

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/26/11/2017.

**Előterjesztés**

**Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2017. november 2-i  
rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Döntés az Eplény 0180 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról

**Előadó:** Fiskál János polgármester

**Előterjesztés tartalma:** határozati javaslat

**Szavazás módja:** egyszerű többség

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

Lóczy Árpád  
csoportvezető

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A múlt héten telefonon, majd személyesen is megkeresett Ute Maria Anlauf (született: Ute Maria Eppinger, lakcíme: 70563 D-Stuttgart, Stadtbezirk Vaihingen Paradiesstr. 103.) német állampolgár, mint az Eplény 0180 hrsz-ú, 20 121 m<sup>2</sup> térmértékű, szántó megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdonosa, valamint édesanyja Anna Maria Winkler (született: Anna Maria Wonka, lakcíme: 75417 Mühlacker, Reichenberger Str. 17.) szintén német állampolgár, akinek a fenti ingatlanra özvegyi joga van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlan településfejlesztési célú megvásárlásáról már évekkel előtte a jelenlegi tulajdonosnak az édesapjával, a néhai Eppinger Ferencsel már folytattuk egyeztetést, de az akkori tárgyalások megszakadtak.

Ute Maria Anlauf elmondása szerint az édesanyjával az örökölt magyarországi érdekeltségeit el kívánják adni, és mivel tudott az önkormányzat korábbi vételi szándékáról, most felajánlotta a fenti eplényi ingatlant megvásárlásra.

A kölcsönös alkudozást követően, előzetesen, 600 000 Ft-ban állapodtunk meg. (Csak tájékoztatásul, az eladók által bemutatott NAV hagyatéki leltári értéke az ingatlanak 704 325 Ft.)

Az ingatlan egy része beleesik a vízbázisunk védőövezetébe és ezen a területen van kijelölve egy mentőhelikopteres leszállópont is, továbbá az ingatlan közvetlenül határos az önkormányzat egyéb más ingatlanaival.

Mindezek figyelembevételével javasolom az ingatlan megvételét, a 2017. évi költségvetés általános tartaléka terhére.

A Földforgalmi törvényt (2013. évi CXXII. tv.) szerint, ha a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram vagy településfejlesztés céljára szerzi meg a föld tulajdonjogát (11. § (2) bek. c), akkor elővásárlási jog nem áll fenn (20. § d) pont).

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

**Eplény, 2017. október 30.**

**Fiskál János**

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (XI. 2.) határozata**

#### **az Eplény 0180 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról**

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés az Eplény 0180 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete, Ute Maria Anlauf (született: Ute Maria Eppinger, lakcíme: 70563 D-Stuttgart, Stadtbezirk Vaihingen Paradiesstr. 103.) német állampolgár, mint az Eplény 0180 hrsz-ú, 20 121 m<sup>2</sup> térmértékű, szántó megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdonosa, valamint édesanyja Anna Maria Winkler (született: Anna Maria Wonka, lakcíme: 75417 Mühlacker, Reichenberger Str. 17.) szintén német állampolgár, mint a fenti ingatlanra bejegyzett özvegyi joggal rendelkező vételi ajánlatát – közfoglalkoztatás, szociális földprogram és/vagy településfejlesztés céljára – elfogadja.
2. Az 1. pontban meghatározott ingatlan vételárát (a tulajdonjog és az özvegyi jog ellenértékét) a felek – a kölcsönös alkudozást és a bejegyzett villamos- és gázvezeték jogot figyelembe véve – 600 000 Ft, azaz Hatszázezer forintban határozták meg, amelyet a képviselő-testület elfogad.
3. A képviselő-testület a 2. pontban meghatározott vételárnak, mint kötelezettségvállalásnak a fedezetét a 2017. évi költségvetés általános tartaléka terhére biztosítja.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a soron következő (decemberi) költségvetési rendelet módosításkor, a 2. pontban meghatározott vételár előirányzatának, az általános tartalék terhére történő átcsoportosítására intézkedjen.
5. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat 1. melléklete szerinti adásvételi szerződést aláírja, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat megtegye.

**Felelős:** Fiskál János polgármester

**Határidő:** 1-3. pontban: azonnal  
4. pontban: 2017. december 20.  
5. pontban: azonnal, illetve tulajdonjog átvezetéséig folyamatosan

**A 4. pont végrehajtásának az előkészítéséért felelős köztisztviselő:** Scher Ágota irodavezető

**Eplény**, 2017. november 2.

**Fiskál János s.k.**  
polgármester

**dr. Mohos Gábor s.k.**  
jegyző

**1. melléklet** az Eplény 0180 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról szóló Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete .../2017. (XI. 2.) számú határozatához

## **Ingatlan adásvételi szerződés**

mely létrejött egyrészről

**Ute Maria Anlauf** (

[REDACTED]

lakcíme: 70563 D-Stuttgart, Stadtbezirk Vaihingen Paradiesstr. 103., német állampolgár) **mint eladó** (továbbiakban: Eladó) és

**Anna Maria Winkler** (

[REDACTED]

lakcíme: 75417 Mühlacker, Reichenberger Str. 17, német állampolgár) **mint özvegyi jogról ellenérték nélkül lemondó haszonélvező** (továbbiakban: Haszonélvező)

másrészről:

**Eplény Községi Önkormányzat** (8413 Eplény, Veszprémi utca 64., KSH azonosító: 155 68106 8411 321 19, Törzsszám: 568108, képviselője: Fiskál János polgármester) **mint vevő** (továbbiakban: Vevő)

között az alábbi helyen és időben a következő feltételek mellett:

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az eplényi ingatlan-nyilvántartásban **0180 helyrajzi** számon felvett, 20121 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” művelési ágú, külterületi ingatlan.
2. Az 1. pontban meghatározott ingatlanon özvegyi jog áll fenn, amelyről annak jogosultja, Anna Maria Winkler a jelen szerződés aláírásával ellenérték nélkül lemond gyermeke, Ute Maria Anlauf Eladó javára.
3. Eladó eladja, Vevő az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (XI. 2.) számú határozata alapján – közfoglalkoztatás, szociális földprogram és/vagy településfejlesztés céljára – megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant.
4. A felek az ingatlan vételárát kölcsönösen **600 000,- HUF-ban**, azaz Hatszázezer HUF-ban határozzák meg, mely vételárát Vevő a jelen szerződés aláírását követő 5 napon belül átutal Eladó POSTBANK-nál vezetett DE 87 1001 0010 0355 108129 (BIC PBNKDEFF) számú bankszámlájára.
5. Eladó és Haszonélvező a jelen szerződés aláírásával **feltételen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz**, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján az **Eplény Községi Önkormányzat Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga – vétel jogcímén** – a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Haszonélvező a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy **özvegyi joga** – lemondás jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön**.

6. A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára vezetékjog, az E.ON Észak-dunántúli Gázhálózati Zrt. jogosult javára használati jog került bejegyzésre. Ezt meghaladóan Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan igény-, per-, és tehermentességéért, továbbá a jelen szerződés 2. pontjában foglaltakra való tekintettel is kijelenti, hogy harmadik személynek sem az ingatlan-nyilvántartásban, sem azon kívül nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását megghiúsítaná, akadályozná, vagy korlátozná.

7. Eladó a jelen szerződés aláírásának napján az ingatlan birtokát Vevőre átruházza, aki ettől a naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

8. A felek az adásvételi szerződés elkészítésével, az ingatlan tulajdonviszonyaiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése iránti földhivatali eljárásban való képviselőjükkel megbízzák és meghatalmazzák a dr. Berényi Andrea Ügyvédi Irodát (1112 Budapest, Törökbálinti út 14., ügyintéző: Imréné dr. Berényi Andrea ügyvéd). Az Iroda a megbízást elfogadja.

9. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a jogüggyel kapcsolatban a vonatkozó hatályos jogszabályokról (Ptk., Földforgalmi törvény, Illetéktörvény, Adótörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény), valamint az ügymenetről tájékoztatást adott, és a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is jóváhagyólag aláírják.

10. A jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonosváltással kapcsolatban felmerülő mindennemű költséget Vevő viseli.

11. Vevő az illetékkiszabás céljára bejelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

12. Eladó és Haszonélvező kijelentik, hogy cselekvőképes német állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá.

13. Vevő kijelenti, hogy magyar jog szerinti belföldi jogi személy, szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége nem esik korlátozás alá.

14. Vevő a tulajdonszerzési jogosultság körében a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései alapján a következő hivatkozásokat és nyilatkozatokat teszi:

14.1. A Földforgalmi törvény 11. § (1) bekezdése értelmében a *10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát – a Nemzeti Földalapról szóló*

*törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében – az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott **jogi személy** is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel;*

14.2. A Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja értelmében *a föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési **önkormányzat** közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg;*

14.3. Önkormányzat esetében a tulajdonszerzési jogosultságnak nem feltétele a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott nyilatkozat megtétele;

14.4. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel úgy nyilatkozik, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: **földhasználati díjtartozás**);

14.5. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy **vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;**

14.6. A Földforgalmi törvény 16. § (7) bekezdése alapján a **földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékére vonatkozó korlátozások az önkormányzatokra nem terjednek ki;**

14.7. A Földforgalmi törvény 20. § d) pontja alapján, ha a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram vagy településfejlesztés céljára szerzi meg a föld tulajdonjogát (11. § (2) bekezdés c.), akkor **elővásárlási jog nem áll fenn;**

14.8. A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés h.) pontjában foglaltakra figyelemmel **a jelen szerződés hatályosságához nincs szükség a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására.**

15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

16. A felek között a jelen szerződésből eredő jogviták elbírálására magyar bíróságnak van kizárólagos joghatósága.

17. 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 a felek adatainak vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján.

A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait 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.

Az ellenjegyző ügyvéd a felek adatait 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.

18. Ute Maria Anlauf eladó és Anna Maria Winkler haszonélvező német állampolgár a magyar nyelvet nem ismeri, ezért az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ..... tolmács közreműködésével a szerződés teljes szövegét velük ismertette, tartalmát nekik elmagyarázta. Ute Maria Anlauf eladó és Anna Maria Winkler haszonélvező kijelentik, hogy a szerződést megismerték, megértették, és azt akaratukkal egyezőként aláírják.

A felek a jelen szerződést, mely két (2) lapon négy (4) számozott oldalból áll és melynek 1 példánya a 47/2014. (II. 26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, elolvasták, közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 7 eredeti példányban – minden oldalt kézjegyükkel ellátva – a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Eplény, 2017.

.....  
**Ute Maria Anlauf**  
**Eladó**

.....  
**Eplény Községi Önkormányzat**  
(Képv.: Fiskál János polgármester)  
**Vevő**

.....  
**Anna Maria Winkler**  
**Haszonélvező**

.....  
**közreműködő tolmács**

Készítem és ellenjegyzem 2017.