

# Előterjesztés

## a Páty, 4902 hrsz. számú ingatlan adásvételéről

1. előterjesztés száma: 76/2023
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnady Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. melléklet – határozat-tervezet
  - 2. melléklet – településrendezési szerződés
  - 3. melléklet – tulajdoni lap (4902 hrsz)
  - 4. melléklet – megbízás és tényvázlat
  - 5. melléklet – adásvételi szerződés
5. előterjesztést tárgyaló bizottság: Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottság!**

Nagy János a belterületi fekvésű 4208 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 2018. augusztusában kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez (ikt. szám: I/6387-1/2018.). A 4208 hrsz-ú területébe belóg az Önkormányzat tulajdonában levő külterületi fekvésű 0150/2 hrsz-ú árok egy része. A belógó rész területe 215 m<sup>2</sup>. Nagy János beadványában kérte, hogy ennek a területnek a tulajdonjogát az Önkormányzat megfelelő feltételekkel adja át a részére.

Az Önkormányzat 2019-ben támogatta a terület átadását és átminősítését. A kérelemnek megfelelően az együttműködési megállapodás aláírása után elindítottuk a folyamatot, (településrendezési eszközök és HÉSZ módosítása, telekalakítások, belterületbe csatolás) és a Páty, belterület 4902 helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan keletkezett, melynek Páty Község Önkormányzata 1/1 tulajdonosa.


A vagyonrendelet módosítását követően a Páty 4902 hrsz-ú belterületi (215 m<sup>2</sup>) ingatlan forgalomképesé vált, így az eladásnak akadálya nincs.

Az adásvételi szerződés aláírásához szükséges, hogy a testület felhatalmazza rá a polgármestert.

Kérem az előterjesztésem megvitatását.

Páty, 2023. április 24.

Tisztelettel:

  
Székely László  
polgármester

**1. melléklet a 76/2023. számú előterjesztéshez**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Tárgy: A Páty, 4902 hrsz. számú ingatlan adásvételéről**

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2019. május 29-én kötött településrendezési szerződésben foglaltak szerint a mellékelt adásvételi szerződés alapján 150.000ft vételárért értékesíti Nagy János részére a 4902 hrsz-ú 215m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant. A Képviselő-testület az adásvételi szerződés aláírására felhatalmazza a Polgármestert.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** azonnal

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről

**Páty Község Önkormányzata** (székhely: 2071 Páty, Kossuth utca 83.; adószám: 15730208-2-13, törzsszáma: 15730208, statisztikai számjel: 15730208-8411-321-13 képviseli: Székely László polgármester), **mint eladó**, másrésztől

**Nagy János** (születési család- és utónév: Nagy János, szül.:

adóazonosító jel: ..... szám alatti lakos, **mint vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Az eladó és a vevő megállapodnak abban, hogy előzetes megbeszéléseiknek, valamint az egymással 2019.05.29. napján kötött „településrendezési szerződés” rendelkezéseinek megfelelően adásvételi szerződést kötnek egymással a 2. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan.
2. Az eladó eladja, a vevő 1/1 tulajdoni arányban, a megtekintett állapotban megveszi az eladó kizárólagos tulajdonát képező, a **Pátyi Ingatlan-nyilvántartásban 4902** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Páty belterületén található, 215 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület ingatlannyilvántartási megnevezésű belterületi ingatlant (a továbbiakban: ingatlan).  
A felek rögzítik - eleget téve a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdésének a) pontjában előírt kötelezettségnek - hogy a hivatkozott jogszabály alapján jelen szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány kiállítására nincs szükség, tekintettel arra, hogy az ingatlanon felépítmény nem található.
3. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlan vonatkozásában harmadik személy vonatkozásában nem áll fenn elővásárlási jog, továbbá az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely jelen szerződés szerinti tulajdon átruházást korlátozná vagy akadályozná.
4. A szerződő felek által az 2. pontban részletesen meghatározott ingatlanra vonatkozóan közösen megállapított vételár **150.000 Ft, azaz Százötvenezer forint**, amelyet a vevő a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, készpénzben fizet meg az eladó részére.  
A teljesítés és ezzel a teljes vételár kiegyenlítésének tényét az eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri, egyben nyugtázza.
5. Tekintettel arra, hogy az ingatlan teljes vételára a fentiek szerint maradéktalanul megfizetésre került, az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (beleegyezését) adja ahhoz, hogy a 2. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogot 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén Nagy János vevő nevére és javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezzék (bejegyzési engedély).
6. A felek rögzítik, hogy az eladó az ingatlan birtokát jelen szerződés aláírásával ruházza a vevőre (birtokátruházás). A vevő a birtokbaadás időpontjától kezdve szedi az ingatlan minden hasznát és viseli annak terheit.
7. Az eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- teher- és igénymentes és az ingatlan birtokbaadásáig is az marad.

8. A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti jogi személy, akit a polgármester képvisel, a vevő pedig nagykorú magyar állampolgár, akinek cselekvőképessége korlátozva nincs, így a szerződéskötést törvényi akadály nem gátolja.
9. A szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtt történő eljárással a Vitári Ügyvédi Irodát (1011 Budapest, Hunyadi János út 13. fszt. eljárásra jogosult: dr. Vitári Jenő ügyvéd, dr. Balogh István ügyvéd) közösen hatalmazzák meg, aki a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével igazoltan elfogadja. A szerződő felek jelen szerződéssel egyidejűleg - szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó - ügyvédi tényvázlatot is aláírnak azzal, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az ellenjegyző ügyvéd az ügyletre vonatkozóan (ideértve különösen az esetleges kockázatokat, a szerződés teljesítése érdekében a felek által teljesítendő cselekményeket, illeték- és adófizetési kötelezettségeket) megfelelő tájékoztatást adott.
- A felek az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd (képviselőik) személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.
- A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben a felek előadják, hogy az ügylet során mind az eladó, mind a vevő saját nevükben és javukra járnak el. A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2017. évi LIII. tv. szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Az adásvétellel kapcsolatban felmerülő költségek és illetékek a vevőt terheli.
10. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdésekben a Magyarország Polgári Törvénykönyvéről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
11. A jelen, 11 pontból álló adásvételi szerződést a felek elolvasták, értelmezték, azt akaratukkal egyezőnek ismerik el. Felek a jelen szerződést az ellenjegyző ügyvéd előtt aláírásukkal hitelesítik.

P á t y , 2023.

Páty Község Önkormányzata  
(képviseli: Székely László polgármester)  
eladó

Nagy János vevő

Ellenjegyzési záradék:

*Alulírott, mint a fenti szerződést szerkesztő ügyvéd kijelentem, hogy a fent megjelölt felek az adásvételi szerződést képviselői jogosultságuk és személyazonosságuk igazolását követően előttem, egymás jelenlétében, jóváhagyólag írták alá, erre tekintettel a szerződést ellenjegyzem:*

P á t y , 2023.

VITÁRI  
ÜGYVÉDI IRODA  
**M E G B Í Z Á S É S T É N Y V Á Z L A T**

A Megbízók megbízzák a **Vitári Ügyvédi Irodát** (1011 Budapest, Hunyadi János út 13. fszt., eljárásra jogosult: dr. Vitári Jenő ügyvéd, dr. Balogh István ügyvéd), hogy az alábbiak szerinti adásvételi szerződést szerkessze meg, jegyezze ellen, majd nyújtsa be az illetékes földhivatal felé.

1. Megbízók adatai

Mint eladó:

**Páty Község Önkormányzata** (székhely: 2071 Páty, Kossuth utca 83.; adószám: 15730208-2-13, törzsszáma: 730204, statisztikai számjel: 15730208-8411-321-13 képviseli: Székely László polgármester),

Mint vevő:

**Nagy János** (születési család- és utónév: Nagy János, szül.: [REDACTED])

[REDACTED] szám alatti lakos

2. Szerződésadatok

- **Ingtalan megjelölése:** Pátyi Ingatlan-nyilvántartásban 4902 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Páty belterületén található, 215 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület ingatlannyilvántartási megnevezésű belterületi ingatlan.
- **Vételár:** 150.000 Ft
- **Vételár esedékessége:**
  - szerződéskötéssel egyidejűleg
- **Birtokátruházás:**
  - szerződéskötéssel egyidejűleg
- **Bejegyzési engedély:** szerződés tartalmazza (teljes vételár megfizetésére tekintettel)
- **Egyéb:** -

3. A jogi dokumentáció elkészítése magában foglalja az ingatlanra vonatkozó szerződés elkészítését és ellenjegyzését, az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatali eljárás során történő teljes körű ügyintézés. Az üggyel felmerülő költségeket a vevő közvetlenül tartozik viselni.
4. Megbízók kifejezetten elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a szerződés megkötését megelőzően részletes tájékoztatást adott az adásvételi ügyletre vonatkozóan. Megbízók nyilatkoznak, hogy az aláírásra kerülő iratok részükre ismertetésre, általuk elolvasásra kerültek, azok szerződési akaratukat megfelelően tartalmazzák, jognyilatkozataikat belátási képességük teljes birtokában, kényszer nélkül, jogaik és a jogszabályi háttér teljes ismertetését követően teszik meg. A megbízott külön is tájékoztatta a megbízókat a hatályos illetékszabályokról, valamint az Szja.tv. vonatkozó rendelkezéseiről.

5. A fentiekben nem szabályozott kérdésekben az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII., a Földforgalmi törvény, valamint a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2023.

\_\_\_\_\_  
Páty Község Önkormányzata  
(képviselet: Székely László polgármester)  
megbízó

\_\_\_\_\_  
Nagy János megbízó

\_\_\_\_\_  
Vitári Ügyvédi Iroda  
(képv.: dr. Vitári Jenő) Megbízott



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/33515/2023

2023.04.21

PÁTY

Szektor : 53

Belterület 4902 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett beépítetlen terület

0

215

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52669/2022.11.07

eredeti határozat: 51249/2022.08.18

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.

törzsszám: 15730208

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52669/2022.11.07

Önálló szöveges bejegyzés a Páty külterület 0150/9 helyrajzi számú ingatlan belterületbe csatolva, a 606160/2022 (E-60/2022) számú vázrajz alapján. (Új helyrajzi szám Páty belterület 4902).

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE





2019.06.19 - én  
átvett

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Mely egyrészről

**Páty Község Önkormányzata** (2071 Páty, Kossuth utca 83.; képviseli: Székely László polgármester),  
a továbbiakban, mint Önkormányzat

másrészről

**Nagy János** (született: [REDACTED])

[REDACTED] a Páty külterület, 4208 hrsz ingatlan  
tulajdonosa, mint Tulajdonos

a továbbiakban együtt, mint Beruházók között jött létre a mai napon az alábbi feltételek szerint:

### I. A szerződés megkötésének előzményei

1. Beruházók a tulajdonukat képező ingatlanok vonatkozásában az alábbi módosításokat szeretnék megvalósítani a Helyi Építési Szabályzatban:

**A jelen megállapodás II.3 pontja szerinti cél megvalósítása érdekében szükség van a jelen eljárással érintett ingatlan tekintetében a HÉSZ módosítására az alábbiak szerint:**

**A 0150/2 földrészlet 4208 hrsz-ú földrészletbe ékelődő 215 m<sup>2</sup>-es része Vp övezetből a 4208 hrsz-ú területre érvényes Gksz építési övezetbe lesz átsorolva.**

**Ennek költségeit a Tulajdonos vállalja viselni a jelen megállapodásban rögzítettek szerint.**

2. A Helyi Építési Szabályzat módosításával érintett ingatlanok az alábbiak:

**Páty külterület 0150/2 hrsz (kivett árok 215m<sup>2</sup> /szabályozással érintett rész/)**

3. Ennek elérése érdekében keresték meg az Önkormányzatot, hogy a kizárólagos tulajdonukban lévő ingatlanokat érintő településrendezési eljárásokban működjön velük együtt és az 1997. évi LXXVIII törvényben (a továbbiakban: Étv.) meghatározott szükséges eljárásokat folytassa le. A fentiekre való tekintettel a szerződő felek egymással az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 17. § j. pontja és a 30/A. § rendelkezései alapján Településrendezési Szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötnek az itt meghatározottak szerint.

### II. A szerződés tárgya; a változtatással érintett terület meghatározása

1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Étv. 6. § (3) bekezdés és 7. § (3) bekezdés c) pontja szerinti feladatkörébe tartozó településrendezési eszközként a **Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló eljárást folytat le** a jelen megállapodás I.2. pontjában rögzített ingatlanok vonatkozásában, az I.1. pontban rögzítetteknek megfelelően.

2. Az Önkormányzat tájékoztatja a Beruházó(ka)t, hogy a módosított Helyi Építési Szabályzat elfogadása vonatkozásában az Étv.-ben (9.§-9/D.§) meghatározott véleményezési eljárásokat és közzétételeket az Étv.-ben és minden egyéb jogszabálynak foglaltaknak megfelelően folytatja le.

3. Az Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a tulajdonában lévő Páty külterület, 0150/2 hrsz ingatlan 215 m<sup>2</sup> részét (szabályozással érintett terület) forgalomképpessé alakítja, és ennek megtörténtét követően bruttó 150.000 forint vételárért értékesíti Tulajdonos részére.

### III. A településrendezés célja

1. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződéssel elérni kívánt céljuk az Önkormányzatnak a helyi szabályozási terv útján elérni kívánt településrendezési céljának, valamint a Beruházó Projektével kapcsolatos célok összehangolása, azok kölcsönös elősegítése.

Beruházó(k)

Páty Község Önkormányzata

2. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés áll fenn (Étv. 30/A. § (4) bek.).

#### IV. A Beruházó kötelezettségvállalása

1. Beruházó(k) kijelenti, hogy a jelen megállapodásban rögzített eljárás lefolytatása során felmerülő valamennyi költséget viselik, így különösen:

**Az Önkormányzat által előzetesen bekért árajánlat szerinti tervezési díj, amelynek összege bruttó 500.000 Ft.**

2. Az összeg megfizetése a Beruházókat tulajdoni hányadaik arányában, de egyetemlegesen kötelesek. Beruházók a fenti összeget jelen megállapodás valamennyi fél által történő aláírásától számított 5 munkanapon belül kötelesek az Önkormányzatnak az OTP Banknál vezetett 11742001-15390235 számú bankszámlájára. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen összegnek az Önkormányzat bankszámláján történő jóváírása a településrendezési eljárás megindításának az előfeltétele.

#### V. A felek jogai és kötelességei

1. A szerződő felek kölcsönösen kötelesek egymást tájékoztatni a jelen megállapodásukkal kapcsolatosan esetlegesen felmerülő új körülményekről, tényekről.

2. A felek vállalják, hogy a jelen szerződés értelmében egymás birtokába kerülő adatokat és információt bizalmasan kezelik.

3. Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy jelen szerződés kizárólag írásban módosítható.

4. Jelen szerződés kizárólag a felsorolt mellékletekkel együtt érvényes.

5. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy esetlegesen felmerülő jogvitáikat elsősorban békés úton, kölcsönösen együttműködve próbálják meg rendezni. Szerződő felek arra az esetre, ha vitájukat a jelen szerződés szerint békés úton nem tudják rendezni, úgy az esetleges peres eljárásra a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

6. Szerződő felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Alulírott Felek a fenti megállapodást, mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják. Felek kijelentik, hogy a fenti szerződés valamennyi, általuk lényegesnek tartott körülményt rendezett.

Kelt Pátyon, 2019. május 29.

Székely László polgármester

Páty Község Önkormányzata (Önkormányzat)

Dr. Hekmán Tibor jegyző

Nagy János (Tulajdonos)

Beruházó(k)

Páty Község Önkormányzat