

JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
ELŐTERJESZTÉSEK
FEDŐLAPJA



Az előterjesztés címe, tárgya:	Előterjesztés a Jászberény, Magyar utca 24. szám alatt található ingatlan harmadik személy részére történő átruházás hozzájárulására
Az előterjesztő megnevezése:	Budai Lóránt polgármester
Az előterjesztés Képviselő-testület általi tárgyalásának időpontja:	2023. augusztus 30.
Mellékletek száma:	- 3 db
Mellékletek megnevezése:	- Ügyfél kérelmei - tulajdoni lap
Feladatot jelent:	Budai Lóránt polgármester
	Bobák Nóra, a PH Aljegyzői Osztály vezetője
Véleményező bizottság:	GTB
Egyéb véleményező szerv:	-
A törvényességi ellenőrzésre való leadás időpontja:	2023. augusztus 25.
Törvényességi ellenőrzést végző neve, aláírása:	Sulczné Kovács Szilvia
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	Nyílt
A zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Az ügyirat iktatószáma:	PH/3212/2023.
Előkészítésben résztvevők:	Bobák Nóra, dr. Varga Tibor

ELŐTERJESZTÉS

a Jászberény, Magyar utca 24. szám alatt található ingatlan harmadik személy részére történő átruházás hozzájárulására

Tisztelt Képviselő-testület!

Jászberény Város Polgármestere 215/2021. (VI. 14.) számú határozatába (továbbiakban: Határozat) foglalva döntött a jászberényi 3363/44 hrsz-ú, természetben Jászberény, Magyar utca 24. szám alatt található építési telek ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázat elbírálásáról – nyertes ajánlattevő vonatkozásában. A Határozat 1. pontjának értelmében a fentiekben nevezett, a 612 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Jászberény, Magyar utca 24. szám alatti ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázati eljárás eredményesnek lett nyilvánítva, egyúttal a pályázat nyerteseként Fehér Zoltán pályázó természetes személy került megjelölésre. A Határozat 2. pontja értelmében a ingatlan teljes vételára a nyertes pályázó által ajánlott: bruttó 5.850.000,- Ft, azaz ötmillió-nyolcszázötvenezer forint összegben került meghatározásra, azonban tekintettel arra, hogy a pályázó – a pályázati felhívásban rögzítettek alapján – 4 éven belüli beépítési kötelezettséget vállalt, melyhez a pályázati kiírás 25%-os vételár kedvezményt biztosított, a kedvezményes és így fizetendő vételár 4.387.500,- Ft azaz négymillió-háromszáznyolcvanhétezer-ötszáz forint összegben került rögzítésre.

A döntés értelmében 2021. július 13-án jött létre adásvételi szerződés a Jászberény Városi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) és Fehér Zoltán jánoshidai lakos között a Jászberény, Magyar utca 24. szám alatt található építési telek vonatkozásában. Az ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban bejegyzésre került Fehér Zoltán nevére 2021. augusztus 12-i dátummal.

Az ingatlan-nyilvántartás bejegyző határozatába elidegenítési tilalom lett bejegyezve a szerződés hatálybalépésétől számítva – a beépítési kötelezettség biztosítására – 8 éves időtartamra. Az adásvételi szerződésen alapuló bejegyző határozat értelmében a beépítési kötelezettség a szerződés hatálybalépésétől számított 4 éves időtartamra szól.

Az adásvételi szerződés 13. és 14. pontjai tartalmazzak szerződést biztosító mellékkötelezettségeket. Ezen rendelkezések szerint, ha a Vevő a szerződés hatálybalépésétől számított 4 éven belül nem tudja igazolni a lakóépület beépítését úgy a vételár 15%-át, jelen esetben bruttó 877.500.-Ft-ot köteles visszafizetni az Eladó, azaz az Önkormányzat részére, ha ezen kötelezettségét további 2 éven belül sem igazolja, akkor a vételár 10%-ával megegyező összeget, vagyis bruttó 585.000.-Ft-ot kell megfizetnie az Önkormányzat részére. Ezen időszak elteltét követő beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén pedig évente köteles a vételár további 5%-ának megfelelő összeget, vagyis bruttó 292.500.- Ft-ot megfizetni legfeljebb 2 év vonatkozásában az Önkormányzat részére.

Fehér Zoltán 2023. április 12-én, illetve 2023. július 21-én írásban megkereste az Önkormányzatot, melyben előadja, hogy ő a szerződéses kötelezettségének (beépítési kötelezettség határidőn belül) nem tud és már a jövőben sem kíván eleget tenni. Ugyanakkor szeretné azt harmadik személynek értékesíteni, azonban az ingatlanra bejegyzett elidegenítési tilalom okán annak értékesítésére kizárólag az Önkormányzat hozzájárulásával van mód.

Az ügyfél az eljárás során ügyvédje útján megküldött az Önkormányzat részére egy adásvételi szerződés tervezetet, amelyben bizonyos Varga Bertold szerepel Vevőként. A Vevő, mint az

ingatlan leendő új tulajdonosa vállalta, hogy az eredeti adásvételi szerződés kezdőidőpontjától számítottan vállalja az ott szereplő beépítési kötelezettséget és egyéb szerződéses kötelezettségeket.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:32. §. (1) bekezdése alapján „Az elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezéshez a jogosult hozzájárulása szükséges.” Továbbá a Ptk. 5:34. §-a szerint „Ingatlanra bejegyzett vagy ingatlanon jogszabály vagy bírósági határozat alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is fennálló elidegenítési és terhelési tilalom esetén a tulajdonjog változása vagy az ingatlan megterhelése az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájáruló nyilatkozata esetén jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.”

A fentiek alapján a nevezett ingatlant érintő adásvételi szerződés az Önkormányzat hozzájárulása nélkül, vagyis a rendelkezési jog jogosultjának hozzájáruló nyilatkozata nélkül, érvénytelen lesz, ezért a szerződés érvényességéhez szükséges az Önkormányzat írásos nyilatkozata is.

A Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet 8. §-ának (1) bekezdése szerint: „A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról az MhÖtv. alapján a Képviselő-testület rendelkezik.”.

Az önkormányzati hozzájárulás az Önkormányzat számára hátrányt nem jelent, az eddig Fehér Zoltán és az Önkormányzat között fennálló szerződés ugyanúgy hatályos maradhat és folytatódhat annak további létszaka immáron egy harmadik személy és az Önkormányzat között.

Az adásvételi szerződés az eddigi, a régi vevő vonatkozásában fennálló kötelezettségei az új vevőt is terhelni fogják. Így az elidegenítési tilalom, amely a beépítési kötelezettség biztosítására jött létre, az ingatlant továbbra is terhelni fogja.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, és az alábbi határozati javaslat egyszerű többséggel történő elfogadására:

***Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (VIII. 30.) határozata***

***a Jászberény, Magyar utca 24. szám alatt található ingatlan harmadik személy részére
történő átruházás hozzájárulásáról***

1. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), mint a rendelkezési jog jogosultja – a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdésének a) pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően – hozzájárul Fehér Zoltán, jánoshidai lakos kizárólagos tulajdonát képező, a Jászberény Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) javára bejegyzett elidegenítési tilalommal terhelt, Jászberény, Magyar utca 24. szám alatti ingatlan harmadik személy – Varga Bertold, jászberényi lakos – részére történő elidegenítéséhez.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Jászberény, Magyar utca 24. szám alatti ingatlan vonatkozásában létrejövő adásvételi szerződés kizárólag jelen határozattal

együtt érvényes, Fehér Zoltán és Varga Bertold között az ingatlan tárgyában kötendő adásvételi szerződéssel egységes szerkezetben kezelendő, annak részét képezi.

3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a megkötendő adásvételi szerződés új vevőjét, Varga Bertoldot, Fehér Zoltán és az Önkormányzat között létrejött eredeti szerződésben foglalt vállalások és kötelezettségek ugyanúgy terhelik az eredeti szerződés megkötésének időpontjától fogva.
4. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő elidegenítési tilalom a beépítési kötelezettség teljesítéséig az ingatlant továbbra is terheli az új vevő vonatkozásában is.
5. A Képviselő-testület felkéri Jászberény Város Polgármesterét, hogy a jelen határozat 1. pontjában megjelölt ingatlan jelen határozatban foglalt tulajdonos változásának ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése érdekében a szükséges dokumentumokat aláírja, nyilatkozatokat kiadja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Bobák Nóra, a PH Aljegyzői Osztály vezetője

Erről értesül:

1. Fehér Zoltán – állandó lakcímén,
2. Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal – Szolnok,
3. PH Aljegyzői Osztály – helyben,
4. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamennyi tagja – helyben,
5. Képviselő-testület valamennyi tagja – helyben,
6. Irattár.

Jászberény, 2023. augusztus 25.

Budai Lóránt s.k.
polgármester

Kéréslem


ÉRKEZETT:
Érkezési szám.

2023 JÚL 24

20877

Tisztelt Jászberényi Polgármesteri Hivatal,
Tisztelt testület!

Polgármesteri megnevezést, Önök által hirdettet
Magyar utcai megvásárolt telken a beépítési
kötelezettségünket családi és egyéb okok miatt
teljesíteni nem tudjuk. Előzetes egyeztetéseink
alapján, kérem engedélyezze a harmadik fél
közvetítését, aki az eredeti adásvételi szerző-
dés minden pontjának eleget tesz, beépítési
kötelezettséget, és velejáró összes leírásokat
átvállalja. Kérem titkárrel a testület
jóváhagyását, hogy az adásvétel megtör-
ténhessen, a szerző a munkálatait mihamarabb
elkezdhesse.

Tisztelettel: 

Jászberényi Polgármesteri Hivatal 5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.		
Iktatás időpontja:	2023-07-24	
Iktatás sorszáma, alszáma:	Összevont név:	Melléklet száma
3212-4	B V.T.	

Jászberény, 2023. július 21.

Előttük, mint tanúk:

Ser' Bing

SEBESTYÉN KINGA

Jh. Komell hrt 3H.

23761194

Buri Geon

BURAI GEORGINA

Jh. Gyöngyösi út 5.

846704 RA

Kérem, Jászberényi Önkormányzata felé.

ÉRKEZETT:
Érkeztető szám.

2023. ÁPR. 17.

10341

Jászberényi Polgármesteri Hivatal
5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.

Kutatás
időpontja: 2023-04-17

Kutatás sorszáma,
időszaka: 3212-2

Ügyintéző
név: B. V. T.

Melléklet
száma:

Tisztelt Jászberényi Önkormányzat!

Fehér Zoltán vagyok, 3 kiskorú gyermek édesapja. Felnőttekkel és családommal Jánoskudán élünk. Nagy vagyunk volt Jászberénybe költözni, legfőképpen a lehetőségek, amelyek gyermekeinket érintik, és a kiemelkedő kitartású orvosok miatt. Ennek érdekében, az Önök által megindított települési projektet részt vettünk, azt megnyertük, így a J. Magyar utca 2h. szám alatti telek a nevemre került. Az, hogy ez megvalósuljon, szükséges volt hitelt felvenni. Abban az időben "jól ment a szeker" de a Covid járvány óta minden sokkal nehezebb. Sajnos a folyamatos drágulások következtében, kivétel nélkül hiányában építkezni, a mai napig sem tudunk elkezdni. Ezzel egyidejűleg rengeteg tartozást halmozunk fel, a lakás amiben élünk elővessaire került.

Kérem tisztelettel az önkormányzat engedélyét a nevemen lévő telek az elidegenítési tilalmat levenni, ezzel esélyt adva arra, hogy azt eladjam, elsősorban a családi anyagi és biztonságos helyzetemet helyrehozzam, az ebben az esetben Önök részére fizetési kötelezettséget teljesíteni tudjam.

Kérem tisztelettel az Önkormányzat vegye figyelembe, hogy realisan végig gondolva, arra a döntésre jutottunk, hogy építkezni ezen a telken sem most, sem a közeljövőben nem szeretnénk, nem tudunk. Amilyen hamar csak lehet, eladhatnánk, különben a jelenlegi házunk is oda vész.

Tisztelettel:

Fehér Zoltán

Jánoskuda. 2023. 04. 12.

Előttük mint barok.

Scherling

Schertzen Kinga
keisig

2376h1KA

~~Jim~~ Roh
Schertzen Robert

2h 2566 ME

JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28328/2023

2023.08.23

JÁSZBERÉNY

Szektor : 61

Belterület 3363/44 helyrajzi szám

5100 JÁSZBERÉNY Magyar utca 24.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

612

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 71751/4/2021.08.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Fehér Zoltán

sz.név: Fehér Zoltán

szül. : 1990

a.név : Kállai Rozália

cím : 5143 JÁNOSHIDA Kossuth körút 34.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40947/2/2017.10.04

Önálló szöveges bejegyzés a jászberényi 3363/44 hrsz-ú földrészlet a jászberényi 3363/2-4 és a 3363/7 hrsz-ú ingatlanok megosztásából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71751/4/2021.08.12

Beépítési kötelezettség

az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 4 éves időtartamra.

jogosult:

név: JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15732671

cím : 5100 JÁSZBERÉNY Lehel vezér tér 18

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 71751/4/2021.08.12

Elidegenítési tilalom a beépítési kötelezettség biztosítására..

az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 8 éves időtartamra.

utalás: III/2.

jogosult:

név: JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15732671

cím : 5100 JÁSZBERÉNY Lehel vezér tér 18

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE