



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága
2018. év január hónap 08. napi ülésére

Szám: 9/189-1/2017.
Tárgy: Sajátos jogintézmények – elővásárlási jog a 0279/16 hrsz.-ú ingatlanon


Melléklet: Áttnézeti helyszínrajz– 1. számú melléklet
Kérelem, adásvételi szerződés: - 2. számú melléklet
Térkép: – 3. számú melléklet


Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Készítette: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Előadó: -


Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 10 oldal

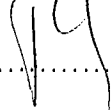
Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Zsided Szilvia Jogi Osztály osztályvezető 

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző Nincs / az alábbi: 

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető 

Véleményezésre megkapta: Pető Tibor alpolgármester 

Tisztelt Bizottság!

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 képviselőtestület a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, a Gazdasági, Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság előzetes véleményezésével jogosult dönteni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 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 bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalják, majd azt követően a Képviselő-testület hozza meg döntését.

6328 és 0279 hrsz.

Horváth Gábor, mint 6223/60350 arányú tulajdonosa a Vác, Alsó Törökhegy területén található Vác belterület **6328 hrsz.-ú**, belterületi, „gyümölcsös” művelési ágú ingatlan, és 41307/590364 arányú tulajdonosa az annak szomszédjában elhelyezkedő Vác külterület **0279/16 hrsz.-ú**, „gyümölcsös” művelési ágú ingatlan - az általa meghatalmazott **Dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd** által benyújtott Kérelem és Adásvételi szerződés (2. számú melléklet) alapján - a tulajdoni hányadait csomagban megvásárlásra felajánlja. A **0279/16 hrsz.-ú** földterülettel kapcsolatban a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 31/2017. (XI. 24.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú melléklete rendelkezik elővásárlási jogról. Az ingatlan-nyilvántartásban a **0279/16 hrsz.-ú** ingatlan Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal terhelt.

Az eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

HELYRAJZI SZÁM	6328
SZERZŐDŐ FÉL	
tulajdonos	Horváth Gábor
INGATLAN	
terület	6ha 0304m ²
tulajdonhányad	6223/60350
HELYRAJZI SZÁM	0279/16
SZERZŐDŐ FÉL	
tulajdonos	Horváth Gábor
INGATLAN	
terület	19ha 6832m ²
tulajdonhányad	41307/590364
ÁR	
eladási ár	3.059.164 – Ft az összes ingatlan-hányad bruttó vételára, csomagban értékesítve
Átlagár: Ft/m ²	153,03 Ft/m ²


Az ingatlanok a hatályos HÉSZ szerint a következő övezetekben helyezkednek el:

6328 hrsz.: Lke-2 építési övezetbe sorolt,

0279/16 hrsz.: Máú övezetbe sorolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek alapján mérlegelje az elővásárlási jog érvényesítését.

Vác, 2018. január 3.


