



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS  
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága  
2019. év április hónap 08. napi ülésére

Szám: 9/58-2/2019.  
Tárgy: Sajátos jogintézmények – elővásárlási jog a 3091/A/4 hrsz.-ú ingatlanon

Melléklet: Utcakép– 1. számú melléklet  
Vételei ajánlat - 2. számú melléklet

Előterjesztő: Breczné Zsigmond Jolán főépítész  
Készítette: Taskovics Andrea főépítészeti asszisztens  
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés:  
Terjedelem: 7 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVVB, VKB, PÜB

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: Kókény 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 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.

### 3091/A/4

Kiss Hajnalaka, mint a 3091/A/4 hrsz.-ú, „üzlethelyiség” megjelölésű, 29 m<sup>2</sup> területű, természetben a 2600 Vác, Március 15. tér 8. A épület földszint 4. ajtó alatti ingatlan tulajdonosa, az általa meghatalmazott Dr. Nyitrai Judit ügyvéd által benyújtott Vételi ajánlat (2. számú melléklet) alapján, az osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó 40/1000 eszmei hányadrésszel együtt 1/1 tulajdoni hányadrészt megvásárlásra ajánlja.

A 3091/A/4 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése szerint: műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. A Március 15. tér 8. 3091 hrsz-ú épület MII műemlék, műemléki azonosítója: 7444, régészetiileg is védett volt kanonok-ház.

Az eladási árajánlat a 2. számú melléklet szerint:

<b>HELYRAJZI SZÁM</b>	3091/A/4
<b>SZERZŐDŐ FÉL</b>	
tulajdonos	Kiss Hajnalaka
<b>INGATLAN</b>	
terület	29 m <sup>2</sup>
tulajdonhányad	1/1
<b>ÁR</b>	
eladási ár	10.000.000 – Ft az ingatlan-hányad bruttó vételára
Átlagár: Ft/m <sup>2</sup>	344.827 Ft/m <sup>2</sup>

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

Vác, 2019. április 02.

Breczné Zsigmond Jolán  
főépítész



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

## Határozati javaslat

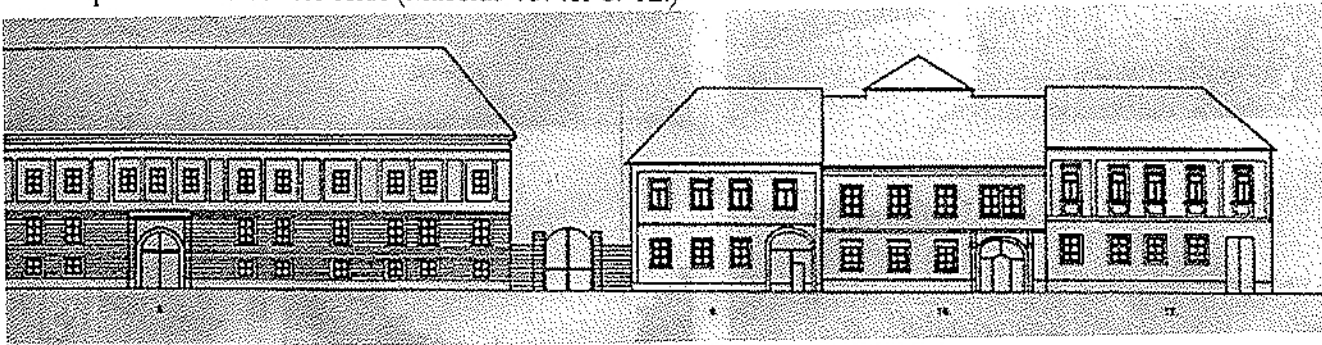
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác belterület 3091/A/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, a kulturális örökség védelméről szóló törvény általi elővásárlási jogával jelen adásvételben éljen, és a Vác belterület 3091/A/4 hrsz.-ú, vételre felajánlott ingatlant 10.000.000.-Ft (azaz Tízmillió Forint) összegben megvásárolja.

**Határidő:** soron következő KT ülés

**Felölős:** főépítész

1. sz. melléklet

Utcakép a Március 15. tér felől (Március 15. tér 6.-12.)



