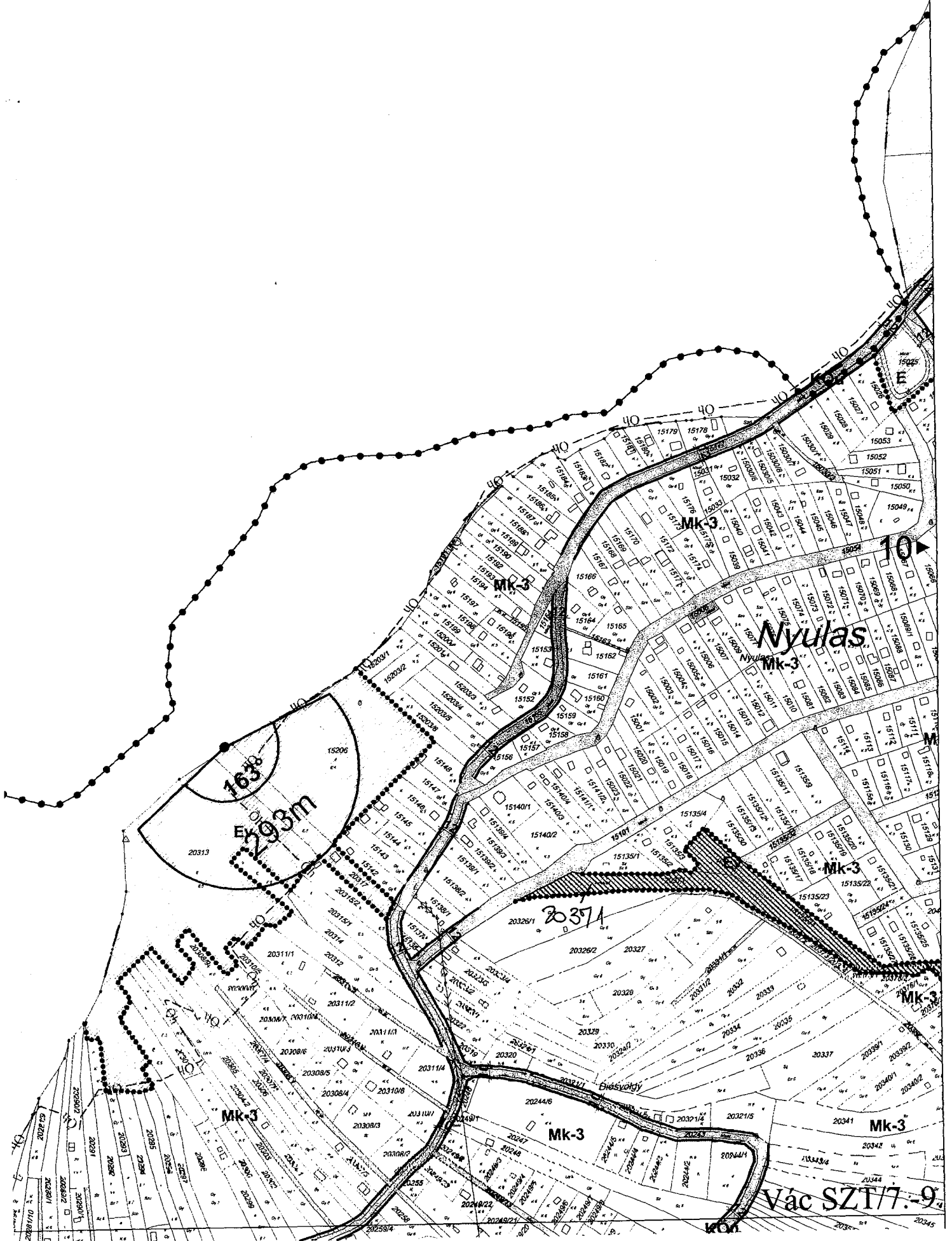
Koordináta: 651632.67, 273289.75 - 658555.93, 277284.95

