

Pécseley Község Polgármestere

8245 Pécseley, Vásártér u. 148/a. Tel/fax:87/445-017.

Szám: 201/103 - 2 /2022.

Előkészítő: Fejes Rita

Előadó: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Melléklet: ingatlan adásvételi előszerződés

ELŐTERJESZTÉS

6. napirend

a Képviselő-testület 2022. február 14-i ülésére

Tárgy: A Pécseley 1161/4 hrsz.-ú ingatlan elővásárlási ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Kovács E. Tünde (1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. lph. 4/8. szám alatti ügyvéd, mint **Krasznai Norbert** (sz: Krasznai Norbert), **8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 28. A. lph. 3/3. szám alatti lakos** és **Korcsmárosová Noémi** (sz.: Korcsmárosová Noémi) **1125 Budapest, Felhő u. 6. 2/2. szám alatti lakos eladók** jogi képviselője, az alábbiakkal kereste meg az Önkormányzatot.

Eladók tulajdonát képező **Pécseley zártkert 1161/4 hrsz.** alatt nyilvántartott 960 m² alapterületű, zártkerti rét és gazdasági épület megnevezésű ingatlant értékesíteni kívánják **May Szilvia** (szül: May Szilvia) 2000 Szentendre, Bogdányi út 74. szám alatti lakos, mint vevő részére.

A szerződő felek az ingatlan teljes vételárát 31.500.000,-Ft, azaz harmincegymillió-ötszázezer forint vételárban állapítják meg.

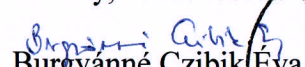
Pécseley Község Önkormányzatának jogszabályon alapuló elővásárlási joga van. Az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013. (V. 17.) sz. önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdés b.) pontjában foglaltak alapján elővásárlási jog gyakorlásáról 100.000 Ft forgalmi értéket meghaladó vagyontárgy esetében a Képviselő-testület jogosult dönteni.

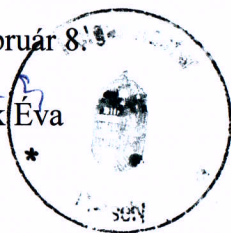
Az eladók jogi megbízottja kéri az Önkormányzat nyilatkozatát, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával.

Javaslom, hogy az Önkormányzat ne éljen elővásárlási jogával.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Pécseley, 2022. február 8.


Burgyánné Czibik Éva
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

.../2022.(II. 14.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**Elővásárlási jogról lemondás a Pécsely zártkert 1161/4 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban**” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a **Krasznai Norbert** (szül.: Krasznai Norbert) **8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 28. A. lph. 3/3.** szám alatti lakos, és **Korcsmárosová Noémi** (szül: Korcsmárosová Noémi) **1125 Budapest, Felhő u. 6. 2. em. 2. ajtó** szám alatti lakos, mint eladók, valamint **May Szilvia** (szül: May Szilvia) **2000 Szentendre, Bogdányi út 74.** szám alatti lakos, mint vevő között létrejött ingatlan adásvételi előszerződést a **Pécsely zártkert 1161/4 hrsz.** alatt nyilvántartott 960 m² alapterületű, zártkerti rét és gazdasági épület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan megismerte.

2./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a jogszabály alapján biztosított elővásárlási jogával az e határozat 1./ pontjában meghatározott ingatlan tekintetében nem kíván élni.

3./ Felkéri a polgármestert, hogy az eladókat a döntésről értesítse

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Határidő: azonnal

Iroda: 1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. Lph 4/8.
Fiókiroda: 4024 Debrecen, Kossuth utca 9. 1/6.
E-mail: iroda@ugyvedteam.hu
Mobile: +36/30-268-6810
+36/30-565-7768



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Krasznai Norbert (születési név: Krasznai Norbert, születési hely és idő: _____, anyja neve _____, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár) 8000 Székesfehérvár, Szechenyi utca 28. A. lph. 3/3. szám alatti lakos, mint **Eladó**

