



ELŐTERJESZTÉS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 2025. január 23-i ülésére

Tárgy: Döntés Veszprém-Gyulafirátót 16022 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót településrészen, a „Tik hegyen” található – ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Varga Tamás alpolgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Borbás Tamás csoportvezető, "VKSZ" Zrt.
dr. Mohos Gábor ügyvéd
Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

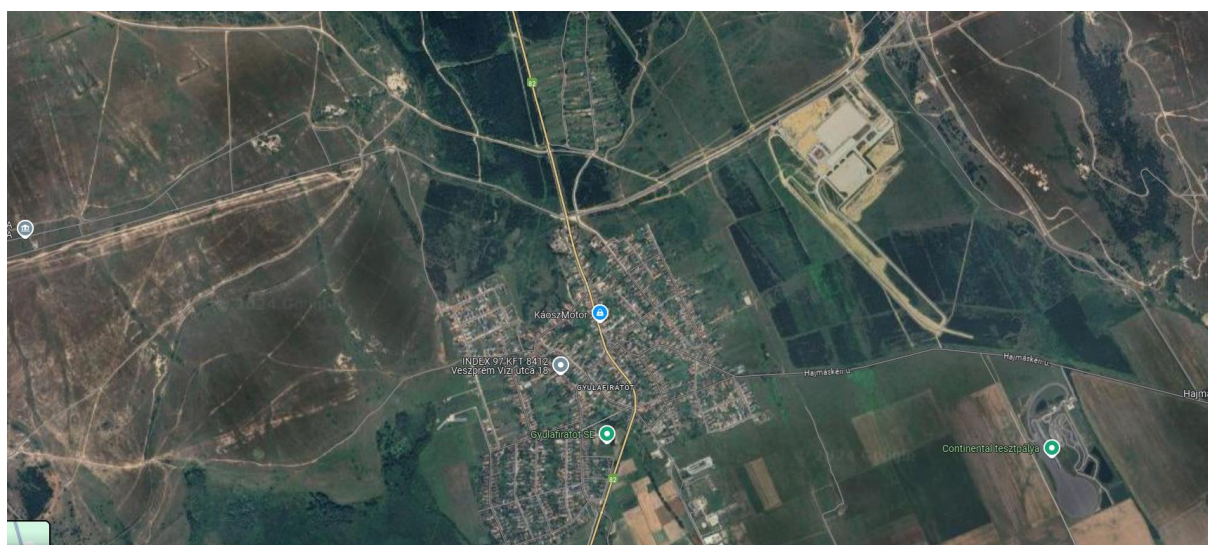
dr. Kónya Norbert
vagyongazdálkodási csoportvezető

Tisztelt Bizottság!

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Veszprém 16022 hrsz.-ú – természetben Veszprém-Gyulafirátót településrészen, a „Tik hegyen” található – 1093 m² alapterületű, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága 2024. december 5. napján a 163/2024. (XII. 05.) határozatban (a továbbiakban: Határozat) döntött az Ingatlan értékesítéséről. Az Ingatlan legalacsonyabb értékesítési árát nettó 1.000.000,- Ft összegben határozta meg. Az erre irányuló nyilvános pályázati eljárás lebonyolítására a "VKSZ" Zrt. került felkérésre.

Az Ingatlan Veszprém-Gyulafirátót településrészen helyezkedik el, Veszprém központjától északkeletre. Az Ingatlan Veszprém-Gyulafirátót központjától, északkeletre, külterületi részen, a „Tik hegyen” található. Közvetlen környezetében zártkerti területek és főút található. Az Ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes. Kereskedelmi, szolgáltató egységek 2000 méteren, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 3000 méteren belül megtalálhatóak. Helyközi buszjárat buszmegállója 800 méter távolságon belül van.



1. ábra: Az Ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az Ingatlan területe északkelet-délnyugat hossz tengelyű, délnyugati irány felé enyhén lejtős, gyepjellegű, lágyszárú vad növényzet borítja. Megközelíthető az Újkúti utcából közvetlenül, földúton keresztül.