Breczné Zsigmond Jolán
főépítész



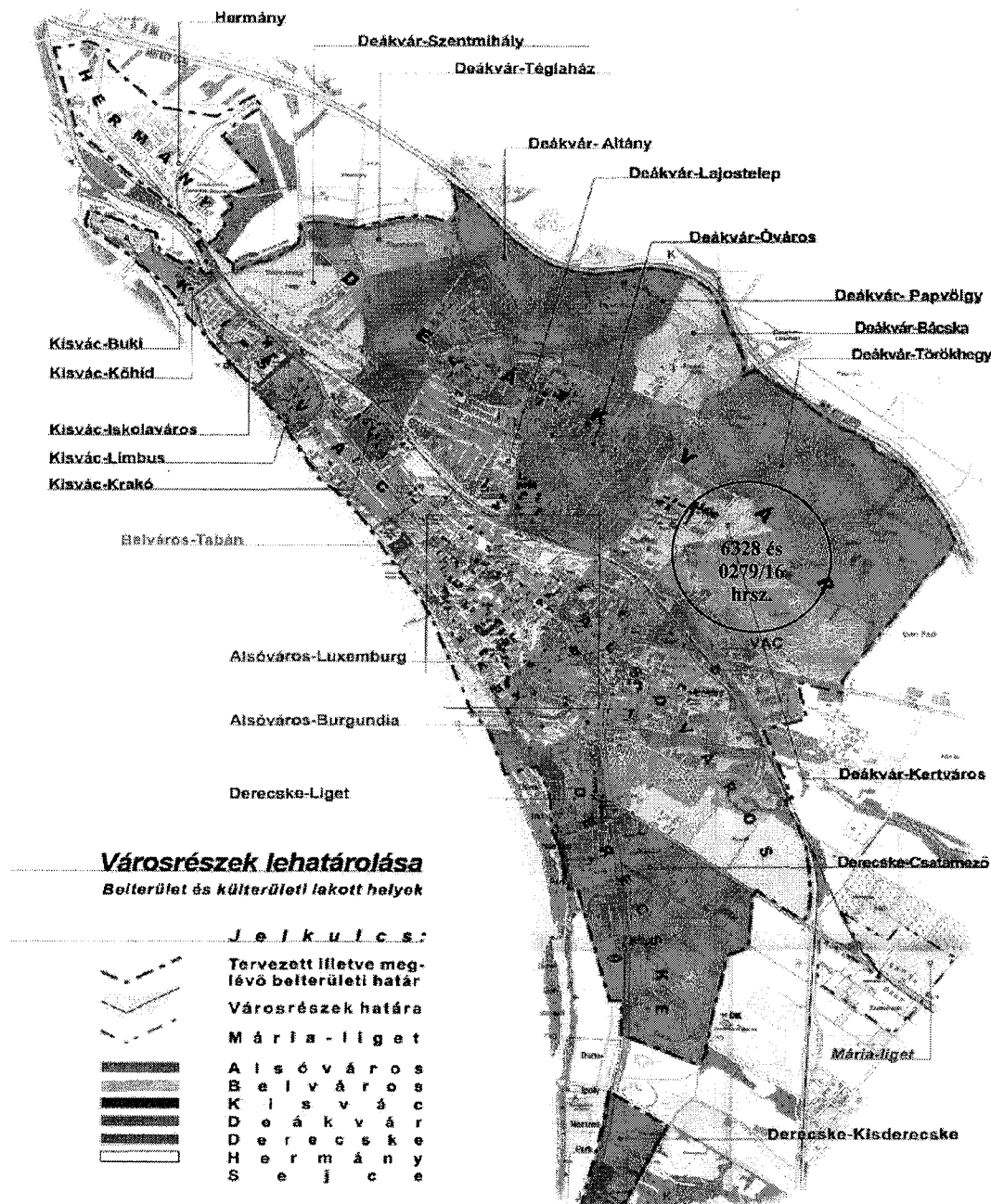
Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác külterület 0279/16 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, az ingatlan-nyilvántartás szerint Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási jogával jelen adásvételben éljen, és a Vác, belterület 6328 hrsz.-ú ingatlan vételre felajánlott 6223/60350 arányú tulajdoni hányadát, továbbá a Vác külterület 0279/16 hrsz.-ú ingatlan vételre felajánlott, 41307/590364 arányú tulajdoni hányadát - csomagban - 3 059 164.-Ft (azaz Hárommillió-ötvenkilencezer-egyszázhatvannégy Forint) összegben megvásárolja.

Határidő: soron következő KT ülés

Felelős: főépítész

1. számú melléklet



ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ





Dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd
2600 Vác, Galcsék utca 8-10.
drkondorosi@invitel.hu
Mobil: 30/740-0059
Tel./Fax: 27-316-680

Főkönyv
Mű
2. sz. melléklet

Vác Város Önkormányzata

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tárgy: felhívás elővásárlási jog gyakorlására

VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (17)
HIVATAL

2017 DEC 11
3-189/2017

Melléklet: Eladó: Bui

Tisztelt Címzettek!

Alulírott, **dr. Kondorosi Máttyás** ügyvéd ügyfeleim képviseletében tájékoztatom a tisztelt Önkormányzatot, mint elővásárlásra jogosultat, hogy

Horváth Gábor

ic

eladó

és **Baksza Pálné**

vevő

között a **Vác belterület 6328. hrsz.** alatt bejegyzett, gyümölcsös megjelölésű, 6 ha 0304 m² térmértékű, 241.12 AK értékű, természetben Vác belterület 6328. hrsz. alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/8.** sorszama alatti **6223/60350** arányú **tulajdoni illetőségére**, valamint a **Vác külterület 0279/16. hrsz.** alatt bejegyzett, gyümölcsös megjelölésű, 19 ha 6832 m² térmértékű, 787.13 AK értékű, természetben Vác külterület 0279/16. hrsz. alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/8.** sorszama alatti **41307/590364** arányú **tulajdoni illetőségére**

vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre.

Az eladó a fenti tulajdoni illetőségeket eladta a vevő részére **3 059 164 Ft**, azaz **hárommillió ötvenkilencezer százhatvannégy** forint vételárért.

Az ingatlanok közül a **váci 0279/16. hrsz-ú** ingatlant Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog terheli.

A szerződő felek az adásvételi szerződésben foglalt szolgáltatásokat oszthatatlannak minősítették és erre tekintettel az eladó valamennyi a szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség tulajdoni hányadát kizárólag együtt kívánja eladni, a vevő kizárólag együtt kívánja megvásárolni.

Kérem, hogy szíveskedjenek nyilatkozni, hogy az elővásárlási jogukat valamennyi tulajdoni illetőség vonatkozásában gyakorolni kívánják-e.

A jelen iratomhoz csatolom az adásvételi szerződés egy példányát, amely szerződés tartalmazza az ügyfeleim által a részemre adott meghatalmazást.

Vác, 2017. december 6.

Tisztelettel:

dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd



Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Horváth Gábor** (

4c

),
mint eladó – továbbiakban: eladó –

másrészről **Baksza Pálné**

), 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 belterület 6328. hrsz.** alatt bejegyzett, gyümölcsös megjelölésű, 6 ha 0304 m² térmértékű, 241.12 AK értékű, természetben Vác belterület 6328. hrsz. alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/8.** sorszáma alatti **6223/60350** arányú **tulajdoni illetőségét**, valamint a **Vác külterület 0279/16. hrsz.** alatt bejegyzett, gyümölcsös megjelölésű, 19 ha 6832 m² térmértékű, 787.13 AK értékű, természetben Vác külterület 0279/16. hrsz. alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/8.** sorszáma alatti **41307/590364** arányú **tulajdoni illetőségét**, azok összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevő által nem kifogásolt állapotban.


A szerződő felek kijelentik, hogy a **jelen adásvételi szerződésben foglalt szolgáltatások oszthatatlannak minősülnek** és erre tekintettel az eladó a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségeket kizárólag együtt kívánják eladni, a vevő kizárólag együtt kívánja megvásárolni.

2. Az 1. pontban körülírt tulajdoni illetőségek vételáraként a felek mindösszesen **3 059 164 Ft, azaz hárommillió ötvenkilencezer százhatvanégy forint** összegben állapodtak meg, akként **Vác belterület 6328. hrsz.** alatt ingatlan vételára 717 910 Ft., a **Vác külterület 0279/16. hrsz.** alatt ingatlan vételára 2 341 254 Ft. A vételárát a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, egy összegben fizeti meg az eladó részére. Az eladó a vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri és nyújtázza.
3. Az eladó szavatol a tulajdoni illetőségek per-, teher-, és igénymentességéért, azzal, hogy az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** javára a **váci 6328. hrsz-ú** ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/5.** sorszáma alatt 916 m² területnagyságra, a **váci 0279/16. hrsz-ú.** alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **II/8.** sorszáma alatt 908 m² területnagyságra vonatkozóan **vezetékjog** van bejegyezve.

Vác Város Önkormányzata jogosult javára a **váci 0279/16. hrsz-ú** ingatlan az ingatlan-nyilvántartás **III/3.** sorszáma alatt **elővásárlási jog** van bejegyezve. A szerződő felek az előzőekben meghatározott elővásárlási jog alapján az elővásárlási jog jogosultját, Vác Város Önkormányzatát megkeresik az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában, azzal, hogy a megkeresését és a hozzá kapcsolódó iratot **külön felhívás nélkül** csatolják az ingatlan-nyilvántartási eljárás irataihoz.

Az eladó – a fentiekén túlmenően - szavatolja, hogy a tulajdoni illetőségeket köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely a tulajdoni illetőségek értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségek használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint a tulajdoni illetőségeknek rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Az eladó a tulajdonjogát a vevő által a 30005/65217/2017. és a 30005/65222/2017. megrendelés számon beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.


Horváth Gábor eladó


Baksza Pálné vevő


dr. Kondorosi Mátyas ügyvéd

4. A tulajdoni illetőségek birtokának az átruházása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörténik, ezen időpontig az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségeket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni. 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.

5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségek **tulajdonjoga a vevő** javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre** kerüljön.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő jóváhagyás alapján lép **h a t á l y** ba.

6. A szerződő felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességeikben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.

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

A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá.**

A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. § - 15. §-aiban** foglaltak alapján kijelenti, hogy

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

b) a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 10. § (3). bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket - 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.

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

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

e) nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

A szerződő felek a fenti b) pontban meghatározott nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában, azt az eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja.

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.

8. A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján rögzítik, hogy a jelen iratot, mint földre vonatkozó, az eladók által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, az eladóknak – a felek aláírásától számított nyolc napon belül – közölniük kell a törvényen alapuló **elővásárlási jog** jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton. A közlés kezdő napja az adásvételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított

60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdése** alapján kijelenti, hogy elővásárlásra a törvény alapján nem jogosult.

A szerződő felek rögzítik, hogy vevő az 1. pontban meghatározott földrészletnek a tulajdonostársa, így a **Ptk. 5:81. § (1) bekezdése** alapján – a tulajdonostársak viszonyában – **elővásárlásra** jogosult.

A szerződő felek a Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala határozata alapján rögzítik, hogy a vevő **földművesként** nyilvántartásba vételre került személy.

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.

9. A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 30. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján kijelentik, hogy tudomással rendelkeznek arról a tényről, amely szerint a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv - a **helyi földbizottság** állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozattal hagyja jóvá és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést **z á r a d é k** kal látja el, amennyiben a törvény 27. §-ban foglaltak nem állnak fent.

10. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a jelen szerződés megkötésének a költségét, a tulajdonátruházási illetéket, továbbá a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőt terhelik.

11. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a NAV Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.

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

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

14. A vevő tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvéd figyelmeztetését, amely szerint a megváltozott lakcímét a változástól számított 30 napon belül köteles a Váci Járási Hivatalnak bejelenteni.

15. A szerződő 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, illetve az elővásárlásra jogosult közvetlen felhívására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Máttyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsok utca 8-10., lajstromszáma: X/941. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.

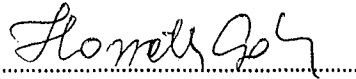
A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. A szerződő 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 tényvizlat készítését nem igénylik.

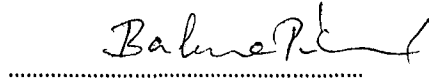
Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Szerződő 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 szerződő 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, 2017. december 6.



