



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2017. év július hónap 4. napi ülésére

**Szám:** 9/113-2/2017  
**Tárgy:** Helyi területi védelem alatt álló ingatlan adásvétele -  
Vác, Zrínyi utca 3. (2711/A/13 hrsz.)


**Melléklet:** Adásvételi szerződés – 1. számú melléklet  
Átnézeti helyszínrajz – 2. számú melléklet  
Szabályozási Terv kivonat – 3. számú melléklet


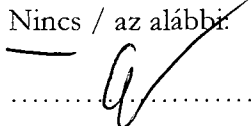
**Előterjesztő:** **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**  
**Készítette:** Soós-Hajnis Alíz főépítész munkatárs  
**Előadó:** -


**Előzmény/korábbi döntés:**  
**Terjedelem:** 8 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!

A 2711 hrsz.-ú ingatlan helyi jelentőségű védett területként van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, ami a Vác Város Önkormányzatának Építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 9/1992. (IV.13.) számú rendeletén alapszik, bejegyzése a 36125/2007. (III. 29.) számú határozattal történt.

Az elővásárlási jog a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdésén alapszik. 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.

### 2711/A/13 hrsz

A PONTON Vegyesipari-Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság, mint kizárólagos tulajdonos, a 2711/A/13 hrsz.-ú, természetben 2600 Vác, Zrínyi u. 3. szám alatt elhelyezkedő belterületi ingatlanon álló egyik épületben található - 56,2 m<sup>2</sup> alapterületű, társasházi irodát a hozzá tartozó helyiségekkel és 275/10000 eszmei értékkel – az 1. számú mellékeltként benyújtott adásvételi szerződés alapján megvásárlásra felajánlja. Az ingatlan Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú függelékében is megjelölt helyi védelem alatt álló területi besorolásban szereplő, Vt-15 építési övezeti jelölésű ingatlan. Olyan településközponti vegyes terület, ahol elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi építmények illetve intézmények elhelyezésére szolgál.


A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

<b>HELYRAJZI SZÁM</b>	<b>2711/A/13</b>
<b>SZERZŐDŐ FELEK</b>	
tulajdonos	PONTON Kft.
<b>INGATLAN</b>	
összterület	56,2 m <sup>2</sup>
tulajdonhányad	1/1
tulajdonrész	100 %
terület AK értéke	-
<b>ÁR</b>	
eladási ár	3.350.000 – Ft
Ft/m <sup>2</sup>	59.609 - Ft/m <sup>2</sup>
<b>JOGALAP</b>	
Cél	Kulturális örökségvédelem
TSZT	Településközponti vegyes terület
HÉSZ	Vt-15

Felhívom a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy a helyi jelentőségű védett terület érdekében a 2001. évi LXIV. törvény által biztosított elővásárlási jog érvényesítése nem érinti a védelem további fenntartását.

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

Vác, 2017. június 28.

  
Brezné Zsigmond Jolán  
főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 2711/A/13 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzatot a 2001. évi LXIV. törvény által biztosított elővásárlási jogával jelen adásvételben éljen és az ingatlant 3.350.000 Ft (azaz Hárommillió-háromszázötvenezer Forint) összegben megvásárolja.

**Határidő:** soron következő KT ülés

**Felelős:** főépítész



1. számú melléklet

Dr. Juhász Béla

9/11/2017

### Adásvételi szerződés



amely létrejött egyrészről a **PONTON Vegyesipari-Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** – rövidített neve: **PONTON Kft.** – (

) – akinek képviseletében önálló cégjegyzési joggal eljár: **Mogyorósiné dr. Bea Réka** ügyvezető (született: **Bea Réka**; anyja neve: **Papp Réka**; született:

mint eladó – a továbbiakban: **eladó** –, másrészről **Kertész Sándor** (született:

mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között a mai napon az alábbi feltételekkel.

1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **váci 2711/A/13 helyrajzi számú, 56,2 m<sup>2</sup> alapterületű, a természetben 2600 Vác, Zrínyi Miklós u. 3. 13. ajtó "felülvizsgálat alatt" szám alatt található társasházi iroda, az alapító okirat szerint hozzátartozó helyiségekkel és 275/10000 eszmei hányaddal.**  
Szerződő felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az ingatlan helyi jelentőségű védett területként van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve (ügyiratszám: **36125/2007.03.29**).

