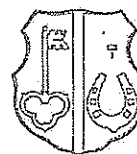




Nagykálló Város Önkormányzata
Polgármesterétől
4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.



☐ (42) 263-101 Fax: 42/263-309 ☐ 4321 Nagykálló Pf. 4. E-mail.
polgarmester@nagykallo.hu

Előterjesztés

Képviselő-testülethez

Nagykálló külterület 0413/54 hrsz.-ú ingatlan ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

T. Szabolcs 4320 Nagykálló, _____ szám alatti lakos 1/1 arányban tulajdonát képező, Nagykálló külterület 0413/54 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett út megnevezésű, 225 m² területű ingatlant értékesíteni kívánja 100.000.-Ft vételárért.

Az Eladót és Vevőt képviselő Dr. Papp Tamás Gyula ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Sólyom utca 29. fsz. 1., kérelmében előadta, hogy ügyfelei *Ingatlan adásvételi szerződést* kötöttek. A szerződés szerint az eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Nagykálló, 0413/28 hrsz. alatti 2 Ha 2912 m² területű, erdő megnevezésű a valóságban Nagykálló, Szíron d út 16. szám alatt található ingatlan, melyből a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal jogerős határozatával jóváhagyott, Nagykálló 0413/53 hrsz. és Nagykálló 0413/54 hrsz ingatlanokat alakítják ki.

Az ingatlant Nagykálló Város Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jog terheli. A feleket képviselő Dr. Papp Tamás Gyula ügyvéd, azzal a kérelemmel fordult a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy nyilatkozzon élni kíván-e az elővásárlási jogával.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az elővásárlási jog tárgyában tegyék meg javaslataikat, illetve a Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését.

Nagykálló, 2024. február 21.

Tisztelettel

Horváth Tibor
polgármester

Tervezet

**Nagykálló Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2024.(.) Kt.
határozata**

Nagykálló külterület 0413/54 hrsz-ú ingatlan ügye

A Képviselő-testület:

Szabolcs 4320 Nagykálló, Szabolcs utca 1. szám alatti lakos 1/1 arányban tulajdonát képező, **Nagykálló külterület 0413/54 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett út megnevezésű, 225 m2 területű ingatlan tekintetében *élni kíván/nem kíván élni* elővásárlási jogával.

A határozatban foglaltak végrehajtásáért felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Horváth Tibor
polgármester

Bereczki Mária
jegyző

Értesülnek:

- Dr. Papp Tamás Gyula ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Súlyom utca 29. fsz. 1.
- Képviselő-testületi referens
- Gazdasági irodavezető
- Ügyintéző Műsz/74-3/2024.
- Irattár

§ Dr. Papp Tamás Gyula §

ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Sólórn u. 29. fsz. 1.

Tel/fax: 42-421-444, Mobil: +36 20 9477-476, E-mail: drpappgy@gmail.com

Nagykálló Polgármesteri Hivatal
2024-02-21
48-11-01014
Kovácsné

Nagykálló Város Önkormányzat

Jegyzőjének

Nagykálló

Kállai kettős tér 1. sz.

4320

Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott Dr. Papp Tamás Gyula ügyvéd, mint Szabolcs és sef Gábor képviselője az alábbiak miatt keresem meg Önt.

Ügyfeleim a mai napon, a mellékelt csatolt telekalakítás és adás-vételi szerződés tanúsága szerint, adás-vételi szerződést kötöttek a Nagyikálló 0413/54. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére 100.000 Ft-os vételárért.

Nagyikálló Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a tulajdoni lap III/5. pontja alapján. Amennyiben élni kíván az elővásárlási jogával, úgy a szerződésbe Ön, mint Vevő belép, amennyiben a szerződésben foglaltak szerint a vételár megfizetési kötelezettségének eleget tesz.

Fentiekre figyelemmel kérem, hogy szíveskedjen levelem kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül nyilatkozni, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával.

Kelt: Nyíregyháza, 2024.02.20. napján

Tisztelettel:

§ Dr. Papp Tamás Gyula §

ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Sólórn u. 29. fsz. 1.

Tel./Fax: (42) 421-444

Adószám: 51895062-1-35 KASZ: 36066871

Dr. Papp Tamás Gyula

ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről:

- Szabolcs (sz.: an: adóazonosító jele:
Szem. azonosító.: 4320 Nagykálló, sz. alatti lakos, mint
ingatlan tulajdonos eladó, ajándékozó
- ÁR KATALIN (szn: in sz: 1., an:
Szem. azonosító: adóazonosító jele: '90, MVH regisztrációs száma:
Nyíregyházi Járási Földhivatala által földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma:
Árkamarai azonosító száma: 89) 4320 Nagykálló, sz. alatti lakos,
mint Megajándékozott

Másrészről:

- Gábor (sz.: ibor sz. Nyíregyháza an: adóazonosító jele:
Szem. azonosító.: MVH regisztrációs száma: /, Nyíregyházi Járási
Földhivatala által földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma:
Azonosító száma: 4320 Nagykálló, sz. alatti lakos, mint ingatlan
tulajdonos, vevő között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladó ajándékozó, megajándékozott és vevő rögzítik, hogy eladó ajándékozó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Nagykálló 0413/28. hrsz. alatti 2 ha 2912 m² területű, erdő megjelölésű - valóságban 4320 Nagykálló, Szirond u. 16. sz. alatti „felülvizsgálat alati” ingatlan. Eladó ajándékozó, megajándékozott és vevő megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlan:

- a III/5. sorszám alatt 54808/2007.05.23. számú bejegyző határozat alapján a Nagykálló Város Önkormányzata javára elővásárlási jog terheli.

2./ Eladó ajándékozó a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanból megosztással, a Siefán Sándor 4551 Nyíregyháza, Szállási u. 65. sz.) földmérő által 45/2023. iktatószám alatt készített, és 2023.09.11. napján, Orosz Istvánné földmérő mérnök által záradékolt és 800473/5/2023. számú ügyiratban, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal által 2023. október 25. napján jogerős határozatával - mellékelten csatolt - jóváhagyott, Nagykálló 0413/53. hrsz. és Nagykálló 0413/54. hrsz. alatti ingatlanokat alakítja ki:

- Nagykálló 0413/53. hrsz. alatti 2 ha 2687 m² területű, erdő megnevezésű ingatlant,
- Nagykálló 0413/54. hrsz. alatti 225 m² területű, kivett út ingatlant.

Eladó jelen szerződéshez csatolja a megosztáshoz kapcsolódóan az erdészeti hatóság határozatát is.

3./ Eladó ajándékozó a jelen szerződés alapján ezennel eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban részletesen meghatározott ingatlanból megosztással kialakított Nagykálló 0413/54. hrsz.-ú, kivett, magánút megnevezésű, 225 m² térmértékű ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát – mely terület természetben a vevő 1/1 arányú tulajdonában lévő Nagykálló 0411/87. hrsz.-ú. ingatlannal közvetlen szomszédságban található - a vevő által ismert és megtekintett állapotban az eladó ingatlan terhelő, az ingatlan tulajdoni lapján pontban részletesen meghatározottak változatlanul hagyása mellett.

4./ A felek az 2. pontban megjelölt - Nagykálló 0413/54. hrsz.-ú, kivett, magánút megnevezésű, 225 m² térmértékű terület - kölcsönösen elfogadott vételárát 100.000 Ft-ban, azaz Egyszázezer forintban határozták meg. Vevő a teljes vételárát, 100.000 Ft-ban, azaz Egyszázezer forintot, a mai napon készpénzben megfizette az eladó részére, aki annak átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy az ingatlan vonatkozásában az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jogát gyakorolni kívánja-e. Felek felhívják, az ingatlan elővásárlási jog jogosultjának - Nagykálló Város Önkormányzata - figyelmét, hogy amennyiben az elővásárlási jogával élni kíván, úgy azt oly módon teheti meg, hogy a vételárát 2024. február 28. napjáig megfizeti az eladó részére, az elfogadó nyilatkozat egyidejű megítése mellett.

5./ Eladó ajándékozó a jelen szerződés alapján ezennel elajándékozta a megajándékozott részére az 1./ pontban részletesen meghatározott ingatlanból megosztással kialakított Nagykálló 0413/53. hrsz.-ú, erdő megnevezésű, alatti 2 ha 2687 m² területű, ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát, melyet megajándékozott köszönettel elfogad. Szerződő felek az ajándékozás tárgyát képező jelen pontban megjelölt ingatlan értékét mindösszesen 8.000.000,- Ft, azaz Nyolcmillió forint összegben határozzák meg. Eladó ajándékozó és a megajándékozott nyilatkoznak, hogy egymással közeli hozzátartozók, mivel Megajándékozott Eladó Ajándékozónak házastársa, így a jogügyletre kiterjed az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 17. § (1) bekezdés p.) pontjában foglaltak, a megajándékozott vagyonszerzése mentes az illeték alól.