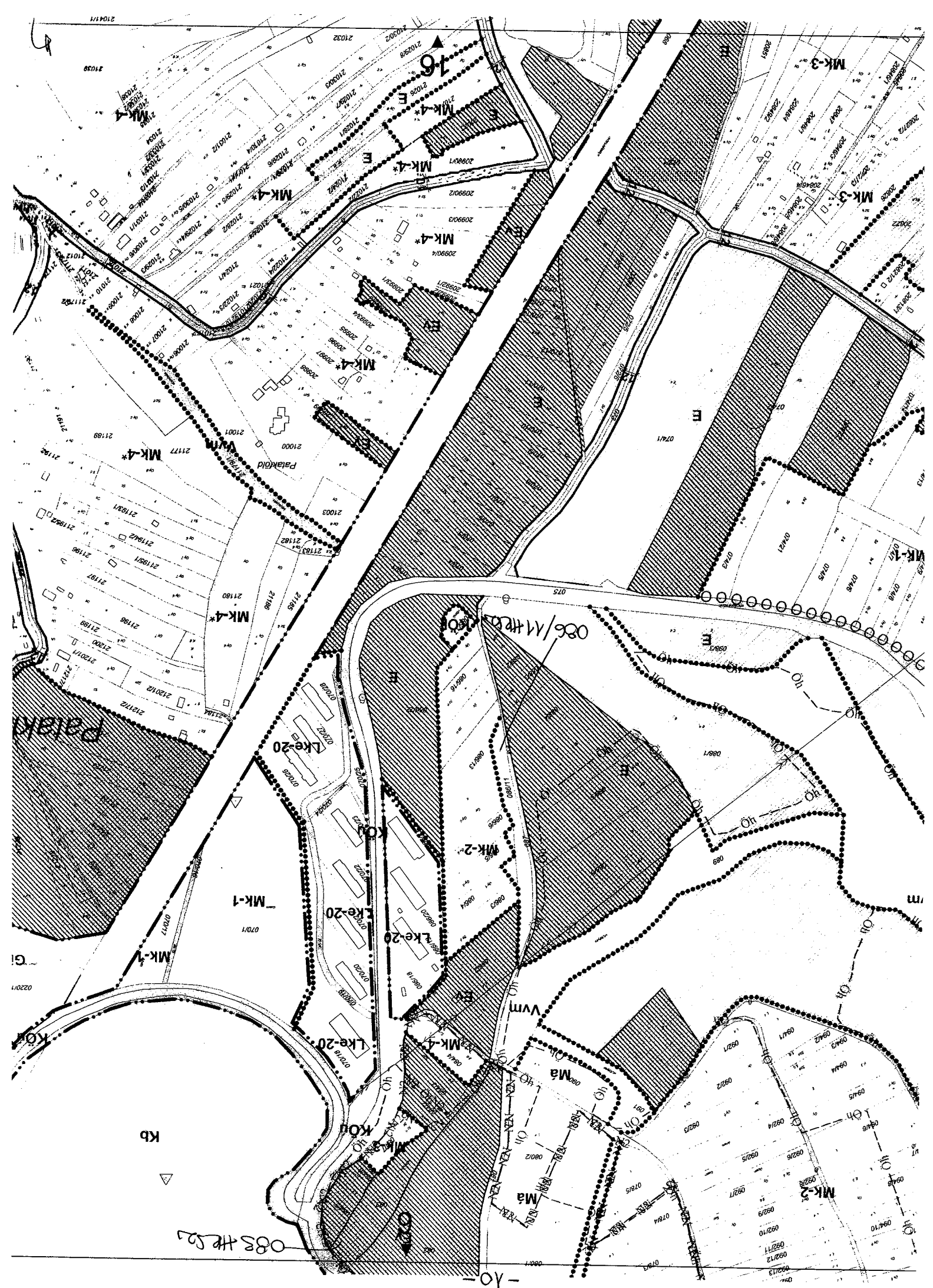
Megjegyzés:

A térkép tájékoztató jellegű, másolatásként nem használható fel.  
Készült az állami alapadatok felhasználásával











20789/4

-12-

Mk-3

Ev

Alsó Spinyér

Mk-3

Mk-3 Spinyér

Sip-1

Mk-1

Mk-2

Ev

Grónár

Mk-1

Ev

Mk-2

Mk-2

15

Ev

Má

Má

Mk-2

500

106

Má

21

Ev

1000

