

2021 NOV 26.

Munka: 0.

A. E. E.

P. B.
F. B.
1. 1. 25.
3.**Dr. Jókay László
Ügyédi Iroda**1053 Budapest
Károlyi utca 12.**Vác Város Önkormányzata**

2600 Vác, Március 15. tér 11.

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2021 NOV 25. 9/549-1/2021	
Szám:	Előzetes:
Melléklet:	Előadó: E. T. A.

Tel +36 1 483 4800
Fax +36 1 483 4801
www.cms-cmno.com

Budapest, 2021. november 23.

**Tárgy: Vác külterület 0277/8 helyrajzi számú és Vác belterület 6324 helyrajzi számú ingatlanok –
Tájékoztatás vételi ajánlatról az elővásárlási joggal kapcsolatban**

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott, a **Págvor Gyula János**

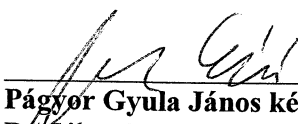
„Eladó”), mint a Vác külterület 0277/8 helyrajzi számú és Vác belterület 6324 helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban „Ingatlanok”) tulajdonosa (Vác külterület 0277/8 helyrajzi számú ingatlan tekintetében 9786/240849 arányban és a Vác belterület 6324 helyrajzi számú ingatlan tekintetében 180/4427 arányban) képviselőjeként, ezúton tájékoztatom a Tisztelt Címzettet, mint elővásárlásra jogosultat az alábbiakról:

1. Az Ingatlanok tulajdoni lapja alapján Vác Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanok tekintetében.
2. **Dr. Czike Gábor** („Vevő”) vételi szándékát fejezte ki az Ingatlanok Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányada megvásárlására vonatkozóan.
3. Az Eladó és a Vevő 2021. november 18. napján adásvételi szerződést kötött az Ingatlanok Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányada vonatkozásában. Az adásvételi szerződés a jelen értesítés 1. számú mellékletét képezi.
4. A T. Önkormányzat elővásárlási jogát a jelen értesítés 1. számú mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel jogosult gyakorolni az Ingatlanok meghatározott tulajdoni hányada tekintetében.

Kérjük a T. Önkormányzatot, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:222. § (1) bekezdése szerint jelen tájékoztatás kézhezvételét követő 60 (hatvan) napon belül szíveskedjen nyilatkozni arról, hogy gyakorolja-e az elővásárlási jogát.

Amennyiben a T. Önkormányzat a fenti 60 napos határidőn belül nem nyilatkozik, úgy tekintjük, hogy a T. Önkormányzat nem kíván élni elővásárlási jogával.

Tisztelettel:


Págyor Gyula János képviselő
Dr. Jókay László ügyvéd
meghatalmazás alapján

Dr. Jókay László
ügyvéd
Dr. Jókay László Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Károlyi utca 12.
Adószám: 18999194-2-42
KASZ: 36062278

Mellékletek: 1. sz. melléklet: az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés másolata (amelynek 4.7 pontja dr. Jókay László meghatalmazását is tartalmazza)

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(„Szerződés” vagy „Adásvételi Szerződés”) amely létrejött egyrészről Págyor Gyula János

, mint eladó („Eladó”);

Dr. Czike Gábor

, mint vevő („Vevő”)

(együttesen „Felek”) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Ingatlan

