VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-103
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. év november hónap 15. napi ülésére

Szám:	VVF/2488-2/2023
Tárgy:	**Vác Város Önkormányzat tulajdonában álló mezőgazdasági ingatlanok értékesítésre jelölése**
Melléklet:	21 oldal docodwin
Előterjesztő:	**Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető**
Készítette:	dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó:	dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:	
Terjedelem:	30 oldal
Bizottsági tárgyalások:	GVB 2023.11.08.
Döntéshozatal módja:	***nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))*** ***egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))***

Törvényességi véleményezésre bemutatva	dr. Bartók-Palotai Hajnalka Jogi osztály ov.	.....
Törvényességi észrevétel:	dr. Zsidel Szilvia Jegyző	Nincs / az alábbi:
Véleményezésre megkapta:	Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető	.....
Véleményezésre megkapta:	Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester	.....

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-103
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Képviselő-testület!

1. **Tárgy: Vác, zártkert 20321/5 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése**
2. **Tárgy: Vác, zártkert 22322 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése**
3. **Tárgy: Vác, külterület 0242/73 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése**

Vác, 2023. november 2.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-103
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

1.Tárgy: Vác, zártkert 20321/5 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra érkezett vételi szándék kérelem

Baráti Ágnes Gizella nevében eljárva, dr. Borszéki Péter Tamás ügyvéd azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzatának 827/1805 arányú tulajdonát képező, Vác, Diósvölgy dűlő (Bükkfa utca) zártkert 20321/5 hrsz-ú, 791 m^2 nagyságú, ***kert*** művelési ágú területet ügyfele megvásárolhassa. Az ingatlant jelenleg kérelmező bérli. A haszonbérleti szerződés 2022. április 14. napjától 2027. április 14. napjáig tartó időre jött létre. A haszonbér éves díja 8712,-Ft + ÁFA. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartozik.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Mk-3 övezetbe sorolja, mely mezőgazdasági terület, kistelkes kertövezet.

A HÉSZ szerint:

„68. § [MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK]

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

a) az Má jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző

b) az Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző

c) az Mátt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző

d) az Mk-1 jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott

e) az Mk-2 jelű nagytelkes kertövezet ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása a HÉSZ előírásai szerint lehetséges.

f) az Mk-3 jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat

(7) Az Mk-3 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz" szükséges lakóépület."

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet.

(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet."

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdésének második fordulata alapján:

„A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni."

Az ingatlan értékesítését Vác Város Önkormányzat Főépítésze támogatja, művelés céljából. Az ingatlanon csak gazdasági épület helyezhető el, 3% beépíthetőséggel.

A Conzus Kft. által 2023. október 04. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **1.900.000,-Ft.** Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 827/1805 arányú tulajdonát képező, Vác, Diósvölgy dűlő (Bükkfa utca) zártkert 20321/5 hrsz-ú, 791 m^2 nagyságú, ***kert*** művelési ágú ingatlant értékesíti Baráti Ágnes részére ….,-Ft + Áfa vételáron.
(Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdésének j) pontja alapján jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól)
A vételár kifizetése az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.
A vételárból az értékbecslés összege, azaz 72.644, -Ft, a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Felhatalmazza a polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értékbecslés
2. számú melléklet: AVSZ tervezet

Vác, 2023. november 2.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

2.Tárgy: Vác, zártkert 22322 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra érkezett vételi szándék kérelem

Tóth Gáborné Hetei Sarolta azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác, Václiget dűlő (Hosszú utca) zártkert 22322 hrsz-ú, 505 m^2 nagyságú, ***kert*** művelési ágú területet megvásárolhassa. Az ingatlant kérelmező bérli. A haszonbérleti szerződés 2022. április 14. napjától 2027. április 14. napjáig tartó időre jött létre. A haszonbér éves díja 5555,-Ft + ÁFA. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartozik.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Mk-3 övezetbe sorolja, mely mezőgazdasági terület, kistelkes kertövezet.

