

VPH-2023/23447 (Működő)

102/152

| | |
|---|-------------------------|
| 2023 JÚN 23. VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL | |
| 2023 JÚN 26. 12/1657-1/2023 | |
| Szám: | Előszám: 12/1657-1/2023 |
| Melléklet: | Előadó: PB |

Vác Város Önkormányzata

2600 Vác, Március 15. tér 11.

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Dr. Jókay László Ügyédei Iroda | |
| VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL | |
| 1053 Budapest Károlyi utca 12. | |
| 2023 JÚN 27. 9/282-1/2023 | |
| Tel: +36 1 483 4800 | Előszám: |
| Fax: +36 1 483 4801 | Melléklet: |
| www.cms-cmad.com | Előadó: E.T-A. |

Budapest, 2023. június 20.

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

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírottak, **Kaposvári Sándorné** (születési neve: ...; lakcíme: ...; születési helye és ideje: ...; anyja neve: ...; adóazonosító jele: ...; személyi száma: ...; magyar állampolgár) („Eladó1”) és **Kóra János László** (születési neve: ...; lakcíme: ...; születési helye és ideje: ...; anyja neve: ...; adóazonosító jele: ...; személyi száma: ...; magyar állampolgár) („Eladó2”, Eladó1 és Eladó2 együttesen mint „Eladók”), mint a Vác külterület 0277/8 helyrajzi számú és Vác belterület 6324 helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban „**Ingatlanok**”) tulajdonosai (Vác külterület 0277/8 helyrajzi számú ingatlan tekintetében Eladó1 4893/240849 arányban, míg Eladó2 4893/240849 arányban és a Vác belterület 6324 helyrajzi számú ingatlan tekintetében Eladó1 90/4427 arányban, míg Eladó2 90/4427 arányban) képviselőiként, 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** (születési neve: ...; lakcíme: ...; születési hely és idő: ...; anyja neve: ...; adóazonosító jele: ...; személyi száma: ...; magyar állampolgár) vevő („**Vevő**”) vételi szándékát tejezte ki az Ingatlanok Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányada megvásárlására vonatkozóan.
3. Az Eladók és a Vevő 2023. június 20. napján adásvételi szerződéseket kötöttek az Ingatlanok Eladók tulajdonában álló tulajdoni hányadai vonatkozásában. Az adásvételi szerződések a jelen értesítés 1. számú mellékletét képezik.
4. A T. Önkormányzat elővásárlási jogát a jelen értesítés 1. számú mellékletét képező adásvételi szerződésekben foglalt feltételekkel jogosult gyakorolni az Ingatlanok meghatározott tulajdoni hányada tekintetében.
5. **Felhívjuk figyelmüket, hogy a Vác külterület 0277/8 helyrajzi számú és Vác belterület 6324 helyrajzi számú ingatlanok gazdasági egységet képeznek, amelyen már évek óta a Lingvay Pincészet folytatja borászati tevékenységét az évszázados múlttal rendelkező Vác környéki borvidék hagyományainak megfelelően. Kérjük, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntésük meghozatalakor szíveskedjenek figyelembe venni, hogy az Ingatlanok a borászati tevékenység folytatását szolgálják. Köszönjük.**

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 bármelyik ingatlan vonatkozásában.

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

Tisztelettel:



Dr. Jókay László
ügyvéd
Dr. Jókay László Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Károlyi utca 12.
KAPOSVÁRI SÁNDORNÉ ÉS KÓRA JÁNOS LÁSZLÓ KÉPVISELETÉBEN
KASZ: 36062278

Kaposvári Sándorné és Kóra János László képviselőpár
Dr. Jókay László ügyvéd
meghatalmazás alapján

Mellékletek: 1. sz. melléklet: az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések másolata (amelyek dr. Jókay László meghatalmazását is tartalmazzák)

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(„Szerződés” vagy „Adásvételi Szerződés”)

amely létrejött egyrészről

Kaposvári Sándorné (születési neve: _____, lakcíme: _____,
 ; születési helye és ideje: _____; anyja neve: _____; adóazonosító jele: _____;
 ; személyi száma: _____; magyar állampolgár), mint eladó („**Eladó1**”);