2.) Eladó eladja (az ingatlan tulajdonjogát és birtokát a jelen szerződésben foglaltak szerint átruházza), vevő pedig – az általa megtekintett állapotban – megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant – annak természetes és törvényes tartozékaival együtt –, és amely ingatlan a vételár alább meghatározott módon történő teljes kiegyenlítése után a vevő kizárólagos tulajdonába kerül. A vevő az ingatlant ismeri, annak állagával, állapotával, hasznátságának fokával tisztában van.

3.) Szerződő felek az ingatlan ellenértékét bruttó **3.350.000,- Ft**-ban, azaz: hárommillió-háromszázötvenezer forintban állapították meg. Eladó az értékesítésről számlát köteles kiállítani. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételára annak forgalmi értékével teljes mértékben meg-egyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, műszaki állapotának felmérése, az ingatlan jelenlegi állapota és felszereltsége és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembe vételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra.

4.) Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat az eladó **CIB Bank Zrt.**-nél vezetett, ..... számú bankszámlájára átutalta; a vételár teljes összegének megfizetését eladó ezen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Eladó nyilatkozik, hogy a teljes vételár megfizetését a mai napon teljesítettnek tekinti, egyidejűleg kijelenti, hogy a vevőnek vele szemben további tartozása nincsen, a vételár teljes egészében, maradéktalanul kiegyenlítésre került.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**DR. JUHÁSZ BÉLA**  
 ügyvéd  
 Vác, Mézeskalács ut. 7.  
 Helység: 2601 Vác, Pf. 139

*[Handwritten mark]*

5.) Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások, közmű- és egyéb tartozások, illetve a társasházközösség és a tulajdonostársak felé tartozások nem terhelik, illetőleg azon harmadik személynek semmiféle olyan joga nincs, amely a vevő birtokbalépését és tulajdonszerzését akadályozná.

6.) Vevő jelen szerződés aláírásának napján lép az ingatlan birtokába. Ezt követően a vevő viseli az ingatlan terheit és másra át nem hárítható kárait, valamint szedi hasznait. A birtokbalépés időpontja irányadó a közműdíjak viselése tekintetében is. Szerződő felek kötelesek a közműórák állását a birtokbalépéssel egyidejűleg írásban rögzíteni, azzal, hogy a rögzített mérőóra állásokat követő fogyasztás költsége – a mérőórák állásától függetlenül – a vevőé.

Szerződő felek rögzítik, hogy eladó köteles a birtokbaadás napján az ingatlan kulcsait a vevőnek átadni.

Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan üres, oda senki nincs bejelentkezve.

7.) Vevő kijelenti, hogy a társasházi alapító okiratot, a költségfelosztás általános szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő osztatlan részek használatát megismerte, elfogadta és azokat magára nézve kötelező erejűnek tekinti.

Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan teljes körű felújításra szorul. A fűtés, víz és csatorna rekonstrukciója során a vevő köteles figyelembe venni az ezekhez tartozó társasházi és hatósági szabályokat.

8.) Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő a tulajdonjogát – az ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége tekintetében – az eladó minden további megkérdezése nélkül adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

9.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet által előírt, az ingatlan külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét igazoló okiratot – energetikai tanúsítványt – legkésőbb 2017. augusztus 31. napjáig beszerzi és a vevő rendelkezésére bocsátja.

10.) A felek közös megállapodása szerint a szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi költségek, a visszerhes vagyónáruházási illeték, illetve az igazgatási szolgáltatási díj a vevőt terhelik.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonáruházással kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségekről teljes körű tájékoztatást kaptak ellenjegyző ügyvédtől.

12.) Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyazonosságuk ellenőrzése során személyi igazolványukat, lakcímkártyájukat és adókártyájukat lemásolja és adataikat rögzítse.

13.) Eladó magyar jogi személyiségű gazdasági társaság, vevő cselekvőképes, magyar állampolgár, akik kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs; ingatlan-elidegenítési illetve -szerzési képességük korlátozva nincsen.

*Eladó*

*Kötés Sándor*

**DR. JUHÁSZ BÉLA**  
Ügyvéd  
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.  
Postacím: 2601 Vác. Pf. 139.

14.) Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Juhász Béla ügyvédet (2600 Vác, Mézeskalács u. 1.), hogy a jelen adásvételi szerződést az általuk megadott adatokkal és feltételekkel, a fentiekben leírtak szerint készítse el és ellenjegyezze, illetőleg a földhivatali eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje.

Szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a teljes körű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően.

Szerződő felek a jelen okiratot, a benne foglalt tartalommal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés akaratkijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott helyen és napon, személyazonosságuk igazolása után, ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták.

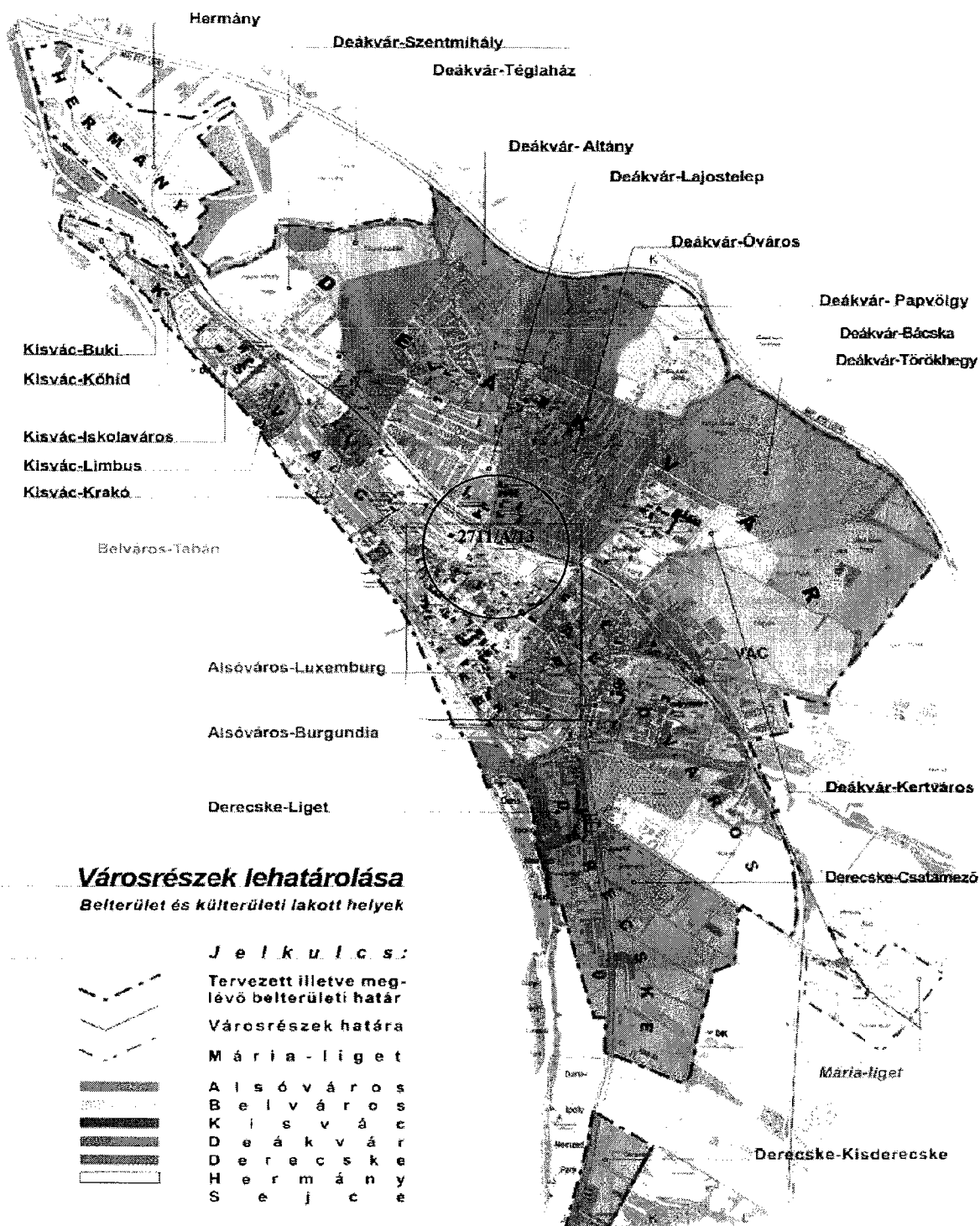
Vác, 2017. június 6.

*Mogyorósiné dr. Bea Réka*  
PONTON Vegyesipari-Kereskedelmi  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
(képviselőként eljár:  
Mogyorósiné dr. Bea Réka ügyvezető)  
*eladó*

*Kertész Sándor*  
Kertész Sándor  
vevő

Ellenjegyzem, 2017. június 6-án:

**DR. JUHÁSZ BÉLA**  
ügyvéd  
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.  
Postacím: 2601 Vác, Pf. 139.



Vác a Dunakanyar szíve

3. színház utca felé

25

32