A HÉSZ szerint:

„68. § [MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK]

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

a) az Má jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző

b) az Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző

c) az Mátt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző

d) az Mk-1 jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott

e) az Mk-2 jelű nagytelkes kertövezet ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása a HÉSZ előírásai szerint lehetséges.

f) az Mk-3 jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat

(7) Az Mk-3 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz" szükséges lakóépület."

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet.

(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet."

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-103
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdésének második fordulata alapján:
„A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni."

Az ingatlan értékesítését Vác Város Önkormányzat Főépítésze támogatja, művelés céljából, épület nem helyezhető el rajta.

A Conzus Kft. által 2023. október 04. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **1.350.000,-Ft.** Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, Václiget dűlő (Hosszú utca) zártkert 22322 hrsz-ú, 505 m^2 nagyságú, ***kert*** művelési ágú ingatlant értékesíti Tóth Gáborné Hetei Sarolta részére ….,-Ft + Áfa vételáron.
(Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdésének j) pontja alapján jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól)
A vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, egy összegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.
A vételárból az értékbecslés összege, azaz 72.644, -Ft, a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Felhatalmazza a polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:
1. számú melléklet: értékbecslés
2. számú melléklet: AVSZ tervezet

Vác, 2023. november 2.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

3.Tárgy: Vác, külterület 0242/73 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra érkezett vételi szándék kérelem

Budai József azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác, Zsobrák dűlő (Csipkerózsa utca) külterület 0242/73 hrsz-ú, 6000 m^2 nagyságú, ***szántó*** művelési ágú területet megvásárolhassa. Az ingatlant kérelmező bérli. A haszonbérleti szerződés 2023. május 10. napjától 2028. május 9. napjáig tartó időre jött létre. A haszonbér éves díja 42.000,-Ft + ÁFA. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartozik.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Má övezetbe sorolja, mely általános mezőgazdasági terület:

A HÉSZ szerint:

„68. § [MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK]

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

a) az Má jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző

b) az Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző

c) az Mátt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző

d) az Mk-1 jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott

e) az Mk-2 jelű nagytelkes kertövezet ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása a HÉSZ előírásai szerint lehetséges,

f) az Mk-3 jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat

g) az Mk-4 jelű tanyás kertövezet, ahol a mezőgazdasági kiskertműveléshez a gazdasági épületeken kívül a kintlakáshoz szükséges lakóépület is elhelyezhető

h) az Mk-5 jelű tanyás övezet, ahol a mezőgazdasági műveléshez a gazdasági épületen kívül a kintlakáshoz szükséges lakóépület is elhelyezhető.

i)54 Az Máü-1 ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol

ia) a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző

ib) az övezetben a közterületi telekhatártól 20,0 m-re épület nem helyezhető el

ic) az övezetben elhelyezhető építmények: a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), a mezőgazdasági termelés miatt indokolt, telkenként legfeljebb 2 lakóépület, legfeljebb 1-1 lakással

id) az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3 %-a lehet, de legfeljebb 300 m2

ie) a lakóépületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az összes gazdasági épületbruttó alapterületét

if) lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 160 m2 lehet.

(2) Az Má jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz" szükséges lakóépület"

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve

hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet.

(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet."

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdésének második fordulata alapján:

„A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni."

Az ingatlan értékesítését Vác Város Önkormányzat Főépítésze támogatja, művelés céljából.

A Conzus Kft. által 2023. október 04. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **8.980.000,-Ft.** Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, Zsobrák dűlő (Csipkerózsa utca) külterület 0242/73 hrsz-ú, 6000 m^2 nagyságú, ***szántó*** művelési ágú ingatlant értékesíti Budai József részére ....,-Ft + Áfa vételáron.

(Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdésének j) pontja alapján jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól)

Az értékesítésnél a Magyar Államnak elővásárlási joga van.

A vételár kifizetése az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.

A vételárból az értékbecslés összege, azaz 72.644, -Ft, a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Felhatalmazza a polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására.