- 1.1. A Vác külterület 0277/8 hrsz (továbbiakban „Ingatlan1”) alatt felvett, szőlő megjelölésű 8,0291 ha/m2 alapterületű 334,81AK értékű, földrészlet ingatlan a tulajdoni lapon II/5. sorszám alatt bejegyzett 9786/240849 arányban az Eladó, valamint további 25 tulajdonos, köztük a Vevő, közös tulajdonát képezi.
 - 1.2. A Vác belterület 6324 hrsz (továbbiakban „Ingatlan2”) alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű 4427 m2 alapterületű ingatlan a tulajdoni lapon II/5. sorszám alatt bejegyzett 180/4427 arányban Eladó, valamint további 27 tulajdonos, köztük a Vevő, közös tulajdonát képezi.
 - 1.3. Az Ingatlan1 és az Ingatlan2 a továbbiakban az „Ingatlanok”.
 - 1.4. Az Ingatlanok tulajdoni lapjának III. részén Vác Város Önkormányzat javára elővásárlási jog van bejegyezve.
 - 1.5. Az Eladó tulajdonát képező ingatlanhányadok az 1.4 pontban leírt elővásárlási jog kivételével tehermentesek, a tulajdoni lapok további széljegyet, illetve III. része további terhelő bejegyzést az Eladó ingatlanhányadai vonatkozásában nem tartalmaznak.
 - 1.6. Az Eladó kijelenti, hogy Ingatlanok értékesítésre kerülő tulajdoni hányadai a fentiekben túl per, teher és igénymentesek, és azokat nem terheli semmilyen az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezett köz- vagy magánjellegű tartozás. Felek megállapodnak, hogy a Vevő a fentiek kivételével az Ingatlanok Eladó tulajdonában álló hányadait per, teher és igénymentesen szerzi meg, amelyért az Eladó szavatol.
 - 1.7. A felek kijelentik, hogy a 2015.05.05-én kelt használati megállapodással az Ingatlan1 tulajdonosai az Ingatlan1 használatát megosztották, melynek eredményeként az Eladó a jelen Szerződés 1. mellékleteként csatolt használati megosztási vázrajzon 10. számmal jelölt 3262m2 területű rész kizárólagos művelésére jogosult („Ingatlan1 Kizárólagos Használatú Része”), míg Ingatlan2 a Vevő kizárólagos művelésében van.
- 2. Adás-vétel**
- 2.1. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az Ingatlanok Eladó tulajdonát képező tulajdoni hányadait a kölcsönösen megállapodott 800.000Ft (nyolcszázezer forint) vételárért („Vételár”). A Vevő a vételár teljes összegét azt követő 15 napon belül köteles az Eladónak megfizetni az Eladó számú bankszámlájára utalással, hogy az elővásárlásra jogosultak számára nyitva álló

Págyor Gyula
Eladó
Págyor Gyula János

Dr. Czike Gábor
Vevő
Dr. Czike Gábor

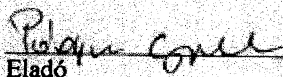
határidő anélkül járt le, hogy bármelyik jogosult sikeresen gyakorolta volna a jogát és a jelen adásvételi szerződést a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya jóváhagyta.

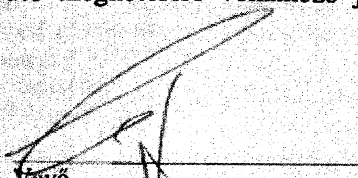
- 2.2. Vevő a szerződés jóváhagyását követő napon lép az Ingatlan1 Kizárólagos Használatú Része birtokába és szedi az Ingatlanok hasznait és viseli terheit.
 - 2.3. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy egyidejűleg köteles külön nyilatkozatot aláírni (a továbbiakban a "**Bejegyzési Engedély**"), melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanok Eladó tulajdonát képező tulajdoni hányadai az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék. Eladó köteles a Bejegyzési Engedélyt 5 (öt) eredeti példányban külön letéti szerződés alapján a Dr. Jókay László Ügyvédi Irodánál (székhelye: 1053 Budapest, Károlyi utca 12., eljáró ügyvéd: dr. Jókay László) ("**Letéteményes**") letétbe helyezni. A letéti szerződés alapján a Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt azt követően köteles a Vevőknek kiadni, ha (i) a Letéteményes kézhez vette a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát; és (ii) a teljes Vételár az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került.
 - 2.4. Amennyiben a Vevő fizetési kötelezettségét határidőben maradéktalanul nem teljesíti, úgy az Eladó 15 (tizenöt) napos póthatáridő eredménytelen eltelte után a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítása nélkül jogosult elállni a Szerződéstől.
 - 2.5. A Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bek. 29. pontja alapján az Eladó tulajdonában álló és jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan1 9786/240849 tulajdoni hányada, valamint az Ingatlan2 180/4427 tulajdoni hányada tekintetében ezúton kéri a Vevő mint jogosult javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzését, amely tény feljegyzéséhez az Eladó és Vevő jelen Szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja.
3. **Termőfölddel kapcsolatos rendelkezések**
- 3.1. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan1 a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Fftv”) 5§ 17. pontja értelmében mező-, és erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban „**Termőföld**”) minősül. A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan1 és az Ingatlan2 egymással határos egységesen hasznosított szőlő részét képezik, így azt a Felek kizárólag együttesen, dologösszességként kívánják eladni illetve megvásárolni.
 - 3.2. A Vevő a Váci Járási Hivatal Földhivatala 510381/2014.12.09 számú 2014.december 9-én kelt határozatával igazolja, hogy földművesként nyilvántartott természetes személy, amely megfelel a Földforgalmi Törvény 5§ 7. pontjában előírt feltételeknek. A Vevő üzemközpontja azonos a lakhelyével Penc, belterület 612/32 hrsz. Szakképzettséget igazoló okirat száma AG33/10/2014 ezért az Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontja értelmében olyan földművesnek minősül, akinek a lakóhelye (mezőgazdasági üzemközpontja) legalább 3 éve azon a településen van, melynek a közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától legfeljebb 20 km távolságra van.
 - 3.3. Vevő kijelenti és a Mogyoródi Hegyközség Igazolásával bizonyítja, hogy – az adásvétel tárgyát képező – Ingatlan1 a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott.
 - 3.4. A 3.3 pontban írt okirat igazolja továbbá, hogy Dr. Czike Gábor (Vevő) a megkeresés benyújtását megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett.


