



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2017. év február hónap 14. napi ülésére

Szám: 9/36-2/2016.
Tárgy: Sajátos jogintézmények –
Elővásárlási jog a 0277/8 hrsz-ú ingatlanon

Melléklet: Kérelem – 1. számú melléklet
Átnézeti helyszínrajz – 2. számú melléklet
Szabályozási Terv kivonat – 3. számú melléklet

Előterjesztő: Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 11 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/)
egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)

Törvényességi véleményezésre
bemutatva

dr. Zsided Szilvia
jogi 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.

0277/8 hrsz

Campbellné Szepesi Orsolya, Szepesi Olivér és Szepesi János Bertalan, mint a 0277/8 hrsz-ú ingatlan 9786/240949 arányú tulajdonosai (továbbiakban: kérelmezők) a Vác, Alsó-Törökhegy területén található külterületi, szőlő megjelölésű 8 ha 291 m² területű ingatlant a mellékelt kérelem alapján megvásárlásra felajánlja. A földterület a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) számú önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint olyan „Máü” besorolási jelű mezőgazdasági ültetvényes terület, amely távlati terv szert lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

HELYRAJZI SZÁM	0277/8
SZERZŐDŐ FELEK	
tulajdonosok	Campbellné Szepesi Orsolya Szepesi Olivér Szepesi János Bertalan
INGATLAN	
terület	8 ha 291 m ²
tulajdonhányad	9786/240949
tulajdonrész	kb. 4 %
terület értéke	
ÁR	
eladási ár	Bruttó 450.000 - Ft
Ft/m ²	5,60 - Ft/m ²
JOGALAP	
településrendezési cél	Lakóterület fejlesztése
TSZT	Máü
HÉSZ	Mezőgazdasági ültetvényes

Vác a Dunakanyar szíve

Felhívom a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy a lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási jog érvényesítése szükséges ahhoz, hogy a településrendezési eszközeinkben szereplő fejlesztés megvalósulhasson, viszont az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, a mostani beadvány csak a földterület közel 4 %-nyi részét jelentené. A jelenlegi beépítésre szánt övezettől a területrész távol esik.

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

Vác, 2017. február 7.



Brezné Zsigmond Jolán s.k.
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0277/8 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogával éljen és a területrészt bruttó 450.000 Ft. (azaz négyszázötvenezer Forint) összegben megvásárolja.

Határidő: soron következő KT ülés

Felelős: Főépítész

KÉRELEM - 1. számú melléklettel
TISZTELT ÖNKORMÁNYZAT!

KÉREM A 027718 ÉS A 0324 HRSZ. SZŰLŐ

BESOROLÁSÚ TELEK ELŐVÁSÁRLÁSI JOGÁRÓÉ

NYILATKOZTATÁSK.

2017.02.06. Vác.



SZEPESI JÁNOS

2017 FEBR 07	
9/36 /2017	
1	SHA

2027 ZERBAEWY, JENQUES NT G.

Adásvételi előszerződés haszonélvezeti jogról történő lemondással

amely létrejött egyrésztől **Campbellné Szepesi Orsolya** (szül.név: Szepesi Orsolya., szül.:

B....., anyja neve: K....., lakik:

személyi száma:, adószáma: 84.....

Szepesi Olivér (szül.név: Szepesi Olivér, szül.: F..... anyja neve:

lakik:, személyi száma:, adószáma:

és

Szepesi János Bertalan (szül.név: Szepesi János Bertalan, szül.: B.....

neve: I..... lakik:, száma: 1.....

adószáma: 84..... **mint eladók**

másrésztől **Szepesi János Istvánné** (szül.név: F..... ül.: Bp.,

neve: lakik:, személyi száma: 2.....

adószáma: 8..... **mint haszonélvező**

harmadrésztől **Dr. Czike Gábor** (szül.név: Czike Gábor, szül.: S.....


neve: lakik: 2..... 3., személyi száma: 1-.....