Határidő: folyamatos **Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értékbecslés
2. számú melléklet: AVSZ tervezet

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-103
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Vác, 2023. november 2.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Városfejlesztő Kft.** 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készített:	**CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, zártkert 20321/5 helyrajzi számú ingatlan 827/1805 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan 827/1805 tulajdoni hányada piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. október 04.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan 827/1805 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	**1 900 000 Ft** **azaz** **azaz egymillió-kilencszázezer forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Budapest, 2023. október 09.

Készítette:

dr. Lugossy Ágnes
oklevelés agrármérnök
jogász
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz 32080292

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.
Adószám: 25789502-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-369206
Nyilv.szám: 010725
Sz.szám: 10400258-50526702-64311003

Ellenőrizte:

Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM
tanúsított értékelő
ny.sz 2008/192

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Városfejlesztő Kft.** 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készített:	**CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1066 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, zártkert 22322 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. október 04.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	**1 350 000 Ft** azaz **azaz egymillió-háromszázötvenezer forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Budapest, 2023. október 09.

Készítette: Ellenőrizte:

conzus
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1066 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.
Adószám: 20760809-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-289206
Nyilv.szám: 010723 ph.
Sz.szám: 10403258-50526762-64011003

dr. Lugossy Ágnes
okleveles agrármérnök
jogász
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz 32080292

Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM
tanúsított értékelő
ny.sz 2008/192

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Városfejlesztő Kft.** 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készített:	**CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, külterület 0242/73 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. október 04.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	**8 980 000 Ft** **azaz** **azaz nyolcmillió-kilencszáznyolcvanezer forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Budapest, 2023. október 09.

Készítette:

dr. Lugossy Ágnes
okleveles agrármérnök
jogász
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz 32080292

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.
Adószám: 26783508-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-295206
Nyilvántartási szám: 010723
Sz.szám: 10403258-50526702-54011003
ph

Ellenőrizte:

Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM
tanúsított értékelő
ny.sz 2008/192

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzat** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 731300., statisztikai számjele: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13., képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Baráti Ágnes** (...), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a Képviselő-testület ... számú határozata alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác zártkert 20321/5 hrsz.** alatt bejegyzett, kert megjelölésű, 1728 m2 térmértékű, 5.86 AK értékű, természetben **Vác zártkert 20321/5 hrsz.** alatti ingatlannak a nyilvántartás **II/2.** sorszáma alatti **827/1805 arányú tulajdoni hányad**át (a továbbiakban: ingatlan), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.

2. A felek rögzítik, hogy **a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik.**

3. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **... Ft, azaz ... forint** összegben állapodtak meg. A felek rögzítik, hogy a vételáron belül a föld ellenértéke ... Ft, az azon található ültetvény értéke ... Ft. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát. A felek a vételár megállapítása során figyelemmel voltak ....

4. A vételárat a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladónak a(z) OTP Banknál vezetett 11742094-15395429 számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételár jogcímén. A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés k) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól. Az eladó jogosult – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől **elállni**, ha a vevő a vételárat a jelen pontban rögzített időpontot követő további tizenöt napon belül (póthatáridő) sem fizeti meg a részére.

5. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Az eladó **szavatolja**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb

tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

6. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetésével **egyidejűleg** megtörténik. 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. A felek az ingatlan jellegére tekintettel megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás a felek külön jogcselekménye nélkül végbemegy.

7. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak az 1. pontban meghatározott tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga** a **vevő** javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre** kerüljön.

8. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár.

9. A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá**. A vevő, mint szerző fél a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. § - 15. §-aiban** foglaltak alapján kijelenti, hogy

- földművesnek **nem** minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,

- a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 11. §-ban, a 17. §-ban, és a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet - másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),

- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- nem minősül pályakezdő gazdálkodónak,

A felek a fenti nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **nincs harmadik személy használatában**, azt az eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **harmadik személy használatában** van, a vevő, mint szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló

földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő, mint szerző fél az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §**-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10. A felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 20. § b)** pontja alapján rögzítik, hogy a jelen jogügylet vonatkozásában, mint az adott földben legalább három éve tulajdonrésszel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel esetén, **elővásárlási jog nem áll fenn.**

11. A felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 36. § (1)** bekezdés **b)** pontja alapján rögzítik, hogy a jelen szerződéshez, mint az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez **nem kell** a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

12. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

13. A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialkudott vételárat emelje vagy csökkentse.

14. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

15. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

16. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, valamint az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.