Eladó
Págyor Gyula János


Vevő
Dr. Czike Gábor

- 3.5. A Vevő kijelenti és a Mogyoródi Hegyközség igazolásával bizonyítja, hogy az elmúlt 24 hónapban folyamatosan oltalom alatt álló eredet megjelöléssel illetve oltalmazott földrajzi jelzéssel ellátott (OEM/OFJ) bort állított elő.
- 3.6. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban írt ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésének célja a földrajzi árujelzéssel, az eredet megjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása.
- 3.7. Vevő kijelenti és a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály 2021.11.18. napján kelt tulajdoni lapjával igazolja, hogy a Vác külterület 0273/12 helyrajzi szám alatt felvett szőlő megjelölésű ingatlan tulajdonosa, mely ingatlan az illetékes földhivatal térképmásolatával igazoltan - az Fftv. 5. § 23. pontja értelmében szomszédos földnek minősül, mivel vízfolyás (természetben száraz árok) illetve út közbeékelődésével közvetetten érintkezik a jelen jogügylet tárgyát képező földdel.
- 3.8. A Vevő a Fftv 13§ (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használatát másnak - a Fftv 13§ (2) bekezdésében foglalt kivételekkel - nem adja át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontját követő 5 évig - a Fftv 13§ (3) bekezdésében foglalt kivételekkel - más célra nem hasznosítja.
- 3.9. Mindezekre tekintettel Vevőt az Fftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja és a Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv. 20/A. § b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg.
- 3.10. A Vevő a Fftv 14§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. A Vevő a Fftv 14§ (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások kijáráására irányuló jogügyletet kötött.
- 3.11. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében álló föld mennyisége nem haladja meg a Fftv 16.§ (1) bekezdésében meghatározott korlátozást (földszerzési maximum). A vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a birtokában álló föld mennyisége nem haladja meg a Fftv 16§ (2) bekezdésében meghatározott korlátozást (birtokmaximum).
- 3.12. Vevő kijelenti, hogy nincs részarány tulajdona.
- 3.13. A Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás elkészítésével járó ügyvédi költséget a Vevő viseli.
- 3.14. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Adásvételi Szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges.
- 3.15. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Adásvételi Szerződés hatálybalépésének a feltétele az is, hogy az elővásárlásra jogosultak ne gyakorolják az elővásárlási jogukat.
4. Vegyes rendelkezések és illeték
- 4.1. A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és nincs tudomásuk olyan tényről, vagy körülményről, amely a jelen szerződés megkötésére vonatkozó jogukat korlátozná.


Eladó
Págyor Gyula János


Vevő
Dr. Czike Gábor

- 4.2. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket a jelen Szerződésből eredő adó és illetékfizetési kötelezettségről. Vevő kijelenti és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara agrárkamarai nyilvántartási szám: - számú östermelői igazolványával igazolja, hogy östermelő földműves, aki vállalja, hogy az 1-2./ pontban írt ingatlanhányadot a birtokátruházástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földet mezőgazdasági célra hasznosítja.
- 4.3. Erre tekintettel Vevő kéri az Adóhatóságot, hogy a visszerthes vagyonátruházási illeték meghatározásánál vonatkozásában az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazza.
- 4.4. Jelen Szerződés rendelkezéseinek Felek által és közös akaratuknak megfelelően történő módosítása érvényesen csak írásban történhet.
- 4.5. A Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény („Ügyvédi Tv”) 32§(9) bekezdése alapján köteles a Felek azonosítására szolgáló bemutatott iratok eredetiségét az állami adatnyilvántartásban ellenőrizni. A Felek bemutatott igazolványok alapján megállapított személyes adatai a jelen Szerződésben kerültek rögzítésre. A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. Ezzel és a jelen Szerződéssel kapcsolatban a Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződésben meghatározott személyes adataikat a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a jogszabályokban valamint az ügyvédi kamarai szabályokban meghatározott kötelezettségeivel kapcsolatban kezelje.
- 4.6. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország Polgári Törvénykönyve és a Földforgalmi Törvény rendelkezései az irányadóak.
- 4.7. A felek ezennel meghatalmazzák, Dr. Jókay László ügyvédet, a Dr. Jókay László Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Károlyi utca 12.) tagját, hogy a jelen megállapodásban foglalt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban az illetékes földhivatal és más hatóságok előtt valamint az elővásárlásra jogosultak megkeresése (ideértve különösen a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására és a hirdetményi kifüggesztésre vonatkozó eljárást is, illetve az adóhatóság előtti eljárást) során képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon. Jelen Szerződés ellenjegyzésével az ellenjegyző ügyvéd a jelen pontban foglalt meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

