**ELŐTERJESZTÉS**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2026. január 29-én tartandó rendes ülésére**

Az előterjesztés tárgya: A közösségi ház felújítása kapcsán kötendő végleges adásvételi szerződés elfogadásáról

Mellékletek:

Az előterjesztés előadója: **Balázsi Csilla polgármester**

Az előterjesztés témafelelőse: Petruskáné dr. Legeza Tímea aljegyző

Az előterjesztés ügyiratszáma: TPH/1271/2026.

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

|  |  |
| --- | --- |
| **Bizottság** | **Hatáskör** |
| Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság | SZMSZ 4. melléklet 1.22. |
|  |  |

Az ülésre meghívni javasolt szervek, személyek:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

Egyéb megjegyzés: -

Tiszavasvári, 2026. január 23.

**Petruskáné dr. Legeza Tímea**

**témafelelős**

**TISZAVASVÁRI VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL**

4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4.

Tel: 42/520-500. Fax: 42/275-000. E-mail: tvonkph@tiszavasvari.hu

Témafelelős: Petruskáné dr. Legeza Tímea

## ELŐTERJESZTÉS

### **a Képviselő-testülethez -**

**A közösségi ház felújítása kapcsán kötendő végleges adásvételi szerződés elfogadásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2/2025. (I.25.) Kt. számú határozatban foglaltak alapján a testület döntött arról, hogy **szándékában áll a tiszavasvári 2539/1 helyrajzi számú ingatlanból történő vásárlással** a tiszavasvári 2539/2 helyrajzi számú ingatlant kibővíteni. Erre a **„***Tiszavasvári komplex felzárkózási programban* tervezett„Fürdő (Közösségi ház felújítása)” megnevezésű projekt megvalósítása érdekében volt szükség.

Az elkészült megosztási vázrajz alapján a Képviselő-testület 174/2025. (VI.25.) határozatában előszerződés megkötéséről döntött, majd a telekalakítási kérelem elutasítása miatt döntését 323/2025. (XI.27.) Kt. számú határozatával módosította, mivel **a szabályozási tervben meghatározott tervezett közterületi telekhatár (közlekedési terület) nem került kialakításra**.

Fentiek figyelembevételével új változási vázrajz készült, **és az újonnan kialakított 2539/3 hrsz., 19 m2 nagyságú ingatlan (közlekedési terület) megvásárlását is jóváhagyta a testület.**

**Ezt követően a felek által aláírásra került a módosított előszerződés. Az ingatlanügyi hatóság engedélyezési eljárása 2025. decemberben sikeresen lezárult, az új megosztási vázrajz alapján létrejött telekcsoport megosztás a hatóságengedélyezte, a döntés véglegessé vált.**

Így a végleges **telekalakítási szerződés megkötése lehetővé válik**, **az előszerződésben rögzített feltételek mentén**. Ezzel remélhetőleg elhárul minden akadály, és megkezdődhet a közösségi ház helyén megvalósítandó tanoda és biztos kezdet gyermekház építési engedélyeztetése, majd ezt követően közbeszerzési eljárás lefolytatása és a kivitelezés.

Az adásvételhez szükséges fedezet a költségvetésben az átmeneti gazdálkodás keretében biztosított lesz, mivel folyamatban lévő beruházásról van szó.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület a végleges telekalakítási szerződés elfogadására.

Tiszavasvári, 2026. január 23.

**Balázsi Csilla**

**polgármester**

**HATÁROZAT-TERVEZET**

TISZAVASVÁRI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**……/2026. (I.29.) Kt. számú**

**határozata**

**A közösségi ház felújítása kapcsán kötendő végleges adásvételi szerződés elfogadásáról**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete „**A közösségi ház felújítása kapcsán kötendő végleges adásvételi szerződés elfogadásáról** ” sz*óló* előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi határozatot hozza:

1. Jóváhagyja a **tiszavasvári 2539/1 helyrajzi számú,** „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”művelési ágú **ingatlanból 1657 m2 nagyságú ingatlanrész, valamint a tiszavasvári 2539/3 „**kivett magánút” művelési ágú **19 m2 nagyságú ingatlan megvásárlására -** Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné 4440 Tiszavasvári Katona József u. 13. szám alatti lakosokkal **- kötendő adásvételi szerződést, a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal.**

Az 1.1 pont szerinti ingatlanok **vételára 500 forint / m2,** azaz **összesen 838.000 forint.**

2. Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

**Határidő**: azonnal **Felelős:** Balázsi Csilla polgármester

1. melléklet a …/2026. (I.29.) Kt. számú határozathoz

**SZERZŐDÉS**

Amely létrejött **Csikós Imre István** (szül.név: ………………, szül. hely és idő: ………….., ………., anyja neve: …………, szem.azonosító: …………., adóazonosító jele: ………., szig: …….., …… állampolgár) ……………………………………sz. alatti lakos, mint tulajdonos és eladó, **Csikós Imre Istvánné** (szül.név: ……………, szül. hely és idő: ………., ………., anyja neve: ………, szem.azonosító: …………., adóazonosító jele: ……….. szig: …….., …… ………..) ………………………………….. sz. alatti lakos, mint tulajdonos és eladó, **Tiszavasvári Város Önkormányzata** (törzskönyvi azonosító szám PIR: 732462, adószám: 15732468-2-15, statisztikai számjel: 15732468-8411-321-15, államháztartási egyedi azonosító ÁHTI: 742058, képviseli: Balázsi Csilla polgármester) 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. mint tulajdonos és vevőközött azalulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

**1./** Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók kijelentik, hogy tulajdonukat képezi egymás közt egyenlő ½-½-ed arányban a **Tiszavasvári belterület 2539/1 hrsz-ú**, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 2707 m2 területű ingatlan.

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint 4440 Tiszavasvári, Katona József utca 13. sz. alatt található.

Az ingatlanra telekalakítási eljárás megindítása van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/448698/3 2025.11.06. 10:52:24, változás keletkezésének időpontja: 2025.11.05., a kérelmező adatai: Tiszavasvári Város Önkormányzata, 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4.

Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok szavatosságot vállalnak a jelen pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, ide nem értve a fenti telekalakítási eljárás megindítását.

**2./** Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos kijelenti, hogy tulajdonát képezi 1/1 arányban a **Tiszavasvári belterület 2539/2 hrsz-ú**, kivett közösségi ház, udvar megnevezésű, 397 m2 területű ingatlan.

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint 4440 Tiszavasvári, Széles utca 1. sz. alatt található.

Az ingatlanra telekalakítási eljárás megindítása van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/448698/3 2025.11.06. 10:52:24, változás keletkezésének időpontja: 2025.11.05., a kérelmező adatai: Tiszavasvári Város Önkormányzata, 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4.

Tiszavasvári Város Önkormányzata szavatosságot vállal a fenti ingatlan per-, teher- igénymentességéért, ide nem értve a fenti telekalakítási eljárás megindítását.

**3./** Szerződő felekmegállapodnak abban, hogy az 1./ és 2./ pontban körülírt ingatlanokból az alábbi ingatlanokat alakítják ki Kecskés Miklós 4400 Nyíregyháza, Deák F. u. 1. II/6. által 3/2025. munkaszám alatt elkészített, és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály 800478/5/2025. sz. alatt, 2025. november 26-án véglegessé vált és a kormányhivatal által záradékolt határozatával jóváhagyott változási vázrajz szerint.

- Szerződő felek kialakítanak **Tiszavasvári belterület 2539/3 hrsz-ú,** kivett magánút megnevezésű, 19 m2 területű ingatlant, amely ingatlan Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonába kerül 1/1 arányban, telekalakítás, adásvétel jogcímen.

- Szerződő felek kialakítanak **Tiszavasvári belterület 2539/4 hrsz-ú,** kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1031 m2 területű ingatlant, amely ingatlan Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok tulajdonába kerül egymás közt egyenlő ½-½-ed arányban, telekalakítás jogcímen.

- Szerződő felek kialakítanak **Tiszavasvári belterület 2539/5 hrsz-ú,** kivett közösségi ház, udvar megnevezésű, 2054 m2 területű ingatlant, amely ingatlan Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonába kerül 1/1 arányban, telekalakítás, adásvétel jogcímen.

**4./** Szerződő felek feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a változási vázrajz szerint kialakított Tiszavasvári belterület 2539/4 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1031 m2 területű ingatlanra bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok tulajdonjoga egymás közt egyenlő ½-½-ed arányban, telekalakítás jogcímen. Ezen ingatlan Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné birtokában van.

**5./** A telekalakítás során a Tiszavasvári belterület 2539/1 hrsz-ú ingatlanból Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonába kerülő per, teher és igénymentes, összesen 1676 m2 földterületet – 1676/2707-ed ingatlan tulajdoni hányadot - Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók eladják Tiszavasvári Város Önkormányzata vevő részére 500,- forint/m2 azaz ötszáz forint/m2 összesen 838.000,- forint azaz nyolcszázharmincnyolcezer forint vételárért, azzal, hogy Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig tulajdonjogukat fenntartják.

Tiszavasvári Város Önkormányzata vevő pedig megveszi Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladóktól ezen 1676 m2 földterületet - 1676/2707-ed ingatlan tulajdoni hányadot - fenti vételárért, tudomásul véve azt a körülményt, hogy Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig tulajdonjogukat fenntartották. A vételár Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosokat és eladókat tulajdoni hányaduk szerint egymás közt egyenlő ½-½-ed arányban illeti meg.

Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül átutalással fizeti meg a Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók részére járó teljes vételárat maradéktalanul, Csikós Imre István tulajdonos és eladó OTP banknál vezetett 11773449-81216512. sz. pénzintézeti számlájára, Csikós Imre Istvánné tulajdonos és eladó OTP Banknál vezetett 11773449-81423172. sz. pénzintézeti számlaszámára.

Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók kijelentik, hogy fenti bankszámlák saját bankszámlájuk, ezen bankszámlákra történő teljesítést saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként elismerik. Az utalások akkor tekinthető teljesítettnek, amikor azok a jelen szerződésben körülírt bankszámlaszámokon jóváírásra kerültek.

**6./** Jelen szerződés aláírásával Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók kijelentik, hogy külön iratban nyilatkoznak arról, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a telekalakítás során kialakított, Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő tulajdonába kerülő, Tiszavasvári belterület 2539/3 hrsz-ú, kivett magánút megnevezésű, 19 m2 területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, Tiszavasvári belterület 2539/5 hrsz-ú, kivett közösségi ház, udvar megnevezésű, 2054 m2 területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzést nyerjen Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba, telekalakítás, adásvétel jogcímen.

Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírják 6 példányban a jelen pontban körülírt Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), mely nyilatkozatot a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyez.

A jelen pontban körülírt nyilatkozatot Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók letétbe helyezik a jelen szerződést készítő Dr. Vaskó Ügyvédi Irodánál azzal a kikötéssel, hogy amennyiben Tiszavasvári Város Önkormányzata banki kivonattal igazolja, hogy maradéktalanul megfizette Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók részére a jelen szerződés 4./ pontjában körülírt összesen 838.000,- forint azaz nyolcszázharmincnyolcezer forint vételárat átutalással Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók által megadott pénzintézeti számlájára, a Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda letétkezelő a jelen pontban körülírt nyilatkozatot haladéktalanul eljuttassa az illetékes földhivatalhoz.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a telekalakítás során kialakított, Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő tulajdonába kerülő, Tiszavasvári belterület 2539/3 hrsz-ú, kivett magánút megnevezésű, 19 m2 területű ingatlant, Tiszavasvári belterület 2539/5 hrsz-ú, kivett közösségi ház, udvar megnevezésű, 2054 m2 területű ingatlant Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő a Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók részére való maradéktalan megfizetését követően veszi birtokba.

**7./** Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné kijelentik, hogy teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanonkénti 10.600,- Ft összegű ingatlan-nyilvántartási eljárási, igazgatási szolgáltatási díjat szerződő felek a tulajdonukba kerülő ingatlan tekintetében fizetik meg.

**8./** Tiszavasvári Város Önkormányzata képviselő-testületének …./2026. (……..) Kt. határozatával döntött a jelen szerződésben körülírt ingatlan terület megvásárlásáról a jelen szerződésben körülírt vételárért, és felhatalmazta Balázsi Csilla polgármestert jelen szerződés aláírására.

Tiszavasvári Város Önkormányzata vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990 évi XCIII. tv. 5. § (1) bek. b) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben részesül a vevő, mint helyi önkormányzat. Tiszavasvári Város Önkormányzata vevő kéri, hogy a visszterhes vagyonszerzési illeték megfizetésétől teljes személyes illetékmentességre való tekintettel az illeték kiszabására hatáskörrel rendelkező hatóság tekintsen el.

**9./** Szerződő felek a fenti szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a szerződés mellékletét képező változási vázrajz ellenjegyzésére, az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti telekalakítási eljárásokban (ideértve a tulajdonjog változás bejegyzésével kapcsolatos eljárást is) képviseletük ellátására a Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda 4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 8. 2/10, ügyintéző Dr. Vaskó László ügyvéd (KASZ: 36071197) részére adnak megbízást és meghatalmazást.

Jelen szerződés aláírásával szerződő felek megbízást és meghatalmazást adnak fenti ügyvéd részére arra, hogy a szerződést készítő ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre a meghatalmazás nem terjed ki.

Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda képviseletében Dr. Vaskó László ügyvéd a meghatalmazást és megbízást elfogadja.

Jelen szerződés aláírásával szerződő felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédi irodát, illetve fenti ügyvédet, hogy amennyiben jelen szerződésben n év-, szám-, vagy egyéb elírás, vagy számítási hiba, kihagyás, egyéb hiányosság található, fenti ügyvédi iroda, illetve fenti ügyvéd a szükséges változtatást, kijavítást átvezesse, lényeges tartalom és felek érdekeinek sérelme nélkül, illetve a javítás érdekében az illetékes kormányhivatal és ingatlanügyi hatóság előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban a nem várt esetben, ha a földhivatali eljárás során vagy egyéb fontos okból a jelen szerződés módosítása válna szükségessé, úgy azt - amennyiben a módosítás nem jelent részükre hátrányosabb feltételeket – együttműködnek és haladéktalanul aláírják.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen irat aláírását megelőzően hozzájárultak ahhoz, hogy fent nevezett ügyvéd személyi okmányaik alapján személyi adataikat ellenőrizze, mely adatellenőrzés megtörténtét és ahhoz hozzájárulásuk megadását jelen irat aláírásával elismerik. Szerződő felek kijelentik azt is, hogy személyi adataik ellenőrzése céljából a fenti személyi adataikat tartalmazó érvényes, sérülésmentes igazolványaikat mutatták be.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvédi iroda illetve ügyvéd szerződő felek adatait kezelje a szerződésbe foglalt megosztással kapcsolatosan, illetve az ide vonatkozó eljárási szabályok szerint az illetékes hatóságokhoz a szerződést megküldje.

A szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda kéri a földhivatalt, hogy a tulajdonjog változásról szóló földhivatali határozatot, illetve egyéb iratot a Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda jelen szerződésben feltüntetett 4410 Nyíregyháza Pf. 19. alatti levelezési címére küldje meg.

Alulírott szerződő felek fenti szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, azt akaratunkkal mindenben megegyezőnek találva jóváhagyólag aláírtuk.

Tiszavasvári, 2026. …………….. nap

----------------------------------- -------------------------------------- ----------------------------------------------------

Csikós Imre István Csikós Imre Istvánné Tiszavasvári Város Önkormányzata

tulajdonos és eladó tulajdonos és eladó tulajdonos és vevő

Balázsi Csilla polgármester

**Ellenjegyzem:**

Tiszavasvári, 2026. ……………………

-----------------------------------

Dr. Vaskó László

ügyvéd