



Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testülete  
2477 Vereb, Fő út 10. Tel./Fax: 22/238-006  
e-mail: [verebph@gmail.com](mailto:verebph@gmail.com)

11. napirend

Ügyiratszám: V/76/2019

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság 2019. február 13-ai soros, nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés a Vereb 350 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról

Előterjesztő: Kurcz Mária polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja: Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat  **normatív**  
egyedi

A döntéshez **egyszerű**   
minősített **többség szükséges.**

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Kiss Károly József (8096 Sukoró, Szilvás sor 9.) megkereste önkormányzatunkat egy vételi ajánlattal, mely szerint megvásárolná a Vereb 350 hrsz-ú kivett beépítetlen, 574 m<sup>2</sup> területű önkormányzati tulajdonú területet. Az ingatlan jelen állapotában nem beépíthető, semmiféle közmű nincs rajta.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013.(VII.10.) önkormányzati rendelet 22.§ (1) bekezdése alapján önkormányzati tulajdonú ingatlan pályázati eljárás nélküli értékesítése esetén független, értékbecslésre jogosult szakértő véleményét kell beszerezni. A szakértői véleményben meghatározott árat minimális vételárnak kell tekinteni.

Fenti jogszabályra tekintettel beszereztük az értékbecslő szakvéleményét. Nagy Miklós ingatlanközvetítő és értékbecslő megküldte szakvéleményét, melyben az ingatlan becslött forgalmi értékét 550.000.-Ft-ban jelölte meg.

Az önkormányzat vagyona a nemzeti vagyon része, így az a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban: Nvtv.) hatálya alá tartozik. Az Nvtv. 14. §. (2) bekezdés alapján az államot is elővásárlási jog illeti meg önkormányzati ingatlan értékesítése esetén. Az állam elővásárlási jogát csak a központi költségvetésről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott 25 millió forintos értékhatár 20%-át elérő értékű – vagyis 5 millió forint feletti – ingatlanok esetében kell alkalmazni.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a fenti ingatlant értékesítse Kiss Károly József (8096 Sukoró, Szilvás sor 9.) szám alatti lakos részére, és a vételárát összességében 550.000.-Ft-ban állapítsa meg.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Pénzügyi Bizottság és a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Vereb, 2021. szeptember 21.

  
Kurcz Mária  
polgármester



Határozati javaslat  
Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi Bizottsága  
..... /2021.(IX.29.)  
határozata

Vereb 350 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról

Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága megtárgyalta a Vereb 350 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést, és azt elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

A határozat végrehajtásáért felelős: Kiss Renáta a Pénzügyi Bizottság elnöke

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

## Határozati javaslat

Vereb Község Önkormányzata Képviselő-testületének

..... /2021.(IX.29.)

határozata

Vereb 350 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról

1. Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Vereb 350 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést és az alábbiak szerint döntött:  
A Képviselő-testület a Vereb 350 hrsz. alatti, 574 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlant értékesíti Kiss Károly József 8096 Sukoró, Szilvás sor 9. szám alatti lakos részére. Az ingatlan vételárát 550.000.-Ft-ban, azaz Ötszázötvenezer forintban állapítja meg.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

A határozat végrehajtásáért felelős: Kurcz Mária polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

.../2021.(IX.29. határozat 1. melléklete

### **TÓTH Ügyvédi Iroda**

2475 Kápolnásnyék, Fő u. 31.  
tel./fax: 06/22-574-067, 574-068  
E-mail: tothugyv@t-online.hu

**dr. Tóth Károly ügyvéd**  
Fejér Megyei Ügyvédi Kamara  
KASZ.: 36070432.

---

## **ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

### **Tervezet**

mely létrejött egyrészről: **Vereb Község Önkormányzata** (KSH jelzőszám 15361590-8411-321-07, adószám: 15361590-2-07)**2477 Vereb, Fő út 10.. szám** (képviselője: Kurcz Mária polgármester, mint eladó (továbbiakban: **eladó**), másrészről: **Kiss Károly József** – egyben születési név – (...), (...), a.n.: ..., szem.az.: ...) **8096 Sukoró, Szilvás sor 9. szám** alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **vevő**) között az alábbi feltételek szerint:

1. Az **eladó** eladja, a **vevő** 1/1 arányban megveszi az **eladó** kizárólagos (1/1) tulajdonát képező, a **verebi 350** helyrajzi szám alatt felvett, a valóságban: **2477 Vereb 350. helyrajzi szám** található, 574 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlant.  
**Felek** rögzítik, hogy Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testülete a /2021.(IX.29.) számú határozatával hagyta jóvá jelen adásvételi szerződést.
2. **Szerződő felek** az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vételárát: **550.000,-Ft-ban**, azaz **Ötszázötvenezer forintban** állapítják meg, melyet a **vevő** jelen szerződés hatályba lépésétől számított 3 (három) banki napon belül fizeti meg az **eladó** részére akként, hogy a vételárát az **eladó** 11736082-15361590-00000000 számú számlájára átutalja, aki a vételár maradéktalan megfizetését a számlára történő megérkezéssel ismeri el.

