



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1.

adószám: 15733012-2-16

törzskönyvi azonosító szám (PIR): 733018

KRID azonosító: 357119997, rövid név: ONKMARTFU

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

E L Ő T E R J E S Z T É S

A Martfű külterület 083 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból, a Gréczi Andrea Gabriella 4322/14112 tulajdoni hányadának (terület nagysága: 3,1164 ha) megvásárlásáról

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2021. november 25. ülésére

Előkészítette: Szász Éva jegyző, Műszaki Iroda Takács Anita koordinációs ügyintéző

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: egyszerű többség

Tárgyalás módja: nyilvános ülés

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2021. július 14. napján tartott képviselő-testületi ülésen a képviselő-testület tagjai javasolták, hogy az önkormányzat jelezze a Zsófia Tanya és a belterület közötti ingatlan tulajdonosának, hogy településfejlesztés céljából szándékában áll a terület megvásárlása.

A fenti terület Martfű külterület 083 helyrajzi számon nyilvántartott, 10,1755 ha nagyságú, erdő és legelő művelési ágú ingatlan.

Tekintettel arra, hogy a fenti ingatlan 3 tulajdonos osztatlan közös tulajdonában van, így 2021. szeptember 09. napján jeleztük vételi szándékunkat mindhárom tulajdonosnak:

- Gréczi Andrea Gabriella (tulajdoni hányad: 4322/14112, terület nagysága: 3,1164 ha)
- Kiss Zoltán (tulajdoni hányad: 3679/14112, terület nagysága: 2,6528 ha)
- Fűzfa Imre (2 tulajdoni hányad összesen: 6111/14112, terület nagysága összesen: 4,4064 ha)

Fűzfa Imre a vételi szándékunkra nem jelzett vissza.

A vételi szándékunkra Gréczi Andrea Gabriella azt jelezte vissza, hogy hajlandó értékesíteni a tulajdoni hányadát, így vételi ajánlatot tettünk. Vételi ajánlatunkat megküldtük Kiss Zoltánnak is.

A Nemzeti Földügyi Központ oldalán közzétett Értékbecslési ajánlat Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a Szolnoki járásra vonatkozóan az erdő és legelő művelési ágba tartozó földrészletre 398.000,- Ft hektáronkénti árat állapít meg, az önkormányzat azonban 962.650,- Ft hektáronkénti árat kínált.

A fentiek alapján Gréczi Andrea Gabriella részére az alábbi vételi ajánlatot tettük:

- a tulajdoni hányada egy 3,1164 ha nagyságú terület: $3,1164 \text{ ha} \times 962.650,- \text{ Ft} = 3.000.003,- \text{ Ft}$, azaz hárommillió-három forint

A vételi ajánlatot Gréczi Andrea Gabriella elfogadta, mely után előkészítettük az tulajdoni hányadra vonatkozó adásvételi szerződéstervezetet, melynek tartalmát a tulajdonossal is leegyeztettük.

A Pénzügyi és Adóügyi Iroda tájékoztatása szerint az önkormányzat költségvetésében a fenti vételárra nincsen fedezet, ezért előirányzatot kell biztosítani az általános tartalék terhére.

Kérem, hogy a Képviselő-testület vitassa meg az előterjesztést és hozza meg döntését!

Martfű, 2021. november 11.

Dr. Papp Antal
polgármester

Határozati javaslat:

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2021. (.....) határozata

A Martfű külterület 083 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból, a Gréczi Andrea Gabriella 4322/14112 tulajdoni hányadának (terület nagysága: 3,1164 ha) megvásárlásáról

A Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Martfű külterület 083 helyrajzi számon nyilvántartott erdő és legelő művelési ághoz tartozó ingatlanból, a Gréczi Andrea Gabriella 4322/14112 tulajdoni hányadának (terület nagysága: 3,1164 ha) megvásárlásáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Martfű külterület 083 helyrajzi számon nyilvántartott erdő és legelő művelési ághoz tartozó ingatlanból, a Gréczi Andrea Gabriella 4322/14112 tulajdoni hányadára (3,1164 ha nagyságú) vonatkozó adásvételi szerződést a határozat 1. melléklete szerint elfogadja.
2. A Képviselő-testület az ingatlan vásárláshoz szükséges fedezetet Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat 2021. évi költségvetésének megállapításáról szóló 4/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelete 16. melléklet általános tartaléka terhére biztosítja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. melléklet szerinti adásvételi szerződés aláírására és a további szükséges intézkedések megtételére.

Értesülnek:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Gréczi Andrea Gabriella (6000 Kecskemét, Belsőnyír tanya 141., grecziandi@gmail.com)
3. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
4. Irattár

Dr. Papp Antal
polgármester

Látta: Szász Éva jegyző

1. melléklete a/az .../2021. (XI. 25.) számú határozatnak

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének _____ (_____) sz. határozata alapján

egyrésztől

Grécsi Andrea Gabriella (születési neve: _____, született: _____
_____) anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____
) _____ szám alatti lakos, mint *eladó* (a továbbiakban: **Eladó**)

másrésztől

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* (a továbbiakban: **Vevő**),

együttes említésük esetén: Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Eladó tulajdonosa 4322/14112 tulajdoni hányadban a **MARTFŰ külterület 083** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 10 ha 1755 m² alapterületű, 89,44 Ak értékű, legelő, erdő művelési ágú külterületi ingatlanok.

Eladó tulajdoni hányada II/8. alatt, öröklés jogcímen került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Eladó tulajdoni hányada 3 ha 1164 m² területnek felel meg, értéke: 27,39 Ak.

2. 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.

3. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának III. (teher) része az alábbi jogokat és jogilag jelentős tényeket tartalmazza:

- a. III/4. alatt az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) javára 22 kV-os közcélú légvezetésekre, 2511 m²-re *vezetékjog*,
- b. III/5 alatt az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) javára 22 kV-os közcélú légvezetésekre, 5410 m²-re *vezetékjog*,
- c. III/6 alatt az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) javára 22 kV-os közcélú légvezetésekre, 1376 m²-re, *vezetékjog*,
- d. III/7 alatt az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) javára 22 kV-os közcélú légvezetésekre, 2061 m²-re, *vezetékjog*.

Grécsi Andrea Gabriella
Eladó

Martfű Város Önkormányzata

Dr. Papp Antal
polgármester
Vevő

dr. Varga Balázs
ügyvéd

Vevő kijelenti, hogy fenti terhek jelen szerződés megkötését nem befolyásolják, és tudomásul veszi, hogy azok tulajdonjoga bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásban változatlan tartalommal fennmaradnak.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincsen feljegyezve.

Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányada a fentiekben túl per-, teher- és igénymentes, és kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása.

Eladó kijelenti, és egyben szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illetve adók módjára behajtható köztartozás, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher, valamint egyéb tartozás nem terheli.

Eladó szavatolja, hogy Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás megindulásáig az ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, vagy határozat nem kerül feltüntetésre, amely az adásvétellel érintett ingatlan értékét csökkentené, vagy amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését megakadályozná.

4. Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialakított, és Felek által az ingatlanrész forgalmi értékével egyezőnek tartott **3.000.003,- Ft, azaz hárommillió-három** forint vételárért. Az ingatlan tulajdonjog-átruházás jogcíme: adásvétel.
5. Felek megállapodnak, hogy Vevő a teljes vételárát **jelen okirat aláírását követő 8 (nyolc) naptári napon belül, átutalással** fizeti meg Eladónak az **MKB Bank Zrt-nél vezetett 10300002-13236666-00014901** számlaszámú bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a vételár fentiekben megjelölt bankszámlaszámára történő utalását **saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek fogadja el.**

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

6. Felek megállapodnak, hogy Eladó a teljes vételár megfizetése napján az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokát Vevőre átruházza, aki ettől a naptól viseli az ingatlannal kapcsolatos terheket, a kárveszélyt, és élvezi annak minden hasznát.
7. Vevő a **föld fekvése szerint illetékes települési Önkormányzat.**

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdésének c) pontjában megjelölt **településfejlesztés céljára** vásárolja meg.

Fentiekre tekintettel

- a. a Földforgalmi törvény 16. § (7) bekezdése alapján a 16. § (1)-(4) bekezdésében foglalt **korlátozások Vevőre nem terjednek ki,**
- b. a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakra Vevőnek **nyilatkoznia nem kell,**

Gréczy Andrea Gabriella
Eladó

Martfű Város Önkormányzata
Dr. Papp Antal
polgármester
Vevő

dr. Varga Balázs
ügyvéd

- 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**.
8. 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**.

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**.

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

Eladó jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga bejegyzése iránt – *az ingatlan-nyilvántartási eljárás egyidejű függőben tartásának kérelmezése mellett* – kérelemmel éljen az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező földhivatalnál, melynek ténye a tulajdoni lap széljegyében felvezetésre kerül.