17. Az eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a jelen eljárása nem terjed ki az okiratszerkesztés tekintetében a szerződés alapján illeték- és adókövetkezményekről történő bármilyen tájékoztatásra.

18. A 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 akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

19. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. alapján az adataik tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. A 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 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, 2023. ....

.....	.....
Vác Város Önkormányzat	**Baráti Ágnes**
eladó képviseletében	vevő
Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester	

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 16. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2023. ....-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzat** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 731300., statisztikai számjele: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13., képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Tóth Gáborné Hetei Sarolta** (...), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az eladó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác zártkert 22322 hrsz.** alatt bejegyzett, **kert** megjelölésű, 505 m2 térmértékű, 0.92 AK értékű, természetben **Vác zártkert 22322 hrsz.** alatti ingatlannak az **1/1 arányú tulajdoni hányad**át (a továbbiakban: ingatlan), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.

2. A felek rögzítik, hogy **a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik.**

3. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **... Ft, azaz ... forint** összegben állapodtak meg. A felek rögzítik, hogy a vételáron belül a föld ellenértéke ... Ft, az azon található ültetvény értéke ... Ft. A felek a vételár megállapítása során figyelemmel voltak ....

4. A vételárat a vevő a legkésőbb a jelen szerződés 10. pontjába foglalt kifüggesztési határidő leteltét követő tizenöt napon belül az eladónak a(z) OTP Banknál vezetett 11742094-15395429 számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételár jogcímén.

5. A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés k) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.

6. Az eladó jogosult – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől **elállni**, ha a vevő a vételárat a jelen pontban rögzített időpontot követő további tizenöt napon belül (póthatáridő) sem fizeti meg a részére.

7. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Az eladó **szavatolja**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

8. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

9. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetésével **egyidejűleg** megtörténik. 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. A felek az ingatlan jellegére tekintettel megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás a felek külön jogcselekménye nélkül végbemegy.

10. Az eladó hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának a vevő nevére és javára – adásvétel jogcímén – 1/1 arányban történő bejegyzése és az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése iránti kérelem az illetékes ingatlanügyi hatóság részére – a következő feltétellel – benyújtásra kerüljön:

A felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti kérelmet tartalmazó beadványban kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet tartalmazó beadvány függőben tartását, legfeljebb a bejegyzési engedély megadására meghatározott, a jelen szerződés benyújtásától számított **egy** hónapos határidő elteltéig.

11. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

12. A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár az eladónak szerződésszerűen megfizetésre került. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a bejegyzési engedélyt nyolc napon belül eljuttatni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevő bemutatja a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő eredeti igazolást banki terhelési értesítővel.

13. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.

14. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő külön kérése esetén igazolást adjon ki azzal, hogy a **letéteményes ügyvéd** a jelen szerződésen tett aláírásával a letétbe helyezés tényét, **hat darab** eredeti **bejegyzési engedély letétbe vételét elismeri.** Az eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

15. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár

16. A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá.** A vevő, mint szerző fél a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. § - 15. §-aiban** foglaltak alapján kijelenti, hogy

- földművesnek **nem** minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,

- a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 11. §-ban, a 17. §-ban, és a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet - másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),

- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- nem minősül pályakezdő gazdálkodónak,

A felek a fenti nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **nincs harmadik személy használatában**, azt az eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **harmadik személy használatában** van, a vevő, mint szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §**-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** alapján kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.

17. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződéshez, mint az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez **nem kell** a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása** (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 36. § (1)** bekezdés **b)** pontja) nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett, illetve a törvény 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról **iratjegyzéket** készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt **az eladó részére küldi meg.**

A felek rögzítik, hogy a rangsorban előrébb álló személy esetleges nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

18. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.

19. A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialkudott vételárat emelje vagy csökkentse.

20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

21. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

22. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, valamint az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint az elővásárlási jog jogosultjaival a jelen

egységes okiratba foglalt szerződés, mint vételi ajánlat közlésére irányuló, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti közigazgatási eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.