Kóra János László (születési neve: _____, lakcíme: _____,
 ; születési helye és ideje: _____; anyja neve: _____; adóazonosító
 jele: _____; személyi száma: _____; magyar állampolgár), mint eladó („**Eladó2**”);

valamint

Dr. Czike Gábor (születési neve: _____, lakcíme: _____, születési
 helye és ideje: _____; anyja neve: _____; adóazonosító jele: _____;
 személyi száma: _____; magyar állampolgár), mint vevő („**Vevő**”)

(együttesen "**Felek**") között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Ingatlan

- 1.1. A **Vác külterület 0277/8** helyrajzi számon felvett (továbbiakban „**Ingatlan**”), szülő megjelölésű 8,0291 ha/m² alapterületű 334,81AK értékű földrészlet ingatlan a tulajdoni lapján II/98. sorszám alatt bejegyzett 4893/240849 arányban az Eladó1 és II/71. sorszám alatt bejegyzett 4893/240849 arányban az Eladó2, valamint további 22 tulajdonos, köztük a Vevő, közös tulajdonát képezi.
- 1.2. Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén Vác Város Önkormányzat javára elővásárlási jog van bejegyezve.
- 1.3. Az Eladók tulajdonát képező összesen 9786/240849 ingatlanhányad az 1.2 pontban leírt elővásárlási jog kivételével tehermentes, a tulajdoni lapok további széljegyet, illetve III. része további terhelő bejegyzést az Eladók ingatlanhányadai vonatkozásában nem tartalmaznak.
- 1.4. Az Eladók kijelentik, hogy Ingatlan értékesítésre kerülő tulajdoni hányada a fentiekén túl per, teher és igénymentes, és azt nem terheli semmilyen az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezett köz- vagy magánjellegű tartozás. Felek megállapodnak, hogy a Vevő a fentiek kivételével az Ingatlan Eladók tulajdonában álló hányadát per, teher és igénymentesen szerzi meg, amelyért az Eladók szavatolnak.
- 1.5. A felek kijelentik, hogy a 2015.05.05-én kelt használati megállapodással az Ingatlan tulajdonosai az Ingatlan használatát megosztották, melynek eredményeként az Eladók a jelen Szerződés 1. mellékleteként csatolt használati megosztási vázrajzon 23/A és 23/B. számmal jelölt összesen 3262m² területű rész kizárólagos művelésére jogosultak („**Ingatlan Kizárólagos Használatú Része**). A Vevő kijelenti, hogy a Kizárólagos Használatú Rész megtekintette és a vételárat a Felek a szülő és a támrendszer elhanyagolt állapotára tekintettel állapították meg.

2. Adás-vétel

- 2.1. Az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja az Ingatlan Eladók tulajdonát képező 9786/240849 tulajdoni hányadát a kölcsönösen megállapodott 600.000,- Ft (hatszázezer forint) vételárért („**Vételár**”), melyből az Eladó1-et 300.000 Ft, míg az Eladó2-t 300.000 Ft illeti. A Vevő a Vételár első részleteként a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 300.000,- Ft első vételárrészt az Eladóknak egymás közt egyenlő arányban, melyet a Felek foglalónak tekintenek („**Foglaló**”). A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeivel tisztában, vannak így tudomással bírnak arról, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni. Az Eladók a jelen szerződés aláírásával a Foglaló átvételét elismerik. A Vételárból fennmaradó 300.000,- Ft összeget („**Második Vételár rész**”) a Vevő az azt követő 15 napon belül köteles az Eladóknak egyenlő arányban megfizetni az Eladó 1 Banknál vezetett számú illetve az Eladó2 Banknál vezetett számú bankszámlájára utalással, hogy az elővásárlásra jogosultak számára nyitva álló határidő anélkül járt le, hogy bármelyik jogosult sikeresen gyakorolta volna a jogát és a jelen Szerződést mezőgazdasági igazgatási szerv és a Pest Megyei Agrárkamra jóváhagyta.
- 2.2. Vevő a szerződés jóváhagyását követő napon lép az Ingatlan Kizárólagos Használatú Része birtokába és szedi az Ingatlan hasznait és viseli terheit.
- 2.3. Az Eladók a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kötelesek külön nyilatkozatot aláírni (a továbbiakban a "**Bejegyzési Engedély**"), melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az Ingatlan Eladók tulajdonát képező összesen 9786/240849 tulajdoni hányada tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék. Eladók kötelesek a Bejegyzési Engedélyt 5 (öt) eredeti példányban külön letéti szerződés alapján a Dr. Jókay László Ügyvédi Irodánál (székhelye: 1053 Budapest, Károlyi utca 12.) ("**Letéteményes**") letébbe helyezni. A letéti szerződés alapján a Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt azt követően köteles a Vevőnek kiadni, ha (i) a Letéteményes kézhez vette a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát; és (ii) a teljes Vételár az Eladók részére maradéktalanul megfizetésre került.
- 2.4. Amennyiben a Vevő fizetési kötelezettségét határidőben maradéktalanul nem teljesíti, úgy az Eladók 30 (harminc) napos póthatáridő eredménytelen eltelte után a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítása nélkül jogosultak elállni a Szerződéstől.

3. Termőfölddel kapcsolatos rendelkezések

- 3.1. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („**Fftv**”) 5§ 17. pontja értelmében mező-, és erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban „**Termőföldnek**”) minősül.
- 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. Az elmúlt 3 évben Vevő üzemközpontja azonos az életvitelszerű lakáshasználatának a helyével, az az Penc, belterület 612/32 hrsz. ezért az Fftv. **18.§ (1) bekezdés e) pontja** értelmében olyan földművesnek minősül, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye (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. A Vevő kijelenti, hogy több mint 3 éve földművesként tulajdoni hányaddal rendelkezik az Ingatlanban, így az Fftv. 18§ (3) bekezdése alapján a 18§ (1) b)-e) pontjában valamint a (2) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogosultakat megelőző elővásárlási joga áll fenn az Ingatlan tekintetében.

- 3.4. A Vevő az Fftv. 13§ (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használatát másnak - az 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 – az Fftv. 13§ (3) bekezdésében foglalt kivételekkel – más célra nem hasznosítja.
- 3.5. Mindezekre tekintettel Vevőt az Fftv. 18§ (3) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.
- 3.6. A Vevő az 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 az Fftv. 14§ (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások kijátszására irányuló jogügyletet kötött.
- 3.7. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében álló föld mennyisége nem haladja meg az Fftv. 16.§ (1) bekezdésében meghatározott korlátozást (földszerzési maximum). A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a birtokában álló föld mennyisége nem haladja meg az Fftv. 16§ (2) bekezdésében meghatározott korlátozást (birtokmaximum).
- 3.8. Vevő kijelenti, hogy nincs részarány tulajdona.
- 3.9. A Vevő kijelenti, hogy többségi tulajdonát képezi a Lingvay Pincészet Kft, mely az elmúlt 10 évben folyamatosan szőlőtermesztéssel (többek között a Vác 0277/8 hrsz-u területen) és borkészítéssel foglalkozik, így az Ingatlan Kizárólagos Használatú Része műveléséhez és az itt előállított szőlő feldolgozásához szükséges gépekkel, berendezésekkel és a szükséges tároló kapacitással a rendelkezik.
- 3.10. A Nemzeti Agrárkamara által Vác, szőlő művelési ágú ingatlanra meghatározott árat, amely 2.557.000 Ft/ ha a Vételár nem haladja meg.
- 3.11. A Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás elkészítésével járó ügyvédi költséget a Vevő viseli.
- 3.12. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Adásvételi Szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges.
- 3.13. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Adásvételi Szerződés Felek közötti hatálybalépésének a feltétele az is, hogy az elővásárlásra jogosultak ne gyakorolják az elővásárlási jogukat.