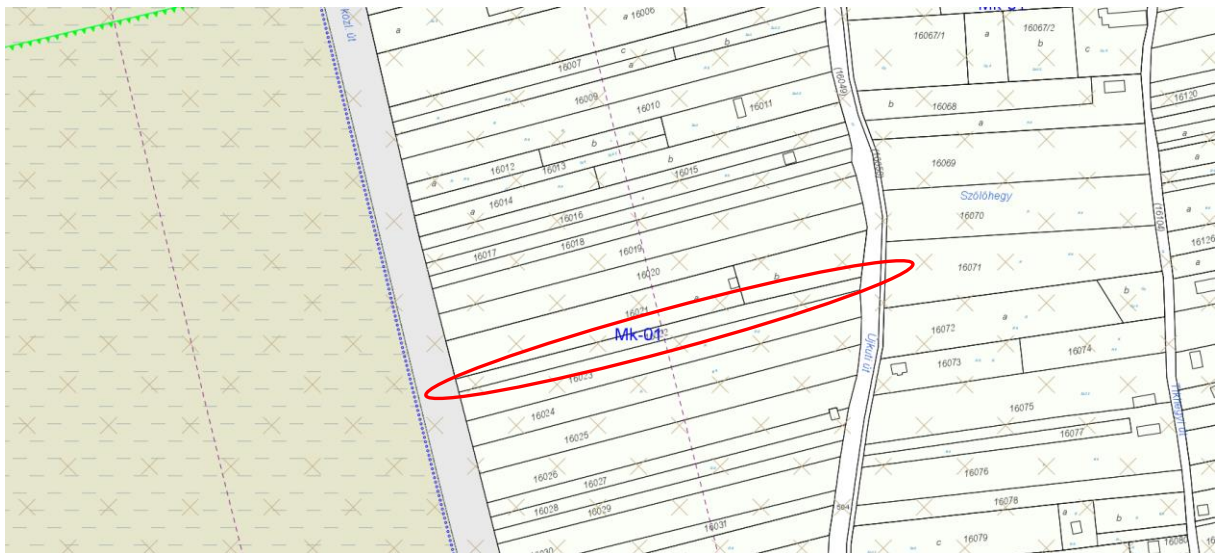
2. ábra: Az Ingatlan természetbeni megjelenése

Az Ingatlan nem közművesített, a keleti szélét ugyanakkor villamos légvezeték védőövezete érint.



3. ábra: Az Ingatlan közműérintettsége

Az Ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendeletének Szabályozási Terv melléklete szerint Mk-01 jelű Kertes mezőgazdasági terület övezetben található.



4. ábra: Szabályozási Terv részlet



5. ábra: Az Ingatlan szélessége, hossza

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.), valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján az Ingatlan a forgalomképes üzleti vagyonelemek közé tartozik.

A Határozatban foglaltak alapján a "VKSZ" Zrt. lefolytatta a pályázati eljárást.

A pályázatok benyújtási határideje 2025. január 6. napja 9:00 óra volt. A pályázati hirdetményekre 1 db pályázat érkezett. A pályázat bontására a kiíró jelenlétében, a Veszprém, Házgyári út 1. szám alatti székhelyén került sor 2025. január 6. napján 9:30 órakor.

A – zárt és sértetlen – boríték bontását követően a pályázati anyagban foglaltak megismerése során az alábbiak kerültek megállapításra:

Ajánlattevő: Gyurics Roland (anyja neve: Balogh Ibolya Mária, lakcím: 8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 4.)

Megajánlott nettó vételár: 1.000.000,- Ft

Pályázati dokumentáció teljes.

Az ajánlat megfelelt a kiírás szerinti alaki és tartalmi követelményeknek. A pályázat felbontásának menete szabály szerint történt. A benyújtott vételi ajánlat érvényes, a pályázati eljárás pedig eredményes volt.

A Magyar Államot jelen jogügylet tekintetében az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Veszprém, 2025. január 13.

Varga Tamás

HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Tulajdonosi Bizottságának
.../2025. (...) határozata
a Veszprém-Gyulafirátót 16022 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-
Gyulafirátót településrészen, a „Tik hegyen” található – ingatlan
értékesítéséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés Veszprém-Gyulafirátót 16022 hrsz.-ú – természetben a Veszprém-Gyulafirátót településrészen, a „Tik hegyen” található – ingatlan értékesítéséről”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága jóváhagyja a Veszprém-Gyulafirátót 16022 hrsz.-ú – természetben Veszprém-Gyulafirátót településrészen, a „Tik hegyen” található – ingatlant érintő, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata – mint eladó – és Gyurics Roland vevő közötti adásvételi szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti szerződés aláírására.

Határidő: 2. pont: 2025. február 28.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Veszprém, 2025. január 23.

Kovács Áron sk.
Tulajdonosi Bizottság elnöke

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., KSH statisztikai számjel: 15734202-8411-321-19, adószáma: 15734202-2-19, törzsszáma: 734202, képviselője: Porga Gyula polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről **Gyurics Roland** (születési név: Gyurics Roland, születési hely, idő:, 1991....., anyja neve: Balogh Ibolya Mária, személyazonosító igazolvány száma:, személyi azonosítója: 1-....., adóazonosító jele:), 8412 Veszprém, Szőlőhegy u. 4. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő), együttesen Felek között az alábbi feltételek mellett:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszerből 2025..... napján megrendelésszám alatt lehívott tulajdoni lap másolat szerint az eladó 1/1 arányú tehermentes tulajdonát képezi a **Veszprém zártkert 16022 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű, 1093 m² területű ingatlan.**

Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (4) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20 %-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1.) pontban meghatározott ingatlant, úgy, amint az jelenleg is áll, a vevő által megtekintett és megismert állapotában **1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint vételárért.**

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok vételára Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról, vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendeletben előírtak szerint ingatlanforgalmi értékecselő által készített szakvélemény figyelembevételével került megállapításra.

Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében mentes az általános forgalmi adó alól.

3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a 2.) pontban meghatározott vételárat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:

3.1. Szerződő felek megállapítják, hogy vevő – az ingatlan megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolta, hogy 2024.12.30. napján pályázati biztosíték címén megfizetett eladó részére **200.000,- Ft-ot, azaz kétszázezer forintot, mely összeget felek **foglalóként** a vételár részének tekintenek, és amelynek megfizetését eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyújtázza.**

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak. Ez alatt egyezően azt értik, hogy vevő a foglalót elveszti, ha a teljesítés megghiúsulásáért felelős, illetve eladó a foglaló kétszeresét köteles visszatéríteni, ha a teljesítés megghiúsulásáért felelős. A foglaló abban az esetben jár vissza, ha az ingatlan adásvételi szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős.

3.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül megfizeti eladó részére a fennmaradó **800.000,- Ft**, azaz nyolcszázezer forint vételárhátralékot az eladó MBH Bank Nyrt. banknál vezetett 50400209-16290602 számú számlaszámára.

Szerződő felek a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor annak teljes összege az eladó fentiekben meghatározott bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került.

4.) Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az 1.) pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a vevő javára az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában határozatlan időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyezésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető.

Eladó az ingatlanra vonatkozó, vevő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata 5 (öt) eredeti aláírt példányát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodánál (8200 Veszprém, Rózsa u. 22, ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181). dr. Mohos Gábor ügyvéd a bejegyzési engedély ügyvédi letétbe vételének tényét az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elismeri, annak kiadásával összefüggő jogosultságait és kötelezettségeit tudomásul veszi.

Jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt jogosult és egyben köteles a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói – *vagy ennek hiányában vevői* – értesítést követően 2 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

5.) Eladó a teljes vételár megfizetésének napját követő 8 napon belül ruházza át a vétel tárgyát képező ingatlan birtokát vevőre. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

6.) Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdonjog bejegyzéséig az ingatlant semmilyen módon nem terheli meg.

7.) Eladó kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester a szerződés aláírására Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Tulajdonosi Bizottságának/2025. (.....) határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Eladó kijelenti, hogy a képviselőjében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz már becsatolásra kerültek. Eladó jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviselői jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár.

Fentieknek megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy ügyletkötési képességük, valamint jelen szerződés alapján bekövetkező tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi korlátozás vagy kizárás alá nem esik.

8.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a hatályos adó-, illeték jogszabályokról, ingatlanügyi hatóság előtti eljárásról, amelynek részletes írásba foglalását a felek nem kérik.

9.) Szerződő felek tudomással rendelkeznek arról, hogy jelen szerződés csak természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető meg. Vevő nyilatkozik, hogy az előbbieken meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelel.

10.) Szerződő felek jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a tulajdonjog-bejegyzéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselői ellátásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181), aki a megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik

azt is, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

12.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg az eladó képviselőjében eljáró személyt, valamint a vevőt okmányaik alapján azonosítsa, személyi igazolványairól, lakcímkártyáikról és adókártyáikról másolat készüljön, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemasolt igazolványokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése keretében, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

13.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók.

Jelen adásvételi szerződést, amely 4 (négy) oldalból és 1.)-13.) pontokból áll, elolvastuk, tartalmát megértettük, és azt, mint üzleti akaratunkkal minden tekintetben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.

Veszprém, 2025.

.....
**Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata**
eladó

képv.: Porga Gyula polgármester

.....
Gyurics Roland
vevő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Veszprém, 2025

Fazekas Ildikó
pénzügyi irodavezető

Jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem
Veszprém, 2025. napján:

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181