23. Az eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a jelen eljárása nem terjed ki az okiratszerkesztés tekintetében a szerződés alapján illeték- és adókövetkezményekről történő bármilyen tájékoztatásra.

24. A 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 akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

25. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. alapján az adataik tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. A 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 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, 2023. ...

.....	.....
Vác Város Önkormányzat	**Tóth Gáborné Hetei Sarolta**
eladó képviseletében	vevő
Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester	

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 22. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2023. ....-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzat** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 731300., statisztikai számjele: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13., képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Budai József** (...), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az eladó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0242/73 hrsz.** alatt bejegyzett, **szántó** megjelölésű, 6000 m2 térmértékű, 15.66 AK értékű, természetben **Vác külterület 0242/73 hrsz.** alatti ingatlannak az **1/1 arányú tulajdoni hányad**át (a továbbiakban: ingatlan), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.

2. A felek rögzítik, hogy **a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik.**

3. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **... Ft, azaz ... forint** összegben állapodtak meg. A felek rögzítik, hogy a vételáron belül a föld ellenértéke ... Ft, az azon található ültetvény értéke ... Ft. A felek a vételár megállapítása során figyelemmel voltak ....

4. A vételárat a vevő a legkésőbb a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladónak a(z) OTP Banknál vezetett 11742094-15395429 számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételár jogcímén.

5. A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés k) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.

6. Az eladó jogosult – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől **elállni**, ha a vevő a vételárat a jelen pontban rögzített időpontot követő további tizenöt napon belül (póthatáridő) sem fizeti meg a részére.

7. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Az eladó **szavatolja**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

8. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

9. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetésével **egyidejűleg** megtörténik. 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. A felek az ingatlan jellegére tekintettel megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás a felek külön jogcselekménye nélkül végbemegy.

10. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak az 1. pontban meghatározott tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga** a **vevő** javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre** kerüljön.

11. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár

12. A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá**. A vevő, mint szerző fél a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. § - 15. §-aiban** foglaltak alapján kijelenti, hogy

- földművesnek minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a már a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem éri el a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld mértéke (földszerzési maximum),

- a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 11. §-ban, a 17. §-ban, és a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet - másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),

- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- nem minősül pályakezdő gazdálkodónak,

A felek a fenti nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **nincs harmadik személy használatában**, azt az eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **harmadik személy használatában** van, a vevő, mint szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §**-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződéshez, mint az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez **nem kell** a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása** (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 36. § (1)** bekezdés **b)** pontja).

14. A vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határú településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével és mezőgazdasági üzemközponttal is rendelkező földműves, a jelen szerződés tárgyát képező föld megszerzése összesen 10 hektár területnagyságot meg nem haladó föld további tulajdonjogának a szerzését célozza.

15. A felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 20. § i) pont**ja alapján rögzítik, hogy **elővásárlási jog nem áll fenn** az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határú településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzéskor való fennálltától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár területnagyságot meg nem haladó további föld megszerzése.

A vevő legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével rendelkezik az ingatlan fekvése szerinti településen. A felek a Pest Megyei Kormányhivatal .... számú határozata alapján rögzítik, hogy a vevő **földmű**vesként nyilvántartásba vételre került személy.

16. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.

17. A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialkudott vételárat emelje vagy csökkentse.

18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

19. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

20. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, valamint az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint az elővásárlási jog jogosultjaival a jelen egységes okiratba foglalt szerződés, mint vételi ajánlat közlésére irányuló, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti közigazgatási eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.

21. Az eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a jelen eljárása nem terjed ki az okiratszerkesztés tekintetében a szerződés alapján illeték- és adókövetkezményekről történő bármilyen tájékoztatásra.

22. A 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 akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

23. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. alapján az adataik tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. A 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 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, 2023. ...

.....	.....
Vác Város Önkormányzat	**Budai József**
eladó képviseletében	vevő
Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester	

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 20. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2023. ....-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd