



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Polgármestere
2021. év február

Szám: 9/6-6/2021.
Tárgy: Sajátos jogintézmények – elővásárlási jog a 0277/5 hrsz.-ú ingatlanon

Melléklet: Átnézeti helyszínrajz– 1. számú melléklet
Kérelem - 2. számú melléklet
Ingatlan adásvételi szerződés: - 3. számú melléklet

Előterjesztő: Taskovics Andrea mb. főépítész
Készítette: Taskovics Andrea mb. főépítész
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: -

Terjedelem:6.....oldal

Bizottsági tárgyalások:

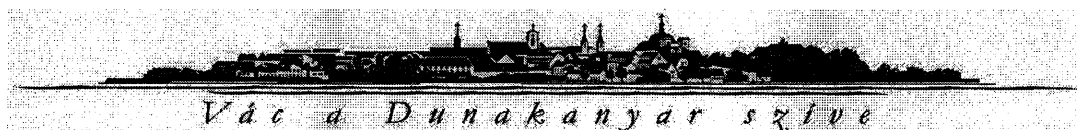
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: Jegyzői kabinet jogi referense

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester



Tisztelt Polgármester Asszony!

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 15. § (6) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlásának tekintetében a képviselő-testület a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság, előzetes véleményezésével jogosult dönteni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 25. § (6) bekezdése alapján az ajánlattétel érkezését követően az önkormányzatnak 60 nap áll rendelkezésére nyilatkozata megtételére. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmeket az illetékes bizottság – GVB – megtárgyalja, majd azt követően a képviselő-testület hozza meg döntését.

0277/5 hrsz.

Serfőzőné Juhász Adél, mint a II./133. sorszám alatti, 5271/388140 arányú tulajdoni illetőségéből 5271/388140 arányú tulajdoni illetőséget a Vác, külterület **0277/5 hrsz.-ú**, „szőlő, szántó” művelési ágú ingatlanra vonatkozóan, az általa meghatalmazott **Dr. Udvardi Judit ügyvéd** által Kérelmet és Adásvételi szerződést (2. és 3. számú melléklet) nyújtott be az Önkormányzat felé. A **0277/5 hrsz.-ú** földterülettel kapcsolatban a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 30/2017. (XI. 24.) sz. önkormányzati rendelet 4. számú melléklete rendelkezik elővásárlási jogról. Az ingatlan-nyilvántartásban a **0277/5 hrsz.-ú** ingatlan Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal terhelt.

Az eladó a szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségének fentiek szerinti tulajdoni hányadát 550.000.- Ft (azaz ötszázötvenezer forint) összegben, mint eladási árban/vételárban határozza meg.

HELYRAJZI SZÁM	0277/5
SZERZŐDŐ FÉL	
tulajdonos	Serfőzőné Juhász Adél
INGATLAN	
terület	12 ha 9381 m ²
tulajdonhányad	5271/388140
eladásra kínált tulajdoni hányad:	5271/388140
tulajdoni hányad területe:	953 m ²
tulajdoni hányad eladásra kínált területe:	953 m ²
ÁR	
vételár/eladási ár	550.000. – Ft
Átlagár: Ft/m ²	577 Ft/m ²

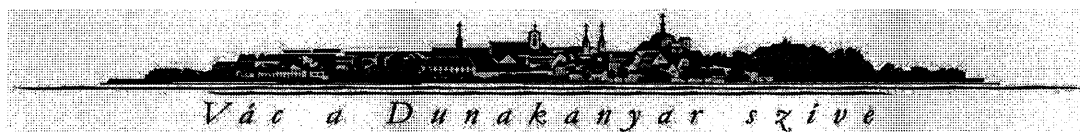
Az ingatlan a hatályos HÉSZ szerint a következő övezetben helyezkedik el:

0277/5 hrsz.: Máü jelű, ültetvényes mezőgazdasági övezet.

Kérem a Polgármester Asszonyt, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2021. február 08.

Taskovics Andrea
mb. főépítész



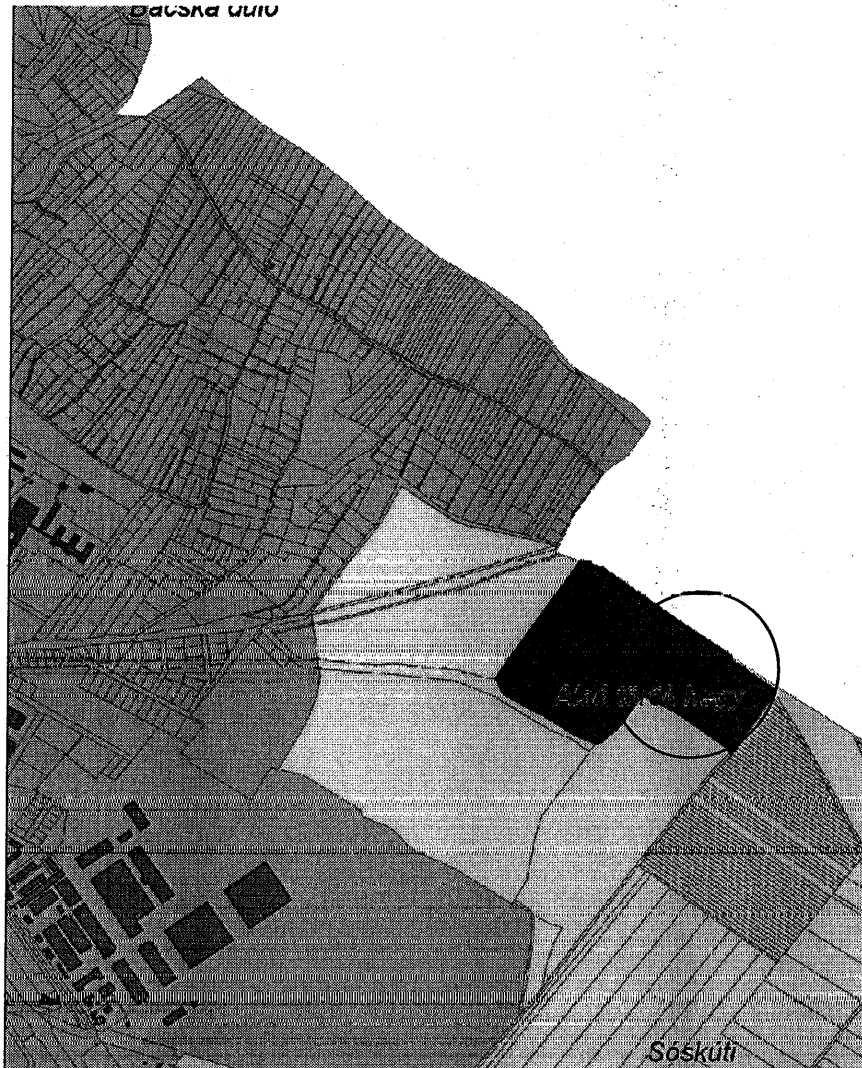
Határozati javaslat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác külterület 0277/5 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) sz. önkormányzati rendelet 4. számú melléklete szerint elrendelt elővásárlási joggal nem él a tájékoztatásban szereplő 550.000,- Ft összegért.

Határidő: azonnal

Felelős: mb. főépítész, polgármester

1. számú melléklet



2021 FEBR 0 1.

Főépítész O.
@

Dr. Udvardi Judit
ügyvéd

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2021 FEBR 0 3. 9/6-5/2021	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: S.T.A.

Iroda:

2600 Vác Zrínyi u. 2. I.em. 2.

tel.: fax: (06-27) 315-160, (06-30) 512-6364

e-mail: udvardijudit.dr@gmail.com

Vác Város Önkormányzat
2600 Vác, Március 15 tér 11.

Iktsz.: 13 128

Tisztelt Önkormányzat!

Serfőzőné Juhász Adél sz.: szám alatti lakos,
mint Eladó és **Szabó János** sz.: szám alatti lakos,
mint Vevő között a jelen levélhez mellékelte adásvételi szerződés jött létre a **Vác külterületi 0277/5 hrsz.** alatt felvett, szőlő és szántó megnevezésű, **12 ha 9381 m²** területű ingatlan 5271/388140-ed arányú részilletőségére **550.000.- Ft, azaz Ötszázötvenezer Ft, összegű vételáron.**

Önt, mint az ingatlan társtulajdonosát, elővásárlási jog illeti meg a Polgári Törvénykönyv alapján.

Amennyiben Ön az elővásárlási jogával élni kíván, kérem szíveskedjen azt az Önkormányzat Jegyzője felé a kifüggesztésre nyitva álló határidő (60 nap alatt) bejelenteni.

V á c, 2021. január 28.

