

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

**Szám:** EPL/14-4/2022.

**Előterjesztés**

**Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2022. április 27-i  
ülésére**

**Tárgy:** Döntés az Eplény 0179 hrsz.-ú ingatlan megvételéről

**Előterjesztő:** Fiskál János polgármester

**Előterjesztés tartalma:** határozati javaslat

**Szavazás módja:** egyszerű többség

**Az előterjesztés törvényességi vizsgálatát végezte:**

dr. Dénes Zsuzsanna  
irodavezető,  
jegyzői főtanácsadó

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Eplény külterület 0179 hrsz.-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint, szántó művelés ágú, 21.527 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amelynek egy része 78/A erdőrészletként van nyilvántartva, a tavalyi év során, adásvétel útján, Nagy Attila 8413 Eplény, Veszprémi utca 68/A. lakos tulajdonába került. A korábbi eladók Nagy Attilát és az ügyvédet nem tájékoztatták arról, hogy a terület egy részét valamikor korábban erdőrészletté nyilvánították, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre.

Tekintettel arra, hogy a helyi rendezési tervben a terület védelmi erdőként szerepel, és mint meglévő erdő a művelési ága nem változtatható meg, ezért az eladó – mivel a szándékának megfelelően az ingatlant nem tudja hasznosítani – ugyan azon az áron, amelyért vette, felajánlotta az önkormányzatnak megvásárlásra.

Javasolom, hogy az önkormányzat éljen a vételi lehetőséggel, mert a terület a vízbázishoz közel fekszik és vízbázis védelmi okok miatt lett egyébként is védelmi erdőterület.

A gördülő fejlesztési tervek szerint, amelyet a Bakonykarszt Zrt. szolgáltatóval, a 2009-es diagnosztikai vizsgálatokra alapozva már korábban egyeztettünk, egy új karsztkútnak a létesítése ezen a területen belül megvalósítható, amely a község hosszú távú biztonságos vízellátása érdekében fontos lépés lenne.

Az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülést követően intézkedni fogunk arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás és az erdőrészlet-nyilvántartás összhangba kerüljön, azaz a 78/A erdőrészletre a szántó művelés helyett az erdőművelés bejegyzésre kerüljön.

Az önkormányzat, mint erdőgazdálkodó, kezdeményezni fogja a 78/A erdőrészletre vonatkozóan az erdőgazdálkodási területeinek a nyilvántartása kiegészítését.

A határozati javaslatához 1. mellékleteként csatolom az adásvételi szerződés tervezetét.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

**Eplény, 2022. április 20.**

**Fiskál János**

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (IV. 27.) határozata**

#### **az Eplény 0179 hrsz.-ú ingatlan megvételéről**

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés az Eplény 0179 hrsz.-ú ingatlan megvételéről” című előterjesztést, és a következő döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a külterület Eplény 0179 hrsz. alatt felvett, „szántó” megnevezésű 2 ha 1527 m<sup>2</sup> területű, 20,95 Ak értékű ingatlant, amely 1/1-ed hányadban Nagy Attila (8413 Eplény, Veszprémi utca 68/A.) eladó kizárólagos tulajdonát képezi, megvásárolja.
2. Az 1. pontban hivatkozott ingatlan vételára – az eladó korábbi, 2021-ben közzétett tulajdonszerzési vételárával megegyezően – 3 200 000 Ft, azaz Hárommillió-kettőszázezer forint.
3. A képviselő-testület nyilatkozik, hogy az 1. pontban szereplő ingatlant a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. 11. § (1) bekezdése alapján, a (2) bekezdés c) pontjával összhangban, településfejlesztési (vízbázis védelmi és fejlesztési) célból kívánja megszerezni.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban szereplő ingatlan tulajdonjogának átruházásához kapcsolódó intézkedéseket tegye meg, a határozat 1. melléklete szerinti adásvételi szerződést aláírja.
5. A képviselő-testület nyilatkozik, hogy az 1. pontban hivatkozott ingatlan, az önkormányzati tulajdonba kerüléssel egyidejűleg, korlátozottan forgalomképesség vagyontárgyként kerül besorolásra.

**Felelős:** Fiskál János polgármester

**Határidő:** 4. pontban: az adásvételi szerződés aláírására 2022. május 31., illetve a tulajdonjog átvezetéséig folyamatosan,  
5. pontban: a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történt átvezetését követően azonnal.

**Eplény, 2022. április 27.**

**Fiskál János**  
polgármester

**dr. Dancs Judit**  
jegyző

**1. melléklet** Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (IV. 27.) határozatához

## **Adásvételi szerződés**

Amely létrejött egyrészről,

**NAGY ATTILA szül. név: Nagy Attila** (Szül. hely, idő: ....., anyja neve: ....., szem. szám:....., adóazonosító jel: ....., magyar állampolgár, szem. ig.sz.: .....) állandó lakóhelye: 8413 Eplény, Veszprémi utca 68/A sz. alatti lakos, mint **eladó**

másrészről

**Eplény Községi Önkormányzat**, (Székhely: 8413 Eplény, Veszprémi utca 64., KSH azonosító: 155 68106-8411-321-19, adószám: 15568106-2-19, Törzsszám: 568108, képviselő: Fiskál János polgármester) mint **vevő** továbbiakban együtt: **szerződő felek** között az alábbi tartalommal:

### **I. A szerződés tárgyát képező ingatlan, elővásárlási jog**

**1./ Az ingatlan-nyilvántartás, tulajdoni lap adatai szerint:**

- a **külterület Eplény 0179 hrsz.** alatt felvett, „szántó” megnevezésű 2 ha 1527 m<sup>2</sup> területű, 20,95 Ak értékű ingatlan 1/1-ed hányadban Nagy Attila eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlan III/6. sz. alatt vezetékjog terheli, a vázrajz szerinti 2221 m<sup>2</sup> területre, melynek jogosultja az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (Székhely: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.)

Az ingatlan III/7. sz. alatt használati jog terheli a vázrajz szerinti területre, melynek jogosultja az E-ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. (Székhely: 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.)

Az ingatlan III/8. sz. alatt vezetékjog terheli a vázrajz szerinti 4 m<sup>2</sup> területre, melynek jogosultja az E-ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. (Székhely: 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.)

Az ingatlan III/9. sz. alatt vezetékjog terheli a területkimutatás és vázrajz szerinti 104 m<sup>2</sup> nagyságú területre, melynek jogosultja az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (Székhely: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.)

Az ingatlanon I/3. sz. alatt műemlék bejegyzés szerepel.

Az ingatlan egyebekben per-, teher és igénymentes, a tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz.

**2./ Jelen szerződést készítő ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét, hogy a **Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv 86. § (4) bekezdésében** foglaltakra tekintettel, a jelen szerződés tárgyát képező „műemlék” ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot és a helyi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg jelen adásvételhez kapcsolódóan.**

Szerződő felek jelen szerződésben foglaltan meghatalmazzák a jelen szerződést készítő ügyvédet, hogy képviselőjükben az illetékes Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály előtt eljárjon az elővásárlási nyilatkozat tárgyában. Jelen szerződést készítő ügyvéd ezen megbízást jelen szerződésben elfogadja. Mivel a másik elővásárlásra jogosult vevő, mint helyi önkormányzat, így őt nyilatkozattételre külön felhívni nem szükséges.

**3./ Jelen szerződés tárgyát képező ingatlan Földforgalmi tv. hatálya alá tartozik.**

**A 2013. évi CXXII tv. (Földforgalmi törvény) 20. § d) pontja** alapján jelen tulajdonjog átruházásakor elővásárlási jog nem áll fenn, mivel **vevő települési önkormányzat, amely a 2013. évi CXXII. tv. 11. § (2) bek. c.) pontja alapján kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant: településfejlesztési célra**). Jelen szerződés mellékeltét képezi az erről szóló Képviselő-testületi határozat .../2022. (IV. 27.) szám alatt.

---

Nagy Attila eladó

---

Eplény Községi Önkormányzat  
Képv: Fiskál János polgármester  
vevő

Fentiekre tekintettel mivel a törvény úgy fogalmaz, hogy elővásárlási jog nem áll fenn, így vevőt felszólítási kötelezettség nem terheli.

Jelen átruházás **a Földforgalmi tv. 36. § (1) bek. h) pontja** alapján szintén hatósági jóváhagyáshoz nem kötött.

## II. Az adásvétel és a vételár, annak megfizetési módja

**4./** Eladó eladja, míg vevő a megtekintett állapotban 1/1-ed hányadban megvásárolja a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlant összesen: **3.200.000,- Ft, azaz Hárommillió-kettőszázezer Forint** vételáron.

*Vevő a teljes vételár összegét átutalással fizeti meg eladónak jelen szerződés aláírását követő 5 banki napon belül az alábbi teljesítésre megjelölt bankszámlára:*

**Nagy Attila:** .....

**Ezen bankszámlára történő teljesítést eladó saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.**

Szerződő felek jelen megállapodásukban foglaltan rögzítik, hogy amennyiben eladó részére a teljes vételár kiegyenlítésre került és az elővásárlásra jogosult Magyar Állam élne elővásárlási jogával, akkor eladó engedményezi a vételár követelését Eplény Községi Önkormányzat javára a Ptk. (Polgári Törvénykönyv 2013. évi V. tv.) 6:193 §-ban foglaltak alapján.

## III. A tulajdonjog bejegyzése függőben tartása, majd átruházása

**5./** Eladó jelen szerződés aláírásával ahhoz adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, *hogy vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét a jelen szerződés 1./ pontjában foglalt ingatlan 1/1-ed hányada vonatkozásában az Inytv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján a földhivatal tartsa függőben, vegye nyilvántartásba az eladói engedély benyújtásáig, de maximum 6 hónapos időtartamig.*

**6./** Eladó a tulajdonjog átvezetéséhez hozzájáruló nyilatkozatának példányait jelen szerződés megkötésekor eljáró ügyvédnél külön letéti megállapodás alapján letétbe helyezi, azzal a rendelvénnyel, hogy az akkor használható fel az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, amennyiben a vevő a teljes vételár összegét eladónak igazoltan kiegyenlítette, valamint elővásárlásra jogosult felhívásra nem vagy nemlegesen nyilatkozott.

A tulajdonjog átvezetéséhez hozzájáruló nyilatkozatban eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlanra vonatkozóan a 4./ pontban foglaltak alapján „vétel” jogcímén 1/1-ed hányadban az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön.

## IV. Egyéb megállapodások

**7./** Felek jelen szerződés aláírásakor megállapodnak a következőkről:

Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetését követő napon lép, így ekkortól vevő húzza az ingatlan hasznait, és viseli annak terheit. Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

**8./ A Földforgalmi tv. 13. § (1) bek.-ben foglaltak** alapján a tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a **11. §-ban**, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

---

Nagy Attila eladó

---

Eplény Községi Önkormányzat  
Képv: Fiskál János polgármester  
vevő

**Mivel jelen adásvétel a Földforgalmi tv. 11. §-ban foglaltaknak felel meg, így nem szükséges jelen szerződésben vevőnek nyilatkozatot tennie.**

Földforgalmi tv. 16. § (7) bek. alapján a 11. §-ban meghatározott jogi személyekre és a 40. § (3) bekezdésében meghatározott intézményre az (1)-(4) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki. (Így nem vonatkoznak jelen szerződésre a földtulajdonra és a birtokmaximumra vonatkozó rendelkezések.)

*Vevő nyilatkozik jelen szerződésben a Földforgalmi tv. 14. § (1) (2) bek. alapján, 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), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.*

**A 109/1999. FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltak alapján:**

*A szerző fél jelen szerződésben foglaltan nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.*

**9./** Eladó szavatolja a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 1./ pontban foglaltakon kívüli per-, teher és igénymentességét, valamint azt, hogy harmadik személynek az ingatlanokon nincs olyan jogosítványa, mely a vevő birtoklását, használatát és rendelkezési jogát korlátozná, így vevő az 1./ pontban foglaltakon kívül per-, teher és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg.

**10./** Szerződő felek kijelentik, hogy eladó cselekvőképese, magyar állampolgár, akinek jogképességét nem korlátozza vagy zárja ki jogszabály, míg vevő a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló **2011. évi CLXXXIX. tv. 41. § (1)** bek.-ben foglaltak alapján magyarországi települési önkormányzat, jogi személy, a képviselő-testületet a polgármester képviseli.

Fiskál János polgármester képviseleti jogosultságát igazoló bejelentés, valamint aláírási címpéldány és megbízólevél példánya a Veszprémi Járási Földhivatalnál **52065/2019.10.21. szám** alatt benyújtásra került, s annak tartalmában azóta változás nem következett be.

Szerződő felek jelen szerződésre vezetett aláírásukkal igazoltan kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását az adás-vétel esetére hatályos adó- és illetékszabályokról. Vevő teljes személyes illetékmentességet élvez az **Itv. (Illetéktörvény) 5. § 1) b. pontja** alapján, melynek megállapítását jelen szerződésben kéri az illetékes NAV Illetékfőosztályától.

## **V. Meghatalmazás**

**11./** Felek megbízzák **dr. Kirsch Szilvia ügyvédet** (Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5., 20/498-7372, Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara: 36063027, e-mail: drkirschszilvia@gmail.com) jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a földhivatal előtti, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó eljárás vitelével, a megbízás költsége vevő szerződő felet terheli.

**Dr. Kirsch Szilvia ügyvéd a megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja.** A felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a határozatait a felek részére közvetlenül is küldje meg.

Szerződő felek engedélyezik, hogy a jelen szerződést készítő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. A felek jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy a szerződés 1-1 aláírt példányát átvették.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv. 2013. évi CXXII. tv. , a 2013. évi CCXII. tv, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, a Nemzeti Földalapról szóló jogszabályok rendelkezései az irányadók.

---

Nagy Attila eladó

---

Eplény Községi Önkormányzat  
Képv: Fiskál János polgármester  
vevő

Jelen szerződést a Felek – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyező okiratot jóváhagyólag írták alá. Jelen szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt írjuk alá a szerződést készítő ügyvéd előtt.

**Kelt: Zirc, 2022. ...**

---

**Nagy Attila eladó**

---

**Eplény Községi Önkormányzat  
Képv: Fiskál János polgármester  
vevő**

**Készítettem és a szerződő felek aláírásával egyidejűleg Zircen, 2022. ... napján ellenjegyzem:**

**dr. Kirsch Szilvia ügyvéd  
( Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5.)  
KASZ: 36063027**

Pénzügyileg ellenjegyezve Veszprém, 2022. .... napján:

Fazekas Ildikó  
Pénzügyi Iroda  
irodavezető