5015 adószáma: 8..... **mint vevő**

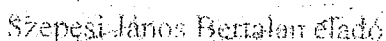
között a mai napon az alábbi feltételek mellett:



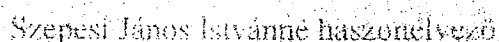
Campbellné Szepesi Orsolya eladó



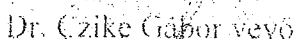
Szepesi Olivér eladó



Szepesi János Bertalan eladó



Szepesi János Istvánné haszonélvező



Dr. Czike Gábor vevő

Preambulum:

Néhai Szepesi János 9786/240949 tul. arányú tulajdonosa volt a **váci 0277/8 hrsz.** alatti külterületi, szőlő megnevezésű, összesen 80291 négyzetméter térmértékű ingatlanoknak. A tulajdonos időközben elhunyt, a közjegyző a hagyatéki eljárást még nem folytatta le, a hagyatéki eljárás folyamatban van. Az örökösök egyenlő arányban fent megnevezett eladók. Néhai Szepesi János tulajdonjogát az eljáró ügyvédnek bemutatott 2016. 02. 28-án kelt. tulajdoni lap II/77. szám alatti bejegyzésével igazolták az örökösök.

Fent megnevezett eladók 60-60-60/4427 tul. arányban (összesen 180/4427) tulajdonosai a **váci 6324 hrsz.** alatt nyilvántartott belterületi kivett, beépítetlen terület megnevezésű, összesen 4427 négyzetméter térmértékű ingatlanoknak, amely a természetben Vác 6324 hrsz. alatt található. Az ingatlant **Szepesi János Istvánné** özvegyi joga terheli, amely III/9. alatt került bejegyzésre a tulajdoni lapon. Eladók tulajdonjogukat a 2016. 03. 07-én kelt. tulajdoni lappal igazolták eljáró ügyvéd felé.

1. Eladók eladják, a vevő megveszi - az özvegyi jogosult hasznélvezeti jogáról történő lemondásával - az előző pontokban részletesen körülírt ingatlanokat. **Szepesi János Istvánné** jelen előszerződés aláírásával már most kijelenti, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásával az eladók javára és érdekében ellenérték nélkül lemond hasznélvezeti jogáról és egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy holtig tartó hasznélvezeti joga törlésre kerüljön a Váci Járási Földhivatalnál.
2. A felek által közösen megállapított vételár **600.000,- Ft** a két ingatlanból ez eladókat megillető teljes tulajdoni illetőség tekintetében. Melyből 150.000 Ft a 6324 hrsz-u ingatlan 180/4427-ed tulajdoni hányadának az ára és 450.000 Ft a 0277/8 hrsz-u ingatlan 9786/240949 tulajdoni hányadának az ára.



Campbellné Szepesi Orsolya eladó

Szepesi János Bertalan eladó

Dr. Czike Gábor vevő




Szepesi Olivér eladó

Szepesi János Istvánné hasznélvező


3. Eladók jelen előszerződés aláírásával már most kijelentik, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásával és a teljes vételár megfizetését követően **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a váci 0277/8 és a 6324 hrsz. alatti ingatlanok 1/1 tulajdoni arányban minden további nélkül bejegyzésre kerüljenek vevő javára a Váci Járási Földhivatalnál adásvétel jogcímen.
4. Felek észrevételezik, hogy a **0277/8 hrsz.** alatti ingatlan tekintetében még a **néhai Szepesi János** van feltüntetve tulajdonosként. Ezért a felek megállapodnak abban, hogy a póthagyatéki eljárás lefolytatása és az eladók tulajdonjogának bejegyzését követő **20 napon belül** kötelesek a végleges adásvételi szerződést megkötni. Az eladók a póthagyatéki eljárás lefolytatását 12 hónapon belül vállalják.
5. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 6324 hrsz. alatti ingatlan tekintetében a tulajdoni lap III/22. tanúsága szerint Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros javára 9840,- Ft erejéig bejegyzett végrehajtási jogot a végleges adásvételi szerződés megkötéséig töröltetik.
6. **A vételár megfizetésének tekintetében** a felek úgy állapodnak meg, hogy a vevő az előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Szepesi János kezéhez **200.000,- Ft foglalót** egyösszegben és készpénzben. Az eladók a Szepesi Jánosnak megfizetett összeget mindannyiuk tekintetében teljesítetnek tekintik. A felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, így tisztában vannak azzal, hogy a végleges szerződés megkötésének meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeres összegben köteles megfizetni. A foglalóval kapcsolatos kötelezettség az eladókat egyetemlegesen terheli. A foglaló átvételét eladók jelen előszerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. A vételárból fennmaradó 400.000,- Ft tekintetében úgy állapodnak meg, hogy a vevő **100.000,- Ft**-ot megfizet az eladók kezéhez a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidőben, míg a fennmaradó **300.000,- Ft** Vác Város Önkormányzat elővásárlási