Horváth Gábor eladó



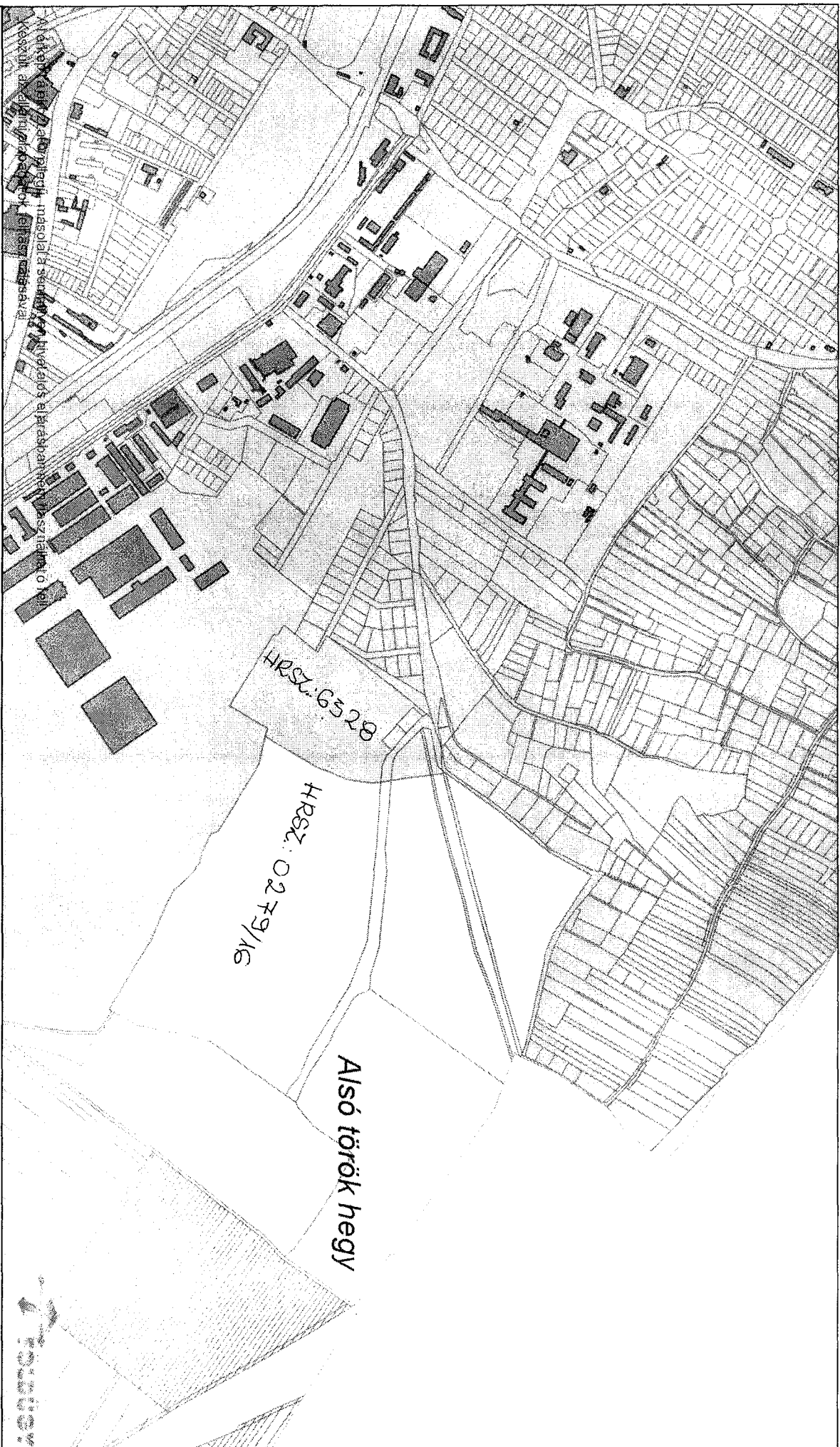
Baksza Pálné vevő

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2017. december 6-án:

dr. Kondorosi Mátyas ügyvéd



3. számú melléklet



Dátum: 2018.01.03 10:58

Készítette:

Méretarány: 1:10000

Koordináta: 656734.07, 270074.36 - 659503.37, 271672.44

Megjegyzés:

