



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítési Csoport

Napirend:

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

Szám: 9/119-3/2017
Tárgy: Sajátos jogintézmények – elővásárlási jog a 6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8 hrsz.-ú ingatlanokon


Melléklet: Kérelem, adásvételi szerződés – 1. számú melléklet
Térkép: 2. számú melléklet
HÉSZ kivonat- 3. számú melléklet
Átnézeti helyszínrajz – 4. számú melléklet

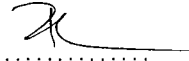
Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Készítette: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Előadó: -


Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 12 oldal

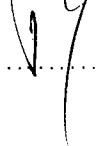
Bizottsági tárgyalások: -

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

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Zsidel 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 

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.

6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8 hrsz.

Pajor András, mint a 6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa a Vác, Deákvár-Altány területén található belterületi „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlanokat az általa meghatalmazott Dr. Tóth István ügyvéd által benyújtott Kérelem és Adásvételi szerződés (1. számú melléklet) alapján megvásárlásra felajánlja. 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	6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8
SZERZŐDŐ FÉL	
tulajdonos	Pajor András
INGATLAN	
összterület	8617m ²
tulajdonhányad	1/1
ÁR	
eladási ár	41.500.000 – Ft az összes ingatlan bruttó vételára, csomagban értékesítve
Ft/m ²	4.816 Ft/m ²

Az ingatlanok a hatályos HÉSZ szerint a Kertvárosias lakóterület, Lke-1 építési övezetben helyezkednek el. (3. számú melléklet)

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

Vác, 2017. július 5.

Breczné Zsigmond Jolán
főépítész



Vác a Dunakanyar szíve

Határozati javaslat

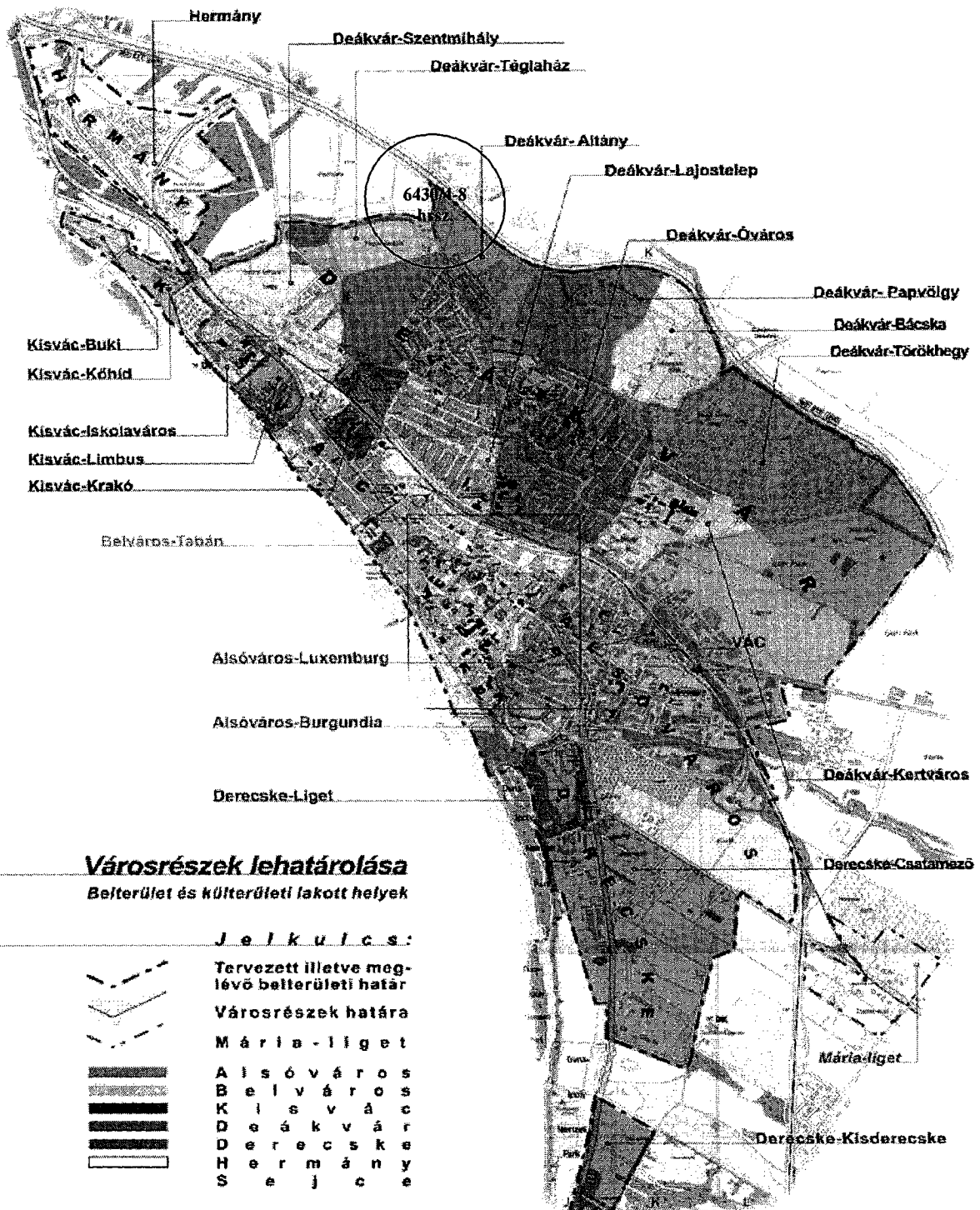
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác 6430/4; 6430/5; 6430/6; 6430/7; 6430/8 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában - az ingatlan-nyilvántartás szerint Vác Város Önkormányzatot megillető elővásárlási jogával jelen adásvételben éljen, és az összes ingatlant csomagban 41.500.000 – Ft (azaz Negyvenegymillió-ötszázezer Forint) összegben megvásárolja.

Határidő: soron következő KT ülés

Felelős: főépítész



Vác a Dunakanyar szíve



ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ



Vác a Dunakanyar szíve

Dr. Tóth István

ügyvéd

2600 Vác, Budapesti főút 15.

Telefon/fax: 06-(27) 317-125

Kelt: Vác, 2017. július 4.

Ügyszám: 78.838

Vác Város Polgármester Hivatal

Fördős Attila

Úrnak, polgármester

2600 Vác

Március 15 tér 11.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az eredetben csatolt adásoveteli szerződés szerint Pajor András úr szám alatti lakos a szerződésben foglalt ingatlanokat értékesíti a SILVO TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságnak bruttó 41.500.000 Ft vételárért.

A szerződő felek a jogügyletet kifejezetten, valamennyi ingatlan együttes eladásával, illetve megvételére figyelemmel kötik meg, ellenkező esetben bármelyik felet megilleti a szerződéstől való elállás egyoldalú nyilatkozattal valamennyi ingallant illetően, így az elővásárlási jog kérdése anulálódik.

A szerződésben foglalt ingatlanok a váci 6430 hrsz-ú ingatlanból megosztás következtében kerültek kialakításra, a telekalakítást engedélyező 7/1271-10/2008. szám alatti határozatot másolatban mellékelem.

A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdoni lap III. rész 1. sorszám alatt elővásárlási jog került bejegyzésre 53889/2008.12.03. szám alatt Vác Város Önkormányzata javára.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága 2005. április 18-án hozott 67/2005.IV.18. számú határozatával már döntött az elővásárlás kérdésében, amely szerint 5.000 Ft/m² vételáron történő értékesítés esetén elővásárlási jogával nem kíván élni. Mellékelem fénymásolatban a határozat kivonatát, valamint dr. Bóth János polgármester úr 2005. május 4-i Pajor András szám alatti lakoshoz intézett levelét.

A szerződésben foglalt ingatlanok vételára négyzetméterenként nem éri el, illetve haladja meg az 5.000 Ft/m²-t.

A vevő javára történő tulajdonjog bejegyzéséhez kötelezően szükséges az elővásárlásra jogosult nyilatkozata.

Jrk


/.

Bul

Kérem, szíveskedjenek nyilatkozni a szerződésben foglalt teljesítési és fizetési határidőkre is figyelemmel, hogy az ingatlanok vonatkozásában - csak és kizárólag együttes értékesítés mellett - élni kívánnak-e elővásárlási jogukkal.

Amennyiben igen, akkor a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, mivel a szerződés az Önkormányzat és Pajor András eladó között jön létre, a vételárat a szerződésben hivatkozott eladói számlára szíveskedjenek átutalni.

Tisztelettel:

DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti 1548 11.
E. M. Ő. K. ny. sz. 11/2017.


Pajor András
képv.: dr. Tóth István
ügyvéd

Ajánlott!

Melléklet: ügyvédi meghatalmazás, adásvételi szerződés, tulajdoni lapok fénymásolata és bizottsági határozat kivonata

DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, Pf. 9.
Bolygós utca 13. sz.
T. M. U. K. ny. sz. 107217.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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

eladó, 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 Csövár, Mikszáth utca 34. szám alatti székhelyű gazdasági társaság mint vevő, továbbiakban vevő között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

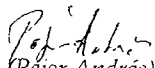
1. Az eladó tulajdonát képezik 1/1 arányban, teljes egészében a váci 6430/4 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1246 m² területű, a váci 6430/5 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megjelölésű 1432 m² területű, a váci 6430/6 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megjelölésű 1737 m² területű, a váci 6430/7 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 2091 m² területű és a váci 6430/8 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megjelölésű 2111 m² területű ingatlan.

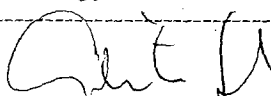
A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjog az eladó javára a tulajdoni lap II. rész 1. sorszám alatt van bejegyezve.

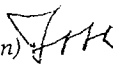
A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdoni lapok III. rész 1. sorszám alatt Vác Város Önkormányzat javára (törzsszám 15395429) 2600 Vác, Március 15. tér 11. szám alatti jogosult javára elővásárlási jog van bejegyezve a tulajdoni lap III. rész 1. sorszám alatt 53889/2008.12.03. szám alatt.

A szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottságának 67/2005.(IV.18.) számú határozata értelmében az elővásárlási joggal abban az esetben nem él a jogosult, ha az ingatlan (ingatlanok) értékesítési ára 5.000 Ft/m² vagy ennél magasabb összegben történik. Jelen szerződésben foglalt ingatlanok a hivatkozott határozatban foglalt váci 6430 hrsz-ú ingatlan megosztása következtében kerültek kialakításra. Mivel a jelen szerződésen foglalt ingatlanok négyzetméterenkénti értékesítési ára nem éri el az 5.000 Ft/m²-t, ezért az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata szükséges a tulajdonjog megszerzhetőségéhez. Amennyiben jogosult elővásárlási jogát gyakorolja, akkor jelen szerződésben foglalt egyéb feltételek mellett a tulajdonjogot az elővásárlási jog jogosultja szerzi meg, amennyiben nem gyakorolja, akkor az ingatlanok tulajdonjogát a SILVO TRADE Kft. szerzi meg.

Jelen szerződést a felek kifejezetten és azzal a feltétellel kötik meg, hogy valamennyi ingatlan egyidejű eladására, és valamennyi ingatlan egyidejű megvételére vonatkozik, ebből adódóan az elővásárlási jog is ennek megfelelően gyakorolandó, külön ingatlanokra nem.


(Pajor András)
eladó


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

(Dr. Tóth István) 
ügyvéd
DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, Pf. 9.
Bolygós utca 13. sz.
T. M. U. K. ny. sz. 107217.

Bul

A felek megállapodnak abban, hogy elállási jog illeti meg ilyen körben bekövetkező esetleges jogvita esetén bármelyik szerződő felet.

A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdoni lapok III. rész 3. sorszám alatt vezetékjog van bejegyezve az ELMŰ Hálózati és Elosztó Kft. (törzsszám 13804983) 1132 Budapest, Váci út 72-74. szám alatti jogosult javára. Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a Váci Járási Földhivatal Földhivatali Osztálya által kiállított 2017. július 3 napján kelt hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolta. A jelen pontban írtakon túl az ingatlanok tehermentesek.

2. Eladó eladja, vevő pedig ismert és megtekintett állapotban, annak összes természetes és jogi tartozékával együtt, úgy ahogy az ma áll megveszi a váci 6430/4 hrsz-ú, a 6430/5 hrsz-ú, a 6430/6 hrsz-ú, a váci 6430/7 hrsz-ú és a váci 6430/8 hrsz-ú ingatlanokat mindösszesen 41.500.000 azaz negyvenegymillió-ötszázezer forint vételárért.


Felek a vételár meghatározásánál figyelemmel voltak a jogügylet tárgyát képező ingatlanok valamennyi olyan jellemzőjére, amely a vételár képzésénél jelentőséggel bír, és a vételár négyzetméterenkénti meghatározása erre figyelemmel történt.

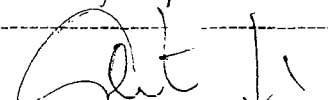
A vevő az ingatlanokat mint gazdasági társaság gazdasági céljainak megvalósítása érdekében vásárolja meg.

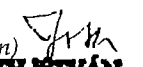
3. Az ingatlanok bruttó 41.500.000 Ft vételárából a váci 6430/4 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 6.001.135 Ft, a váci 6430/5 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 6.896.512 Ft, a váci 6430/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 8.365.392 Ft, a váci 6430/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 10.070.256 Ft, míg a váci 6430/8 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 10.166.705 Ft, azaz összesen bruttó 41.500.000 Ft.
4. Vevő a szerződésben foglalt ingatlanok teljes, össz. vételárából a szerződés aláírásától számított 48 órán belül megfizet 1.900.000 azaz Egymillió-kilencszázezer forintot mint első vételárrészt készpénzben. Az első vételárrész felvételéről az eladó elismervényt ad a vevő részére. Az első vételárrész megfizetését követően 24 órán belül megfizet további 2.250.000 Ft-ot, azaz kettőmillió-kettőszázötvenezer forintot, mint második vételárrészt, mégpedig úgy, hogy a második vételárrészt az eladónak az számú számlájára átutalással teljesíti. A teljesítés a számlára való megérkezéssel valósul meg.

A fennmaradó vételár hátralékot, mint harmadik részletet 37.350.000 Ft-ot az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának kézhez vételétől számított 3 napon belül szintén átutalással fizeti meg a jelen pontban írt számlára.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát gyakorolja, akkor az elővásárlással élő a vételár előleget jelen szerződésben foglalt vevőnek fizeti vissza, és ez esetben az elővásárlási jog gyakorlója fizeti meg a második részlet vételárát a 37.350.000 Ft-ot az eladónak az vezetékjelen pontban írt számlájára történő átutalással.


(Pajor András)
eladó

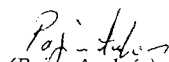

(SILVO-TRADE Kft.)
képv.: Galántai Gábor ügyvezető
vevő

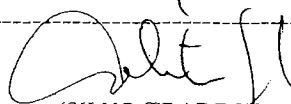
(Dr. Tóth István)

DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, FE 9.
Budapesti 208
P.M.Ü.K. sz. m. 10217.


5. Az eladó a vevő javára az ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatot a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi. A letéteményes ügyvéd az eladó tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát jogosult és köteles a vevő által történt teljesítést követően a tulajdonjog bejegyzése érdekében haladéktalanul a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtani.

Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult nyilatkozatának megadásáig, legfeljebb azonban 6 hónapig szerződő felek kérik, hogy a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a jelen jogügylet alapján indult tulajdonjog bejegyzése iránti eljárást függőben tartani szíveskedjék.

6. 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.
7. 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 képviselőre jogosult ügyvezető aláírási címpéldánya.
8. Vevő az ingatlanok birtokába a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg lép, a birtokbaadástól kezdődően húzza az ingatlanok hasznait, de viseli egyben terheit
9. Vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötés kapcsán felmerülő költséget és az igazgatási szolgáltatási díjat valamint a vagyónátruházási illetéket ő köteles a sajátjából megfizetni.
10. Szerződő felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével, valamint a teljeskörű jogi képviselőre, és így az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtására, és a földhivatali eljárásban való képviselőre 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 képviselői jog igazolására is szolgál.
11. 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, azzal, hogy energetikai tanúsítvány szolgáltatására nincs szükség.
12. 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.


(Pajor András)
eladó


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

(Dr. Tóth István) 
ügyvéd
DR. TÓTH ISTVÁN
2600 Vác, PC 9.
Budapesti Ügyvédi Kamara
P. M. T. E. Gy. Sz. 13-015489

DR. TÓTH ISTVÁN
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti főút 15.
P. M. Ü. R. sz. III/217.

13. 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.)
14. 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. július hó 4. napján.

Pajor András
(Pajor András)
e l a d ó

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

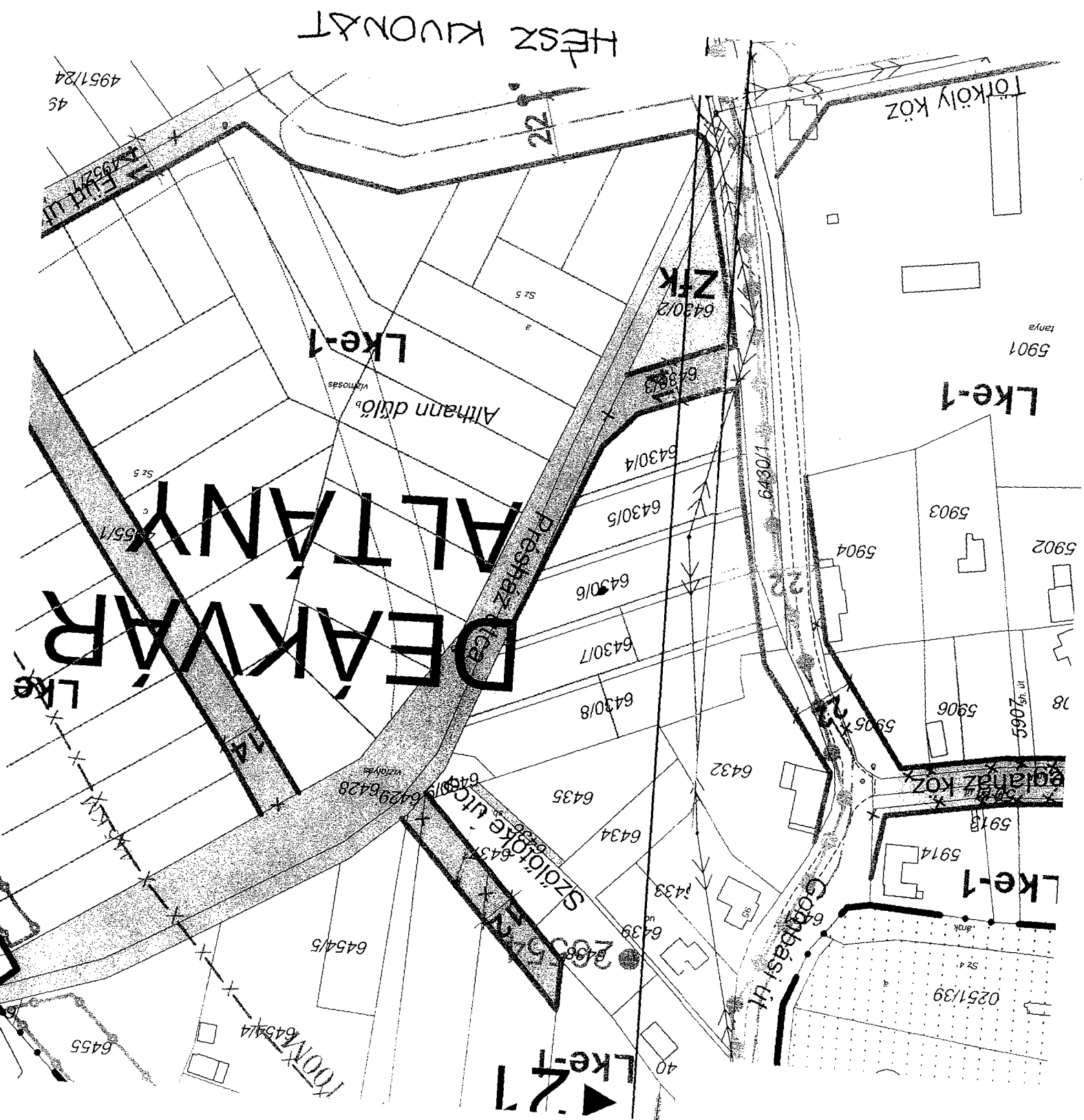
Ügyvédi ellenjegyzés:

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. július hó 4. napján Vácott ellenjegyzem:

DR. TÓTH ISTVÁN
ügyvéd
2600 Vác, Pf. 9.
Budapesti főút 15.
P. M. Ü. R. sz. III/217.

Bul

3. sz. melléklet



HESZ KIÖNYÖLT

Törköly köz

LKE-1

Althann dűlő

DEÁKVÁR
ALTÁNYI

PRESHAZI

LKE-1

5903

5902

5904

5907

5906

5905

egyházi köz

5918

5914

LKE-1

0251/39

21
LKE-1

4951/24
45

6455

Törköly köz

egyházi köz

5901

5907

5906

5905

5904

5903

5902

5901

5900

5899

5898

5897

5896

5895

5894

5893

5892

5891

5890

5889

5888

5887

5886

5885

5884

5883

5882

5881

5880

5879

5878

5877

5876

5875

5874

5873

5872

5871

5870

5869

5868

5867

5866

5865

5864

5863

5862

5861

5860

5859

5858

5857

5856

5855

5854

5853

5852

5851

5850

5849

5848

5847

5846

5845

5844

5843

5842

5841

5840

5839

5838

5837

5836

5835

5834

5833

5832

5831

5830

5829

5828

5827

5826

5825

5824

5823

5822

5821

5820

5819

5818

5817

5816

5815

5814

5813

5812

5811

5810

5809

5808

5807

5806

5805

5804

5803

5802

5801

5800

5799

5798

5797

5796

5795

5794

5793

5792

5791

5790

5789

5788

5787

5786

5785

5784

5783

5782

5781

5780

5779

5778

5777

5776

5775

5774

5773

5772

5771

5770

5769

5768

5767

5766

5765

5764

5763

5762

5761

5760

5759

5758

5757

5756

5755

5754

5753

5752

5751

5750

5749

5748

5747

5746

5745

5744

5743

5742

5741

5740

5739

5738

5737

5736

5735

5734

5733

5732

5731

5730

5729

5728

5727

5726

5725

5724

5723

5722

5721

5720

5719

5718

5717

5716

5715

5714

5713

5712

5711

5710

5709

5708

5707

5706

5705

5704

5703

5702

5701

5700

5699

5698

5697

5696

5695

5694

5693

5692

5691

5690

5689

5688

5687

5686

5685

5684

5683

5682

5681

5680

5679

5678

5677

5676

5675

5674

5673

5672

5671

5670

5669

5668

5667

5666

5665

5664

5663

5662

5661

5660

5659

5658

5657

5656

5655

5654

5653

5652

5651

5650

5649

5648

5647

5646

5645

5644

5643

5642

5641

5640

5639

5638

5637

5636

5635

5634

5633

5632

5631

5630

5629

5628

5627

5626

5625

5624

5623

5622

5621

5620

5619

5618

5617

5616

5615

5614

5613

5612

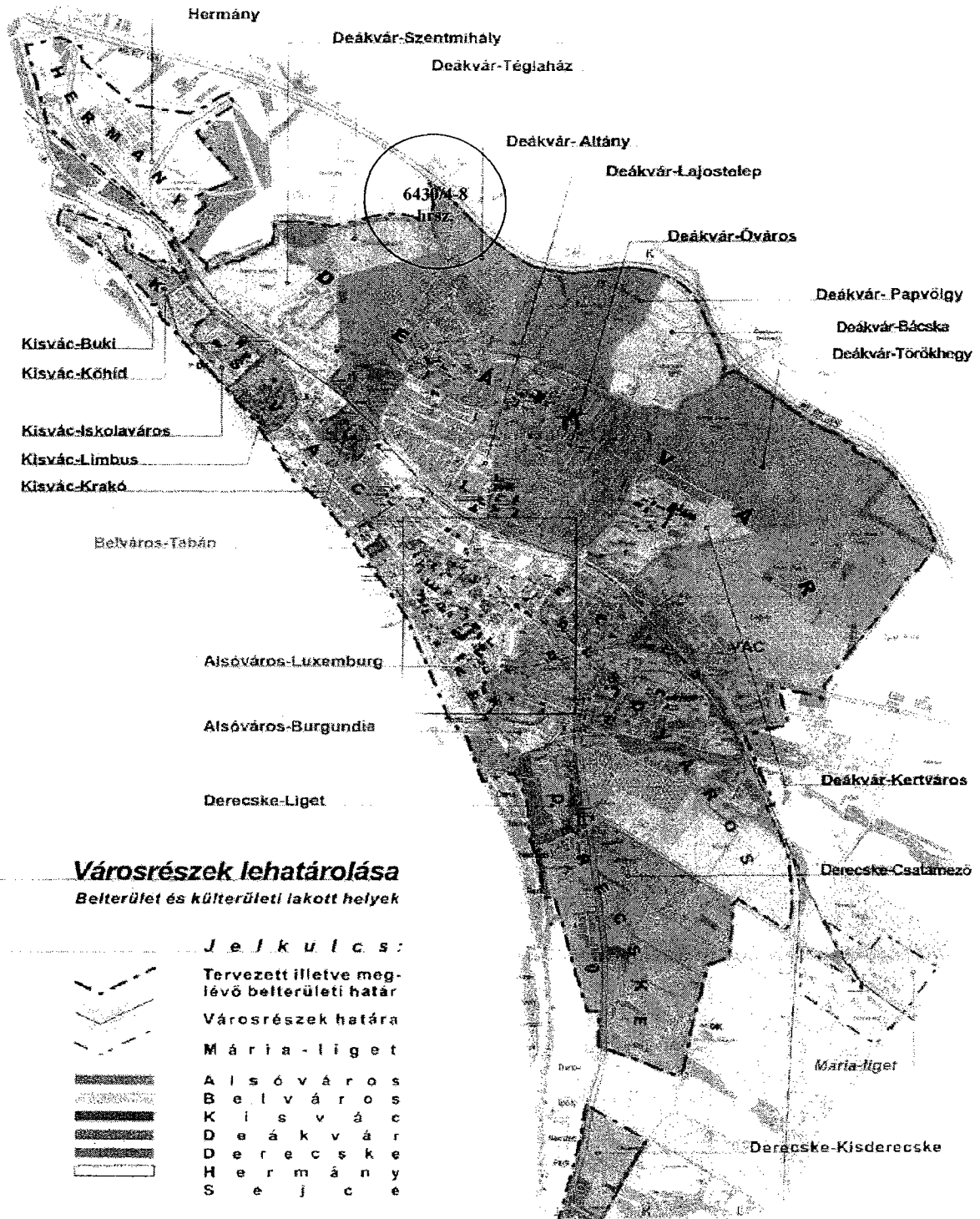
5611

5610

5609

5608

5607



ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ



Vác a Dunakanyar szíve.