



Ikt. szám: Rf/919-7/2024.
Előterjesztő: Dr. Túróczi Imre polgármester
Készítette: Dr. Hovanyecz Virág aljegyző
Melléklet: 1 pld.
Az előterjesztés jogszerű:

ELŐTERJESZTÉS

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. június 20-i rendes, nyílt ülésére

Rákócziújfalva belterület 1024 helyrajzi számú ingatlan adásvételéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Virágoskert Óvoda és Bölcsőde Rákócziújfalva Toldi Miklós út 33. szám alatti telephelyén az udvari játszótér elhelyezését az elmúlt években a szomszédos telken oldottuk meg a Toldi Miklós út 31. szám alatt. A telekhasználat szívességi alapon történt, az ingatlanért bérleti díjat nem fizetett önkormányzatunk.

A Toldi Miklós út 31. címmel rendelkező ingatlan tulajdonosa időközben értékesítette ingatlanát és az új tulajdonos nem kívánja a játszótér elhelyezésre szolgáló ingatlanrészt a továbbiakban az önkormányzat rendelkezésére bocsátani. A megváltozott helyzetben az intézmény szabályos működésének biztosítása érdekében a játszótér elhelyezését haladéktalanul meg kell oldani. Az intézmény udvarán a vonatkozó, hatályos jogszabályokban előírt szükséges területet nem tudjuk biztosítani.

A helyzet megoldása érdekében felvettük a kapcsolatot az intézménnyel szemben – a túloldalon – található Rákócziújfalva 1024 hrsz. ingatlan tulajdonosával, aki hajlandó a terület részünkre történő eladására.

Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett adatok alapján a Rákócziújfalva, belterület 1024 helyrajzi számú, természetben az 5085 Rákócziújfalva, Toldi Miklós út 42. szám alatti ingatlan művelési ága kivett beépítetlen terület.

A területet megtekintettük Dr. Korpásné Horváth Ildikó főigazgató asszonnyal és azt a játszótér elhelyezésére alkalmasnak találtuk, viszont az építési-bontási-vegyes hulladékkal szennyezett volt az ingatlan.

Eladó vállalta, hogy a területet letakarítja, az azon található hulladékot saját költségén elszállíttatja .

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § a) pontja értelmében az önkormányzat a vagyon hasznosítása, tulajdonjogának átruházása vagy megszerzése esetén a vagyon forgalmi értékét a következők

szerint határozza meg: ingatlan és vagyoni értékű jog esetén három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, hat hónapnál nem régebbi értékbecslés megléte esetén annak felülvizsgált mértékén.

Az Önkormányzat az ingatlan értékének meghatározásához forgalmi értékbecslést készíttetett. Az Auditor Kft. által 2024. április 15. napján kelt forgalmi értékbecslésben foglalt adatok alapján az ingatlan értéke: 5.000.000 Ft. Az értékbecsléshez fűzött megjegyzés szerint: „A vizsgált területen nagy mennyiségű építési hulladék található, aminek az elszállítását a jelenlegi tulajdonos vállalja egy sikeres ingatlanügylet esetén. A fentiek miatt a területen található ismeretlen összetételű hulladék tényét és lehetséges értékcsökkentő hatását a számítások során nem vesszük figyelembe.”

Az eladóval kölcsönösen kialakított 5.000.000 Ft vételárban egyeztünk meg.

I.

Eladó bejelentése nyomán 2024. június 05. napján az adásvétel tárgyát képező ingatlan megtekintésre került, az építési-bontási hulladéktól mentessé vált a terület.

Az adásvételi szerződés további lényeges elemei az alábbiak szerint:

- Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon környezetszennyező tevékenységet nem folytatott, környezetszennyezést nem okozott, illetve legjobb tudomása szerint nincs az ingatlanon olyan rejtett hiba (pld.: szennyezés), amelynek megszüntetése további költséggel járna.
- Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon környezeti károsodást nem okozott, szavatol azért, hogy más eredetű környezeti szennyeződés meglétéről nincs tudomása, a vétel tárgyát képező ingatlanon ilyen környezeti károsodás, szennyeződés eltakarásra sem került.
- Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlan rejtett hibájáról, vagy olyan körülményről, ami gátolná az ingatlan használatát, nem tud olyan elvégzendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlan értékének alakulását.
- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan birtokába jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidőben lép, aki ettől az időponttól kezdődően viseli annak terheit, szedi hasznait, és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is.

A Vagyonrendelet 12. § -a szerint az önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik. Az önkormányzati vagyon tekintetében a tulajdonosi jogokat (birtoklás, használat, hasznok szedése, rendelkezés) - az e rendeletben meghatározott kivételekkel - a képviselő-testület gyakorolja.

A Vagyonrendelet 18. §-a alapján, ingatlan tulajdonjogának az önkormányzat javára történő ingyenes vagy visszerhes megszerzéséről a képviselő-testület dönt.

A Vagyonrendelet 21. §-a kimondja, hogy ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas. Fel kell mérni a tovább hasznosítás lehetőségeit és a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.

A fentiekben megfogalmazott önkormányzati cél a óvodai köznevelés hatályos jogszabályoknak megfelelő biztosítása.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: óvodai ellátás.

Az ingatlan megszerzése önkormányzati feladat ellátása céljából indokolt, a hatályos költségvetés tartalék sora biztosítja az adásvételhez szükséges fedezetet.

Az intézmény működésének biztosítása érdekében tisztelettel kérem a Testület felhatalmazását az ingatlan megvásárlására irányuló folyamat végrehajtásához.

II.

A Vagyonrendelet 9. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonába kerülő vagyonelemeket, annak megszerzést követően haladéktalanul, a rendeltetése alapján az önkormányzati vagyon kategóriájába be kell sorolni, minősíteni kell. Ugyanezen szakasz (3) bekezdése értelmében ingatlan vagyonelem esetében a minősítésről a képviselő-testület e rendelet módosításával dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

Az Nvtv. fentebb hivatkozott szakaszának (2) bekezdés c) pontja alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a

törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében korlátozottan forgalomképes vagyon: az 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve – a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében – törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

A Vagyonrendelet 5. §-a kimondja, hogy az önkormányzat vagyona:

- a) forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból,
- b) forgalomképes üzleti vagyonból

áll.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mindezeket figyelembe véve kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a mellékelt adásvételi szerződés aláírására vonatkozó felhatalmazás megadására Csomán István alpolgármester részére, továbbá a nevezett ingatlant korlátozottan forgalomképes vagyonelemként minősítse, és e megállapítással sorolja az önkormányzati vagyon rendszerébe.

Rákóczifalva, 2024. június 17.


Dr. Túróczy Imre
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének/2024. (VI.20.) határozata

Rákóczifalva belterület 1024 helyrajzi számú ingatlan adásvételéről

1. Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX.15.) önkormányzati rendeletének 18. §-a alapján felhatalmazza Csomán István alpolgármestert, a Rákóczifalva, belterület 1024 helyrajzi számú, természetben az 5085 Rákóczifalva, Toldi Miklós út 42. cím alatti ingatlan visszterhes megszerzésére vonatkozó adásvételi szerződés aláírására, Horváth Lili (5085 Rákóczifalva, Toldi Miklós út 44.) eladóval, 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint vételár mellett, valamint az adásvételi szerződéssel összefüggő további szükséges intézkedések és nyilatkozatok megtételére.
2. Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Rákóczifalva belterület 1024 helyrajzi számú ingatlant a Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2023. (IX.15.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 9. § (1) bekezdése alapján korlátozottan forgalomképes vagyonelemmé minősíti és a Vagyonrendelet 9. § (3) bekezdésére figyelemmel kéri a Vagyonrendelet módosítását.

Felelős: Csomán István alpolgármester
Dr. Kökény Veronika jegyző

Végrehajtásban közreműködik: Dr. Hovanyecz Virág aljegyző

Határidő: 2024. szeptember 30.

Értesülnek: Dr. Túróczi Imre polgármester
Csomán István alpolgármester
Dr. Kökény Veronika jegyző
Dr. Hovanyecz Virág aljegyző
Kovács Edina pénzügyi csoportvezető
Képviselő-testületi tagok
Dr. Mosonyi Balázs ügyvéd

Rákóczifalva, 2024. június 20.

Dr. Túróczi Imre
polgármester

Dr. Kökény Veronika
jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésztől:

Horváth Lili (szül. név: Horváth Lili,), a. szül. hely, idő:, szem. az.
 jele:, adóazonosító jel.:, szem. ig. szám:) 5085 Rákóczifalva, Toldi
 Miklós út 44. szám alatti lakos, tartózkodási helye: (.....

mint Eladó;

másrészről:

Rákóczifalva Városi Önkormányzat (székhely: 5085 Rákóczifalva, Szabadság tér 2. szám; adószám: 15732736-2-16; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 732736; statisztikai számjel: 15732736-8411-321-16; államháztartási egyedi azonosító: 742311) képviseli: **Csomán István** alpolgármester (szül. név: Csomán István, an:, szül. hely, idő:, szem. az. jele:, adóazonosító jel.:, szem. ig. szám:, y; szám alatti lakos)

mint Vevő;

a továbbiakban: Szerződő Felek között, az alulírott napon, helyen az alábbi feltételek mellett:

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonosa **1/1** arányban a **Rákóczifalva belterület 1024 helyrajzi szám** alatt felvett, **505 m²** alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben 5085 Rákóczifalva, Toldi Miklós út 42. szám alatt található ingatlanak.
2. Az Eladó eladja, a Vevő adásvétel jogcímén megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlant általa már megtekintett és megismert állapotban.
3. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, kijelenti továbbá, hogy azt köz- és díjtartozás nem terheli.
4. A Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt ingatlan **vételárát** megtekintés után, kölcsönös megegyezéssel, **5.000.000,- Ft-ban, azaz ötmillió forintban állapítják meg.**
 Vevő a fent megjelölt vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:
 - A Vevő a **teljes vételárát, 5.000.000,- Ft-ot,** azaz ötmillió forintot jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidőben átutalással teljesíti az **Eladó** **li** **vezetett** **számú bankszámlájára,** amely átutalást az Eladó saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek fogad el.
5. Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a **tulajdonjogot vétel jogcímén, a Vevő nevére és javára 1/1 tulajdoni hányad szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.**
6. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan **birtokába jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidőben lép,** aki ettől az időponttól kezdődően viseli annak terheit, szedi a hasznait, és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is.
7. Vevő az alábbi feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatával kijelenti, hogy **óvodai köznevelés hatályos jogszabályoknak megfelelő biztosítása céllal** kívánja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant

Horváth Lili
Eladó

Rákóczifalva Városi Önkormányzat
Vevő
képv.: Csomán István alpolgármester

Dr. Mosonyi Balázs Bálint ügyvéd
KASZ: 36065712

megszerezni, mellyel eleget tesz Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdés 6. pontjában foglalt óvodai ellátás közfeladat teljesítésének is.

8. Szerződő Felek megállapítják, hogy Rákóczi falva Városi Önkormányzat képviselő-testülete /2026. (VI. .) számú határozatával döntést hozott jelen okirat 1. pontjában részletesen körülírt ingatlan megvásárlásáról.
9. Az Eladó az adásvételi szerződés aláírásával szavatolja, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a szerződés aláírásakor nincs olyan változás vagy bejegyzés, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná, vagy meggátolná, kijelenti továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján jelen szerződés aláírásnak időpontjában széljegy nem található.
Kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alá vétel alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
10. Az Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlan rejtett hibájáról, vagy olyan körülményről, ami gátolná az ingatlan használatát, nem tud olyan elvégzendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlan értékének alakulását.
11. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatával kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon környezetszennyező tevékenységet nem folytatott, környezetszennyezést nem okozott, illetve legjobb tudomása szerint nincs az ingatlanon olyan rejtett hiba (pl.: szennyezés), amelynek megszüntetése további költséggel járna. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon környezeti károsodást nem okozott, szavatol azért, hogy más eredetű környezeti szennyeződés meglétéről nincs tudomása, a vétel tárgyát képező ingatlanon ilyen környezeti károsodás, szennyeződés eltakarásra sem került.
12. Az ügyvédi munkadíjat és minden további költséget, amely jelen szerződéssel felmerül – beleértve az ingatlan megszerzésével járó illetéket – a Vevő köteles viselni.
13. A Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Földhivatali eljárásra is kiterjedő képviselői ellátásával megbízzák **Dr. Mosonyi Balázs Bálint** (KASZ: 36065712. ügyvédi ig. sz.: Ü-113568, kamarai lajstromsz.: 395., 5000 Szolnok, Damjanich utca 1. fszt. 1. szám alatti) **ügyvédet**, mely meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogad.
14. A Felek rögzítik, hogy az *Eladó* magyar állampolgár, cselekvőképés, és szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik, valamint a *Vevő* jogi személy (Mötv. 41. § (1) bekezdése alapján), szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik, a képviselőtében eljáró Csomán István alpolgármester magyar állampolgár, cselekvőképés és szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik.
A Felek megállapítják, hogy jelen okirat szerződéskötési szándékukat pontosan és helytállóan tartalmazza.
15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében azonosítási kötelezettség terheli Szerződő Felek adatai, illetve a képviselőtükben eljáró személyek vonatkozásában.
Az Eladó a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy az adásvételi szerződés aláírása során saját nevében jár el. A Vevő önkormányzat törvényes képviselőtét ellátó alpolgármester jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a szerződés aláírása során az általa képviselt fél (Rákóczi falva Városi Önkormányzat) nevében jár el. Felek adatai a

Horváth Lili
Eladó

Rákóczi falva Városi Önkormányzat
Vevő

képv.: Csomán István alpolgármester

Dr. Mosonyi Balázs Bálint ügyvéd
KASZ: 36065712

fent megjelölt rendelkezések alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és a személyazonosság igazolására a Pmt. valamint a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat jelen szerződés teljesítése érdekében kezelje.

Szerződő Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt-ben illetve a JÜB-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

16. Ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során a 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A § alapján okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-ában foglalt adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, amely szerint a Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatóként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatással összefüggő e törvényben vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat és az adatváltozás-kezelési szolgáltatás útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat. Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás részeként az adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás, a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás igénybevételét.

17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a (2013. évi V. tv). **Polgári Törvénykönyv az irányadó.**

Jelen szerződés 8 egymással mindenben megegyező példányban készült, melyet a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akarattal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írnak alá.

Szolnok, 2024. június 21. napján

Horváth Lili
Eladó

Rákóczi falva Városi Önkormányzat
Vevő

képv.: Csomán István alpolgármester

Dr. Kökény Veronika
jegyző

pénzügyi ellenjegyző

Szerkeszttem és ellenjegyzem:
Szolnok, 2024. június 21. napján

Dr. Mosonyi Balázs Bálint ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36065712
iroda: 5000 Szolnok, Damjanich utca 1. fsz. 1.