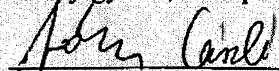
Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukban mindenben megegyezőt jóváhagyólag ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg írják alá.

Kelt: Budapest, 2021. november 18. napján


Págyor Gyula János
Eladó


Dr. Cziike Gábor
Vevő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021 november 18. napján:


Dr. Jókay László
Ügyvéd
KASZ szám: 36062278

Dr. Jókay László
Ügyvéd
Dr. Jókay László Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Károlyi utca 12.
Adószám: 18999194-2-42
KASZ: 36062278

Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala
VÁC2000 Képerkenyű u. 1-3.

Hiteles térképmásolat

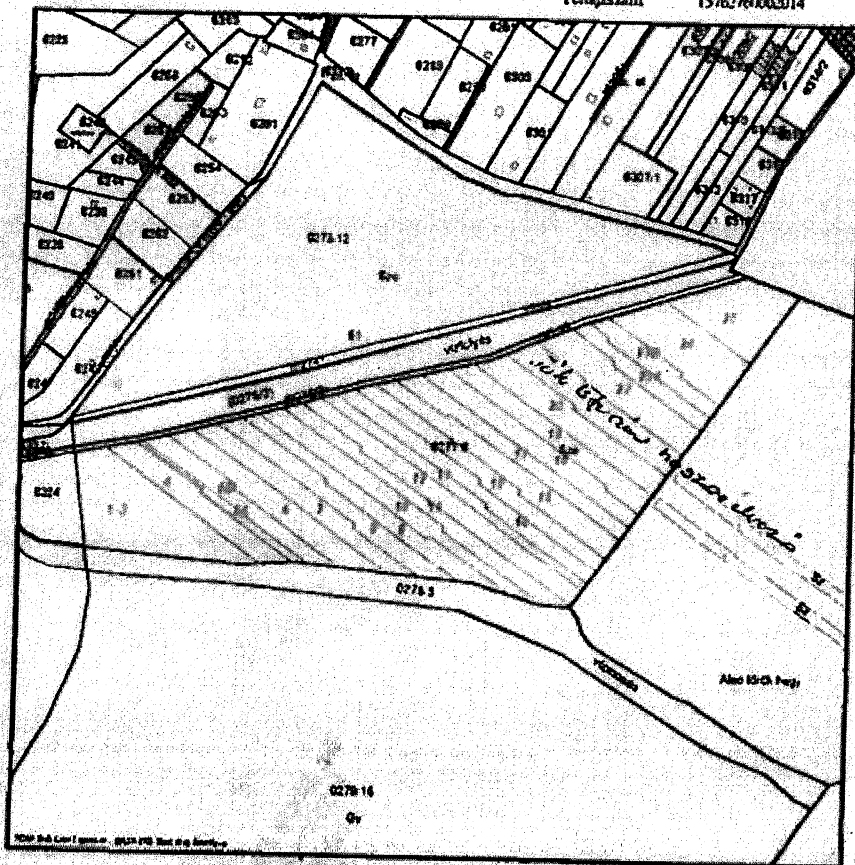
2014.03.07 11:33:24

Helyrajzi szám: VÁC-térképről 277:5

Méretarány: 1 : 4000

Megrendelési szám: 7/300/2014

Térképszám: 15762760003014



A térképmásolat a kúrást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával

Pályor Gyula
Eladó
Pályor Gyula János

Dr. Cziké Gábor
Vevő
Dr. Cziké Gábor

földátruházási biztonsági okmány földátruházási biztonsági okmány