**ELŐTERJESZTÉS**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. november 27-én tartandó rendes ülésére**

Az előterjesztés tárgya: A közösségi ház felújítása kapcsán megkötött ingatlanvásárlási előszerződés módosításáról

Mellékletek: változási vázrajz

Az előterjesztés előadója: **Balázsi Csilla polgármester**

Az előterjesztés témafelelőse: Petruskáné dr. Legeza Tímea aljegyző

Az előterjesztés ügyiratszáma: TPH/1746/2025.

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, 2025. november 21.

**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 megkötött ingatlanvásárlási előszerződés módosításáról**

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, melynek értelmében a szükséges **1657 m2 nagyságú** ingatlanrész megvásárlását 500 Ft/m2 áron kezdeményezte. A döntést követően az előszerződés a felek által aláírásra került, az ingatlanon lévő melléképületet az eladó elbontotta, a telekalakítási eljárás megindult.

A kormányhivatal földhivatali főosztálya azonban a **telekalakítási kérelmet elutasította,** azzal az indokkal, hogy a kiinduló 2539/1 hrsz-ú földrészlet északkeleti részén ábrázolt útszabályozás a telekalakítás során nem lett figyelembe véve, azaz **a szabályozási tervben meghatározott tervezett közterületi telekhatár (közlekedési terület) nem került kialakításra**.

Fentiek figyelembevételével új változási vázrajz készült, melynek során **kialakításra került a 2539/3 hrsz-ú, 19 m2 nagyságú ingatlan, mint közlekedési terület**. **Megváltozott** tovább ebből kifolyólag a kiinduló és az önkormányzat által megvásárolandó telek helyrajzi száma is:

kiinduló telek: 2539/4 hrsz. nagysága:1031 m2,

önkormányzat által megvásárolandó telek: 2539/5 hrsz. nagysága: 2054 m2.

út miatt kialakításra kerülő ingatlan: 2539/3 hrsz. nagysága: 19 m2.

Mivel az út miatt kialakítandó **2539/3 hrsz.19 m2 nagyságú ingatlan közlekedési terület lesz**, ezért ennek **önkormányzati tulajdonba kerülése is indokolt**. **Javaslom ennek megvásárlását, szintén 500 Ft./m2 áron.**

Az új változási vázrajz alapján a telekalakítási eljárás – telekcsoport újraosztás engedélyeztetése – a földhivatalnál folyamatban van.

**A végleges adásvételi szerződés csak a telekalakítás hatósági engedélyezését követően írható alá.**

Fenti változások – helyrajzi számok és a megvásárolandó terület nagysága - miatt az előszerződés módosítása szükséges, melyet technikailag az előző szerződés hatályon kívül helyezésével, és új előszerződés elfogadásával javaslok megoldani.

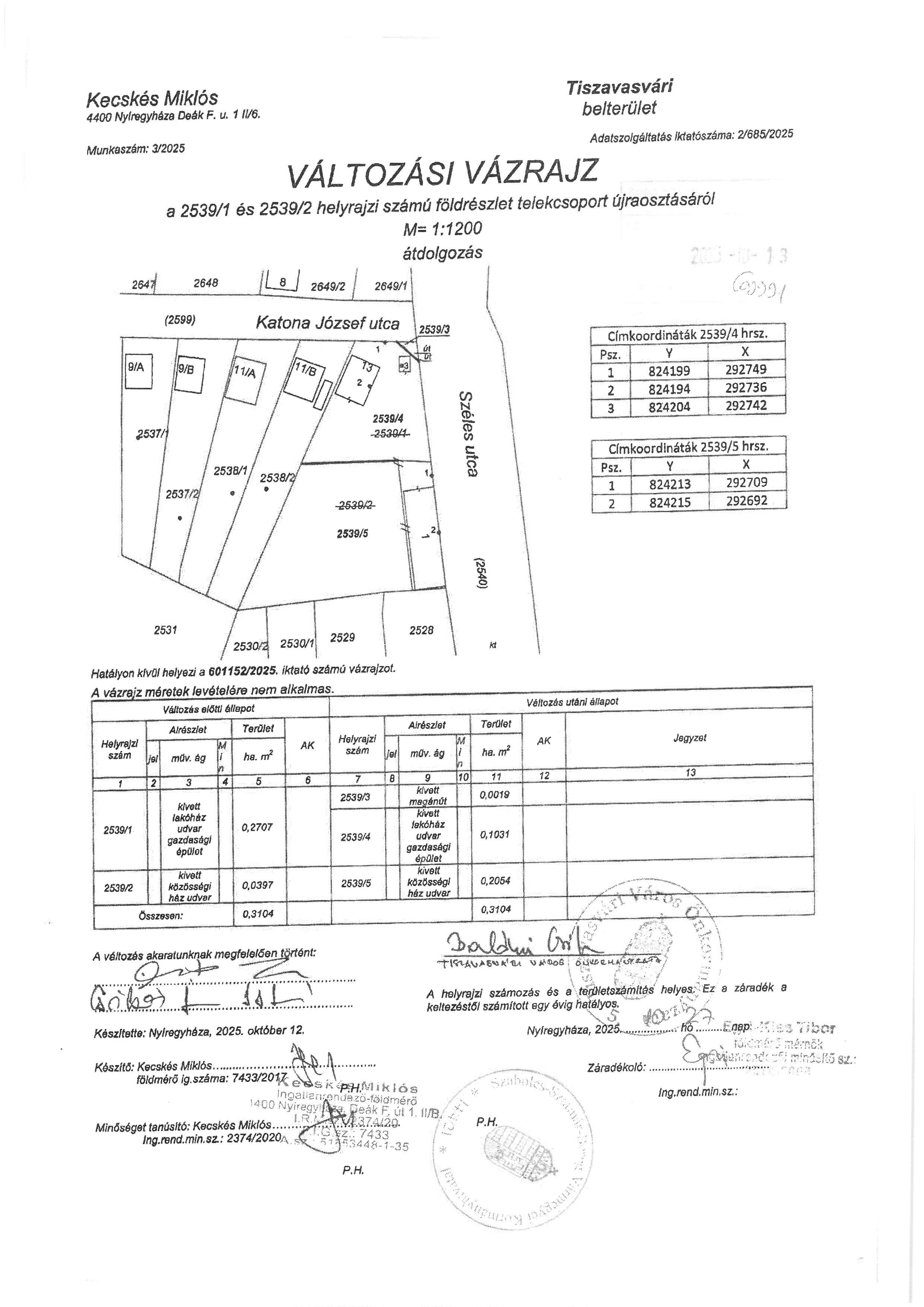
Az adásvételi előszerződés tervezet elkészült, melyet elfogadásra a Tisztelt Képviselő-testület elé terjesztek.

Tiszavasvári, 2025. november 21.

**Balázsi Csilla**

**polgármester**

előterjesztés 1. melléklete



**HATÁROZAT-TERVEZET**

TISZAVASVÁRI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**……/2025. (XI.27.) Kt. számú**

**határozata**

**A közösségi ház felújítása kapcsán megkötött ingatlanvásárlási előszerződés módosításáról**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete „*A közösségi ház felújítása kapcsán megkötött ingatlanvásárlási előszerződés módosításáról*” sz*óló* előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi határozatot hozza:

1. Kezdeményezi a 174/2025. (VI.25.) Kt. számú határozattal jóváhagyott és annak alapján aláírt, 2025. július 10. napján kelt előszerződés közös megegyezéssel történő hatályon kívül helyezését, megszüntetését.

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

2. 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 előszerződést, a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal.**

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

3. Felhatalmazza a polgármestert az előszerződés aláírására.

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

1. melléklet a …/2025. (XI.27.) Kt. számú határozathoz

**ELŐSZERZŐDÉS**

Amely létrejött **Csikós Imre István** (szül.név: Csikós Imre István, szül. hely és idő: Büdszentmihály, 1951.12.08, anyja neve: Kiss Piroska, szem.azonosító: 1-511208-2665, adóazonosító jele: 8310210981, szig: 911153EE, magyar állampolgár) 4440 Tiszavasvári, Katona József utca 13. sz. alatti lakos, mint tulajdonos és eladó, **Csikós Imre Istvánné** (szül.név: Rós Mária Ilona, szül. hely és idő: Hajdúnánás, 1955.09.06, anyja neve: Sós Ilona, szem.azonosító: 2-550906-0318, adóazonosító jele: 8323891648, szig: 234483TE, magyar állampolgár) 4440 Tiszavasvári, Katona József utca 13. 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./** Szerződő felek kijelentik, hogy közöttük előszerződés jött létre 2025. július 10. napján Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók tulajdonát egymás közt egyenlő ½-½-ed arányban képező Tiszavasvári belterület 2539/1 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 2707 m2 területű ingatlanra, valamint Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő tulajdonát 1/1 arányban képező Tiszavasvári belterület 2539/2 hrsz-ú, kivett közösségi ház, udvar megnevezésű, 397 m2 területű ingatlanra.

Eladók kijelentik hogy a 2025. július 10. nap kelt előszerződésben feltüntetett terhek alól az 1. pontban körülírt eladók tulajdonát képező ingatlan tehermentesítve lett.

Eladók kijelentik továbbá, hogy a 2025. július 10. nap kelt előszerződés 6. pontjában körülírt romos épület az előírt jogszabályok maradéktalan betartása mellett elbontásra került, és eladók az ingatlanról saját költségükön a bontás során keletkezett hulladékot, törmeléket elszállították.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban körülírt előszerződést jelen előszerződés aláírásával hatályon kívül helyezik, és megkötik az alábbi előszerződést.

**2./** 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 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.

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

Tiszavasvári Város Önkormányzata szavatosságot vállal a fenti ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

**4./** Szerződő felekmegállapodnak abban, hogy az 1./ és 2./ pontban körülírt ingatlanokból ingatlanokat fognak kialakítani Kecskés Miklós 4400 Nyíregyháza, Deák F. u. 1. II/6. által 3/2025. munkaszám alatt elkészített változási vázrajz valamint telekalakítási helyszínrajz alapján az alábbiak szerint:

- Szerződő felek ki fognak alakítani Tiszavasvári belterület 2539/3 hrsz-ú, kivett magánút megnevezésű, 19 m2 területű ingatlant, amely ingatlan Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonába fog kerülni 1/1 arányban, telekalakítás, adásvétel jogcímen.