Korcsmárosová Noémi (születési név: Korcsmárosová Noémi, születési hely és idő: _____, anyja neve: P _____, személyi azonosító jel: _____, dóazonosító jel: _____, szlovák állampolgár, külföldi személyazonosító igazolványának száma: EC215036) 1125 Budapest, Felhő utca 6. 2. em. 2. ajtószám alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban Eladók)

másrészről

May Szilvia (születési név: May Szilvia, születési hely és idő: _____, anyja neve: F _____, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____), magyar állampolgár) 2000 Szentendre, Bogdányi út 74. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban Vevő) - együttesen Szerződő Felek- között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az **Krasznai Norbert 1/2 és Korcsmárosová Noémi 1/2** arányú tulajdonában áll a **Veszprém Megyei Kormányhivatal által Pécsely 1161/4 hrsz. alatt nyilvántartott összesen 960 m² alapterületű „rét és gazdasági épület”** megjelölésű zártkerti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).
2. Szerződő felek a mai napon lekért tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra az alábbi teher került bejegyzésre:
 - Önálló szöveges bejegyzés a jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján usz: 54434/1998. (46997/12/1997.10.15.)
Fentiekén túl az ingatlan per-, teher-, igény és széljegy mentes.
3. Jelen szerződés aláírásával Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban az általa megtekintett és megismert műszaki állapotban megvásárolja, az 1. pontban meghatározott ingatlant, minden rendelkezésre álló alkotórészével és tartozékával együtt.
4. Szerződő Felek az ingatlan vételárát **31.500.000.-Ft**, azaz **harmincegymillió-ötszázezer forint** összegben határozzák meg. Felek az Ingatlan értékéről saját érdekkörükben meggyőződtek, a vételárát **közösen határozták meg**. Felek jelen szerződés aláírásával - a Ptk. 6:89. § (5) bekezdése és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján **lemondanak** arról, hogy a jelen szerződést **feltűnő értékaránytalanság** jogcímén **megtámadják**.

Korcsmárosová Noémi
Eladó

Krasznai Norbert
Eladó

May Szilvia
Vevő

Alulírott dr. Kovács E. Tünde ügyvéd (Dr. Kovács E. Tünde Ügyvédi Iroda, 1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. lph. 4/8., kasz: 36063692) a jelen okiratot Budapesten, 2022. január 14. napján ellenjegyzem:

DR. KOVÁCS E. TÜNDE ÜGYVÉDI IRODA
1095 Budapest
Boráros tér 7. 3. lph. 4/8.
Adószám: 18993521-2-43
dr. Kovács E. Tünde ügyvéd

Szerződő felek rögzítik, hogy az illetékes mezőgazdasági szerv a hozzájáruló nyilatkozatot az okiratszerkesztő és ellenjegyző Ügyvédi Iroda részére küldi meg, melyről az Ügyvédi Iroda a Szerződő feleket e-mailben a jóváhagyó határozat megküldésével együtt a kézhezvételt követő 3 (három) munkanapon belül tájékoztatja. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági szerv hatósági jóváhagyási eljárása eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv **megtagadja** (nem záradékolja a szerződéseket), úgy az Eladók a **3.000.000.-Ft**, azaz **hárommillió forint** összeget kötelesek **hiánytalanul** a Vevő részére visszaadni a záradékolást megtagadó hatósági határozat kézhezvételét követő – **3 munkanapon belül** készpénzben vagy a Vevő által megjelölt bankszámlaszámra történő átutalással. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fent megjelölt összeg visszafizetését az Ügyvédi Iroda részére hitelt érdemlően (átutalási bizonylat másolata) igazolják.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen jogügylet jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja vagy kívülálló harmadik személy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti elővásárlási jogát szabályszerűen gyakorolja, úgy ez a körülmény a jogügylet – Szerződő Felek közötti – teljesítésének megghiúsulásáért a Szerződő Feleknek nem felróható. A jelen pontban foglaltak esetleges bekövetkezése esetén Szerződő Felek kijelentik, hogy egymással szemben a foglalt jogintézménye, szabályai és annak következményei nem alkalmazhatóak

