



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2017. év október hónap 10. napi ülésére

Szám:	9/160-1/2017
Tárgy:	Sajátos jogintézmények – elővásárlási jog a 6430/2; 6430/3 hrsz.-ú ingatlanokon
Melléklet:	Kérelem, adásvételi szerződés – 1. számú melléklet Térkép: 2. számú melléklet HÉSZ kivonat- 3. számú melléklet Átnézeti helyszínrajz – 4. számú melléklet
Előterjesztő:	Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Készítette:	Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Előadó:	-
Előzmény/korábbi döntés:	
Terjedelem:	10 oldal
Bizottsági tárgyalások:	GVVB, VKB, PÜB
<u>Döntéshozatal módja:</u>	nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1)) egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva:	dr. Zsido 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:	Fördös Attila polgármester	

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályázati 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.

6430/2; 6430/3 hrsz.

Pajor András, mint a 6430/2; 6430/3 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa, a Vác, Deákvár-Altány területén található belterületi ingatlanokat az általa meghatalmazott Dr. Tóth István ügyvéd által benyújtott Kérelem és Adásvételi szerződés (1. számú melléklet) alapján megvásárlásra felajánlja:

6430/2 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan;

6430/3 hrsz.-ú, „kivett út” művelési ágú ingatlan.

A földterületekkel kapcsolatban a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 15/2003. (IV. 29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú melléklete nem rendelkezik elővásárlási jogról. Az ingatlan-nyilvántartásban viszont mindegyik ingatlan Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal terhelt.

Az eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

HELYRAJZI SZÁMOK	6430/2; 6430/3
SZERZŐDŐ FÉL	
tulajdonos	Pajor András
INGATLAN	
összterület	1879m ²
tulajdonhányad	1/1
ÁR	
eladási ár	9.600.000 – Ft az összes ingatlan bruttó vételára, csomagban értékesítve
Ft/m ²	5.216.- Ft/m ²

Az ingatlanok a hatályos HÉSZ szerint a következő, beépítésre nem szánt övezetekben helyezkednek el:
6430/2 hrsz.: Zfk jelű, fásított közterület övezet a HÉSZ 73. § (4) bekezdése és a Vác SZT/7-21; Vác SZT/7-22 tervlapok szerint;
6430/3 hrsz.: Közúti közlekedési terület övezet a HÉSZ 64. § és a Vác SZT/7-21; Vác SZT/7-22 tervlapok szerint;

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

Vác, 2017. október 05.

Breczné Zsigmond Jolán
főépítész

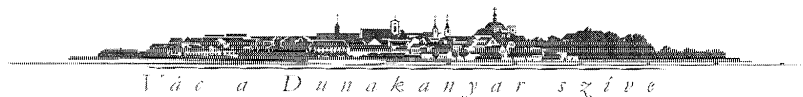


Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác 6430/2; 6430/3 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában - az ingatlan-nyilvántartás szerint Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási jogával jelen adásvételben éljen, és a két – beépítésre nem szánt terület övezetben elhelyezkedő - ingatlant csomagban 9.600.000 – Ft (azaz Kilencmillió-hatszázézer Forint) összegben megvásárolja.

Határidő: soron következő KT ülés

Felelős: főépítész



i. sz. melléklet

Dr. Tóth István
ügyvéd

2600 Vác, Budapesti főút 15.
Telefon/fax: 06-(27) 317-125

Kelt: Vác, 2017. szeptember

Ügyszám: 78.838

Vác Város Polgármesteri Hivatal
Főrdős Attila
Úrnak, polgármester

2600 Vác
Március 15 tér 11.

Tisztelt Polgármester Úr!

VÁCI POLGÁRMESTERI ⁽¹⁷⁾ HIVATAL	
2017 SZEPT 27. 01/160/2017	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó:

Ügyfelem Pajor András úr ... szám alatti lakos, szintén ügyfelem a SILVO-TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságnak értékesíteni kívánja a váci 6430/2 és 6430/3 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokat. Az adásvételi szerződés eredeti példányát és az e-hiteles tulajdoni lap másolatokat csatolom.

A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan t. Vác Város Önkormányzat javára a tulajdoni lapok III. rész 1. sorszáma alatt elővásárlási jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Míndezek okán kérem a tisztelt Polgármester Urat, hogy az elővásárlásra jogosult Vác Város Önkormányzat szíveskedjék nyilatkozni, hogy a szerződésben foglalt feltételek mellett gyakorolja-e elővásárlási jogát – a szerződési szándékból következően együttesen a két ingatlanra – avagy sem.

Intézkedését megköszönve maradok tisztelettel:

DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti főút 15.
M. Ü. K. ny. sz. 10/2017.

Pajor András
képv.: dr. Tóth István
ügyvéd

Ajánlott!
Melléklet!

DR. TÓTH ISTVÁN
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti út 15.
P. Á. T. Ü. K. ny. sz. 11/2017.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **P a j o r András sz.n. Pajor András**

mint **e l a d ó**, továbbiakban eladó,

másrészről pedig a **SILVO-TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.13-09-094644 adószáma 10274576-2-13 statisztikai számjele 10274576-6810-113-13) - képviseli **Galántai Gábor**

szám alatti lakos ügyvezető - 2615 Csővár, Mikszáth utca 34. szám alatti székhelyű gazdasági társaság mint vevő, továbbiakban vevő között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1. Az eladó tulajdonát képezik 1/1 arányban, teljes egészében a **váci 6430/2 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű, 1090 m² területű, és a **váci 6430/3 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett út”** megjelölésű 789 m² területű, ingatlanok.

Az eladó tulajdonjoga a szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdoni lapok II. rész 1. sorszám alatt kerültek bejegyzésre.

Mindkét, a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a tulajdoni lapok III. rész 1. sorszám alatt Vác Város Önkormányzata 2600 Vác, Március 15 tér 11. (törzsszám 15731302) javára elővásárlási jog van bejegyezve.

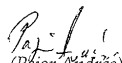
Tudomásul veszik a felek, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett a szerződés tárgyát képező ingatlan vagy ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jogát gyakorolja vagy azzal él, akkor az adásvételi jogügylet Pajor András mint eladó és Vác Város Önkormányzata mint vevő között létrejön azzal, hogy ez esetben az elővásárlási jog jogosultjával tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratban kell szerződnie.


Rögzítik azonban a felek, hogy jelen szerződéskötési szándékuk csak és kizárólag mindkét ingatlan együttes megvásárlására vonatkozik, külön-külön egyes ingatlanok megvásárlását figyelemmel az elővásárlási jog jogosultjára, nem perfektuálják és amennyiben a jogosult nem mindkét ingatlan vonatkozásában gyakorolja elővásárlási jogát, akkor jogosult mindkét fél a jelen szerződésben foglalt jogügylettől elállni, ami kihúrással cun az elővásárlási jog gyakorlójának jogi sorsára is.


A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan az **El.MÜ Hálózati Elosztó Kft.** (törzsszáma 13804983) 1132 Budapest, Váci út 72-74. szám alatti jogosult javára vezetékjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett terjedelemnek megfelelően.

Egyebekben az ingatlanok tehermentesek.

Az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által kiállított tulajdoni lap másolattal igazolta.


(Pajor András)
eladó

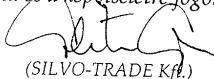

(SILVO-TRADE Kft.)
képv.: Galántai Gábor ügyvezető
vevő
./.

(Dr. Tóth István) 
ügyvéd **DR. TÓTH ISTVÁN**
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti út 15.
... sz. ny. sz. 11/2017.


A jelen pontban írtakon túl az ingatlanok tehermentesek.

2. Eladó eladja, vevő, pedig mint gazdasági társaság pedig ismert, és megtekintett állapotban, annak összes természetes és jogi tartozékával együtt, úgy ahogy az ma áll megvásárolja a váci 6430/2 hrsz-ú, és a 6430/3 hrsz-ú ingatlanokat összesen 9.600.000 azaz kilencmillió-hatszázezer forint vételárért.
- Felek a vételár meghatározásánál figyelemmel voltak a szerződés tárgyát képező ingatlanok valamennyi jellemzőjére, amely a vételár képzésénél jelentőséggel bír.
3. Felek rögzítik, hogy a váci 6430/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 5.550.000 Ft, azaz ötmillió-ötszázötvenezer forint, míg a váci 6430/3 hrsz.-ú ingatlan vételára 4.050.000 Ft, azaz négymillió-ötvenezer forint.
 4. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat mint gazdasági társaság gazdasági céljainak megvalósítása érdekében lakóingatlanokkal való beépítés céljából vásárolja meg, és vállalja, hogy az ingatlanokat a külön jogszabályban írt határidőn belül lakóingatlannal beépíti, az ilyen irányú illetékmentesség körében a vevő - mivel telekalakítási eljárásokat kíván lefolytatni - kéri alkalmazni az 1990. évi XCIII. törvény 26. §-ának 2/b pontjában foglaltakat is.
 5. A SILVO-TRADE Kft. mint vevő a szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes vételárát 9.600.000 Ft-ot a szerződés aláírásával egyidejűleg hiúnytalanul megfizette, amely vételár felvételét az eladó a szerződés aláírásával elismeri, és egyben nyugtázza. Amennyiben az elővásárlási jogosult az elővásárlási jogát gyakorolja, akkor az ilyen irányú jognyilatkozattól számított 8 napon belül eladó köteles a teljes vételárát a vevő részére visszafizetni.
 6. Eladó a vevő javára történő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát külön okiratban adja meg, amely okiratot a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyez. A letétmentéses a tulajdonjog bejegyzését engedélyező okiratot mint nyilatkozatot akkor jogosult benyújtani a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztályához, ha az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási jogát nem gyakorolja.
 7. Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult nyilatkozatára figyelemmel szerződő felek kéri, hogy a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben.
 8. Eladó az ingatlanok per- teher és igénymentességéért - a szerződésben írtak kivételével - teljes szavatosságot vállal, és kijelenti, hogy nincsen olyan köztartozása, amelyért az ingatlanok az arra történő jelzálogjog bejegyzése nélkül is felelősséggel tartoznának, és harmadik személyeknek sincs olyan szerzett joguk, amely az ingatlanok tulajdonjogának megszerzését és korlátozástól mentes birtoklását akadályozná.
 9. Szerződő felek kijelentik, hogy az eladó nagykorú magyar állampolgár, míg a vevő Magyarországon hatályosan bejegyzett és működő gazdasági társaság, és sem szerzési, sem elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek. Jelen szerződés mellékletét képezi a vevő gazdasági társaság cégkivonata és a képviseletre jogosult ügyvezető aláírási címpéldánya.


(Paľor András)
eladó


(SILVO-TRADE Kft.)
képv.: Galántai Gábor ügyvezető
vevő
/./

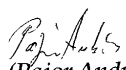
(Dr. Tóth István)


ügyvéd

DR. TÓTH ISTVÁN
2000 Vác, ...
Ü. K. sz.

10. Vevő az ingatlanok birtokába a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg lép, a birtokbaadástól kezdődően húzza az ingatlanok hasznait, de viseli egyben terheit.
11. Vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötés kapcsán felmerülő költséget és az igazgatási szolgáltatási díjat valamint a vagyónátruházási illetéket ő köteles a sajátjából megfizetni.
12. Szerződő felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével, valamint a teljeskörű jogi képviseletre, és így az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtására, és a földhivatali eljárásban való képviseletre megbízzák a szerződést szerkesztő Dr. Tóth István ügyvédet (iroda 2600 Vác, Budapesti főút 15., Pest Megyei Ügyvédi Kamara ny.t.szám 13-015489) és jelen szerződésben foglalt megbízásuk a képviseleti jog igazolására is szolgál.
13. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékjogszabályokat ismerik, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez.
14. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmos. tv. szerinti ügyfél-átvilágítás során a bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Pénzmos. tv. 18-19. §-a szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz, az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, ill. engedélyezik felek, hogy az eljáró ügyvéd személyes adataikat (papíralapú, vagy elektronikus) másolatkészítés során kezelje.
15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak azzal, hogy a szerződő felek a jogi képviselőtől a teljeskörű jogtájékoztatót megkapták (illeték, adó, stb.)
16. Felek a szerződéskötésből esetleg származó jogviták eldöntésére kikötik a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Fenti szerződést felek elolvasták, megértették, majd annak kijelentése mellett, hogy az abban foglaltak akaratukkal mindenben megegyeznek, sajátkezűleg és jóváhagyólag aláírták.

Kelt Vácott, 2017. szeptember hó 15. napján.

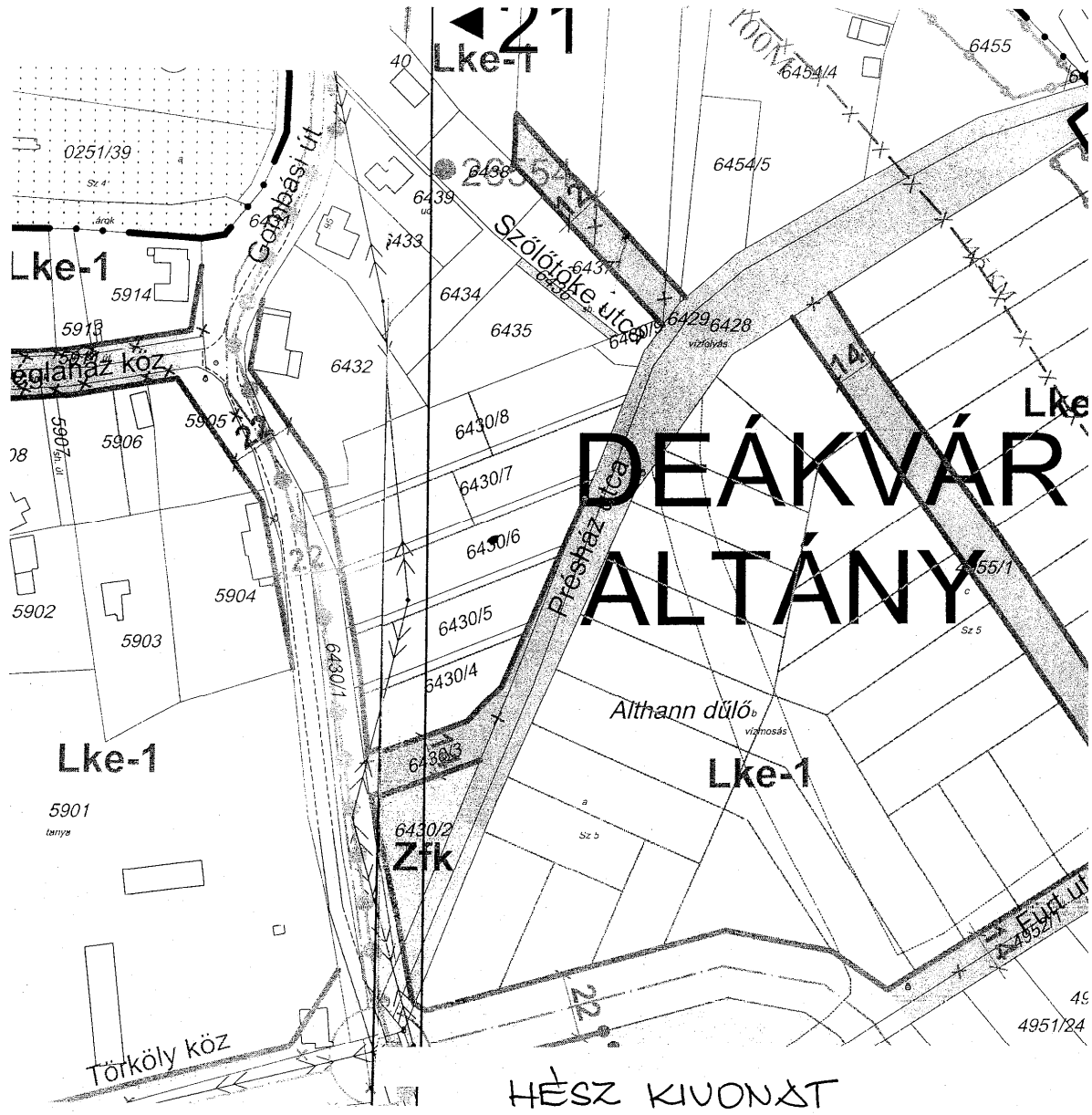

(Pajor András)
e l a d ó

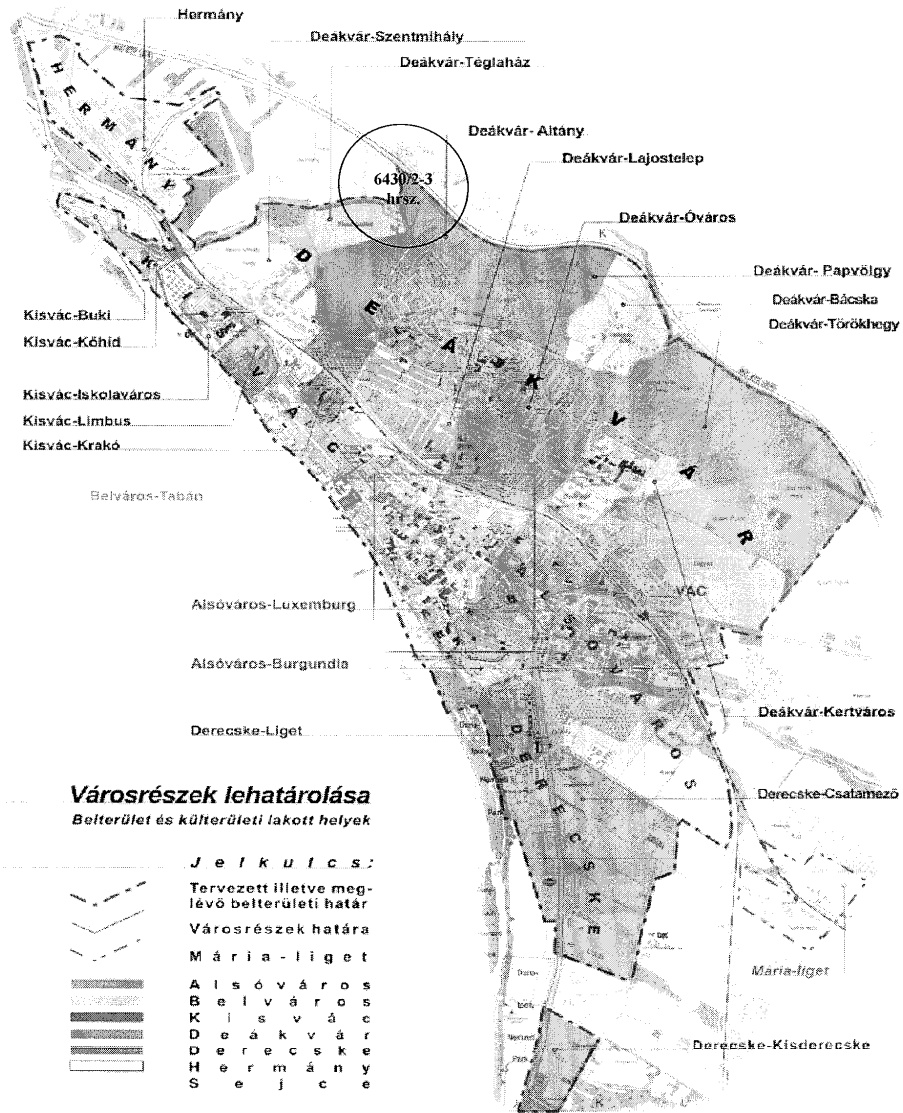

(SILVO-TRADE Kft.)
képv.: Galántai Gábor ügyvezető
v e v ő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Jelen szerződést dr. Tóth István ügyvéd (2600 Vác, Budapesti főút 15.) szerkesztettem és az 1997. évi CXLI. tv. 32. §. (3) és (4) bekezdései, valamint az 1998. évi XI. tv. 27. §-a alapján 2017. szeptember hó 15. napján Vácott ellenjegyzem:

DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti főút 15.
P. M. Ü. K. ny. sz. 13-015489





ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ

