



## **Martfű Város Polgármesterétől**

5435 Martfű, Szent István tér 1.

tel: 56/450-222; fax: 56/450-853, e-mail: titkarsag@ph.martfu.hu

---

### **Előterjesztés**

Bakó László Martfű külterület 0118/8 és 0118/18 hrsz-ú ingatlanjainak megvásárlására

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2021. július 14-i ülésére

Előkészítette: dr. Molnár György Műszaki irodavezető

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: egyszerű többség

Tárgyalás módja: nyilvános ülés

Tisztelt Képviselő- testület!

Martfű Város Önkormányzata hirdetményt tett közzé Martfű város külterületén, vagy a Martfűvel határos szomszédos települések külterületén fejlesztési célú földterület vásárlására.

Ezen hirdetmény folytán Bakó László megkereste az önkormányzatot és az 1/1 arányú tulajdonában lévő Martfű külterület 0118/8 (2 ha 4323 m<sup>2</sup>, 29,25 AK értékű) és 0118/18 (10 ha 5010 m<sup>2</sup>, 109,21 AK értékű) hrsz-ú szántó ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésű területeit összesen 30.000.000,-Ft eladási áron vételre felajánlotta az önkormányzatnak.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 0118/8 hrsz-ú ingatlan per-, teher-, igénymentes, a 0118/18 hrsz-ú ingatlanon a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatalnak van földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, valamint az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt-nek 22 kV-os közcélú légvezetékre 2561 m<sup>2</sup>-re vezeték jog bejegyezve.

A két terület összesen 138,46 Ak értékű, mely Ak-ként 216 669,0741 Ft-t értékkel bír. Amennyiben a területek összesített nagyságát vesszük figyelembe akkor az önkormányzat összesen 12,9333 ha-t vásárol, mely hektáronként 2 319 593,6072,-Ft értéket képvisel.

A terület vásárlásánál figyelembe veendő szempontok, hogy mindét terület belterülettel határos, nincs közbelső megosztó terület, a város terjeszkedése biztosított, a területek mellett helyezkedik el egy már meglévő kis önkormányzati terület (0118/19 hrsz.).

Mellékelem a területek elhelyezkedését tartalmazó térképmásolatot.

Tájékoztatatom a Képviselő-testületet, hogy Martfű Város Önkormányzata vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 8/2012. (III.07.) önkormányzati rendelet a vásárlásra nem írt elő semmilyen szabályt, tehát nem szükséges értébecslést végezni, vagy összehasonlító árat keresni.

A KSH által közzétett Termőföld árak művelési ágak szerint (2008–2019), [Ft/hektár]

| Év   | Szántó    | Gyep    | Szőlő     | Gyümölcsös | Erdő    |
|------|-----------|---------|-----------|------------|---------|
| 2009 | 491 200   | 242 000 | 977 300   | 663 700    | 368 900 |
| 2010 | 519 300   | 251 600 | 913 300   | 721 200    | 400 400 |
| 2011 | 583 700   | 283 800 | 1 035 400 | 729 100    | 440 100 |
| 2012 | 688 400   | 320 600 | 1 184 100 | 858 700    | 463 500 |
| 2013 | 804 200   | 364 400 | 1 304 900 | 937 300    | 468 500 |
| 2014 | 939 200   | 440 100 | 1 399 800 | 1 103 700  | 528 600 |
| 2015 | 1 040 400 | 487 300 | 1 563 300 | 1 336 400  | 553 300 |
| 2016 | 1 302 400 | 527 400 | 1 838 000 | 1 444 000  | 611 900 |
| 2017 | 1 350 600 | 578 600 | 2 137 700 | 1 611 800  | 685 100 |
| 2018 | 1 486 700 | 673 100 | 2 437 800 | 1 860 200  | 752 700 |
| 2019 | 1 581 500 | 749 600 | 2 291 500 | 1 987 600  | 747 900 |

A külterületi földek adásvételi hirdetményei közül természetes személyek az alábbi árakon értékesítenek:

- a. 2020 decemberében benyújtott hirdetmény - szántó, Martfű külterület 079 hrsz., 4 ha 3971 m<sup>2</sup>, 4.801.300,-Ft, tulajdoni hányad: 1/1
- b. 2021 áprilisában benyújtott hirdetmény - szántó, erdő, Martfű, külterület 064/4, 131 ha 8401 m<sup>2</sup>, 1.900.000,-Ft, tulajdoni hányad: 226560/23285940

A Képviselő-testület 2016. szeptember 29. napján megtartott soros ülésén döntött a Martfű külterület 086/1 és 086/8 hrsz.-ú szántó területeket településfejlesztési célra történő megvásárlásáról. Az akkori vételár ingatlanonként 65.000.- Ft/AK érték, összesen: 337 AK, 21.905.000,- Ft volt.

Kérem, hogy a képviselő-testület az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.

Martfű, 2021. július 12.

Dr. Papp Antal  
polgármester

# Térképmásolat

**Vetület: EOv**

**Méretarány: 1:4000**

Szolnok, 2010. december 13.

Víg Istvánné

N-2746/2018



## Határozati javaslat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2021. (.....) határozata

Bakó László Martfű külterület 0118/8 és 0118/18 hrsz-ú ingatlanjainak megvásárlásáról

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Bakó László Martfű külterület 0118/8 és 0118/18 hrsz-ú ingatlanjainak megvásárlásáról szóló előterjesztést

1. Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 30.000.000,-Ft-ért, azaz Harmincmillió forintért megvásárolja Bakó Lászlótól az 1/1 arányú tulajdonában lévő Martfű külterület 0118/8 (2 ha 4323 m<sup>2</sup>, 29,25 AK értékű) és 0118/18 (10 ha 5010 m<sup>2</sup>, 109,21 AK értékű) hrsz-ú szántó ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésű területeket.
2. A Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat 1. mellékletét képező adásvételi szerződést aláírja, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.
3. A Képviselő-testület a vételár fedezetét Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat 2021. évi költségvetésének megállapításáról szóló 4/2021. (II.26.) önkormányzati rendelete 16. melléklet általános tartaléka terhére biztosítja.

A határozatról értesülnek:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
2. Valamennyi képviselő helyben
3. Pénzügyi és Adóügyi Iroda
4. Műszaki Iroda
5. Bakó László (e-mail: [mezofarm@marsnet.hu](mailto:mezofarm@marsnet.hu))
6. Irattár

Martfű, 2021. július 14.

Dr. Papp Antal  
polgármester

Látta: Szász Éva jegyző



1. melléklet a(z) \_\_\_\_/2021. (\_\_\_\_) határozatnak

### ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének \_\_\_\_ (\_\_\_\_) sz. önkormányzati határozata alapján

egyrésről

**Bakó László** (születési neve: \_\_\_\_\_, született: Szolnok, \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele \_\_\_\_\_) 5435 Martfű, \_\_\_\_\_, szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

**Martfű Város Önkormányzata** (székhely: 5435 Martfű, Szent István tér 1., adószám: 15733012-2-16, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 733018 – képviseli: *Dr. Papp Antal polgármester*), mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között,

az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Eladó tulajdonosa 1/1 arányban a

- a) **Martfű külterület 0118/8** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 ha 4323 m<sup>2</sup> alapterületű, 29,25 Ak. értékű, szántó megnevezésű,
- b) **Martfű külterület 0118/18** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 10 ha 5010 m<sup>2</sup> alapterületű, 109,21 Ak. értékű, szántó megnevezésű

külterületi ingatlanoknak.

2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1. b) pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának III. részén (teherlap) az alábbi jogok és jogilag jelentős tények vannak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba:

- a) III/1. alatt a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Földhivatal javára **földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog**,
- b) III/4. alatt az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) jogosult javára 22 kV-os közcélú légvezetékre 2561 m<sup>2</sup>-re **vezetékjog**.

Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az 1. b) pontban megjelölt ingatlan a fentiekén túl, míg az 1. a) pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes, és kijelenti, hogy az ingatlanokat adó, illetve adók módjára behajtható köztartozás, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher, valamint egyéb tartozás nem terheli, azon szerződéssel alapított elővásárlási joga harmadik személynek nincs.

Vevő kijelenti, hogy az 1. b) pontban megjelölt ingatlanra bejegyzett terhek jelen adásvételi szerződés megkötését nem befolyásolják, és tudomásul veszi, hogy azok az ingatlan-nyilvántartásban változatlan tartalommal fennmaradnak.

eladó

vevő  
Martfű Város Önkormányzata

Bakó László

dr. Papp Antal  
polgármester

dr. Varga Balázs  
ügyvéd

3. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan *a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény)* 5. § 17. pontja alapján mező,- erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, ezért tulajdonjoguk megszerzésére e törvény előírásait kell alkalmazni.
4. Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlanokat a kölcsönösen kialakított mindösszesen **30.000.000,- Ft, azaz Harmincmillió forint** egybefoglalt vételárért.
5. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok egymással **szomszédosak**, így a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 19. § (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron történő eladásuknak akadálya nincs.
6. Vevő az ingatlanok teljes vételárát jelen okirat aláírását követő **15 napon belül átutalással** fizeti meg Eladónak a TAKARÉKBANK Zrt-nél vezetett [REDACTED] számú bankszámlaszámára.

Felek megállapodnak, hogy a vételár megfizetése akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó fentiekben megjelölt bankszámlaszámán jóváírásra kerül.

Eladó kijelenti, hogy a vételár fenti bankszámlaszámon történő jóváírását saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként elfogadja.

7. Felek megállapodnak, hogy Eladó a teljes vételár megfizetése napján az 1. pontban megjelölt ingatlanok birtokát Vevőre átruházza, aki ettől a naptól viseli az ingatlanokkal kapcsolatos terheket, a kárveszélyt, és élvezi azok minden hasznát.
8. Vevő, mint az 1. pontban megjelölt termőföldek fekvése szerint illetékes települési Önkormányzat kijelenti, hogy az ingatlanokat a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdésének c) pontjában megjelölt **településfejlesztés céljára** vásárolja meg.