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági szerv a hozzájáruló nyilatkozatot az Ügyvédi Iroda részére megküldte és az Ügyvédi Iroda a Szerződő feleket a korábban írtak szerint tájékoztatta, úgy az Ügyvédi Iroda köteles a letétbe helyezett **28.500.000.-Ft**, azaz **huszonnyolcmillió-ötszázezer forint** összeget az Eladók tulajdoni hányada szerint **készpénzben** vagy az általuk megjelöltI. vezetettzámú bankszámlaszámra történő **átutalással kiadni a mezőgazdasági szerv hozzájáruló nyilatkozat kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül**. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen számlaszám Krasznai Norbert nevére szóló bankszámlaszám. Korcsmárosová Noémi jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a letét kiadása átutalással történik, úgy abban az esetben kifejezetten kéri ezen számlaszámra történő kiadását, melyet saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el.

Amennyiben kívülálló személy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási jogával élne és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján az elővásárló az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe lépne, ebben az esetben Elővásárló köteles Eladók részére megfizetni a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 3 (három) banki napon belül, azaz 31.500.000.-Ft-ot az EladókI. vezetettzámú bankszámlájára történő átutalással. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen számlaszám Krasznai Norbert nevére szóló bankszámlaszám. Korcsmárosová Noémi jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fent megjelölt összeg ezen bankszámlaszámra történjen megfizetésre, melyet saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el.

Felek rögzítik, hogy Eladókat csak az olyan elfogadó jognyilatkozat kötik, amelyet az elővásárlásra jogosultak határidőn belül tesznek meg, és amely jognyilatkozatukban a jelen szerződést magára nézve teljes körűen elfogadják. A jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladók választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

7. Eladók az ingatlan 2.) pontjában foglaltakon kívül teljes per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Felek rögzítik, Eladók kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben a tehermentes tulajdonszerzést korlátozó vagy akadályozó bármilyen teher a 2.) pontban foglaltakon kívül (bejegyzés, tény, jog, követelés, így különösen végrehajtási jog bejegyzése, stb.) a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, azt a Vevő jogosult a vételárba beszámítani, Eladók felelőssége mellett.

Korcsmárosová Noémi
Eladó

Krasznai Norbert
Eladó

May Szilvia
Vevő

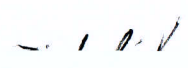
Alulírott dr. Kovács E. Tünde ügyvéd (Dr. Kovács E. Tünde Ügyvédi Iroda, 1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. lph. 4/8., kasz: 36063692) a jelen okiratot Budapesten, 2022. január 14. napján ellenjegyzem:

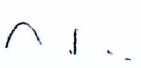
DR. KOVÁCS E. TÜNDE ÜGYVÉDI IRODA
1095 Budapest
Boráros tér 7. 3. lph. 4/8.
Adószám: 18993821-2-43
dr. Kovács E. Tünde ügyvéd

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben kívülálló személy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási joggal él, abban az esetben a Vevő által a birtokbaadás napjától az elővásárlási jog gyakorlására irányuló határozat kézhezvételéig felmerülő költségeket az elővásárlási joggal élő kívülálló személy köteles hiánytalanul megfizetni a Vevő részére haladéktalanul úgy, hogy ezen költségeket a Vevő hitelt érdemlően alátámasztva számlával köteles igazolni a részére.