Campbellné Szepesi Orsolya eladó




Szepesi Olivér eladó



Szepesi János Bertalan eladó



Szepesi János Istvánné hasznélvező



Dr. Czikó Gábor vevő

jogáról történő lemondás időpontjában esedékes szintén egyösszegben és készpénzben eladók kezébe/

7. Felek megállapítják, hogy mindketten ingatlan tekintetében tulajdonostársak. A Váci Önkormányzatán kívül más elővásárlásra jogosult nincs, hatósági, illetve bizottsági jóváhagyás nem szükséges. A vevő Hegyközségi tag, östermelő, több éve OEM borokat állít elő, így a Hegyközségekről szóló törvény alapján sincs elővásárlásra jogosult.
8. Az előszerződés alapján az eladók a jelen szerződés aláírásával átadják a szőlőrész birtokát (mivel tulajdonostársak, ezért haszonbérleti szerződést nem kötelesek kötni, a használatra vonatkozó jelen rendelkezés a tulajdonostársak közös tulajdonú ingatlan használatának megosztására vonatkozó megállapodásnak minősül) és feljogosítják a vevőt, hogy a szőlőt művelje, a támrendszert átalakítsa és a szőlőt átoltsa és az átoltáshoz szükséges hatósági jóváhagyásokat további tulajdonosi nyilatkozat nélkül beszerezze. Ha a végleges adásvételi szerződés aláírása az eladóknak felróható okból megghiúsul, akkor a terület birtokát a vevő azt követően köteles visszaadni az eladóknak, hogy a foglalóval és az értéknövelő beruházások értékével-elszámoltak.
9. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a 2013. évi CXXII. törvény, illetve a Hegyközségekről szóló törvény idevágó rendelkezései az irányadóak.
10. Jogi vita esetére felek a Váci Járásbíróság illetékességét kötik ki.
11. Szerződő felek természetes személyek, magyar állampolgárok, szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak. A vevő regisztrált földműves és az előírt birtokmaximumot a fenti ingatlanok megszerzésével sem lépi túl, így az ingatlanok megvásárlására jogosult.
12. Szerződő felek kijelentik, hogy az előszerződés minden szükséges jogi előírást tartalmaz, ezért azt egyben tényvázlatnak is tekintik.
13. Szerződő felek az okirat elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Sallay András ügyvédet bízzák meg.



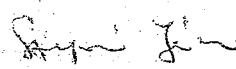
Campbellné Szepesi Orsolya eladó




Szepesi János Bertalan eladó



Dr. Czike Gábor vevő



Szepesi Olivér eladó

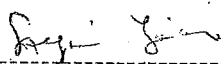


Szepesi János Istvánné haszonélvező

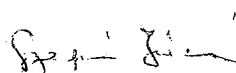
14. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen előszerződést cselekvőképességük teljes mértékben, mindenféle külső befolyástól mentesen, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az eljáró ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják.

Jelen előszerződés 6 eredeti példányban készült és 5 oldalból áll.

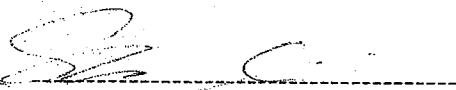
Szigetszentmiklós, 2016. március 25.



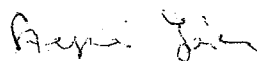
Campbellné Szepesi Orsolya eladó



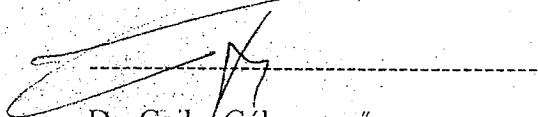
Szepesi Olivér eladó



Szepesi János Bertalan eladó



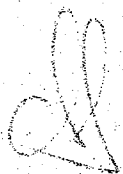
Szepesi János Istvánné haszonélvező



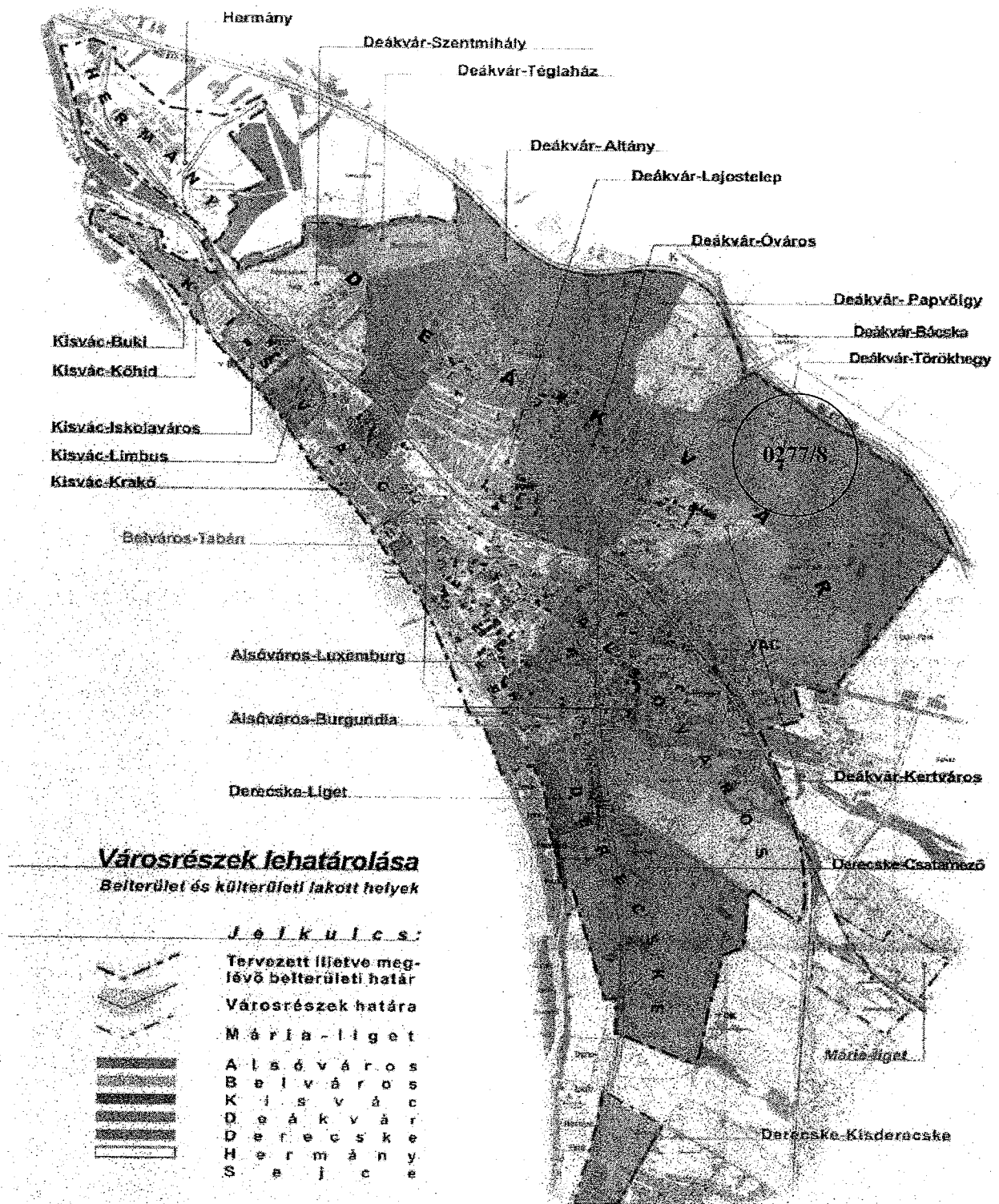
Dr. Czike Gábor vevő

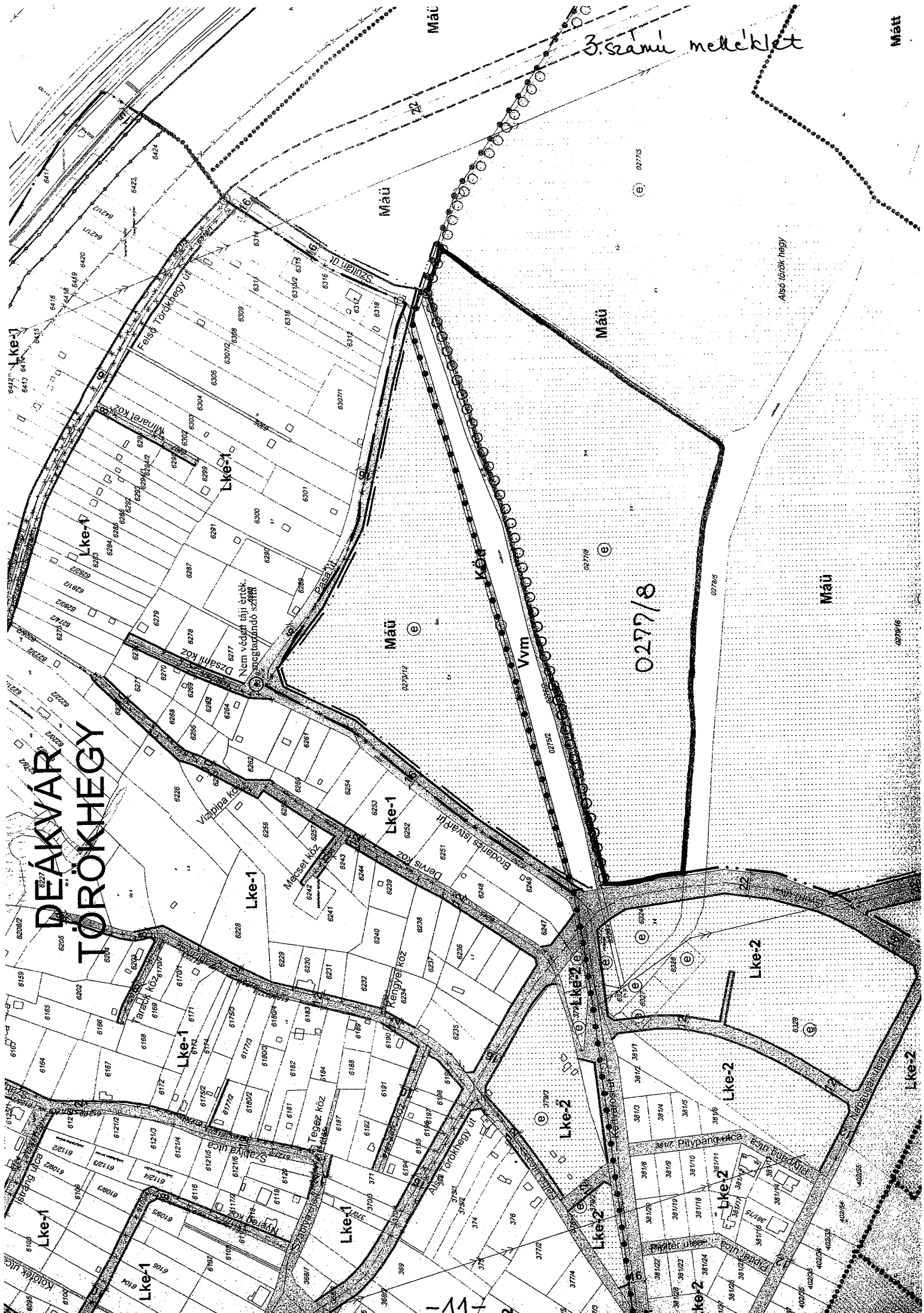
Készítettem és ellenjegyzem 2016. 03. 25-én 2310 Szigetszentmiklós, Csokonai utca 34/A. alatt, mint a Pest Megyei Ügyvédi Kamara által 13-015228 sz. alatt nyilvántartott:

Dr. Sallay András ügyvéd



Dr. SALLAY ANDRÁS
ügyvéd
2310 Szigetszentmiklós,
Csokonai u. 34/A.
Tel.: 06-24-366-170
06-30-267-9221





DEÁKVAR TÖRÖKHEGY

3.számú melléklet

Művelési és Erőforrás Igazgatóság

0277/5

0277/8

0278/6

Lke-1

Lke-1

Lke-1

Lke-1

Lke-1

Lke-1

Lke-1

Lke-1

Lke-2

Lke-2

Lke-2

Lke-2

Lke-2

Lke-2

Lke-2

Máú

Máú

Máú

Máú

Máú

Alsó löök hegy

0277/1

0277/2

0277/3

0277/4

0277/7

0277/9

0278/7