

Függelék: D.

2022 APR 11. DP

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| VÁCI POLGÁRMESTERI<br>HIVATAL |          |
| 2022 APR 13.<br>9/249-1/2022  |          |
| Szám:                         | Fóvázám: |
| Melléklet:                    | Fóvázám: |

Dr. Jókay László  
Ügyédi Iroda1053 Budapest  
Károlyi utca 12.Tel +36 1 483 4800  
Fax +36 1 483 4801  
www.cms-cmno.com

Vác Város Önkormányzata

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Budapest, 2022. április 7.

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

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott, **Págyor Gyula János** (születési neve: Págyor Gyula János; lakcíme:

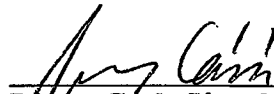
; születési hely és idő: ; anyja neve: ; adóazonosító jele: ; személyi száma: magyar állampolgár; a továbbiakban „Eladó”), mint a Vác külterület 0277/8 helyrajzi számú és Vác belterület 6324 helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban „Ingatlanok”) tulajdonosa (Vác külterület 0277/8 helyrajzi számú ingatlan tekintetében 9786/240849 arányban és a Vác belterület 6324 helyrajzi számú ingatlan tekintetében 180/4427 arányban) képviselőként, 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: Czike Gábor, lakcíme: ; születési hely és idő: Sopron, ; anyja neve: ; adóazonosító jele: ; személyi száma: ; magyar állampolgár) vevő („Vevő”) vételi szándékát fejezte ki az Ingatlanok Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányada megvásárlására vonatkozóan.
3. Az Eladó és a Vevő 2022. április 7. napján adásvételi szerződéseket kötöttek az Ingatlanok Eladó 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. Megjegyezzük, hogy az Ingatlanok tekintetében a felek korábban adásvételi szerződést kötöttek, amelyet az illetékes földhivatal nem hagyott jóvá, így új adásvételi szerződéseket kötöttek a felek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érdekében. A korábbi adásvételi szerződéssel kapcsolatban a Tisztelt Önkormányzat a 9/549-6/2021-es iktatószámú levelében tájékoztatta az Eladót, hogy nem kíván elővásárlási jogot gyakorolni.

**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 képviselőként  
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 szerződések másolata (amelyek dr. Jókay László meghatalmazását is tartalmazzák)

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(„Szerződés” vagy „Adásvételi Szerződés”)

amely létrejött egyrészről Págyor Gyula János (születési neve: Págyor Gyula János; lakcím: \_\_\_\_\_; születési helye és ideje: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_; adóazonosító jele: \_\_\_\_\_; személyi száma: \_\_\_\_\_; magyar állampolgár), mint eladó („Eladó”); valamint

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

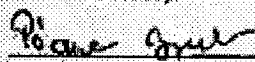
(együttesen „Felek”) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### Előzmények:

A Felek 2021. november 18. napján adásvételi szerződést („Korábbi Adásvételi Szerződés”) kötöttek az alább meghatározott Ingatlan és az Ingattal szomszédos Vác belterület 6324 hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 4427 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan Eladó tulajdonát képező 180/4427 közös tulajdoni hányada (továbbiakban „Ingatlan2”), mint dologösszesség tekintetében, mely alapján a Vevő megvásárolta az Ingattal és az Ingatlan2-t 800.000,- Ft együttes vételáron. Az ingatlanok tekintetében az elővásárlásra jogosultak egyike sem gyakorolta az elővásárlási jogát, de a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a Korábbi Adásvételi Szerződés jóváhagyását megtagadta, mert álláspontja szerint a vonatkozó jogszabályok alapján az ingatlanok egybefoglalt értékesítésére nincs lehetőség. A Felek a Pest Megyei Kormányhivatal döntésének való megfellelés érdekében a Korábbi Adásvételi Szerződésben rögzített jogügyletet akként ismétlik meg, hogy az Ingatlan és az Ingatlan2 adásvételére külön-külön szerződéseket kötnek.

### 1. Az Ingatlan

- 1.1. A Vác külterület 0277/8 helyrajzi számon felvett (továbbiakban „Ingatlan”), szőlő megjelölésű 8,0291 ha/m<sup>2</sup> alapterületű 334,81AK értékű földrészlet ingatlan a tulajdoni lapján II/5. sorszám alatt bejegyzett 9786/240849 arányban az Eladó, valamint további 25 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 Eladó tulajdonát képező 9786/240849 ingatlanhányad az 1.2 pontban leírt elővásárlási jog kivételével tehermentes, a tulajdoni lapok további szelvényét, illetve III. része további terhelő bejegyzést az Eladó ingatlanhányadai vonatkozásában nem tartalmaznak.
- 1.4. Az Eladó kijelenti, hogy Ingatlan értékesítésre kerülő tulajdoni hányada a fentiekén túl per, teher és igénymentes, és azt nem terheli semmilyen az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz- vagy magánjellegű tartozás. Felek megállapodnak, hogy a Vevő a fentiek kivételével az Ingatlan Eladó tulajdonában álló hányadát per, teher és igénymentesen szerzi meg, amelyért az Eladó szavatol.
- 1.5. A felek kijelentik, hogy a 2015.05.05-én kelt használati megállapodással az Ingatlan tulajdonosai az Ingatlan használatát megosztották, melynek eredményeként az Eladó a jelen Szerződés I. mellékleteként csatolt használati megosztási vázrajzon II. számmal jelölt 3262m<sup>2</sup> területű rész kizárólagos művelésére jogosult („Ingatlan Kizárólagos Használatú Rész”).

  
Eladó  
Págyor Gyula János


  
Vevő  
Dr. Czike Gábor

## 2. Adás-vétel

- 2.1. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az Ingatlan Eladó tulajdonát képező 9786/240849 tulajdoni hányadát a kölcsönösen megállapodott 600.000,- Ft (hatszázezer forint) vételárért („Vételár”). A Vevő a Vételár első részletként a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 300.000,- Ft első vételárreszt, 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 Eladó a jelen szerződés aláírásával a Foglaló átvételét elismeri. A Vételárból fennmaradó 300.000,- Ft összeget („Második Vételárreszt”) a Vevő az azt követő 15 napon belül köteles az Eladónak megfizetni az Eladó 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 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 Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg köteles külön nyilatkozatot aláírni (a továbbiakban a „Bejegyzési Engedély”), melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az Ingatlan Eladó tulajdonát képező 9786/240849 tulajdoni hányada tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen 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.) („Letéteményes”) letétbe 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 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.


## 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. A Vevő üzemi központja azonos a lakóhelyével: Pancs, 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 üzemi központja) 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.

  
Eladó  
Págyor Gyula János

  
Vevő  
Dr. Csike Gábor

- 3.4. Vevő kijelenti és a **Mogyoródi Hegyközség Igazolásával bizonyítja, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott.**
- 3.5. A 3.4 pontban írt okirat igazolja továbbá, hogy **Dr. Czike Gábor (Vevő) a megkeresés benyújtását megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett.**
- 3.6. 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.**
- 3.7. Vevő kijelenti, hogy az 1.1 pontban írt Ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésének célja **a földrajzi árujelzéssel, az eredet megjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására.**
- 3.8. Vevő kijelenti és a **Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály 2022. április 7. napján kelt tulajdoni lapjával igazolja, hogy tulajdonosa a Vác külterület 0273/12 helyrajzi szám alatt felvett szőlő megjelölésű ingatlan, mely az illetékes földhivatal csatolt 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.**
- 3.9. 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.
- 3.10. Mindezekre tekintettel Vevőt az Fftv. 18§ (3) bekezdése, 18. § (2) bekezdés b) pontja és a Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv. 20/A. § b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg.
- 3.11. 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 kijáráására irányuló jogügyletet kötött.
- 3.12. 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).
- 3.13. Vevő kijelenti, hogy nincs részarány tulajdona.
- 3.14. A Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás elkészítésével járó ügyvédi költséget a Vevő viseli.
- 3.15. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Adásvételi Szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges.
- 3.16. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Adásvételi Szerződés hatálybalépésének a feltétele az is, hogy az elővásárlásra jogosultak ne gyakorolják az elővásárlási jogukat.

  
 Eladó  
 Págyor Gyula János

  
 Vevő  
 Dr. Czike Gábor

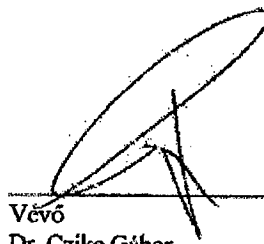
#### 4. Vegyes rendelkezések és illeték

- 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: - S261400357751 -0253315 számú őstermelői igazolványával igazolja, hogy őstermelő 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 visszerthes vagyonaátruházási 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 foglaltak 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.

*Aláírások a következő oldalon*



Eladó  
Págyor Gyula János

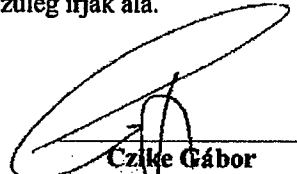


Vevő  
Dr. Cziike Gábor

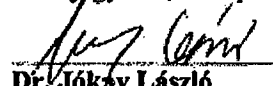
Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukban mindenben megegyezőt jóváhagyólag ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg írják alá.

Kelt: Budapest, 2022. április 7. napján

  
Págyor Gyula János  
Eladó

  
Czike Gábor  
Vevő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2022. április 7. 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 Földhivatala  
VÁC2600 Káptalan u. 13.

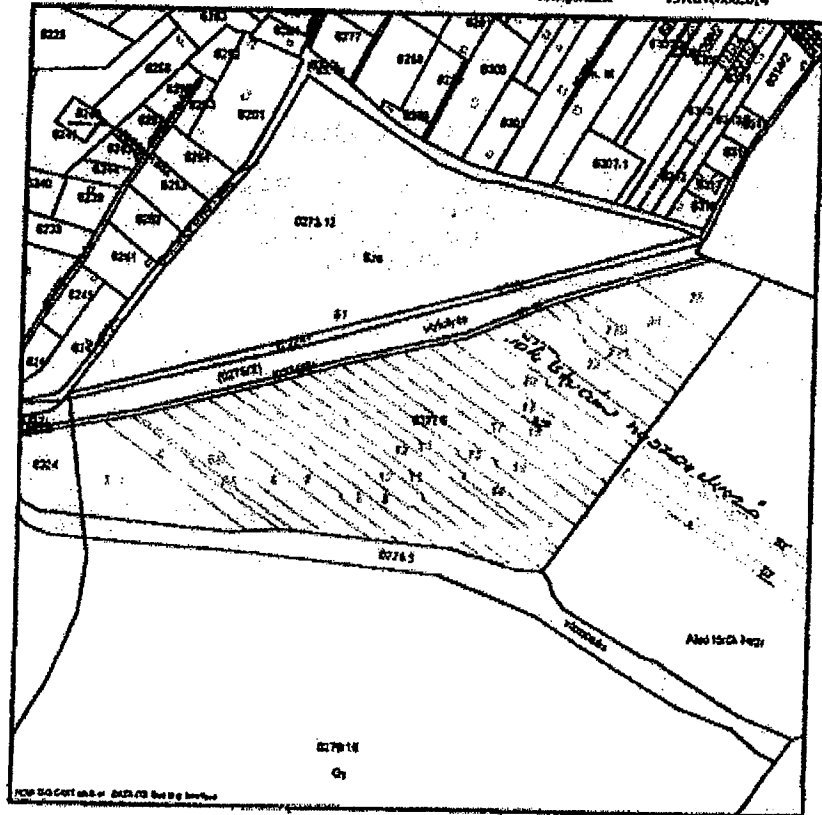
## Hiteles térképmásolat

2014.03.07 11:33:24

Helyrajzi szám: VÁC táblaszám 277/8  
Méretarány: 1:4000

Megrendelés száma: 7/300/2014

Térképszám: 15762749003014



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

*Pályor Gyula*

Eladó  
Pályor Gyula János

*Dr. Cziike Gábor*

Vevő  
Dr. Cziike Gábor