



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
RÉSZÉRE

22 / napirend

JAVASLAT

MÓR 2155, 2157/1, 2157/2 HRSZ-Ú KERT UTCAI INGATLANOK CSERÉJÉRŐL  
SZÓLÓ SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2017.02.15.

Előterjesztő:

Dr. Pála József  
jegyző

Előkészítette:  
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

---



**Az ülés típusa:** nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

Mötv. 46.§ (2) a)

Mötv. 46.§ (2) b)

Mötv. 46.§ (2) c)

**Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:**

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<b>szakmai</b>	2017. február ... <sup>9.</sup>	..... Schmidt Norbert
<b>gazdasági-pénzügyi</b>	2017. február ... <sup>9.</sup>	..... Frey Attiláné
<b>jogi</b>	2017. február ... <sup>9.</sup>	..... dr. Taba Nikoletta

**Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:**

<b>HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB</b>	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<u>Határozatot kapja:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Önkormányzati Iroda – 1 példány</li><li>• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány</li><li>• Költségvetési és Adóügyi Iroda – 1 példány</li><li>• Ingatlantulajdonosok 1-1 példány</li></ul>
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	

**Az előterjesztést véleményező bizottságok:**

Pénzügyi Bizottság

Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság

Településfejlesztési Bizottság

Szociális és Egészségügyi Bizottság

**Meghívásra javasolt:**

- Lakatos István és Lakatos Istvánné Mór, Kert u. 27.



**JAVASLAT**  
**Mór 2155, 2157/1, 2157/2 hrsz-ú Kert utcai ingatlanok cseréjéről szóló**  
**szerződés módosítása tárgyában**

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Mór 2155, 2157/1, 2157/2 hrsz-ú Kert utcai ingatlanok cseréje tárgyában hozott 334/2016 (XII.14) Kt. határozatával döntött a Mór 2155 hrsz-ú ingatlanrész, 2157/1 és a 2157/2 hrsz-ú ingatlanok cseréjéről. A Képviselő-testület a határozat mellékleteként elfogadta az előszerződéssel egybekötött kisajátítást pótló adás-vételi szerződést. Az eladók azonban a szerződés aláírásakor kérték a „4.” pont kiegészítését az alábbiak szerint (a kiegészítést félkövér betűvel szedtük):

*„4. Felek jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, a Ptk. 6:73. §-a szerinti előszerződést is kötnek. A Felek már most megállapodnak abban, hogy a 2. pontban jelzett építési telkek valamint út kialakítását, és azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, továbbá az építési telkek teljes körű közművesítését követő 60 napon belül, az Eladók (Lakatos István és Istvánné) megvásárolnak a Vevőtől (Mór Város Önkormányzata) kettő darab minimum 1000 m<sup>2</sup>, maximum 1060 m<sup>2</sup> alapterületű közművesített építési telket, melyek **a Kert u. 27. szám alatti ingatlannal lesznek kertkapcsolatban és a 2.a) pontban körülírt földrészlet közvetlen szomszédságában kerülnek kialakítására.***

*Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kettő darab építési telek tárgyában kötendő végleges adás-vételi szerződésben, az építési telkek alapterületének pontos ismeretében elszámolnak a 3. pontban foglalt, 8.803.443.- Ft., azaz Nyolcmillió-nyolcszázháromezer-négyszáznegyvenhárom forint vételárral oly módon, hogy az az e pont szerint kialakításra kerülő kettő darab építési telek vételáraiba kerül beszámításra, a végleges adás-vételi szerződés aláírásának napján, azzal a kikötéssel, hogy a Feleknek a beszámítást követően egymás felé, az egymástól megvásárolt ingatlanok vételára vonatkozásában, fizetési kötelezettsége nem származhat. Eladók ez utóbbi kikötést olyan lényeges szerződési feltételnek tekintik, mely nélkül jelen kisajátítást pótló adás-vételi szerződés nem jött volna létre. A jelen pont szerinti vétel tárgyát képező kettő darab építési telek birtokbaadására a végleges adás-vételi szerződés aláírásának napján kerül sor.”*

A Képviselő-testület által elfogadott szerződés tartalmi módosításához a testület jóváhagyása szükséges.

*A Településfejlesztési és Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.*

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

## HATÁROZAT-TEVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Mór 2155, 2157/1, 2157/2 hrsz-ú Kert utcai ingatlanok cseréje tárgyában hozott 334/2016 (XII.14) Kt. határozat mellékleteként elfogadott előszerződéssel egybekötött kisajátítást pótló adás-vételi szerződés „4.” pontjának a módosításával.

A 334/2016 (XII.14) Kt. határozat melléklete helyébe jelen határozat melléklete lép.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosított szerződés aláírására.

Határidő: 2017.02.28.

Felelős: jegyző (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2017.02.09.





## ELŐSZERZŐDÉSEL EGYBEKÖTÖTT KISAJÁTÍTÁST PÓTLÓ ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Lakatos Istvánné** (szül. neve: ....., an.: ....., szül. hely és idő.: Mór, ....., személyi száma: ....., adóazonosító: ....., szig. sz.: .....) 8060 Mór, ..... szám alatti lakos, mint eladó és

**Lakatos István** (szül. neve: ....., an.: ....., szül. hely és idő.: Mór, ....., személyi száma: ....., adóazonosító: ....., szig. sz.: .....) 8060 Mór, ..... szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladók**)

másrészről

**Mór Városi Önkormányzat** (székhely: 8060 Mór, Szent István tér 6., Törzsszám: 727222; Statisztikai azonosító: 15727220-8411-321-07, képviseli: Fenyves Péter polgármester), mint vevő (továbbiakban: **Vevő**)

- az Eladók és a Vevő együttesen a továbbiakban: **Felek** - között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

### 1. Az **Eladók** osztatlan közös

a) **1/2-1/2-ed** arányú, tulajdonát képezi a **móri 2155 hrsz-ú**, 2000 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű belterületi ingatlan, mely természetben 8060 Mór, Kert u. 27. szám alatt található.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan 6 m<sup>2</sup> területét terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. nevére és javára bejegyzett vezeték jog.

Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint egyebekben tehermentes.

b) **1/2-1/2-ed** arányú, tulajdonát képezi a **móri 2157/1 hrsz-ú**, 1274 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlan.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan 24 m<sup>2</sup> területét terheli a Mór Város Önkormányzata nevére és javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog.

Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint egyebekben tehermentes.

c) **2/6-2/6-od** arányú, tulajdonát képezi a **móri 2157/2 hrsz-ú**, 1264 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlan.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan 22 m<sup>2</sup> területét terheli a Mór Város Önkormányzata nevére és javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog.

Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint egyebekben tehermentes.

Az ingatlan további 2/6-od tulajdoni részesültsége **Pongrácz Ferenc** (an.: Öller Teréz) Kanada B.C.12158.W.Are cím alatti lakos tulajdonában van, akit a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bek. alapján, az Eladók vétel tárgyát képező 4/6-od tulajdoni hányadára elővásárlási jog illet meg.

A Ptk. **6:222. §** (1) bek. alapján, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése **a jogosult tartózkodási helye** vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Felek Pongrácz Ferenc elővásárlási jog jogosultjának ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakóhelyét, mint tartózkodási helyét ilyen számottevő késedelemmel járó körülménynek tekintik.



2. Felek rögzítik, hogy a Vevő Képviselő-testülete a 71/2016. Kt. (III.30.) számú határozatával döntött a Mór, Virág – Kert – Deák F. utca és a 81. számú főút által határolt tömbbelső feltárásával, építési telkek és út kialakításáról, mely az Eladók 1. pontban körülírt ingatlanait is érinti.

A Vevő az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában kisajátítási változási vázrajzot készíttetett, melyet a Móri Járási Földhivatal 808/2016. sz. alatt záradékolt, és amely a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

A telekalakítást követően a **móri 2155 hrsz-ú** ingatlanból kialakul a

- a.) **móri 2155/1 hrsz-ú**, 1081 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, megnevezésű, és a
- b.) **móri 2155/2 hrsz-ú**, 919 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

3. Eladók ezennel eladják, a Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban megvásárolja a kölcsönösen meghatározott **2900.- Ft/m<sup>2</sup>** egységáron,

- a) a telekalakítás során kialakuló 2. b.) pontban körülírt ingatlant, **2.665.100,- Ft.**, azaz Kettőmillió-hatszázhatvanötezer-egyszáz forint,
- b) az 1.b) pontban körülírt ingatlant egészét **3.694.600.- Ft.**, azaz Hárommillió-hatszázkilencvennégyezer-hatszáz forint,
- c) az 1.c) pontban körülírt ingatlan összesen 4/6-od tulajdoni hányadát **2.443.743.- Ft.**, azaz Kettőmillió-négyezrenegyvenháromezer-hétszáznegyvenhárom forint,

tehát mindösszesen **8.803.443.- Ft.**, azaz Nyolcmillió-nyolcszázháromezer-négyezrenegyvenhárom forint **vételár** ellenében.

A vételár az Eladókat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

4. Felek jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, a Ptk. 6:73. §-a szerinti előszerződést is kötnek. A Felek már most megállapodnak abban, hogy a 2. pontban jelzett építési telkek valamint út kialakítását, és azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, továbbá az építési telkek teljes körű közművesítését követő 60 napon belül, az Eladók (Lakatos István és Istvánné) megvásárolnak a Vevőtől (Mór Város Önkormányzata) kettő darab minimum 1000 m<sup>2</sup>, maximum 1060 m<sup>2</sup> alapterületű közművesített építési telket, melyek **a Kert u. 27. szám alatti ingatlannal lesznek kertkapcsolatban és a 2.a) pontban körülírt földrészlet közvetlen szomszédságában** kerülnek kialakítására.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kettő darab építési telek tárgyában kötendő végleges adás-vételi szerződésben, az építési telkek alapterületének pontos ismeretében elszámolnak a 3. pontban foglalt, 8.803.443.- Ft., azaz Nyolcmillió-nyolcszázháromezer-négyezrenegyvenhárom forint vételárral oly módon, hogy az az e pont szerint kialakításra kerülő kettő darab építési telek vételáraiba kerül beszámításra, a végleges adás-vételi szerződés aláírásának napján, azzal a kikötéssel, hogy a Feleknek a beszámítást követően egymás felé, az egymástól megvásárolt ingatlanok vételára vonatkozásában, fizetési kötelezettsége nem származhat. Eladók ez utóbbi kikötést olyan lényeges szerződési feltételnek tekintik, mely nélkül jelen kisajátítást pótló adás-vételi szerződés nem jött volna létre. A jelen pont szerinti vétel tárgyát képező kettő darab építési telek birtokbaadására a végleges adás-vételi szerződés aláírásának napján kerül sor.

5. Eladók nyilatkoznak, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanokat tartozás nem terheli, arra harmadik személynek olyan jogosultsága vagy igénye nem áll fenn – az 1. pontban körülírt vezeték- és szolgalmi jogok kivételével -, amely a Vevő birtokba



lépését, és a 2. pontban foglalt telekalakítást követő tulajdonszerzését akadályozná vagy lehetetlenítené. Az Eladók az 1. pontban körülírt ingatlanok, illetve a telekalakítást követően kialakuló 2. b) pontban meghatározott ingatlan per-, igény – az 1. pontban körülírt vezeték- és szolgalmi jogok kivételével -, és tehermentes átruházásáért teljes körű jogszatosságot vállalnak.

**6.** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a 1.b) és 1.c), valamint a 2.b) pontban megjelölt ingatlanok birtokába jelen szerződés aláírásának napján jogosult és köteles lépni.

A Vevő a birtokbavételtől köteles viselni az ingatlan terheit, illetve a kárveszélyt, és élvezni annak hasznait.

**7.** Az **Eladók** kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

Vevő képviselője kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással [a 334/2016. (XII.14.) Kt. határozat] és képviseleti joggal rendelkezik.

**8.** Eladók kifejezetten akként nyilatkoznak, a tulajdonjogukat nem tartják fenn. E jogukat a végleges adás-vételi szerződés megkötéséig, és az abban előírányozott elszámolásig sem kívánják fenntartani.

Szerződő felek egyezően kérik, illetve az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 2. pontban foglalt telekalakítást követően a

- **móri 2155/2 hrsz-ú** ingatlanra 1/1 arányban, a tulajdonjog Vevő nevére és javára, tehermentesen,

- **móri 2157/1 hrsz-ú** ingatlanra 1/1 arányban, a tulajdonjog Vevő nevére és javára, az 1.b) pontban rögzített vízvezetési szolgalmi jog változatlanul hagyása mellett,

- **móri 2157/2 hrsz-ú** ingatlan 4/6-od tulajdoni hányadára a tulajdonjog Vevő nevére és javára, az 1.c) pontban rögzített vízvezetési szolgalmi jog változatlanul hagyása mellett,

vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

Felek egyezően kérik, illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 2. pontban foglalt telekalakítást követően a **móri 2155/1 hrsz-ú**, ingatlanra a tulajdonjog az Eladók nevére és javára, eredeti tulajdoni állással (1/2-1/2), és jogcímén (adásvétel) kerüljön lejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. nevére és javára bejegyzett vezeték jog egyidejű átjegyzése mellett.

**9.** A jelen szerződés megkötésével, és a telekalakítással felmerülő, továbbá a tulajdonjog változással járó és az ingatlan nyilvántartási költségek a Vevőt terhelik.

Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bek. b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességet élvez.

Felek rögzítik, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. törvény I. sz. mellékletének 6.1. c) pontja szerint, a 3. pontban meghatározott vételár, mint a kisajátítás alapjául szolgáló, közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételára adómentesnek bevételek minősül.

**10.** Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási, valamint a telekalakítási eljárásban történő képviseletükre, megbízást adtak **dr. Istvánfalvi Dávid ügyvédnek**, a Székesfehérvári 6. sz. Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Dr. Koch L. utca 14. földszint 2. szám) tagjának.

Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott határozatokat az e pontban nevezett ügyvéd irodájában veheti át személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján, így a megbízás nem terjed ki az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hozott határozatok postai úton történő megküldésére.

Felek kijelentik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatásban részesültek a jelen jogügyletre vonatkozó szabályokról különösen a tulajdonjogfenntartásra, a szerződéses biztosítékokra vonatkozóan, továbbá a személyi jövedelemadó bevallási kötelezettségről, az adómentesség feltételeiről, az előszerződés rendeltetéséről, tartalmáról, és a szerződéskötés megtagadásának okairól és lehetőségeiről, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás menetéről. Jelen szerződést ennek alapján a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Jelen adásvételi szerződés egymással szószerint megegyező 8 (nyolc) példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és azonos értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Mór, 2017. február.....

.....  
**Lakatos István**  
eladó

.....  
**Lakatos Istvánné**  
eladó

.....  
**Mór Városi Önkormányzat**  
vevő  
képv.: **Fenyves Péter**  
polgármester

**Készítettem és ellenjegyzem:**  
Mór, 2017. február .....