



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

sürgősségi indítvány

JAVASLAT

MÓR 2164 HRSZ-Ú KERT UTCAI INGATLAN CSERÉJE TÁRGYÁBAN

Mór, 2017.05.31.

Előterjesztő:

Dr. Pála József
jegyző

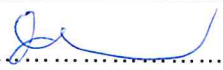
Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

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
szakmai	2017. május 30	 Schmidt Norbert
gazdasági-pénzügyi	2017. május 30	 Frey Attiláné
jogi	2017. május 30	 dr. Taba Nikoletta

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	Határozatot kapja:
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	• Önkormányzati Iroda – 1 példány • Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány • Költségvetési és Adóügyi Iroda – 1 példány • Ingatlantulajdonosok 1-1 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- | | |
|--|--|
| ☒ Pénzügyi Bizottság | ☐ Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság |
| ☒ Településfejlesztési Bizottság | ☐ Szociális és Egészségügyi Bizottság |

Meghívásra javasolt:-

JAVASLAT
Mór 2164 hrsz-ú Kert utcai ingatlan cseréje tárgyában

A Virág, Kert, Deák F. utcák és a 81-es számú főút által határolt tömbfelső feltárása kapcsán megkerestük a Mór 2164 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait. A tulajdonosok a vételi ajánlatot nem fogadták el, de a Lakatos Istvánnal és Lakatos Istvánnéval kötött megállapodás mintájára újabb tárgyalásokat folytattunk, melynek eredményeként úgy nyilatkoztak, hogy a kialakuló telkek közül egy közműves építési telekre elcserélnék az ingatlant, értékegyeztetéssel.

Mór 2164 hrsz-ú, 6830 m² nagyságú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanból 4772 m² nagyságú terület tulajdonjogát kívánja az Önkormányzat megszerezni, melyért az önkormányzat - a tulajdonosokkal folytatott egyeztetések szerint - a többi ingatlan esetében a 71/2016. (III.30.) Kt. határozattal elfogadott ártól (2.900 Ft/m²) eltérően $4772 \text{ m}^2 \times 2950 \text{ Ft/m}^2 = 14.077.400,-$ Ft-ot fizetne ki megvásárlása esetén.

Az ingatlanokra az értékebecslés a jelenlegi művelési ágnak és hasznosításnak megfelelően készült, de készült egy szakértői vélemény, ha az adott területen egy építési telek lenne annak négyzetméterét 4.611 Ft + Áfa áron lehetne értékesíteni.

A területen a településrendezési terv szerint minimum 1000 m² nagyságú telkek alakíthatók ki és a tervezett 30 db beépíthető ingatlan nagysága 1000 és 1060 m² között lesz. A tulajdonosok által megjelölt részen kb. 1008 m² nagyságú telek alakítható ki. A leírtaknak megfelelően egy építési telek értéke $(1 \times 1008 \times 4.611)$ 4.647.888,- Ft lenne.

A megvásárolni kívánt ingatlan értéke:	14.077.400,- Ft
A kért építési telek értéke:	4.647.888,- Ft
A különbözet:	9.429.512,- Ft

Az értékegyeztetésre tekintettel a különbözet összegét fizetné meg az Önkormányzat az eladók részére, a csere vonatkozásában pedig egyidejűleg előszerződés megkötésére kerülne sor.

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 úgy dönt, hogy a Mór 2164 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival előszerződéssel egybekötött kisajátítást pótló adás-vételi szerződést köt az alábbiak szerint:

A megvásárolni kívánt ingatlan értéke: 14.077.400,- Ft
A kért építési telek értéke: 4.647.888,- Ft
A különbözet: 9.429.512,- Ft

A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező szerződést jóváhagyja és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Határidő: 2017.06.15.

Felelős: jegyző (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2017.05.30.

 
Dr. Pál József
jegyző

ELŐSZERZŐDÉSSEL EGYBEKÖTÖTT KISAJÁTÍTÁST PÓTLÓ ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

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

Kövics Sándorné (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 **1/2-1/2-ed** arányú, tulajdonát képezi a **móri 2164 hrsz-ú**, 6830 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű belterületi ingatlan, mely természetben 8060 Mór, Kert u. 17. szám alatt található.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan 14 m² területét terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. nevére és javára bejegyzett vezetékjog, továbbá 108 m² területét terheli Mór Város Önkormányzata nevére és javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog.

Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint egyebekben tehermentes.

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 ingatlanát is érinti.

A Vevő az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában kisajátítási változási vázrajzot készíttetett, melyet a Móri Járási Hivatal 451/2017 sz. alatt záradékolt, és amely a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

A telekalakítást követően a **móri 2164 hrsz-ú** ingatlanból kialakul a

- a.) **móri 2164/1 hrsz-ú**, 2058 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, megnevezésű, és a
- b.) **móri 2164/2 hrsz-ú**, 4772 m² alapeterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

3. Eladók ezennel eladják, a Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban megvásárolja a kölcsönösen meghatározott **2950.- Ft/m²** egységáron, a telekalakítás során kialakuló 2. b.) pontban körülírt ingatlant, **14.077.400,- Ft**, azaz Tizennégymillió-hetvenhétezer-négyszáz 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 (Kövics Sándor és Kövics Sándorné) megvásárolnak a Vevőtől (Mór Városi Önkormányzat) egy darab minimum 1000 m², maximum 1060 m² alapterületű közművesített építési telket, melyek a Kert u. 17. szám alatti ingatlannal lesznek kertkapcsolatban és a 2.a) pontban körülírt földrészlet közvetlen szomszédságában kerülnek kialakítására.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az egy darab építési telek tárgyában kötendő végleges adás-vételi szerződésben, az építési telek alapterületének pontos ismeretében elszámolnak a 3. pontban foglalt, 14.077.400,- Ft, azaz Tizennégy millió-hetvenhétezer-négyszáz forint vételárral oly módon, hogy az az e pont szerint kialakításra kerülő egy darab építési telek vételárába kerül beszámításra, a végleges adás-vételi szerződés aláírásának napján, továbbá jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül Vevő megfizet Eladók részére **9.429.512,- Ft**-ot, azaz Kilencmillió-négyszázhuszonkilencezer-ötszázötvenkettő forintot, azzal a kikötéssel, hogy a Feleknek a beszámítást és ez utóbbi összeg megfizetését 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 tárgyat képező egy darab építési telek birtokbaadására a végleges adás-vételi szerződés aláírásának napján kerül sor.

5. Eladók nyilatkoznak, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant 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 ingatlan, 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 2.b) pontban megjelölt ingatlan 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 .../2017. (V.31.) 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 2164/2 hrsz-ú** ingatlanra 1/1 arányban, a tulajdonjog Vevő nevére és javára, az 1.

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 2164/1 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 vezetékJog 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 bevételnek minősül.

10. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási, valamint a telekalakítási eljárásban történő képviselőikre, 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.

.....
Kövics Sándor
eladó

.....
Kövics Sándorné
eladó

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

Jogi ellenjegyző:
Mór, 2017. ...

Pénzügyi ellenjegyző:
Mór, 2017. ...

.....
Dr. Pála József
jegyző

.....
Frey Attiláné
kötségvetési és adóügyi irodavezető

Készítettem és ellenjegyzem:
Mór, 2017.