A fentiekre tekintettel

- a. a Földforgalmi törvény 16. § (7) bekezdése alapján a 16. § (1)-(4) bekezdésében foglalt korlátozások rá nem terjednek ki,
  - b. Vevőnek a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakra nyilatkoznia nem kell,
  - c. a Földforgalmi törvény 20. § d) pontja alapján a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adásvétel esetén elővásárlási jog nem áll fenn,
  - d. a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés h) pontja alapján jelen adásvételhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.
9. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

eladó

Bakó László

vevő

Martfű Város Önkormányzata

dr. Papp Antal  
polgármester

dr. Varga Balázs  
ügyvéd



Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII. 29.) FVM. rendelet 68/C. §-ra hivatkozással kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal *nem rendelkezik*.

10. Felek megállapodnak, hogy Vevő tulajdonjoga a vételár teljes összegének megfizetését követően kerülhet bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Eladó kijelenti, hogy jelen okirat aláírásával egyidejűleg, **külön okiratban szövegezett nyilatkozatában feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga – a vételár teljes összege megfizetését követően – az 1. pontban megjelölt ingatlanokra *1/1 arányban, adásvétel jogcímen* az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.

11. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen okirat aláírását követően Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedély) 4 (négy) eredeti, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas példányban, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban **ügyvédi letétben** elhelyezi a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél.

Az eljáró, letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe vett bejegyzési engedélyét a teljes vételár megfizetését követően a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megkötött letéti szerződés rendelkezései szerint az illetékes Földhivatal részére benyújtja.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről haladéktalanul, igazolható módon, írásban értesíti az eljáró ügyvédet.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a teljes vételár megfizetéséről az eljáró ügyvédet fentiek szerint nem értesíti, abban az esetben a teljes vételár megfizetését Vevő a vételár megfizetését igazoló banki átutalási megbízásnak az eljáró ügyvéd részére történő átadásával jogosult igazolni, amely igazolás birtokában az eljáró ügyvéd jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedélyt a letéti szerződés rendelkezései szerint a Földhivatalhoz benyújtani.

12. Felek kijelentik, hogy Eladó magyar nyelven értő és beszélő, cselekvőképes **magyar állampolgár**, Vevő helyi önkormányzat, szerződéskötési képességük semmilyen tekintetben korlátozva nincs.
13. Felek megbízzák, és egyúttal **meghatalmazzák** a Varga és Társa Ügyvédi Irodát (5435 Martfű, Móricz Zs. út 17. – dr. Varga Balázs ügyvéd személyes közreműködésével), hogy jelen szerződést készítse el, azt ellenjegyzésével lássa el, és őket a **földhivatali eljárásban** teljes jogkörrel képviselje. Dr. Varga Balázs ügyvéd kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére illetve a földhivatali ügyintézésre a megbízást, valamint a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével **elfogadja**.

eladó

vevő

Martfű Város Önkormányzata

Bakó László

dr. Papp Antal  
polgármester

dr. Varga Balázs  
ügyvéd

14. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket – különös tekintettel az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjra – Vevő viseli.

15. Eladó kijelenti, hogy a jelen ügylettel kapcsolatos esetleges adófizetési kötelezettségéről az eljáró ügyvédtől részletes írásbeli tájékoztatást kapott, amely tájékoztató átvételét jelen okirat aláírásával is elismeri.

16. Jelen szerződés az 1. pontban megjelölt ingatlanok a 2021. július 07. napján a Földhivatali Információs Rendszeren keresztül a 30005/35808/2021. és a 30005/35810/2021. megrendelés számon, elektronikus úton beszerzett nem hiteles tulajdoni lapja alapján készült, amely tulajdoni lap jelen szerződés során történő felhasználását Felek elfogadták.

Felek együttesen kijelentik, hogy az ingatlanrészek pontos elhelyezkedését ismerik, ezért az eljáró ügyvédtől térképmásolat beszerzését nem kérik.

17. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvédet Felek vonatkozásában a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerint azonosítási kötelezettség terheli.

Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat jelen megbízás keretében kezelje. Felek kijelentik, hogy jelen ügylet során saját nevükben és javukra járnak el.

18. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírását megelőzően hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül személyi és lakcímadataikat, illetve a bemutatott okmányuk érvényességét ellenőrizze.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés elkészítésére a megbízást a jelen okiratba foglalt tartalommal adták meg az eljáró ügyvédnek, ezért a szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás, elolvasás és tartalmának közös értelmezése után – az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá.

Jelen adásvételi szerződés 7 (hét) eredeti példányban, köztük 1 példány un. földátruházási biztonsági okmányon készült.

Martfű, 2021. augusztus \_\_\_\_

**eladó**

**Bakó László**

**vevő**

**Martfű Város Önkormányzata**

**dr. Papp Antal**  
**polgármester**

*Alulírott dr. Varga Balázs ügyvéd (székhelye: 5435 Martfű, Móricz Zs. utca 17, Kamarai Azonosító Szám: 36070964) ellenjegyzem Martfűn, 2021. augusztus \_\_ napján:*