Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. április 17-i ülésének
17.3. napirendi pontja

Tárgy: Ingatlan tulajdonszerzés (Pollack Mihály utcától északra fekvő lakóterület fejlesztés II. ütem)
Előadó: Szabó Péter polgármester
Véleményező: Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság
Az előterjesztést készítette: Misóczki Anikó osztályvezető

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Paks városa az atomerőmű bővítése és az ennek hatásaként várható fejlesztési potenciál miatt jelentős fejlődés és ezzel kapcsolatos, ideiglenesen jelentős, de hosszú távon is számottevő népességnövekedés előtt áll. Az ezzel kapcsolatban megnövekedett igények további új városfejlesztési feladatok elé állítják az Önkormányzatot.

Az Önkormányzat városfejlesztési koncepciója szerint a városalakító fejlesztések nem csak az eddig kihasználatlan területek bevonását, hanem az alulhasznosított területek fejlesztését és megújítását is szükségessé teszik. Ilyen fejlesztési terület a Pollack Mihály utcától északra található rész (továbbiakban: **Pollack lakóterület**), mely új lakóterület kialakítására kijelölt terület.

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2021. október 13-ai ülésen a Pollack lakóterület fejlesztéséhez kapcsolódó ingatlanok Önkormányzat általi tulajdonszerzése tárgyában hozott döntést (231/2021.(X.13.) határozat), amely a Várost érintő lakás célú fejlesztések megvalósítását szolgálta.

A közelmúltban a lakáscélú beruházások iránt növekedett a vállalkozói érdeklődés, ezért – összhangban a Képviselő-testület Pollack lakóterülettel kapcsolatos korábbi döntéseivel- a Pollack lakóterület fejlesztésének folytatása (II. ütem) szükséges, amely érdekében további területek Önkormányzat általi tulajdonszerzése tárgyában kell döntenie a Képviselő-testületnek.
Az Önkormányzat általi tulajdonszerzés célja 6 db ingatlan vagy ingatlanrész tulajdonszerzése adásvétel vagy amennyiben ez nem lehetséges, kisajátítás útján.

Az érintett ingatlanok kapcsán az Önkormányzat a helyi viszonyokat jól ismerő, nagy tapasztalattal rendelkező igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőket bízott meg az értékbecslések elkészítésével.

Az alábbi ingatlanok az érintettek, amelyekre a fent hivatkozott értékbecslések elkészültek:

	Helyiség / bel- vagy külterület	hrsz	Jogi jelleg	Összterület (m^2)	**Kisajátítani tervezett terület (m^2)**	Visszamaradó telekrész (m^2)
1.	Paks belterület	3907/1	kivett beépítetlen terület	4199	**476**	3723
2.	Paks belterület	3909	kivett beépítetlen terület	540	**540**	-
3.	Paks belterület	3910	kivett beépítetlen terület	1139	**1139**	-
4.	Paks belterület	3911	kivett beépítetlen terület	974	**974**	-
5.	Paks belterület	3912/1	kivett beépítetlen terület	1995	**1995**	-
6.	Paks belterület	3912/2	kivett beépítetlen terület	1305	**1305**	-

A tulajdonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezetet a 2019. évben elnyert TKI-KEDV/12-5/2019 azonosítószámú Paks Város fejlesztése elnevezésű projekt keretében az Önkormányzat részére nyújtott támogatás biztosítja.

Az Önkormányzat az elkészült igazságügyi szakértői értékbecslések (ingatlanonként két igazságügyi szakértői értékbecslés) alapján, az alacsonyabb értéket meghatározó igazságügyi szakértői szakvélemény szerint, attól alacsonyabb értéken fogja megtenni vételi ajánlatát, és legfeljebb ezen szakvéleményben rögzített vételáron köti meg az érintett ingatlanok tulajdonosaival az érintett ingatlanok tulajdonjogának megszerzése érdekében az adásvételi szerződéseket. Amennyiben azt a tulajdonosok elfogadják, úgy velük megkötésre kerülhet a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés. Ennek hiányában kisajátítási eljárásra kerül sor. A kisajátítás közérdekű célja a terület- és településrendezés, amely a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) pontján alapul.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiek alapján kérem, hogy a képviselő-testület az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (IV. 17.) határozata
A Pollack Mihály utcától északra fekvő terület fejlesztéséhez (II. ütem) szükséges ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséről

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert
   i. a Pollack Mihály utcától északra fekvő lakóterület (II. ütem) fejlesztéséhez szükséges 3907/1, 3909, 3910, 3911, 3912/1 és 3912/2 hrsz-ú ingatlanok (vagy ingatlanrészek)

tekintetében a tulajdonszerzéshez szükséges intézkedések megtételére (ajánlattétel, adásvételi szerződések megkötése, ennek sikertelensége esetén kisajátítás útján való ingatlanszerzés), az ehhez szükséges dokumentumok aláírására az előterjesztés szerint azzal a feltétellel, hogy a pénzügyi fedezet a támogatói okirat alapján rendelkezésre áll,

ii. az ingatlanok tulajdonjogának kisajátítást helyettesítő ingatlan adásvételi szerződéssel történő megszerzésére legfeljebb az alacsonyabb összegű igazságügyi szakértői értékbecslésben meghatározott vételáron, Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásról szóló 3/2013. (II. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) vonatkozó rendelkezéseivel összhangban,

iii. amennyiben kisajátítási eljárás eredményeként szerzi meg az ingatlan (vagy ingatlanrész) tulajdonjogát Paks Város Önkormányzata, úgy a kisajátítást elrendelő határozatban meghatározott áron.

Felelős: Szabó Péter polgármester
Határidő: azonnal

Paks, 2024. április 15.

PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2

Szabó Péter
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2024. április 15.

dr. Sátor Vera
aljegyző

Mellékletek:
1. sz. Kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés minta
2. sz. Érintett terület

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

[*] (születési név: [*], an.: [*], szül.: [*], [*], személyi azonosító jel: [*], személyi igazolvány száma: [*], adóazonosító jel: [*], lakcímet igazoló hatósági igazolvány: [*], állampolgársága: [*], lakcím: [*] / székhely: [*], cégjegyzékszám: [*], statisztikai számjel: [*], adószám: [*]) ,mint Eladó (a továbbiakban: „**Eladó**"),

másrészről

Paks Város Önkormányzata (székhely: 7030 Paks, Dózsa György út 55-61., törzskönyvi azonosító szám: 733502, statisztikai számjel: 15733500 8411 321 17, adószám: 15733500-2-17, képviseli: Szabó Péter polgármester, pénzügyi ellenjegyző: [*]), mint Vevő (a továbbiakban: „**Vevő**"),

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**") között, az alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy Vevő a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. számú törvény (a továbbiakban: „**Kisajátítási törvény**") 2. § c) és 4. § (1) bekezdés c) pontja alapján, közérdekű célból, a..... céljából kívánja megvásárolni a kisajátítást helyettesítő ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**") tárgyát képező ingatlant.

Vevő jogi képviselője útján, 202[*]-én jelen Szerződés megkötésére irányuló szándékát egyértelműen kifejező és a lényeges kérdésekre kiterjedő vételi ajánlatot tett, amelyet Eladó elfogadott.

(Amennyiben lesz telekalakítás, ezen eljárás előzményeinek rögzítése- záradékolt vázrajz elkészítése, mint előzmények, záradékolt vázrajz szerinti adatok rögzítése-, továbbá a záradékolt vázrajz szerinti telekalakítási feltételek rögzítése.)

Szerződés megkötését Paks Város Önkormányzata a [*] számú Képviselő-testületi határozatával jóváhagyta, és felhatalmazta a polgármestert a Szerződés aláírására. Pénzügyi Ellenjegyző a Vevő részéről [*].

1. AZ INGATLAN

1.1. Szerződés tárgya az Eladó [*]-ed arányú tulajdonában álló, [*] által nyilvántartott [*] **hrsz.-ú**, [*] m^2 alapterületű, [*] megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**"). (vagy a telekalakítással kialakítandó ingatlan adatai).

1.2. Felek rögzítik, hogy a [*] hrsz.-ú ingatlannak a [*] által [*] napján kiállított tulajdoni lapját, amely az ezen Szerződésben rögzített adatokat tartalmazza, a Vevő beszerezte, az abban feltüntetett adatok a Szerződésben rögzített adatokkal mindenben megegyeznek.

[*] *Eladó*	*Paks Város Önkormányzata* *képviseli: Szabó Péter* *polgármester* *Vevő*	*[*]* *Pénzügyi ellenjegyző* *Paks Város* *Önkormányzata,*	*[*]* *Ellenjegyző ügyvéd*

1.3. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet, elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint bejegyzett terhet nem tartalmaz. (vagy a terhek, adatok rögzítése).

1.4. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a tulajdoni lap másolaton megjelölt adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, a [*] ingatlan jogi helyzetét a tulajdoni lap másolat a mai napon is hűen tükrözi.

2. AZ ADÁSVÉTEL, VÉTELÁR

2.1. Felek megállapodnak abban, hogy **Eladó** per-, teher és igénymentesen [*] **tulajdoni arányban eladja**, **Vevő** pedig [*] **tulajdoni arányban megvásárolja** a [*] **hrsz.-ú** (ingatlanrész vásárlása esetén: kialakítandó) **ingatlan tulajdonjogát** 2.2. pont szerinti teljes vételárért.

2.2. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialkudott teljes vételára [*],- **Ft, azaz** [*] **forint** (továbbiakban: „**Vételár**").

2.3. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri és körültekintően felmérte.

2.4. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan forgalmi értékével tisztában vannak, így a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága miatt egyik félnek sincs a másik féllel szemben a Szerződésben foglaltakon túl semmilyen további követelése, továbbá feltűnő értékaránytalanság jogcímén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **„Ptk."**) 6:98. § (2) bekezdés alapján a Szerződés megtámadási jogát, mind az Eladó, mind a Vevő részéről kizárják.

2.5. Felek rögzítik, hogy a Vételár magában foglalja az Eladó teljes körű kártalanítását. Eladó kijelenti, hogy a Vételárat meghaladóan az Ingatlannal összefüggésben semmilyen jogcímen továbbiakban nem támaszt igényt a Vevővel szemben.

3. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

3.1. Felek megállapodnak, hogy a 2.2. pont szerinti Vételár a következőképpen kerül kiegyenlítésre:

2.1.1. Vevő a Vételárat [*] útján a Szerződés aláírásától számított [*] napon belül köteles teljesíteni az Eladó által megjelölt [*] vezetett [*] számú bankszámlájára.

Az Eladó nyilatkozik továbbá arról, hogy a fent megjelölt bankszámlának a Szerződésben írt adatait ellenőrizte, tudomásul veszi, hogy ezen adatok helyességéért a felelősség őt terheli.

2.1.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.1.1. pont szerinti bankszámlájára történő jóváírás napjától számított [*] napon belül a Vételár átvételét elismeri és nyugtázza, egyúttal a Vételár megfizetését a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó kijelenti, hogy a Vételár a 3.1.1. pontban írtak szerinti megfizetésével számára hiánytalanul kiegyenlítést nyer.

3.2 Felek rögzítik, hogy a Vételár a Vevő .....Banknál vezetett ..... számú (..... nevű) bankszámlájáról kerül kifizetésre.

[*] *Eladó*	*Paks Város Önkormányzata* *képviseli: Szabó Péter* *polgármester* *Vevő*	*[*]* *Pénzügyi ellenjegyző* *Paks Város* *Önkormányzata,*	*[*]* *Ellenjegyző ügyvéd*

4. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE *(vagy kérés esetében a teljes vételár kifizetéséig a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe kerül, és függőben tartással kerül addig benyújtásra a tulajdonjog bejegyzési kérelem)*

4.1. ***Eladó a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó [*] arányú tulajdonjoga egyidejű törlésével Vevő [*] tulajdoni hányadú tulajdonjogát az illetékes Földhivatal a [*] hrsz.-ú ingatlan kisajátítást helyettesítő vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.***

4.2. Felek rögzítik, hogy a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos minden költséget (az esetleges igazgatási szolgáltatási díjat), a [*] hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának költségeit (esetleges) telekalakítás költségeit) a Vevő tartozik viselni.

5. SZAVATOSSÁG ÉS BIRTOKBAADÁS

5.1. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan kiürített és hulladékoktól mentes állapotban kerül eladásra és birtokba adásra, és tudomásul veszi, hogy ez is feltételét képezi a Szerződés 2.2 pontban foglalt Vételár részére történő megfizetésének.

5.2. Eladó szavatolja az 1.1. pont szerinti Ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy az Ingatlanon az Eladón kívül más személynek olyan joga, amely a Szerződés érvényességét, illetve a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná, nem áll fenn. Eladó továbbá szavatol azért, hogy az Ingatlan nem szolgál székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül semmilyen vállalkozásnak, gazdasági társaságnak, továbbá az Ingatlan nem szolgált apport ügylet tárgyául sem./ Eladó továbbá szavatol azért, hogy amennyiben az Ingatlan székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül szolgál vállalkozásnak vagy gazdasági társaságnak azt a birtokbaadás napjától számított [*] napon belül a cégnyilvántartásból kijelenti.

5.3. Felek rögzítik, hogy az Eladó a Szerződés aláírásának a napján a Szerződés aláírásával az Ingatlan birtokát a Vevő részére átadja (birtokátruházás), mellyel egyidejűleg Vevő lép az Ingatlan birtokába, e naptól kezdve szedi annak hasznait és viseli annak terheit, és e napon száll át a kárveszélyviselés is.

5.4. Eladó tudomással bír arról, hogy a Vevő felé helytállni köteles minden, olyan adóért, bírságért és minden egyéb, az Ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelő fizetési kötelezettségért, amelynek eredete korábbi, mint az Ingatlan birtokának átruházása.

5.5. Eladó a birtokbaadással egyidejűleg kijelenti, hogy az Ingatlanon közmű nincsen, és az Ingatlant terhelő egyéb díjak (pl.: adók) vonatkozásában tartozása, elmaradása nincsen.

5.6. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a Szerződés aláírását követően nem jogosult az Ingatlant sem megterhelni, sem harmadik személy részére elidegeníteni, vagy biztosítékul adni.

[*] *Eladó*	*Paks Város Önkormányzata* *képviseli: Szabó Péter* *polgármester* *Vevő*	*[*]* *Pénzügyi ellenjegyző* *Paks Város* *Önkormányzata,*	*[*]* *Ellenjegyző ügyvéd*

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6.1. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár és az Ingatlan feletti rendelkezési joga korlátozás alatt nem áll. / Eladó kijelenti, hogy Magyarországon alapított, jogszerűen működő gazdasági társaság, amelynek szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt, nem folyik ellene csőd-, végelszámolási vagy felszámolási eljárás, és a képviseletében eljáró személy kellő felhatalmazással bír a Szerződés megkötésére. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett helyi önkormányzat és, hogy az ingatlanszerzési képessége korlátozás alatt nem áll. Felek kijelentik, hogy a Szerződés megkötésére jogosultak.

6.2. Felek tudomásul veszik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: „**Itv.**") 26. § (1) bekezdés k) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás (ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárból történő azonos jog vásárlását is).

6.3. Felek minden olyan információt kötelesek bizalmasan kezelni, amelyről a Szerződés megkötése vagy végrehajtása során szereztek tudomást, kivéve a magyar jogszabályok szerint kötelezően nyilvánosságra hozandó információkat.

6.4. Felek rögzítik, hogy az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján Vevőt teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

6.5. Felek rögzítik, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: **„Szja tv."**) 1. számú mellékletének 6. pont 6.1. c) alpontja alapján a szociális és más ellátások közül adómentes az a juttatás, amelyet a magánszemély kap kártalanításként, ideértve a kisajátítással összefüggő járulékos költségek megtérítését, valamint a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárát is.

6.6. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy eljáró ügyvédet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „**Pmt.**") alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az azonosítás alapjául szolgáló okiratokról, illetve személyi okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a Szerződéssel összefüggésben kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabályi rendelkezések szerint

6.7. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései és az egyéb vonatkozó jogszabályok irányadók.

6.8. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés magyar nyelven készül.

6.9. Felek a Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint teljes körű földhivatali ügyintézésével megbízzák a [*] (székhely: [*], képviseli: [*], KASZ: [*])

[*] *Eladó*	*Paks Város Önkormányzata* *képviseli: Szabó Péter* *polgármester* *Vevő*	*[*]* *Pénzügyi ellenjegyző* *Paks Város* *Önkormányzata,*	*[*]* *Ellenjegyző ügyvéd*

6.10. Felek kijelentik, hogy a Szerződésben foglaltakat tényvázlatul elfogadják.

6.11. A Szerződés [*] számozott oldalból áll, [*] egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből aláírás után [*] példány az Eladót, [*] példány a Vevőt, [*] példány a jogi képviselőt illeti meg.

A Szerződést a Felek figyelmesen elolvasták, azt értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Kelt: [*]

.....

[*]
Eladó

.....

Paks Város Önkormányzata
képviseli: Szabó Péter polgármester
Vevő

.....

[*]
Pénzügyi ellenjegyző
Paks Város Önkormányzata,

Ellenjegyzem és a Szerződésben foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom [*], [*] napján: [*]

RUDAS KARIG

40 m
100 ft

2024.04.09 10:13:16
Méretarány 1:2000