10. 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 ingatlan 4322/14112 tulajdoni hányadára, *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 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 engedélyt 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 – a teljesítés helyeként megjelölt bankszámlaszámon történt jóváírásról – haladéktalanul, a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg kelt letéti szerződés rendelkezései szerint, igazolható módon értesíti az eljáró ügyvédet.

Gréczi Andrea Gabriella
Eladó

Martfű Város Önkormányzata
Dr. Papp Antal
polgármester
Vevő

dr. Varga Balázs
ügyvéd

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 megküldésével jogosult igazolni. Felek megállapodnak, hogy fenti igazolás birtokában az eljáró ügyvéd jogosult, valamint köteles Eladó bejegyzési engedélyét a letéti szerződés rendelkezései szerint a Földhivatal részére benyújtani.

12. Felek együttesen kérik, hogy az illetékes Földhivatal Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárást az **Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja** alapján a 10. pontban írtak szerint letétbe vett tulajdonjog-bejegyzést engedélyező nyilatkozat beérkezéséig, de legfeljebb jelen szerződés ingatlanügyi hatóságához történő benyújtásától számított **6 hónapos határidő elteltéig tartsa függőben.**
13. Felek kijelentik, hogy Eladó **magyar állampolgár**, Vevő **helyi önkormányzat**, szerződéskötési képességük semmilyen tekintetben korlátozva nincs.
14. Felek megbízzák, és egyúttal **meghatalmazzák** a Varga és Társa Ügyvédi Irodát (székhelye: 5435 Martfű, Móricz Zs. út 17. – dr. Varga Balázs ügyvéd személyes közreműködésével), hogy jelen adásvételi szerződésüket 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.**
15. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel felmerülő költségeket Vevő viseli.
16. Vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) b) pontja szerint **teljes személyes illetékmentesség illeti meg.**
17. Eladó kijelenti, hogy a jelen ügylettel kapcsolatos esetleges személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettségéről az eljáró ügyvédtől részletes írásbeli tájékoztatást kapott, amely tájékoztató átvételét jelen okirat aláírásával is elismeri.
18. Jelen szerződés az 1. pontban megjelölt ingatlanok 2021. _____ napján a Földhivatali Információs Rendszeren keresztül _____/2021. és a _____/2021. megrendelés számokon, elektronikus úton beszerzett nem hiteles tulajdoni lapja, valamint nem hiteles térképmásolata alapján készült, amely tulajdoni lap és térképmásolat jelen szerződés során történő felhasználását Felek elfogadták.
19. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvédet Felek vonatkozásában a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (röviden: 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. Eladó kijelenti, hogy jelen jog ügylet során saját nevében, míg Vevő képviselője kijelenti, hogy jelen jogügylet során az általa képviselt Önkormányzat nevében jár el.

Gréczy Andrea Gabriella
Eladó

Martfű Város Önkormányzata
Dr. Papp Antal
polgármester
Vevő

dr. Varga Balázs
ügyvéd

20. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvédet Felek vonatkozásában a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (röviden: 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. Eladó kijelenti, hogy jelen jog ügylet során saját nevében, míg Vevő képviselője kijelenti, hogy jelen jogügylet során az általa képviselt Önkormányzat nevében jár el.
21. 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 (röviden: JÜB) keresztül személyi és lakcímadataikat, illetve a bemutatott okmányuk érvényességét ellenőrizze.
22. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy személyes adataikat megbízási szerződés jogcímén kezeli, melyet Felek, úgysis, mint megbízók jelen okirat aláírásával tudomásul vesznek, ehhez hozzájárulnak. Eljáró ügyvéd, úgysis, mint adatkezelő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy ezen személyes adatok biztonságos őrzését vállalja.
23. Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten felhatalmazzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Felek megállapodnak, hogy az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

Felek kijelentik, hogy a 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 – elolvasás és tartalmának közös értelmezése után – az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá. Jelen adásvételi szerződés 8 (nyolc) eredeti, köztük 1 példány un. földátruházási biztonsági okmányon készült.

Martfű, 2021. _____

Martfű Város Önkormányzata

Gréczi Andrea Gabriella
Eladó

Dr. Papp Antal
polgármester
Vevő

Alulírott dr. Varga Balázs ügyvéd (Székhelye: 5435 Martfű, Móricz Zs. utca 17, Kamarai Azonosítószáma (KASZ): 36070964) ellenjegyzem Martfűn, 2021. _____ napján: