

ELŐTERJESZTÉS**a hatvani 2603 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A tisztelt Képviselő-testület a 2024. február 13-i ülésén már tárgyalta a Magyar Állam tulajdonában álló hatvani 2603 hrsz-ú, természetben a Bezerédi utca és a Gárdonyi Géza utca között található, szántó művelési ágú, 3 ha 9305 m² nagyságú (korábbi MÁV Kertészet) értékesítésével összefüggésben érkezett elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívást.

Az ingatlanra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 25. § (1) bekezdése alapján önkormányzatunk 2021. május 31. napjával bejegyeztette elővásárlási jogát.

Az Étv. fenti hivatkozása szerint az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

Hatvan város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1.1 számú mellékletének 12. és 18. számú Szabályozási Tervlapján a hatvani 2603 hrsz-ú ingatlanra nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület került kiszabályozásra. Az ingatlan egy része gazdasági terület, másik része zöldterület, közkert besorolású.

Az önkormányzathoz érkezett ügyvédi megkeresés tanúsága szerint a Nemzeti Földügyi Központhoz (a továbbiakban: NFK), mint a tulajdonosi jogok gyakorlójához vételi ajánlat érkezett a fent megjelölt ingatlan vonatkozásában, melyet elfogadtak, így a nevezett ingatlanra vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre.

A szerződés tanúsága szerint az eladó 101.234.567,- Ft, azaz Egyszázegymillió-kettőszázharminnégyezer-ötszázhatvanhét forint összegű vételár – mely mentes az általános forgalmi adó alól – ellenében adja el az ingatlant, mely vételárat egyösszegben, az eladó által kiállított számla alapján, a számlán feltüntetett hatánapig kell banki átutalással a vevőnek megfizetnie. Ezen túlmenően az elővásárlási jog gyakorlása esetén a vételáron felül meg kell még fizetni az értébecslés díját(25.400.-Ft), a tulajdoni lap költségét, postai költséget, az ügyvédi munkadíjat (25.000.-Ft+Áfa) az ügyvéd részére költségátalányt (15.000.-Ft+Áfa) és a tulajdonjog bejegyeztetés díját (6.600.-Ft).

A 2024. február 13-i ülésen a 73/2024.(II.13.) sz. határozat alapján a Képviselő-testület akként döntött, hogy az adásvételi szerződés hiányossága miatt az elővásárlási jog gyakorlásáról nem tud dönteni, hiszen a szerződés a vételár megfizetésének határidejét nem kellően szabályozta. Ezen túlmenően eljáró ügyvéd 8 napos határidőt tűzött a jognyilatkozatunk megtételére.

A határozat alapján megkerestük az okiratszerkesztő ügyvédet és kértük a vételár megfizetésének határidejének a pontos meghatározását.



Ekörben a jogi képviselő arról tájékoztattott bennünket, hogy a kifüggesztés lejártát követően a Nemzeti Földügyi Központ kiállítja és megküldi a számlát, melyen általában 15 napos fizetési határidő szokott szerepelni.

Az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozat megtételének határideje körében figyelmeztettük eljáró jogi képviselőt arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezések alapján az elfogadó nyilatkozatot 30 napon belül lehet megtenni az általa közölt 8 nap helyett. A jogi képviselő módosította nyilatkozatát és kérte, hogy esetleges elfogadó nyilatkozatunkat 30 napon belül tegyék meg.

Önkormányzatunk az önkormányzat vagyongazdálkodásáról szóló 11/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet 12.§-ában foglalt rendelkezések alapján (mely szerint idegen tulajdonú vagyontárgy tulajdonjogának megszerzéséről szóló döntés előtt el kell végezni a vagyontárgy értébecslését) beszerezte az ingatlanra vonatkozó értébecslést. Ennek tanúsága szerint az ingatlan 2024. márciusi forgalmi értéke: bruttó 103.765.200.- Ft, azaz bruttó Egyszázhárommillió-hétszázhatvanötezer-kettőszáz forint.

Az értébecslés alapján az ingatlan megvásárlásának akadályja nincs.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan Újhatvan központjában helyezkedik el, körülötte, illetve közvetlen közelében oktatási intézmények, orvosi rendelők, üzletek találhatóak alkalmas városrészi központ, valamint szabadidős célú ingatlan és közpark kialakítására.

Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület az ingatlan megvásárlásáról dönt, úgy a vételár és a kapcsolódó költségek, az NFK előtti értébecslés, ügyvédi munkadíj és tulajdonjog bejegyeztetés díjának fedezete Hatvan Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 4/2024. (II.23.) számú rendeletben az általános tartalék költséghelyen rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a hatvani 2603 hrsz-ú, természetben 3000 Hatvan, Bezerédi utca és Gárdonyi Géza utca között található, szántó művelési ágú 3 ha 9305 m2 nagyságú ingatlannal összefüggő elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívásra akként nyilatkozik, hogy – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ -án alapuló – törvényes elővásárlási jogával a határozat mellékletét képező Nyilatkozat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló okiratban foglaltak szerint

élni kíván.

A Képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét a határozat mellékletét képező jognyilatkozat aláírására.

Felkéri továbbá a Képviselő-testület Hatvan város polgármesterét, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozatot a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben és végrehajtási rendeletben írott alaki követelményeknek megfelelően az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője részére a kifüggesztést követő 30 napon belül adja le. Ekörben felhatalmazza a Képviselő-testület a polgármestert, hogy jogi képviselőt hatalmazzon meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét, hogy a Nemzeti Földügyi Központ felhívására számla ellenében az ingatlan vételárát – 101.234.567.- Ft-ot, azaz Egyszázegymillió-kettőszázharmincnégyezer-ötszázhatvanhét forintot – és az adásvételi szerződéssel felmerült további járulékos költségeket (értékbecsülés díja, tulajdoni lap díja, postai költség, eljáró ügyvéd munkadíja és költségátalánya) számla ellenében fizesse meg.

A vételár megfizetésének igazolása után a polgármester a meghatalmazott jogi képviselő útján járjon el az ingatlanügyi hatóságnál az önkormányzat tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében.

A vételár és a kapcsolódó járulékos költségek fedezete Hatvan Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 4/2024. (II.23.) önkormányzati rendeletben az általános tartalék költséghelyen rendelkezésre áll.

Határidő: azonnal (jognyilatkozat aláírására és leadására)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási és a Jegyzői Iroda útján

Hatvan, 2024. március 12.

Horváth Richárd
polgármester

Látta:

dr. Kovács Éva
jegyző



NYILATKOZAT

Elővásárlási jog gyakorlásáról

Alulírott,

Hatvan Város Önkormányzata

székhelye: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.

KSH stat. számjel: 15729394 -8411-321-10

törzsszáma: 729392

nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár

adószám: 15729394-2-10

bankszámlaszám: K&H Bank Zrt.: 10403538-49575051-56561001

képviseli: Horváth Richárd polgármester 3000, Hatvan, Kölcsey utca 72. szám alatti lakos, mint elővásárlási jog jogosultja – a továbbiakban: **elővásárlási jog jogosultja** ezennel a megadott törvényes határidőn belül

elővásárlási jogunkkal kívánunk élni

a 2024. február 16. napján közzétett a Magyar Állam (tulajdonosi jogok gyakorlója: Nemzeti Földügyi Központ), mint eladó és dr. Palatitz Péter 5135 Jásziván, Tanya 89. szám alatti lakos (levelezési címe: 1121 Budapest, Melinda út 11.), mint vevő között 2024. február 1. napján kelt adásvételi szerződés keretében eladott

- hatvani 2603 hrsz-ú ingatlan

vonatkozásában.

1. A fenti adásvételi szerződés rendelkezéseit elfogadjuk és magunkra nézve kötelezőnek ismerjük el.
2. Az önkormányzat elővásárlási joga az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ - án alapul.
3. Nyilatkozuk, hogy tulajdonszerzésünk tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum korlátozását tartalmazó rendelkezés ugyanezen törvény 11.§ - a alapján az önkormányzat tekintetében nem alkalmazandó. Ekként nem alkalmazandó az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-ában írott, a részarány-tulajdon szerzés maximumára vonatkozó rendelkezés sem.
4. Nyilatkozuk, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CX-XII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések (földhasználati, földhasznosítási kötelezettség) ugyanezen jogszabályhely alapján - 2013. évi CXXII. törvény 11. § - az elővásárlási jog jogosultja tekintetében nem alkalmazandóak. Nyilatkozuk, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 11.§ (2) bek. c.) pontja alapján **az ingatlant településfejlesztés céllal vásároljuk meg.**
E célra figyelemmel a 2013. évi CXXII. tv. 20.§ (1) bek. d.) pontja alapján a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog nem áll fenn jelen adásvételi jogügylet tekintetében.

5. Nyilatkozzuk, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozásunk.
6. Nyilatkozzuk, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül az elővásárlási jog jogosultjával szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. törvény 14. § (2)).
7. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15. §-ban foglaltakra nyilatkozuk, hogy az elővásárlási jog jogosultja nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
8. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésére foglaltakra nyilatkozuk, hogy részünkre a birtokunkban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.
9. Fentiekre tekintettel nyilatkozuk, hogy az elővásárlási jog jogosultjaként a **szerződésben foglalt feltételeket azonos tartalommal elfogadjuk** per-, teher- és igénymentesen, a szerződésben meghatározott vételár, és annak megfizetése, valamint a kapcsolódó költségek (értébecslés díja, ügyvédi munkadíj és költségátalány, tulajdoni lap díja, tulajdonjog bejegyeztetésével felmerülő igazgatási-szolgáltatási díj) megfizetése szerződésben rögzített feltételek mellett.

Hatvan Város Önkormányzata
képv.: Horváth Richárd, polgármester
elővásárlási jog jogosultja

Elővásárlásra jogosult törvényes képviselője nyilatkozza, hogy a jelen nyilatkozat megtételéhez szükséges adatokat és jogi tényeket a valóságnak megfelelően közölte okiratszerkesztő ügyvéddel, aki ezek ismeretében szerkesztette meg jelen okiratot.

Jelen nyilatkozatot elolvasás, okiratszerkesztő ügyvéd általi részletes megmagyarázás és kellő megértés után, mint az általam képviselt Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (III. 13.) számú határozatával megegyezőt okiratszerkesztő ügyvéd előtt saját kezűleg, jóváhagyólag aláírtam.

Az okirat aláírására a felhatalmazást Hatvan Város Önkormányzat a Képviselő-testületének .../2024. (III. 13.) számú határozata biztosítja.

Hatvan, 2024. március hó 13. nap

.....
Hatvan Város Önkormányzata
képvisele: Horváth Richárd, polgármester
elővásárlási jog jogosultja

Jelen okiratot készítettem
és ellenjegyzem:

kamarai azonosító szám: 36071290

Hatvan, 2024. március 13. nap

Dr. Veres András
ügyvéd