Szabolcs
eladó ajándékozó

Katalin
megajándékozott

Gábor
vevő

Dr. Papp Tamás Gyula

Dr. Papp Tamás Gyula
4400 Nyíregyháza, Selyemi u. 29. fszt. 1.
Tél/Fax: (42) 421-444
Adószám: 51895062-1-35 KASZ: 36066871

6./ Eladó ajándékozó a jelen okirat aláírásával minden további feltétel nélküli, visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és egyben kéri, hogy a vétel tárgyát képező, a jelen szerződésben részletesen meghatározott Nagykálló 0413/54 hrsz. alatti 225 m² területű, kivett út ingatlanra zsef Gábor vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga kerüljön adásvétel jogcímén bejegyzésre. min a Nagykálló 0413/53. hrsz. alatti 2 ha 2687 m² területű, erdő megnevezésű ingatlan vonatkozásában ár Katalin megajándékozott kizárólagos 1/1-ed arányú tulajdonjoga kerüljön ajándékozás jogcímén bejegyzésre.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő és a Megajándékozott a mai napon lép a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok birtokába, mely időtől húzzák annak hasznait és viselik terheit és a kárveszélyt is. Vevő és a megajándékozott a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

8./ Az eladó ajándékozó kifejezetten szavatolja az ingatlan tulajdonjogát, továbbá annak per-, teher-, igény- és szolgalmmentességét a jelen szerződés 1. pontjában részletesen meghatározottakat meghaladóan. Az eladó ajándékozó kijelenti és szavatolja, hogy más személyeknek az ingatlannal kapcsolatban követelésük vagy igényük nincs.

9./ Szerződő felek megállapítják, hogy a Nagykálló külterület 0413/53 hrsz.-ú. ingatlan, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül a szántó tekintetében, amelyre tekintettel a jelen jogügyletre a jogszabály hatálya kiterjed, és melyre tekintettel szerződő felek, különösen megajándékozott az alábbi nyilatkozatot teszi:

Megajándékozott kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett termőföld ingatlant, mint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény alapján földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy szerzi meg, azonban rá a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében foglalt korlátozást a 10. § (3) bekezdése alapján nem kell alkalmazni arra tekintettel, hogy a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.

Megajándékozott jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati tartozás). (Földforgalmi tv. 14.§ (1) bek.)

Megajándékozott jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv. 14.§ (2) bek.)

Megajándékozott kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt a tulajdonában lévő termőföldek együttes terület nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, illetve együttes aranykorona értékük nem haladja meg a 6000 aranykoronát.

Megajándékozott jelen okirat aláírásával - a 109/1999. FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra hivatkozással - nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Jelen szerződés a 2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdésének c.) pontjában foglaltak alapján hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek minősül, tekintettel arra, hogy a föld tulajdonjoga ajándékozás jogcímén kerül átruházásra.

10./ A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudásszerzéstől számított öt 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

11./ A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

12./ A felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője:

(a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatait nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, és

..... zabolcs
eladó ajándékozó

..... ár Katalin
megajándékozott

2

..... zsef Gábor
vevő

Dr. Papp Tamás Gyula
ügyvéd

§ Dr. Papp Tamás Gyula
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Selymi u. 29. fszt. 1.
Tel./Fax: (42) 421-444
Adószám: 51895062-1-33 KASZ: 36066871

(b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (továbbiakban: „ellenőrzés”). Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd a felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

13./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült költségeket a vevő viseli.

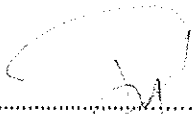
14/ A felek a jelen adásvételi szerződés megkötésekor az ügy körülményeinek ismertetése és az ügylet jogi következményeire történő részletes ügyvédi kioktatás után az okiratszerkesztő Dr. Papp Tamás Gyula (4400 Nyíregyháza, Súlyom u. 29. fsz. 1.) ügyvédet a szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízták. A jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlát is, tekintettel arra, hogy az tartalmazza a szerződő felek valamennyi, az ügylettel összefüggő nyilatkozatát. A szerződő felek egyidejűleg meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az illetékes Földhivatal előtt a jelen szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásban, továbbá a jelen szerződés alapján kiszabásra kerülő visszerthes vagyonátruházási illetékkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban történő jogi képviseletük teljes jogkörrel történő ellátására. A meghatalmazást Dr. Papp Tamás Gyula ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Szerződő felek azonban – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 28./A és a 78. §-ban foglaltakra figyelemmel - kifejezetten kérik az illetékes járási földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozatot ne csak a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd részére, hanem minden szerződő fél részére külön kézbesítse.

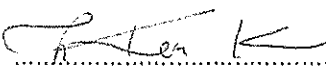
15./ A jelen szerződés aláírásával a felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével.

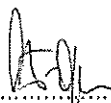
16./ Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

A felek a jelen szerződést annak elolvasását követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

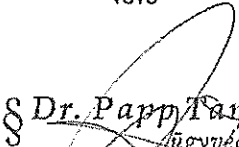
Kelt: Nyíregyháza, 2024. február 20. napján


.....
Szabolcs
eladó és ajándékozó

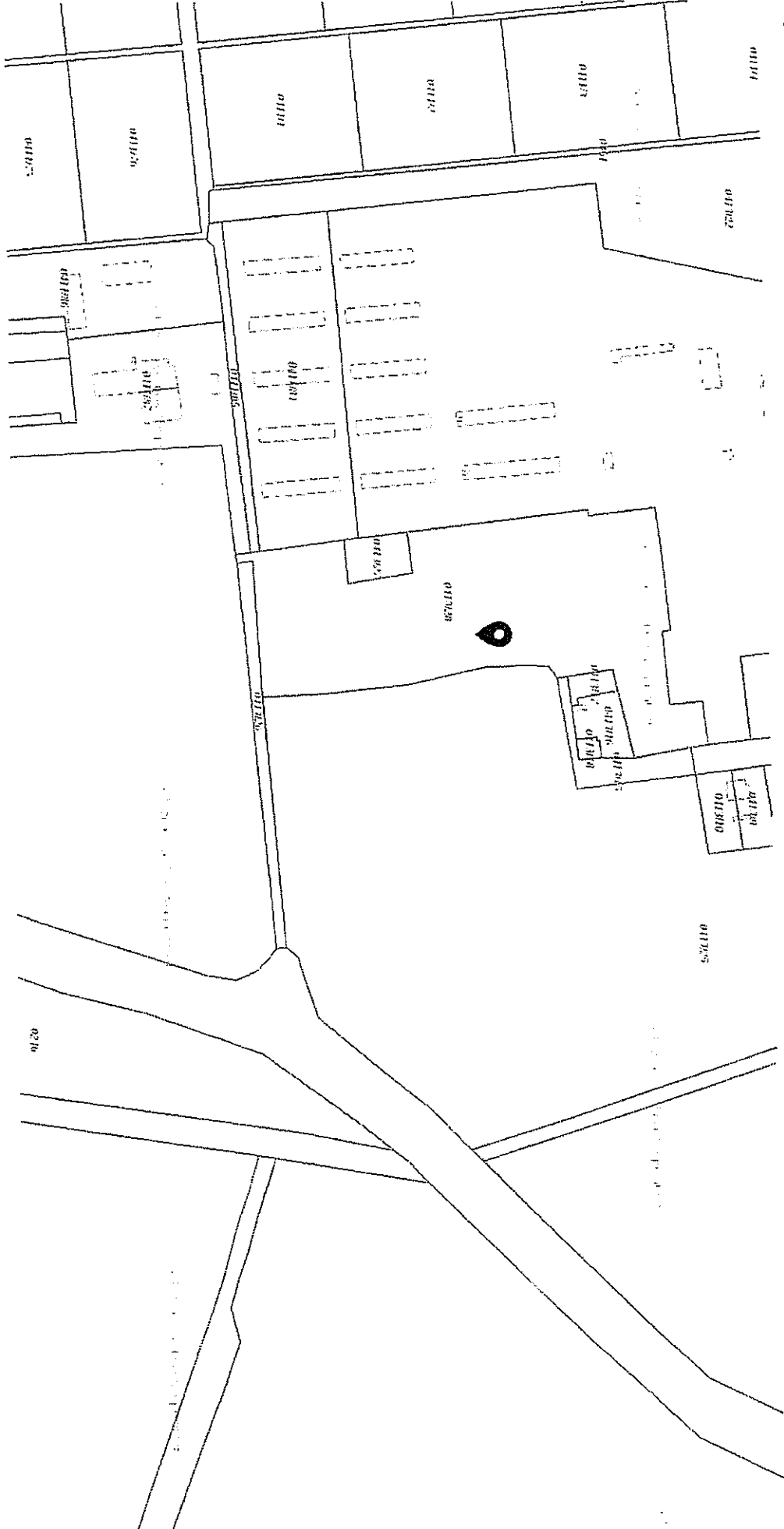

.....
Katalin
megajándékozó


.....
Gábor
vevő

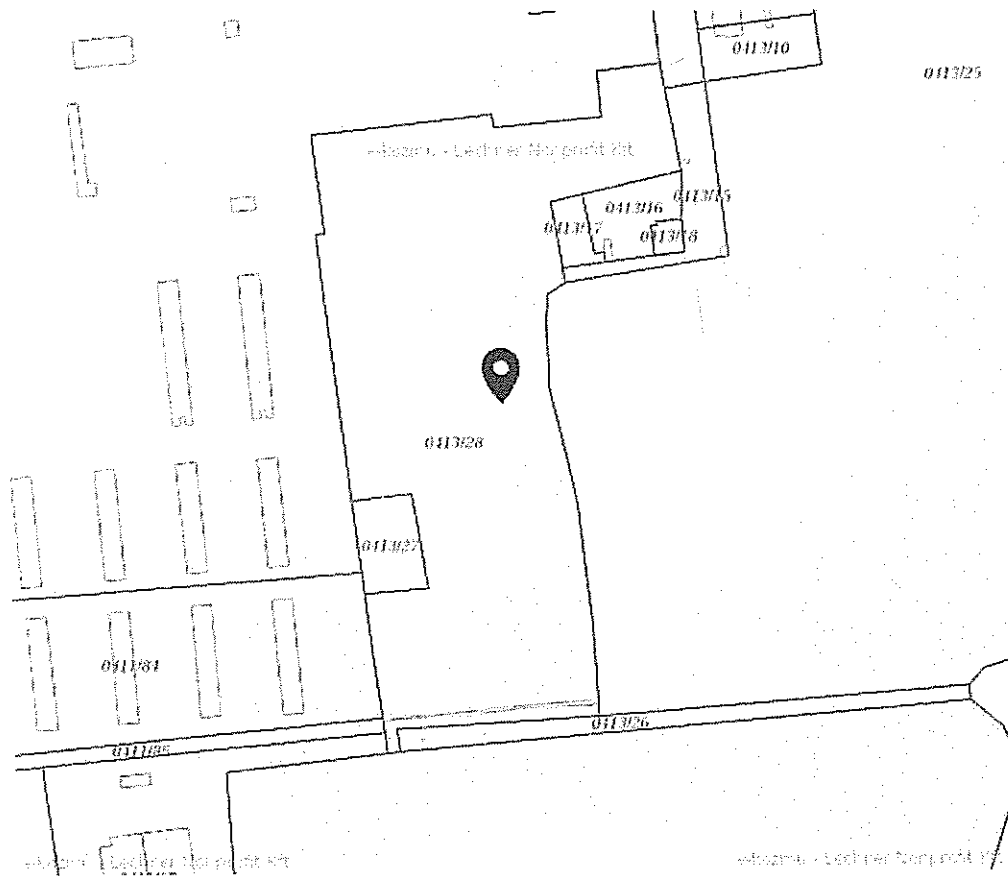
Jelen okiratot 2024. február 20. napján, Nyíregyházán készítettem és ellenjegyzem:


§ Dr. Papp Tamás Gyula
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Súlyom u. 29. fszt. 1.
Tel./Fax: (42) 421-444
Adószám: 51895062-1-35 KASZ: 36066871
Dr. Papp Tamás Gyula ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Súlyom utca 29. fsz. 1.
Szárazbélyegző sorszáma: 638
KASZ: 36066871

[illegible]



TÉRKÉP Nagykálló külterület 0413/28 hrsz



Nagykálló hatályos szabályozási terv részlete 39/2007. (X. 05.) Kt. rendelet