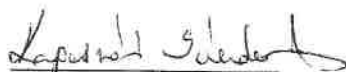
4. Vegyes rendelkezések és illeték

- 4.1. A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és nincs tudomásuk olyan tényről, vagy körülményről, amely a jelen szerződés megkötésére vonatkozó jogukat korlátozná.
- 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 Ingatlan 9786/240849 tulajdoni hányadát 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 visszterhes vagyónátruházási 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 (székhelye: 1053 Budapest, Károlyi utca 12) tagját, hogy a jelen megállapodásban foglalt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban az illetékes földhivatal és más hatóságok (ideértve különösen a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására és a hirdetményi kifüggesztésre vonatkozó eljárást is), valamint az elővásárlási jogosult önkormányzat előtt képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon. Az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadja.
- 4.8. A Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bek. 29. pontja alapján az Ingatlan Eladó1 tulajdonában álló 4893/240849 tulajdoni hányada és az Eladó 2 tulajdonában lévő 4893/240849 tulajdoni hányada tekintetében ezúton kéri a Vevő mint jogosult javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzését, amely tény feljegyzéséhez az Eladók és Vevő jelen Szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják.

Aláírások a következő oldalon

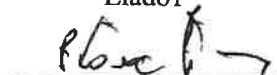
Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukban mindenben megegyezőt jóváhagyólag ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg írják alá.

Kelt: Budapest, 2023. június 20. napján



Kaposvári Sándorné

Eladó1



Kóra János László

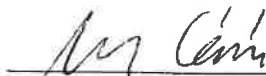
Eladó2



Czike Gábor

Vevő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2023. június 20. 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

1. számú Melléklet

Váci Járási Hivatal Járási Földhivatal
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3

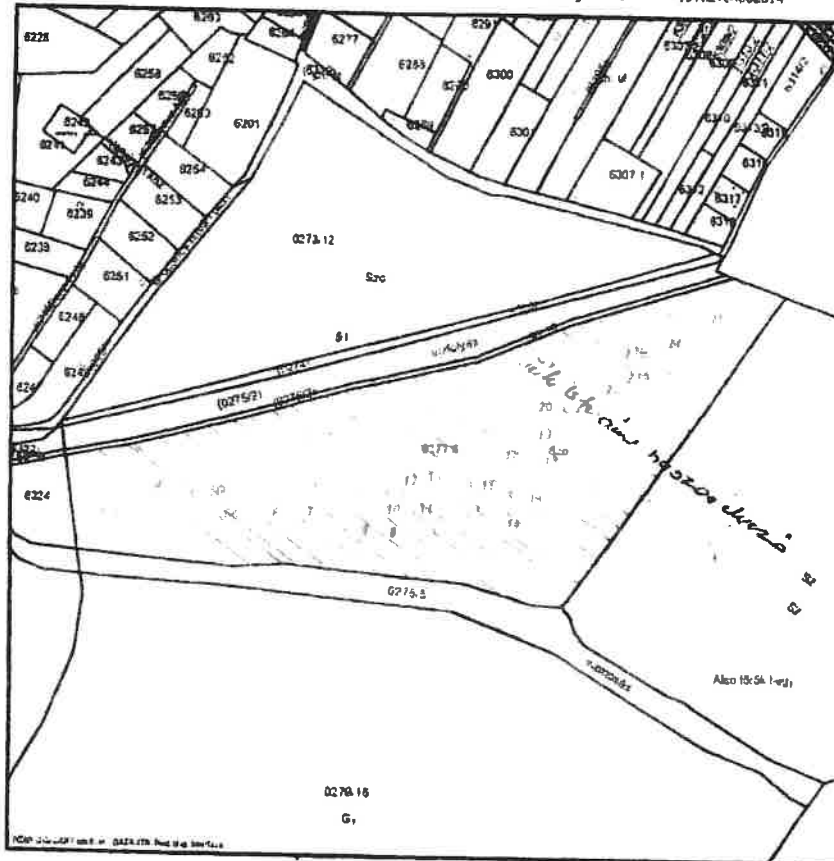
Hiteles térképmásolat

2014.03.07 11:33:24

Helyrajz szám: VÁC köföldterület 277-S
Méretarány 1:4000

Megrendelés szám: 7/300/2014

Térrajz szám: 15762760003014



A térképmásolat a kiadást megelőző napon megegyező az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis tartalmával.