↑↑

## Vételi ajánlat

a LI-KO'97 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

képviselésében eljár önálló képviseleti joggal: Koczur Tiborné ügyvezető

) mint Vevő a Váci Járási Hivatal

Földhivatali Osztálya nyilvántartásába Vác belterület 3091/A/4 hrsz. alatt felvett „üzlethelyiség” megjelölésű, 29 m2 területű, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 8. A. épület földszint 4. ajtó („felülvizsgálat alatt”) alatti ingatlanra vonatkozóan az alábbi tartalmú

## vételi ajánlatot

teszi az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett Kiss Hajnalka

) mint Eladó részére azzal, hogy

amennyiben az Eladó a vételi ajánlatot el kívánja fogadni, a Ptk. 6: 222.§ (1) bekezdése alapján az ajánlatot annak elfogadása előtt teljes terjedelmében közölje az elővásárlásra jogosultakkal.

A vételi ajánlat teljes terjedelme az alábbi azzal, hogy a vételi ajánlat elfogadása esetén a szerződés a felek között az alábbi tartalommal jön létre:

„Adásvételi szerződés-tervezet, mint vételi ajánlat”

Amely létrejött egyrészről: Kiss Hajnalka

valamint

) mint Eladó – a továbbiakban: Eladó-

a LI-KO'97 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (

képviselésében eljár önálló képviseleti joggal: Koczur Tiborné ügyvezető

) mint Vevő- a továbbiakban: Vevő -  
(Eladó és Vevő együttesen: Szerződő felek) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

- 1) Szerződő felek rögzítik, hogy a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya nyilvántartásába Vác belterület 3091/A/4 hrsz. alatt felvett „üzlethelyiség” megjelölésű, 29 m2 területű, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 8. A. épület földszint 4. ajtó („felülvizsgálat alatt”) alatti ingatlan az osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó 40/1000 eszmei hányadrésszel együtt (továbbiakban: Ingatlan) Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az ingatlan tulajdoni lapjának I/2. sorszám alatti bejegyzése szerint az Ingatlan Társasház, az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

LI-Ko '97 Kft.

2610 Ósagárdi, Béke u. 2

Adószám: 13211156-2-12

10900002-23811769

LI-KO'97 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képviselésében  
Koczur Tiborné ügyvezető  
Vevő/Vételi ajánlatot tevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Vácon, 2019. március 1. napján a Vác, Naszály út 18. I/2. szám alatt Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
KASZ: 36066395, PMÜK”

DR. NYITRAI JUDIT  
Ügyvéd  
Vác, Naszály út 18. I/2. szám alatt  
2019. március 1.

- 2) Szerződő felek rögzítik, hogy a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya nyilvántartásába Vác belterület 3091 hrsz. alatt felvett „Kivett lakóház és udvar” megjelölésű, 1320 m<sup>2</sup> területű, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 8. („felülvizsgálat alatt”) alatti ingatlan társasház, a földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza. A tulajdoni lap I/3. sorszám alatti bejegyzése az alábbiakat tartalmazza: „Műemlék 34723/1995.04.27.” A tulajdoni lap I/4. sorszám alatti bejegyzése szerint az ingatlant a Vác belterület 3093/1 hrsz-t terhelő átjárási és útszolgalmi jog, közművek átvezetése terheli. A bejegyző határozat szerint a tulajdonosokat a 3091/A/1-A/15 hrsz. különlapok tartalmazzák. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1. pontjában rögzített 3091/A/4 hrsz. alatti ingatlan ezen társasházhoz tartozó albetét.
- 3) Szerződő felek rögzítik, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86.§ (4) bekezdése szerint az 1998. január 1-je előtti hatályos jogszabályok alapján műemlék kategóriában védett Ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap bejegyzése szerint a műemlék kategóriájú védettség létrejöttének időpontja 1998. január 1-je előtti, így a magyar államot és a helyi önkormányzatot is elővásárlási jog illeti meg.
- 4) Szerződő felek rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:222.§-a szerint ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelmében közölni az elővásárlásra jogosulttal.
- 5) Eladó kijelenti, hogy a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal közölte, így a jelen szerződés megkötésének akadálya nincsen. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan speciális vakolattal rendelkezik.
- 6) Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztés alapjául a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerről 2019. ....hó.....napján letöltött tulajdoni lapot elfogadják, kijelentik, hogy a tulajdoni lapok adattartalmát megismerték és megértették.
- 7) Eladó a jelen szerződés aláírásával az 1. pontban rögzített Vác belterület 3091/A/4 hrsz. alatt felvett „üzlethelyiség” megjelölésű, 29 m<sup>2</sup> területű, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 8. A. épület földszint 4. ajtó („felülvizsgálat alatt”) alatti Ingatlant per-, teher- és igénymentesen 10.000.000.- Ft, azaz Tízmillió forint vételárért Vevő részére eladja, Vevő pedig ezen Ingatlant megtekintett állapotban 1/1 arányban megvásárolja.
- 8) Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár kiegyenlítésére az alábbiak szerint kerül sor:  
 - Vevő az adásvételi szerződés aláírását követő három napon belül a vételár első részleteként 5.000.000.-Ft-ot azaz Ötmillió forintot utal át Eladónak az OTP-nél vezetett: 11773425-04142203 sz. számlaszámára.  
 - Vevő a vételár második részleteként 5.000.000.-Ft-ot azaz Ötmillió forintot legkésőbb 2019. szeptember 30. napjáig átutalással teljesíti Eladó fentiekben megjelölt számlaszámára. Vevő előteljesítésre jogosult.

Eladó kijelenti, hogy számlaszáma a szerződésben helyesen került rögzítésre, ezen számlaszámra történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

- 9) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan tulajdonioga Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély letétből történő kiadására a vételár teljes összegének kiegyenlítése és annak okiratszerkesztő ügyvéd előtt történő igazolása alapján kerülhet sor. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár számláján történő jóváírásától számított 8 napon belül okiratszerkesztő ügyvéd előtt a vételár teljes összegének átvételét elismerő nyilatkozatot tesz. Ennek elmaradása esetén a vételár teljes összegének kiegyenlítését Vevő jogosult igazolni a számláját vezető bank által kiállított banki igazolás eredeti példányával. Ezen igazolás alapján a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély a letétből kiadásra és Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerül.

LI-KO'97 Kft.  
2610 Ósogárd, Béke út 2

Adószám: 11211156-2-12

Bszsz: 10200919-32811768

LI-KO'97 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képviseletében  
Koczur Tiborné ügyvezető  
Vevő/Vételi ajánlatot tevő

- Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokbaadására a vételár első részletének kiegyenlítésével egyidejűleg kerül sor, Eladó ezzel egyidejűleg az Ingatlan birtokát is Vevőre ruházza át. Vevő a birtokba adás időpontjától kezdődően élvezzi az Ingatlan hasznait és viseli terheit. Szerződő felek a birtokbaadás időpontjában a közüzemi mérőórák állását közösen felvett jegyzőkönyvben rögzítik, mely alapján Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi szolgáltatások igénybevételére a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül saját nevére szerződést köt. Eladó ehhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő az Ingatlant a vételár teljes kiegyenlítéséig kizárólagosan, külön ellenérték fizetése nélkül használhatja.
- 11) Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár fentiek szerint történő kiegyenlítését tudomásul veszik és elfogadják, valamint rögzítik azt is, hogy a vételárat értékarányosnak tekintik. Szerződő felek a Ptk. 6:98§(2) bekezdése alapján kizárják a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.
  - 12) Eladó a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 39.§(3) bekezdés f) pontjában foglaltak szerint ezen szerződés ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. A Szerződő felek együttesen kérik az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 47/A§ (1) b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdon bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig tartsa függőben.
  - 13) Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az így átruházásra kerülő Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincsen olyan joga vagy igénye, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincsen, ezen körülményekért, a per-, teher-, és igénymentes tulajdonszerzésért Eladó feltételen szavatosságot vállal. Eladó kijelenti azt is, hogy az Ingatlant nem terheli semmiféle, adó, adók módjára behajtható köztartozás, közüzemi vagy egyéb tartozás. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincsen olyan az Eladóval szembeni követelés, kereseti kérelem, peres-, nem peres-, végrehajtási-, vagy választott bírósági eljárás, vagy bármilyen más eljárás amely folyamatban vagy függőben lenne és amely jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti vagy befolyásolhatja.
  - 14) Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak rejtett hibájáról nincs tudomása.
  - 15) Szerződő felek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet 3.§ (3) bekezdésére tekintettel rögzítik, hogy tanúsítványt kell készíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy az energetikai tanúsítványt Eladó a jelen szerződést megelőzően Vevő részére átadta, a tanúsítvány kódja: HET-00917230. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan energetikai tulajdonságait megismerte, azt szerződésszerű teljesítésként elfogadja.
  - 16) Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett jogi személy, a képviseletében eljáró személy teljes jog és cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár. Eladó kijelenti, hogy teljes jog és cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik, jelen adásvételi szerződés megkötését, az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák, így az Ingatlan eladása, megvétele külön engedély alá nem esik, jelen szerződést szellemi képességük teljes birtokában, szabad akaratukból írják alá, Vevő jognyilatkozatához a legfőbb szerv hozzájárulása nem szükséges.
  - 17) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az okirat szerkesztésével és a tulajdonjog bejegyzésével felmerülő költségeket Vevő viseli, az adó és vagyonszerzési illeték tekintetében pedig a jogszabályok szerinti kötelezettségüket ismerik. Szerződő felek a szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére és a földhivatali eljárásra Dr. Nyitrai Judit ügyvéd (PMÜK. 641. IX/893., Üi: 106-752., 2600 Vác, Naszály út 18. I/2) részére adnak megbízást, egyben az ingatlanügyi hatóság előtti képviseletükre is meghatalmazást adnak, amelyet okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad. A megbízás nem terjed ki a NAV előtti eljárásra, továbbá a jelen ügylettel kapcsolatosan felmerülő adótanácsadásra.

LI-KO '97 Kft.

2610 Ósugárd, Béke u. 2

Adószám: 11211156-2-12

Bszsz: 1020081802811788

Koczur Tiborné

LI-KO'97 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képviseletében

Koczur Tiborné ügyvezető

Vevő/Vételi ajánlatot tevő

18) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről (2013. évi V. tv.) az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak. Az ügyvédi munkadíjat, amelynek összege 70.000.-Ft, a Vevő viseli.

Szerződő felek jelen szerződést – amely három oldalból és 18 pontból áll - elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, szellemi képességük teljes birtokában, szabad akaratukból, minden befolyástól mentesen, saját kezüleg jóváhagyólag írják alá és annak egy-egy eredeti példányát átveszik.

Kelt: Vácon, 2019. ....hó..... nap

**Kiss Hajnalka**  
Eladó

**LI-KO'97 Kereskedelmi és Szolgáltató**  
**Korlátolt Felelősségű Társaság**  
képviselésében  
**Koczur Tiborné ügyvezető**  
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Vácon, 2019. .... hó ..... napján a Vác, Naszály út 18. I/2. szám alatt Dr. Nyitrai Judit ügyvéd KASZ: 36066395, PMÜK”

Kérem az Eladót, hogy amennyiben a fenti vételi ajánlatot el kívánja fogadni, azt teljes terjedelmében az elővásárlásra jogosultakkal közölje.

Vác, 2019. március 1.

**Li-Ko '97 Kft.**  
2610 Ósagárd, Béke u. 2.  
Adószám: 11211156-2-12  
Bszsz.: 10200919-32811768

*Koczur Tiborné*  
**LI-KO'97 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képviselésében**  
**Koczur Tiborné ügyvezető**  
Vevő/Vételi ajánlatot tevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Vácon, 2019. március 1. napján a Vác, Naszály út 18. I/2. szám alatt Dr. Nyitrai Judit ügyvéd KASZ: 36066395, PMÜK”

*DR. NYITRAI JUDIT*  
2019.03.01.  
VÁCON