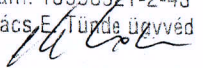
14. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony esetén annak időtartamát nem hosszabbítja meg, az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
15. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben nem a Vevő szerez tulajdonjogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanon, akkor az időközben már birtokba vett ingatlan birtokát át kell adni az elővásárlásra jogosultnak.
16. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés elkészítésével járó kiadás, visszerthes vagyonátruházási illeték a Vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség az Eladókat terheli.
17. Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és visszerthes vagyonátruházási illeték bevallási és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére, valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján a jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó ügyvédi kioktatást tudomásul veszik, és ezen hatóságok előtt önállóan járnak el.
18. Szerződő Felek az ügyvéd tájékoztatását követően egyezően tudomásul veszik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan eladása a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik, ekként May Szilvia **Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:**
Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a föld használatát 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 más célra nem hasznosítja.
Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a szerződéskötést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben.
Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy földtulajdon szerzési joga a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglalt szabályon alapul, mivel a birtokában álló föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.
Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt – a 2013. évi CXXII törvény 13. §. (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanban nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogügylet tekintetében elővásárlási joga nem áll fenn.
19. Fentiekre tekintettel az adásvételi szerződést az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzőjéhez előterjesztett kérelem alapján, hirdetményi úton közzé kell tenni, hogy a hivatkozott jogszabályban meghatározott sorrendben az elővételre jogosultak gyakorolhassák a szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel a vételi jogukat.


Korcsmárosóvá Noémi
Eladó


Krasznai Norbert
Eladó


May Szilvia
Vevő

Alulírott dr. Kovács E. Tünde ügyvéd (Dr. Kovács E. Tünde Ügyvédi Iroda, 1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. lph. 4/8., kasz: 36063692) a jelen okiratot Budapesten, 2022. január 14. napján ellenjegyzem:

DR. KOVÁCS E. TÜNDE ÜGYVÉDI IRODA
1095 Budapest
Boráros tér 7. 3. lph. 4/8.
Adószám: 18993521-2-43
dr. Kovács E. Tünde ügyvéd


30. A felek a fennálló „COVID 19 járványveszélyre” tekintettel megállapodnak abban, hogy amennyiben Magyarország területén olyan szabályozás lép életbe, amely kihat a felek jogügyletére, és felek az előre nem látható körülmények következtében nem tudnak eleget tenni szerződéses kötelezettségüknek, azt nem tekintik szerződésszegő magatartásnak.
31. Ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a jelen adásvételi szerződés 1 (egy) példánya a föld tulajdonjogának átruházását vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásban foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014 (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült.
32. Szerződő Felek meghatalmazzák a Dr. Kovács E. Tünde Ügyvédi Iroda tagját, Dr. Kovács E. Tünde ügyvédet (székhely: 1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. lph. 4/8., lajstromszám: 19651, kasz: 36063692) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ezzel kapcsolatos földhivatali eljárással. Eljáró ügyvéd a jelen meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja. A tulajdonjog átruházással kapcsolatos költséget és az ügyvédi munkadíjat a Vevő vállalja megfizetni.
33. Szerződő Felek ezennel egyhangúan meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy a törvény által előírt a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi közzétételi és a szükséges jóváhagyások beszerzésére irányuló eljárásokban a Pécsely Polgármesteri Hivatal előtt helyettük teljes jogkörrel eljárjon, őket teljes jogkörrel képviselje, valamint szintén meghatalmazzák a Szerződő felek, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park előtt az elővásárlási jog kapcsán helyettük teljes jogkörrel eljárjon, őket teljes jogkörrel képviselje.
34. A jelen szerződésben nem, vagy nem kimerítő jelleggel szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadók.
35. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a szerződés az általuk előadottaknak megfelelően készült el, valamint, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, és azokat megmagyarázást követően megértettek és tudomásul vettek.

A Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést – mely példányok közül egy a kifejezetten ezen célra engedélyezett papírra került nyomtatásra –, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá és egy-egy eredeti példányban átvették.

Kelt: Budapest, 2022. január 14. napján



Korcsmárosóvá Noémi
Eladó



Krasznai Norbert
Eladó



May Szilvia
Vevő

Alulírott dr. Kovács E. Tünde ügyvéd (Dr. Kovács E. Tünde Ügyvédi Iroda, 1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. lph. 4/8., kasz: 36063692) a jelen okiratot Budapesten, 2022. január 14. napján ellenjegyzem:

DR. KOVÁCS E. TÜNDE ÜGYVÉDI IRODA
1095 Budapest
Boráros tér 7. 3. lph. 4/8.
Adószám: 18992521-2-43
dr. Kovács E. Tünde ügyvéd
