



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala**

**2351 Alsónémedi, Fő út 58.**

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@alsonemed.hu, [www.alsonemedi.hu](http://www.alsonemedi.hu)

Szám: 20- 121 /20189

**ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2019. szeptember 25-i rendes ülésére

**Tárgy:** Elővásárlási jogról való lemondás (1255/2 hrsz-ú földterület)

**Előterjesztő:** Vincze József polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Percze Tünde jegyző

**Készítette:** Szabóné Bán Julianna műszaki csop. vezető

Mellékletek: megkeresés, helyszínrajz, tulajdoni lap

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

zárt ülés

**Elfogadás:** egyszerű többség

minősített többség

**Véleményezi:**

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület !**

Kardos Balázs, Kardos Mária és Lőke Győző megbízásából eljáró Dr. Szokolovszki Anikó ügyvéd az előterjesztéshez csatolt megkereséssel fordult Önkormányzatunkhoz.

Az adásvételi szerződés megkötéséhez és az adásvétel ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez szükséges a tulajdonostársként elővásárlási joggal rendelkező Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy kíván-e élni ezen jogával.

Javasolom a Képviselő-testületnek az elővásárlási jogról történő lemondást és a határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat**  
**.../2019. (IX. 25.) számú határozat**

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az alsónémedi belterület 1255/2 hrsz alatt felvett, 1 ha 3674 m<sup>2</sup> területű, 22,56 Ak értékű ingatlan 1300/13674 tulajdoni hányadának elővásárlási jogával kapcsolatos előterjesztést.**

**A Képviselő-testület úgy döntött, hogy az osztatlan közös tulajdonból eredő elővásárlási jogával nem kíván élni.**

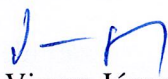
**Felelős: polgármester**

**Határidő: folyamatos**

**Kapja: dr. Szokolovszki Anikó, műszaki csop. vez.**

Alsónémedi, 2019. szeptember 17.



  
Vincze József  
Polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde  
jegyző







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38128/2019

2019.09.17

ALSÓNÉMEDI

Szektor : 53

Belterület 1255/2 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alaptulaj. adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
szántó	4	1.3674	22.56	

## II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 11805/13674  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34383/2006.04.06  
eredeti határozat: 36.873/2001/1986.09.10  
jogcím: tulajdonba adás 39944/1991.11.18  
jogállás: tulajdonos  
név: ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2351 ALSÓNÉMEDI Fő út 58  
törzsszám: 15391085

6. tulajdoni hányad: 1869/13674  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34974/2017.03.16  
jogcím: öröklés és egyezség  
jogállás: tulajdonos  
név : Kardos Balázs  
sz.név: Kardos Balázs  
szül. : 1943  
a.név : Garai Ida  
cím : 2351 ALSÓNÉMEDI Zrínyi Miklós utca 16

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36.873/2001/1986.09.10

Önálló szöveges bejegyzés az 1255, 1256, 1379-1382, 1383/2, 1384/1-1384/2, 1387-1397, 1399-1401, 1402/1-1402/2, 1405-1410 hrsz. ingatlanok megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 14618/2010.11.12

Vezetékjog  
; VMB-95/2010 engedély számú Soroksár - Alsónémédi(S) 20 kv-os vezeték (5007) javára a vázrajz szerint megjelölt 1 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alsónémedi Önkormányzat

Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő utca 58

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
HATÓSÁGI CSOPORT <input type="checkbox"/>	PÉNZÜGYI CSOPORT <input type="checkbox"/>	MŰSZAKI CSOPORT <input type="checkbox"/>	JEGYZŐ:
ÜGYINTÉZŐ		SZIGNÁLÁST VEZETŐ	
Érkezett: 2019 AUG 23.			
Szám: 4916-1/2019			Mell.: _____ db

Tisztelt Önkormányzat!

Ügyfeleim Lőke Győző, Kardos Mária, és Kardos Balázs képviseletében az alábbiak miatt keresem meg a Tisztelt Önkormányzatot!

Kardos Balázs és Kardos Mária eladók adásvételi szerződést kötöttek 2019. augusztus 22-én a Lőke Győző vevővel az Alsónémedi külterület 355/126 helyrajzszámú ingatlan vonatkozásában, valamint Kardos Balázs és Lőke Győző az Alsónémedi Belterület 1255/2 helyrajzszámú ingatlanok vonatkozásában.

Kardos Balázs eladó idős korára tekintettel döntött úgy, hogy mivel már egészségi állapota nem teszi lehetővé, hogy művelje és rendben tartsa az ingatlant, értékesíteni kívánja. **Tekintettel arra, hogy a két ingatlan közül a 1255/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a Tisztelt Önkormányzat is tulajdoni hányaddal rendelkezik 11805/13674 tulajdoni hányad arányban így jelen levelem mellékleteként szíves tájékoztatásul megküldöm az adásvételi szerződés egy példányát, annak érdekében, hogy a T. Önkormányzat elővásárlási jogával élni tudjon.**

Tekintettel arra, hogy Kardos Balázs és a Tisztelt Önkormányzat között már korábban megállapodás jött létre a hivatkozott ingatlan vonatkozásában, melynek eredményeképpen csereszerződés keretében kapta a 1255/2 helyrajzszámú ingatlan 1869/13674 tulajdoni hányadú összesen 1300 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt. Kardos Balázs a csereszerződés keretében az Önkormányzatnak átadta a 3.09 Aranykoronáját. (26/2006. (01.27.) számú önkormányzati határozat)

Ügyfelem részéről a hivatkozott számú ingatlan tulajdoni hányadának megszerzése azért volt indokolt, mert a külterület 355/126 helyrajzszámú ingatlantulajdonának megközelítése csak a 1255/2 helyrajzszámú ingatlanról lehetséges. Fentiekre tekintettel került 2019. augusztus 22-én értékesítésre mindkét Ingatlan ugyanazon Vevőnek Lőke Győzőnek, akinek személyét Kardos Balázs eladó választotta ki, figyelemmel arra a körülményre, hogy a vevő kellő gondossággal és körültekintéssel legyen birtokosa, új tulajdonosa az ingatlanoknak.

Csömör, 2019. augusztus 22.

Tisztelettel:

Dr. Szokolovszki Anikó

ügyvéd

Dr. Szokolovszki Anikó  
ügyvéd  
Helyettesítő  
2110 Csömör, Fő utca 155. C/1.  
Tel.: 06-30-851-333  
Adószám: 54633665-1-33

A jognyilatkozat megtételére  
nyitva álló határidő utolsó napja:

1

2019. 10. 25.

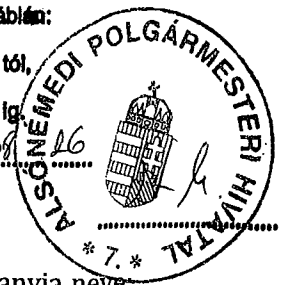
A határidő jogvesztői

Kifüggesztve a hirdetőtáblára:

2019. 08. 26. -tól,

2019. 10. 18. -ig.

Alsónémedi, 2019. 08. 26.



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött a mai napon egyrészről

**KARDOS BALÁZS**, születési név: Kardos Balázs született:

, anyja neve:

, személyi igazolvány száma , személyi azonosító jel:

adóazonosító jele: 2351 Alsónémedi, Zrínyi Miklós u. 13. szám alatti lakos, a továbbiakban **Eladó**, valamint

**LŐKE GYŐZŐ**, születési név: Lőke Győző született:

, anyja neve:

személyi igazolvány száma: személyi azonosító jel: adóazonosító jel:

, 1203 Budapest, Topánka u. 10. V/32 szám alatti lakos, a továbbiakban mint **Vevő** között alulírott helyen az alábbi feltételekkel:

A szerződő felek előjáróban büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az eladó és vevő között közeli hozzátartozói viszony nem áll fenn, cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok.

1. Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az eladó 1869/13674 tulajdoni hányadát képező **Alsónémedi Belterület 1255/2 helyrajzi szám alatt felvett szántó megjelölésű 22,56 kat.t. fill. jövedelem megjelölésű, 1,3674 ha, m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan tulajdoni hányadából 1300/13674 tulajdoni hányadot** a kölcsönösen kialakított **5.590.000 Ft** azaz **Ötmillió-ötszázkilencvenezer Ft vételárért**. Eladó így 569/13674 tulajdoni hányad tulajdonosa marad.
2. Szerződő felek megegyeznek, hogy jelen adásvétel tárgyát képező belterületi ingatlan mellett alulírott napon egyidejűleg adásvételi szerződést kötnek az Alsónémedi Külterület 0355/126 helyrajzszámú szántó és rét (12.46AK) ingatlan vonatkozásában is. Így a 2 érintett bel és külterületi ingatlan (22,56 AK belterület vonatkozásában, míg 12,46 AK külterület vonatkozásában) egybefüggő egységet, elválasztva forgalomképtelen, ezért a 2 adásvétel tárgyában, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezési szerint kifüggesztésre kerül, Vevő elállhat vételi szándékától, amennyiben bármelyik érintett ingatlan vonatkozásában nem szerezhethet tulajdont. **(Jogi osztatlanság)**
3. Szerződő felek megállapítják, hogy a mai napon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint a 11805/13674 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata, így azt elővásárlási jog illeti meg, melyet szerződő felek tudomásul vesznek. A szerződés egy példánya eljáró ügyvéd által megküldésre kerül az elővásárlási jog jogosultjának.
4. Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlanon az ELMŰ Hálózati Kft javára 1132 Budapest, Váci út 72-74 javára a VMB-95/2010 engedélyszámú Soroksár-Alsónémedi (S) 20kV-os vezeték (5007) javára a vázrajz szerint 1m<sup>2</sup> szerint megjelölt terület nagyságra vezetékjog került bejegyzésre.
5. Az eladó szavatol, az 1. pontban meghatározott ingatlanok per, -igény-és tehermentességéért, és egyben kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozóan köztartozása nem áll fenn.

.....  
**KARDOS BALÁZS**  
ELADÓ

.....  
**LŐKE GYŐZŐ**  
VEVŐ

.....  
**Dr. Szokolovszki Anikó**  
ellenjegyző ügyvéd **KASZ:**  
36073931

A közzététel

napja: 2019. 08. 27.

Levétel napja: 2019. 10. 28.

Dr. Szokolovszki Anikó  
ügyvédi iroda  
2141 Csömör, Szechenyi u. 155. CN.  
Tel: 06 30 647 5524  
Adószám: 54633683-1-53

6. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok vételára az alábbiak szerint kerül kiegyenlítésre az eladó részére:

**I. vételárrészlet:** A vevő a vételárból jelen szerződés aláírásának napján megfizet készpénzben összességben **250.000 azaz Kettőszázötvenezer Forintot, mint foglalót**, mely összeg beleszámít a teljes vételárba. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a foglaló jogi természetéről az eljáró feleket. szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés olyan ok miatt nem hatályosul melyért egyikük sem felelős, a foglaló összege visszajár vevő részére.

**II. vételárrészlet:** Vevő a vételárból **5.340.000 azaz Ötmillió-háromszáznegyvenezer Forint jelen szerződés hatálybalépésének napjától azaz a számított 5 munkanapon belül megfizet az eladó által megjelölt Kardos Mária OTP banknál vezetett bankszámlájára, melyet eladó saját kezéhez történő teljesítéshez fogad el. Amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 22.§ (1) bekezdés a. pontja alapján készített iratjegyzéket és kapcsolódó dokumentációt, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Mezőgazdasági Igazgatási Szerve jelen szerződést jóváhagyja és Eladó részére átadja. A teljes vételár kifizetésének feltétele, hogy a vevőt megelőző jogcímen senki ne éljen elővásárlási jogával, továbbá az ingatlan tulajdoni lapján a mai napon fennálló adatokhoz képest új bejegyzés széljegy ne legyen. Előteljesítésre a felek jogosultak.**

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kézhezvételét követően haladéktalanul írásban értesíti a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet. Eladó külön eljáró ügyvéd által ellenjegyzett külön nyilatkozatban adja feltétlen visszavonhatatlan és végleges hozzájárulását, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlannyilvántartásba vétel jogcímen tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.(bejegyzési engedély) Eladó minden további kikötés nélkül haladéktalanul megadja, amint a teljes vételár megfizetésre került a bejegyzési engedélyt, Eladó köteles átadni a teljes iratjegyzéket és a kapcsolódó dokumentációt vevőnek a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, a jelen szerződés 13. pontjában meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében.

7. Az eladó kijelenti, hogy a harmadik személynek nincsen olyan joga, amellyel a tulajdonjog átruházását, illetve az ingatlan birtokbának átruházását, használatát illetve hasznainak szedését akadályozná vagy korlátozná.
8. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni, továbbá, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföldek nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, illetve birtokában lévő föld területnagysága a megszerzettel együtt sem haladja meg az 1200 hektárt.
9. A vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 68/C §-ában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
10. Vevő az ingatlant az általa megismert megtekintett állapotban vásárolja meg
11. Az Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg ruhazza át a vevőre, aki attól az időponttól kezdődően élvezzi az ingatlanok hasznait, viseli annak terheit valamint a kárveszélyt.

.....  
KARDOS BALÁZS  
ELADÓ

.....  
LÓKE GYÓZÓ  
VEVŐ

Dr. Szokolovszki Aniko  
ellenjegyző ügyvéd  
36073931

Dr. Szokolovszki Aniko  
ellenjegyző ügyvéd  
1141 Csomói, Stécheri utca 84.  
Tel.: 06 30 647 5522  
Adószám: 64633663-1-33

12. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével járó valamennyi költség valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költség és illeték a vevőt terheli.
13. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldet ellenérték fejében szerzi meg, a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezésétől követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít.

Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, továbbá kijelenti hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozása). Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg róla, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14. A vevő köteles jelen szerződést a 15. pontban megjelölt jogi képviselő útján a hatálybalépéstől számított 30 napon belül ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabásra továbbítás érdekében az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek, valamint nem állnak a cselekvőképességet részlegesen vagy teljesen kizáró gondnokság hatálya alatt.
16. A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Szokolovszki Anikó egyéni ügyvédet 2141 Csömör Széchenyi út 155. C/1 hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban az illetékes Földhivatalnál teljes jogi képviselőtüket ellássa.
17. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. megfelelő rendelkezései az irányadóak.
18. Felek megállapodnak abban, hogy jelen jogügylet az adásvételi szerződés mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv 21-24§-ai alapján történő hirdetményi közlésére vonatkozó eljárás befejezésének és a mezőgazdasági igazgatási szervek jóváhagyását követő napon lép hatályba, amennyiben a vevőt megelőző jogcímen senki elővásárlási jogát nem gyakorolta.
19. Jelen adásvételi szerződés kilenc egymással megegyező példányban készült, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

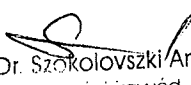
**Dunaharaszti, 2019. augusztus 22.**

.....  
  
**KARDOS BALÁZS**  
**ELADÓ**

.....  
  
**LŐKE GYŐZŐ**  
**VEVŐ**

**Dr. Szokolovszki Anikó**  
**ellenjegyző ügyvéd KASZ:**  
**36073931**

A jelen adásvételi szerződés okiratot, mint a jogszabályoknak és a szerződő felek által előttem személyesen kinyilvánított akaratának és nyilatkozatainak mindenben megfelelőt a mai napon megszerkesztettem, elkészítettem, és szintén a mai napon **e l l e n j e g y z e m**, azaz szárazbélyegzőmmel, ügyvédi pecsétemmel és kézjeggyemmel ellátom: **Dr. Szokolovszki Anikó, ügyvéd, 2141 Csömör Széchenyi utca 155 C/1 KASZ: 36073931.** Dunaharaszti 2019. augusztus 22.

  
 Dr. Szokolovszki Anikó  
 egyéni ügyvéd  
 2141 Csömör, Széchenyi u. 155. C/1.  
 Tel.: 06 30 647 5524  
 Adószám: 54633683-1-33