Az **eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetésének napján, a vételár maradéktalan megfizetéséről szóló nyilatkozatot, továbbá a **vevő** tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges engedélyt - egy okiratba foglalva - külön jognyilatkozatban megadja.

3. A **vevő** elismeri, hogy jelen szerződés megkötése előtt megismerte az adásvétel tárgyát képező ingatlan 2021.07.28 napján kiváltott E-hiteles tulajdoni lap másolatát (megrendelés száma: 1316393/6/2021).  
**Szerződő felek** rögzítik, hogy a **vevő** a fent írt hiteles tulajdoni lapon feltüntetett jogilag jelentős tények ismeretében írta alá jelen adásvételi szerződést.
4. **Vevő** jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy az e szerződés tárgyát képező ingatlant természetben megtekintette, annak állapotával, fekvésével, műszaki ismérveivel tisztában van. Az ingatlan közmű nélküli, bekerítetlen. A **vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségén az ingatlan határpontjait kitzüeti. A **vevő** elismeri, hogy az ingatlanról készült értékbecslést megismerte.
5. **Felek** megállapodnak abban, hogy a **vevő** a vételár maradéktalan megfizetését követő napon lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, e naptól jogosult szedni annak hasznait és köteles viselni terheit. A birtokba adással a birtok átruházása is megvalósul.
6. Az **eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes.
7. Az **eladó** képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet jogképes szervezet, és képviselői minősége a Székesfehérvári Járási Földhivatal előtt 65275/2015. számon lefolytatott eljárásban a képviselői minősége igazolásra került, és a képviselő személyében változás nem történt.  
A **vevő** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy magyar állampolgár és cselekvőképességét sem jogszabály, sem bírósági határozat nem korlátozza.
8. A **felek** megállapodnak abban, hogy az **eladó** az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár maradéktalan megfizetéséig fenntartja, a **vételár maradéktalan megfizetése után** feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanra vonatkozóan – a 2. pontban írtak szerint - a tulajdonjog 1/1 arányban a **vevő** javára **vétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. **Szerződő felek** kérik a Tisztelt Járási Földhivatalt, hogy kérelmüket az 1997. évi CXLI. Törvény 47/A. § (1) b. pontja alapján, legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig **függőben tartani** szíveskedjen. A **vevő** tudomásul veszi, hogy jelen szerződésben rögzített név- és lakcímváltozás esetén azt - annak bekövetkezésétől számított 30 napon belül - köteles bejelenteni az ingatlan fekvése szerinti földhivatalnak.
9. **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos mindennemű költség, az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatás-szolgáltatási díja, továbbá a vagyonszerzési illeték a **vevőt** terheli.
10. **Szerződő felek** rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésekor egymást minden lényeges körülményről tájékoztatták, így ezért utóbb egyik **szerződő fél** sem hivatkozhat tévedés vagy megtévesztés jogcímén jelen szerződés érvénytelenségére. **Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, vagy utóbb érvénytelenné válik, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. **Felek** az érvénytelen szakaszt olyan új rendelkezéssel pótolják, amely jelen szerződés tartalmának és **felek** szerződési akaratának megfelel.

11. **Szerződő felek** egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos, és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illetékjogi jogszabályokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették.  
**Felek** az ügyvédi tájékoztatásban foglaltakat a lakosság széles körében köztudomásúnak tekintik, eltekintenek attól, hogy jelen okiratban ezen szabályok külön rögzítésre kerüljenek.  
**Szerződő felek** elismerik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részletes tájékoztatást adott „az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló” 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet tartalmáról, ennek függvényében a **vevő** nyilatkozik arról, hogy szavatossági igényt ezen jogszabályra alapítva nem érvényesít.
12. **Felek** meghatalmazzák a **TÓTH Ügyvédi Irodát** (2475 Kápolnásnyék, Fő út 31. szám) - dr.Tóth Károly ügyvéd és/vagy dr. Halász Attila ügyvéd ügyintézésében -, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban képviselőüket – Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint - teljes körűen a hatóságok előtt lássa el, gondoskodjék a változások ingatlan-nyilvántartáson történő keresztülvezetéséről.  
**Felek** rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat megbízási szerződésnek is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti meghatalmazást (megbízást) jelen okirat aláírásával fogadja el.  
**Felek** rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti megbízást jelen okirat aláírásával fogadja el.

**Felek** jelen szerződést - mely áll 3 oldalból és 12 pontból - elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és időben, 6 egymással azonos példányban jóváhagyólag aláírják.

**Felek** jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyi azonosságukat igazoló okiratokat fénymásolással rögzítse, illetőleg a szükséges azonosítást a JÜB rendszeren elvégezze, és egyben megerősítik, hogy az ügyfél-azonosítás akként történt, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyi azonosságukat igazoló okiratokban szereplő adatokat fénymásolás útján rögzítette.

**Szerződő felek** elismerik, hogy az általuk aláírt szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Kápolnásnyéken, 2021. év hó. napján

Kápolnásnyék Község Önkormányzat

.....  
Vereb Község Önkormányzat eladó képvis.: Kurcz Mária  
polgármester

.....  
Kiss Károly József  
vevő

.....  
dr.Tóth Károly ügyvéd  
ellenjegyző  
(KASZ: 36070432)

Alulírott: dr.Tóth Károly ügyvéd (KASZ.: 36070432., 2475 Kápolnásnyék, Fő út 31. szám), mint jelen okirat szerkesztője és ellenjegyzője kijelentem, hogy jelen szerződésben szereplő személyeket ismerem, ezért az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (9) bekezdésében foglaltakat mellőztem. Felek vonatkozásában elvégeztem a 2017. évi LIII. törvényben előírt ügyfél azonosítást, az azonosítás alapjául képező okiratokból az adatok irat-fénymásolással kerültek rögzítésre. Tanúsítom, hogy jelen okiratot a felek előttem írták alá. Jelen okirat ellenjegyzésével a 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (1)-ben foglaltakat tanúsítom.

Jelen okiratot Kápolnásnyéken, 2021. év                      hó                      . napján  
"ellenjegyzem"

Feladó:

Kiss Károly József

8096. Sukoró, Szilvás sor 9.

Tel: +36/70-944-2106

Email: velenceivillanyszerelo@gmail.com

Címzett:

**VEREB POLGÁRMESTERI HIVATAL**

**Vereb község Önkormányzati Képviselőtestülete**

2477. Vereb, Fő út 10.

Tárgy:

**Önkormányzati tulajdont érintő vételi szándék**

Az érintett ingatlan helyrajzi száma: 350

Tisztelt Cím!

A tárgyban említett Vereb 350 helyrajzi számú ingatlan kapcsán szeretnék vételi szándékkal élni.

A fentiekben említett ingatlan közelében vásároltam egy területet ami 2021 szeptember elejére teljesen a nevemre kerül. Ezen a területen le szeretnék telepedni, és lakóingatlant építeni pár éven belül.

A vásárolt ingatlannak nincs helyrajzi számos úttal kapcsolata, így rossz idő esetén általános járművel nehéz a megközelítése a meglévő kezeletlen úton. A fentiekben említett kis terület rendelkezik, jó minőségű út kapcsolattal (Szőlőhegyi út).

A fő szándékom a területtel, hogy a kedvezőtlen időjárási viszonyok idején is tudjak magánterületen parkolni illetve csomagszállítótól csomagot átvenni.

Rossz idő esetén egy rövid árok erdősávon át be tudok sétálni a már meglévő területemre.

Nincs szándékomban építményt elhelyezni, inkább fás ligetes, esetleg konyhakertes hasznosítását tervezném a terület nagy részének.

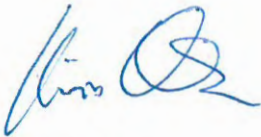
A környéken lévő magánterületek nagy méretűek, és nem kedvező fekvésűek, azonban ez a kis maradványterület ami valószínűleg a felette lévő (hrsz.: 351) területből vált le korábban, pont megfelelő méretű számomra a maga 574m<sup>2</sup> területével.

Tudtommal az Önkormányzat részéről nincs hasznosítva a terület, és nem része távolabbi céloknak sem.

Természetesen amennyiben az eljárás lefolytatásához kapcsolódóan bármilyen költség felmerül, azt megfizetem amennyiben tájékoztatnak arról. (pl.: értébecslés, stb)

Kérem amennyiben lehetőség van az érintett ingatlanok megvásárlására, abban az esetben szíveskedjenek számomra tájékoztatást adni a lehetőségről és a helyi körülményeknek meg az ingatlan elhelyezkedésének megfelelő reális árról.

Kérelmem kedvező elbírálásában bízva, tisztelettel:



Kiss Károly

Sukoró 2021. 08. 12.



**Vereb**  
**350 hrsz**

**Értékbecslést végezte :**  
**Nagy Miklós**

**Ingyatlan közvetítő és**  
**értékbecslő**  
**Agárd Lehel út 38/ A**  
**Tel : 20/ 445-1628, Tel/fax: 22/ 271-091**  
**Adószám:58324693-1-27**

**Tartalom**

- 1. Flózmények, általános adatok**
- 2. Az értékelendő ingatlan leírása, szemrevételezése, diagnosztikai állapot-rögzítés.**
  - A/ Alapadatok
  - B/ Elhelyezkedés környezet
  - C/ Általános leírás
  - D/ Diagnosztikai elemzés
- 3. Összehasonlító adatok :**
  - piaci adatokon alapuló összehasonlítás
  - összehasonlítás értékelése
- 4. Érték megállapítás :**
- 5. Mellékletek :**
  - 2/ - Térképmásolat
  - 3/ - Tulajdoni lap

**1. Előzmények, általános adatok :**

**Megbízás célja :** piaci érték meghatározás, az ingatlan  
forgalmi értékének megállapítása

**Megbízó :** Kiss Károly, 8096 Sükörő Szőlés sor 9

**Megbízás tárgya :** 2477 Vereb 350 hrsz beépítetlen terület.

**Közigazgatási helye :** 2477 Vereb 350 hrsz

**Helyszíni szemle időpontja :** 2021.09.09.

**Értékelés időpontja :** 2021.09.13.

**Érvényes :** három hónapig

**1. Értékelendő ingatlan leírása, diagnosztikai állapota :**

**2/a Alapadatok :**

**Helyrajzi szám :** 350

**Építési engedély szám :** -

**Tulajdonviszonyok :** 1/1 tulajdoni hányad: Vereb Önkormányzata, 2477 Vereb Fő  
utca 10

**Terhelés :** Nincs.

**Forgalomképességi korlátok :** Nincs

**3. oldal**

**2/b Elhelyezkedés, környezete :**

Az ingatlan Vereb belterületi övezetében, de a lakóházas résztől kb 500m-re mellék,földes úton helyezkedik el. Megközelíthetősége föld útról lehetséges. Az ingatlan mérete : 574 m<sup>2</sup>

1. Értéknövelő tényező : -
2. Értékesökkentő tényező : -

**2/c Általános leírás :**

1. Az ingatlan beépítetlen terület besorolása belterületi ingatlan.

**Közmű :**

Vízellátás : Nincs

Tűzvízvezeték : Nincs  
Csatorna : Nincs.

Gázellátás : Nincs  
Elektrómos energia : Elérhető . Az utcában.

Cím	Megnevezés és	M <sup>2</sup>	Ár / Ft /	Átlagos érték Ft/m <sup>2</sup>
Vereb	beépítetlen terület	6000	4.400.000	730
Vereb	beépítetlen terület	5525	6.500.000	1200
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	965

4 oldal

Telek fajlagos értéke : 965 Ft/m<sup>2</sup>

**Összehasonlított adatok értékelése :**

A fenti adatok az elmúlt 6 hónapban magán forgalomban adásvételre került hasonló adottságú ingatlanok piaci árának összehasonlítása. A felmerülő eltéréseket értéknövelő, illetve értékesítőként tényezőként a végleges értékelésnél figyelembe vettem.

**Értékmegállapítás :**

Terület összesen : 574 m<sup>2</sup>

**Forgalmi érték megállapítás :**

Terület : 574 m<sup>2</sup> X 965 Ft

---

Összesen : 550.000 Ft

Az értékelés adatainak felhasználására kizárólag a tulajdonos jogosult.  
Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét 550.000 Ft-ban, azaz Ötszázötven-ezer forintban állapítom meg. Az értékbecslést a helyi ingatlan forgalomban kialakult árak vizsgálatával helyszíni szemlével, valamint a tulajdonos által rendelkezésemre bocsátott dokumentációk felhasználásával készítettem.

A fenti forgalmi érték megállapítás nyílt piaci tchermntes forgalmi értéket képvisel,  
A kibocsátástól számított 90 napig érvényes.

Gárdony, 2021. 09.13.



Nagy Miklós  
Ingatlan értékbcselő

FOTÓMELLÉKLET

Vereb beépítetlen terület 350 hrsz  
Ügyazonosító száma:  
Fotókészítés ideje: 2021.09.09.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megye, Kéményháza

Székhelynév: Levelezési cím: 8040 Szentteplény, Kéz Gy u 1

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés száma: 1315295/M/2031

2023.07.28

Szelet: 53

VEZET

Rögzítés: 353 helyrajzi szám

ILKÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

sírfelület adatai

szélesség és mélység megnevezés/

min. a

terület

ha m<sup>2</sup>

kat. r. jnr.

k. fill.

előzetes adatai

kat. jnr.

szélesség

ha m<sup>2</sup>

mélység

k. fill.

Rivetti beépítetlen terület

0

594

0,00

ILKÉSZ

1. tulajdoni bányad: 1/1

bejegyzés száma: 36600/1992.03.27

jogcím: 1990. évi évi. törv. 107 § (2) bek

jogállás: tulajdonos

név: VERES ÖRÖKÖZÉSE

cím: 2477 VERES FŐ UCA 10

ILKÉSZ

NYEN TARTALMAS BEJEGYZÉSE

TULAJDONI LAP VEZET

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Fekér Megyei Kormányhivatal  
Székesfehérvári Földvezérlési és Térképészeti Igazgatóság, Kégl. Gy. u. 1.

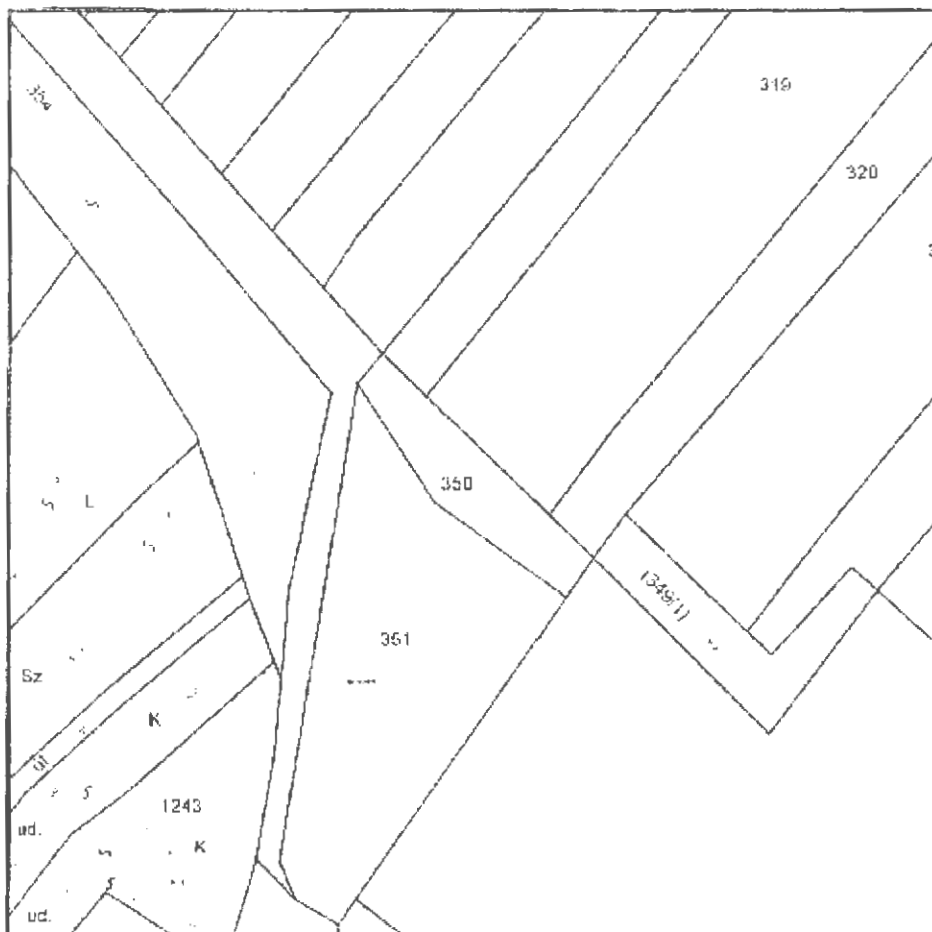
### Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.07.28. 11:27:01

Helyrajzi szám: VLR.123 belterület: 350

Megrendelés szám: 15.635.6/2021

Méretarány: 1:1000



A térképmásolat méretes levetelére nem használható!