- Szerződő felek ki fognak alakítani 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 fog kerülni kerül egymás közt egyenlő ½-½-ed arányban, telekalakítás jogcímen.

- Szerződő felek ki fognak alakítani Tiszavasvári belterület 2539/5 hrsz-ú, kivett közösségi ház, udvar megnevezésű, 2054 m2 területű ingatlant, amely ingatlan Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonába fog kerülni 1/1 arányban, telekalakítás, adásvétel jogcímen.

Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő kijelenti, hogy a változási vázrajz valamint telekalakítási helyszínrajz szerinti telekalakítás jóváhagyása iránti eljárás már folyamatban van az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt.

**5./** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 4./ pontban körülírt változási vázrajz valamint telekalakítási helyszínrajz szerinti telekalakítás illetékes ingatlanügyi hatóság által kiadott telekalakítási engedélyének a véglegessé válásától számított 90 napon belül telekalakítási szerződést fognak kötni, és a telekalakítás során a Tiszavasvári belterület 2539/1 hrsz-ú ingatlanból Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonába kerülő per-, teher- és igénymentes, összesen 1676 m2 földterületet – per-, teher- és igénymentes 1676/2707-ed ingatlan tulajdoni hányadot - Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók el fogják adni Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő részére, Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő pedig meg fogja vásárolni ezen ingatlan tulajdoni hányadot Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné eladóktól.

Szerződő felek a jelen pontban körülírt Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonába kerülő 1676 m2 földterület – 1676/2707-ed ingatlan tulajdoni hányad – vételárát 500,- forint/m2 azaz ötszáz forint/m2 összesen 838.000,- forint azaz nyolcszázharmincnyolcezer forint összegben fogják meghatározni, Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő pedig meg fogja vásárolni ezen 1676 m2 földterületet – 1676/2707-ed ingatlan tulajdoni hányadot - ezen vételárért. A vételár eladókat tulajdoni hányaduk alapján egymás közt egyenlő ½-½-ed arányban fogja megilletni.

Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonos és vevő a telekalakítási szerződés aláírásától számított 15 napon belül átutalással fogja megfizetni Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonosok és eladók részére járó teljes vételárat maradéktalanul átutalással, 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 el fogják ismerni.

**6./** Szerződő felek a telekalakítási szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat fogják adni ahhoz, hogy a 4./ pontban körülírt változási vázrajz valamint telekalakítási helyszínrajz szerinti ingatlanok bejegyzést nyerjenek az ingatlan nyilvántartásba. Csikós Imre István, Csikós Imre Istvánné eladók külön nyilatkozatban fognak hozzájárulni, hogy a 4. pontban körülírt változási vázrajz valamint telekalakítási helyszínrajz szerint kialakított ingatlanokra bejegyzést nyerjen a 4. pontban körülírt tulajdoni állással a 4. pontban körülírt tulajdonosok tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba: a Tiszavasvári 2539/4 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1031 m2 területű ingatlanra bejegyzést nyerjen Csikós Imre István és Csikós Imre Istvánné tulajdonjoga egymás közt egyenlő ½-½-ed arányban telekalakítás jogcímen, a Tiszavasvári 2539/3 hrsz-ú, kivett magánút megnevezésű, 19 m2 területű ingatlanra bejegyzést nyerjen Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba 1/1 arányban, telekalakítás, adásvétel jogcímen, a Tiszavasvári 2539/5 hrsz-ú, kivett közösségi ház, udvar megnevezésű, 2054 m2 területű ingatlanra bejegyzést nyerjen Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba 1/1 arányban, telekalakítás, adásvétel jogcímen.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok tulajdonosai a vételár maradéktalan megfizetésének napján fogják birtokba venni a kialakított és szerződő felek tulajdonába kerülő ingatlanokat.

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

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

**8./** Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete ....../2025. (............) Kt. határozatával döntött a jelen előszerződés megkötéséről, és felhatalmazta Balázsi Csilla polgármestert jelen előszerződés aláírására.

**9./** Szerződő felek a fenti előszerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda 4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 8. 2/10, ügyintéző Dr. Vaskó László ügyvéd (KASZ: 36071197) részére adnak megbízást és meghatalmazást. Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda képviseletében Dr. Vaskó László ügyvéd a meghatalmazást és megbízást elfogadja.

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 az előszerződésbe foglaltakkal kapcsolatosan.

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

Tiszavasvári, 2025. ...................... hó ..... nap

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

Csikós Imre István Csikós Imre Istvánné Tiszavasvári Város Önkormányzata

tulajdonos és eladó tulajdonos és eladó Balázsi Csilla polgármester

tulajdonos és vevő

**Készítettem és ellenjegyzem:**

Tiszavasvári, 2025. ........................hó ...... nap

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

Dr. Vaskó László

ügyvéd