Tisztelettel:

Dr. Udvardi Judit
ügyvéd
2600 Vác, Zrínyi M. u. 2. 1/2.
Telefon: 06-27/315-160
Dr. Udvardi Judit 30189584-1-33
egyéni ügyvéd

Melléklet:

1 pld. adásvételi szerződés másolat

Ingatlan adás-vételi szerződés

mely létrejött egyrészről Serfőzőné Juhász Adél sz.:

, mint *Eladó*

másrészről Szabó János sz.:

lakos *Vevő* között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy Vác külterületi 0277/5 hrsz. alatt felvett, szőlő és szántó megnevezésű 12 ha 9381 m² területű ingatlan tulajdonosa 5271/388140-ed arányban az Eladó. Megállapítják, hogy az ingatlant elővásárlási jog terheli a Vác Város Önkormányzata javára, vezetékgig terheli 3510 m² területnagyságra az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára, és bányászati jog terheli 3696 m² területrésze az FGSZ Földgáz Elosztó Zrt. javára. Egyebekben az Eladó részilletősége tehermentes.
2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlanból az Eladó tulajdonát képező 5271/388140-ed tulajdoni illetőséget megtekintett és ismert állapotban, természetes és törvényes tartozékaival együtt kölcsönösen kialakított 550.000 Ft, azaz Ötszázötvenezer forint összegű vételárért.
3. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a Vevő az ingatlan részilletőség vételárát a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának átvételétől számított 5 munkanapon belül fizeti meg az Eladó részére külön átvételi elismervény ellenében.
4. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését fogja adni, hogy az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonjogot a Vevő javára 5271/388140-ed arányban adásvétel jogcímen minden további megkérdése nélkül átvezesse.
5. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan részilletőség per-, teher- és igénymentességét, kivéve az 1-es pontban körülírt terheléseket, melyek továbbra is változatlan tartalommal fennmaradnak és kijelenti, hogy azon semminemű köz- vagy közműtartozás nem áll fenn.
6. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogügylettel megszerzett föld használatát 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 más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint, hogy jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
7. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a jelen tulajdonszerzéssel nincs 1 hektárt meghaladó mezőgazdasági ingatlana, illetőleg a már tulajdonában álló, és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aránykorona értéke nincs 6000 aranykorona. (2013. évi CXXII. tv. 16. §)

Serfőzőné Juhász Adél
Serfőzőné Juhász Adél
eladó

Szabó János
Szabó János
vevő

8. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy egymással nem állnak rokoni kapcsolatban.
9. Vevő kijelenti, hogy sem ő, sem a Ptk. 685. §-ának b. pontjában megjelölt közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége sem haladja meg a megszerezni kívánt termőfölddel együtt Vác település összes termőföld területének egynegyedét, illetve az 1000 hektárt.

Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

10. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan részilletőség birtokba adására jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor. Ezen időponttól illetik meg a Vevőt az ingatlan részilletőség használatával kapcsolatos jogok és terhelik az azzal kapcsolatos kiadások és a kárveszélyviselés.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező részilletőség nem áll 3. személy használatában

11. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a jelen szerződéskötésnél eljáró Dr. Udvardi Judit egyéni ügyvédet a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali és jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi egyéb más eljárásban való képviselőre, egyben kijelentik, hogy jelen megállapodás ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Az ügyvéd a megbízást elfogadja.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

13. Szerződő felek jelen jogügyletből származó vitás kérdéseik rendezésére a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

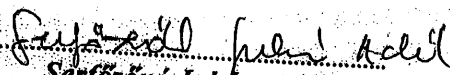
14. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatainak kezelése tekintetében.

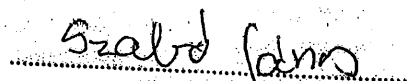
15. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó és illetékjogszabályokat ismerik.

16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó paragrafusait kell alkalmazni.

Szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindciben megegyezőt írták alá.

Vác, 2021. január 27.


.....
Serfőzőné Juhász Adél
eladó


.....
Szabó János
vevő

Készíttem és ellenjegyzem:
Vác, 2021. január hó 27. napján
Dr. Udvardi Judit egyéni ügyvéd
(Pest Megyei Ügyvédi Kamara
kamari azonosító szám: 36070717
székhely: 2600 Vác, Zrínyi M. u. 2. I. em. 2

Dr. Udvardi Judit
ügyvéd
2600 Vác, Zrínyi M. u. 2. 1/2.
Telefon: 06-27/315-160
Adószám: 33189584-1-33