

Csurgó Város Polgármesterétől  
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.  
Telefon: 82/471-388  
Fax: 82/471-095  
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:  
Hivatal rövid neve: CSURGOONK  
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/109-11/2021.  
Ügyintéző: Antal-Oletics Szilvia  
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (146. mellék)

Terjedelem: 2 oldal  
Mellékletek: 1 db

### **Előterjesztés a Sankoló tó területének tulajdonjogi rendezéséhez szükséges döntésről**

#### ***Tisztelt Képviselő-testület!***

A Sankoló tó kialakítása és adásvétele 2001. óta húzódik. Az ügy rendezése érdekében a Képviselő-testület több döntést hozott az elmúlt években.

Jelen előterjesztés mellékletét képező szerződés-tervezet szerinti jogügyletnek hosszú évekre visszamenő előzménye van. Csurgó Város Önkormányzata és vevő előszerződés keretében 2007.03.20-án megállapodást kötöttek egymással ezen ingatlanok értékesítése vonatkozásában. A megállapodás értelmében ezen ingatlanok tulajdonjogát vevő szerzi meg és a teljes vételár 2009. december 31. napjáig megfizetésre kerül. Azonban egyéb az ingatlan sajátos terepviszonyai alapján a szerződés megkötésének, így vevő tulajdonjog szerzésének eddig akadályai voltak, mely akadályok megoldódtak így jelen szerződés tervezet elkészülhetett.

Jelen szerződés-tervezetben Felek kijelentik, hogy a vételár az akkori megállapodás szerint került meghatározásra és, hogy ezen ingatlanok egy egységet alkotnak majd, melyek a Sankoló- tó részét képezik. 2021 májusában már született döntés a területek egy részéről, jelen szerződés elfogadása esetén a termőföld-területek is a vevő tulajdonába kerülnek.

A szerződés-tervezet elfogadásával lehetőség lesz a területek tulajdonjogi változásának ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot fogadja el.

#### **Határozati javaslat:**


- 1. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2007.03.20.-án megkötött előszerződésnek megfelelően, a Sankoló tó részét képező csurgói 045/4., csurgói 050/2., csurgói 052/1., csurgói 048., csurgónagymartoni 08/2., csurgónagymartoni 02/6. helyrajzi számú területeket értékesíti Tóth István (an.: Szentkirályi Tóth Katalin, szül.: Csurgó, 1962.05.02., szem. számjel: 1 620502 4675, adóazonosító: 8348193464, lakcím: 8840 Csurgó, Híd u. 4.sz.alatti lakos) vevő részére és elfogadja az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetét.**
- 2. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban foglalt szerződés aláírására, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása ügyében történő eljárásra.**

**Felelős: Füstös János polgármester**

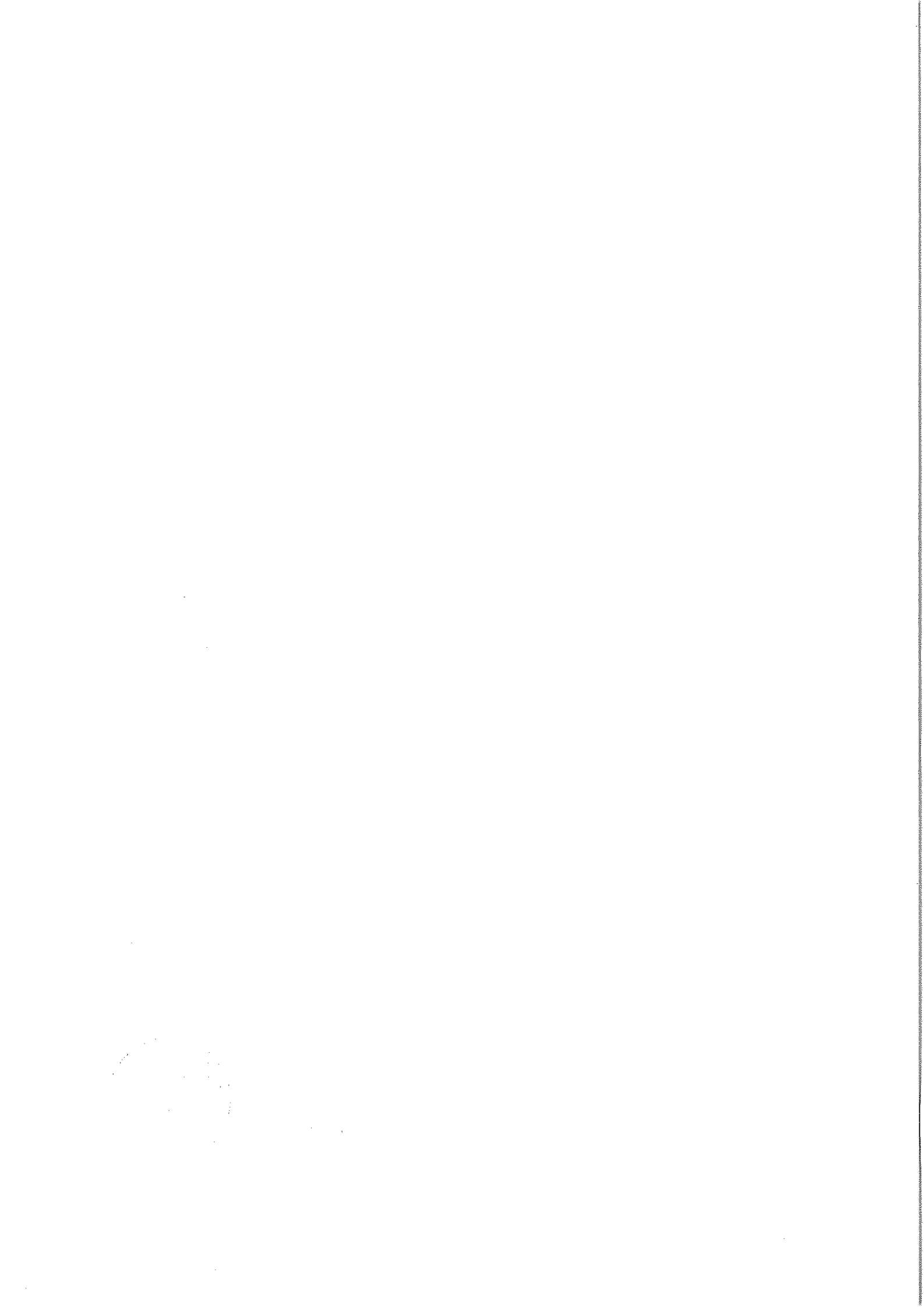
**Határidő: azonnal**

Csurgó, 2021. július 20.

Ellenjegyezte:

  
**Fábíán Anita**  
jegyző

  
**Füstös János**  
polgármester  



## TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (egységes szerkezetben a vételi ajánlattal)

Amely létrejött egyrészről **Csurgó Város Önkormányzata** (adószám: 15731632-2-14, törzsszám: 731630, statisztikai számjele: 15731632-8411-321-14) 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2. képv.: Füstös János polgármester) mint **eladó** (továbbiakban eladó)

másrészről **Tóth István születési név Tóth István** (an.: Szentkirályi Tóth Katalin, szül.: Csurgó, 1962.05.02., szem. számjel: 1 620502 4675, adóazonosító: 8348193464, lakcím: 8840 Csurgó, Híd u. 4.sz.alatti lakos) mint **vevő** (továbbiakban vevő)

között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul per- teher és igénymentesen az alábbiakban felsorolt kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokat:
  - **a csurgói 045/4. hrsz.** alatt felvett „kivett víztározó, kivett töltés, rét, fásított terület” tkv-i megnevezésű összesen 1.2912 Ha térmértékű, 8. 51 AK értékű külterületi ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszáz ezer Forint vételárért,
  - **a csurgói 050/2. hrsz.** alatt felvett „kivett víztározó, szántó” tkv-i megnevezésű összesen 15.6772 Ha térmértékű, 64.68 AK értékű külterületi ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított összesen 21.000.000 Ft, azaz huszonegymillió Forint vételárért,
  - **a csurgói 052/1. hrsz.** alatt felvett „kivett víztározó, szántó, rét, kivett töltés, fásított terület” tkv-i megnevezésű összesen 6.0364 Ha térmértékű, 17.46 AK értékű külterületi ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított 8.200.000 Ft, azaz nyolcmillió-kettőszáz ezer Forint vételárért,
  - **a csurgói 048. hrsz.** alatt felvett „kivett víztározó, kivett töltés, rét járási mintatér” tkv-i megnevezésű összesen 9749 m<sup>2</sup> térmértékű, 4.56 AK értékű külterületi ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított 1.000.000 Ft, azaz egymillió Forint vételárért.
  - **a csurgónagymartoni 08/2. hrsz.** alatt felvett „rét, kivett árok, rét” tkv-i megnevezésű összesen 1.7084 Ha térmértékű, 33.49 AK értékű külterületi ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított 2.300.000 Ft, azaz kettőmillió-háromszáz ezer Forint vételárért,
  - **a csurgónagymartoni 02/6 hrsz.** alatt felvett „rét, kivett árok, fásított terület” tkv-i megnevezésű összesen 2.2044 Ha térmértékű, 22.60 AK értékű külterületi ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított 3.000.000 Ft, azaz hárommillió Forint vételárért.
2. Vevő az 1. pontban körülírt ingatlanokat az ott jelzett összesen 37.000.000 Ft, azaz harminchétmillió Forint vételárért megvásárolja akként, hogy a teljes vételárból 35.000.000,- Ft. már korábban, 2.000.000,- ft.-ot jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással fizeti meg eladó részére, aki ezen összeg átvételét jelen okirat aláírásával egyidejűleg is elismeri, nyugtatja.
3. Felek kijelentik, hogy 35.000.000,-Ft. megfizetése 2009-ben történt így ezen vételár az akkori piaci vételár szerint lett meghatározva mely összeg már a mai 2021-es évre vonatkozóan sokkal több.
4. Felek megállapodnak abban, amennyiben elővásárlásra jogosult személytől a vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozat érkezik, és jelen szerződés hatályba nem lép, úgy eladó az elővásárlása jogosult személytől érkezett vételárat vevőre engedményezik annak okán, hogy a teljes vételár a mai nappal eladó részére kifizetésre került.
5. Felek megállapodnak abban, amennyiben a 3. pont maradéktalanul teljesül, vevő a vételárat maradéktalanul visszakapta azon esetben felek egymással jelen jogügyletből adódóan követeléssel a továbbiakban egymás irányában nem élhetnek.
6. Felek megállapítják azt is, hogy jelen fizetési feltételeket az elővásárlásra jogosult személy a kifüggesztéssel egyidejűleg megismeri, és elfogadó nyilatkozatát jelen feltétel ismertetében és elfogadásával teszi meg.



7. Felek megállapodnak abban is, amennyiben jelen szerződés egyéb okból nem lép hatályba, úgy eredeti állapot visszaállításának van helye. Ebben az esetben eladó vállalja, hogy a vevő által kifizetett vételárat 5 napon belül hiánytalanul visszafizeti vevő kezébe.
8. Felek egyezően kijelentik, hogy jelen jogügyletnek hosszú évekre visszamenő előzménye van. Csurgó Város Önkormányzata és vevő előszerződés keretében 2007.03.20-án megállapodást kötöttek egymással ezen ingatlanok értékesítése vonatkozásában. A megállapodás értelmében ezen ingatlanok tulajdonjogát vevő szerzi meg és a teljes vételár 2009. december 31. napjáig megfizetésre kerül. Azonban egyéb az ingatlan sajátos terepviszonyai alapján a szerződés megkötésének így vevő tulajdonjog bejegyzésének eddig akadályai voltak, mely akadályok megoldódtak így jelen szerződés létrejöhetett.
9. Felek kijelentik, hogy a vételár az akkori megállapodás és tényleges fizetés szerint került meghatározásra, és vevő elővásárlásra jogosult rájelentkezése alapján érvényesíti az eddigi ingatlanra fordított összes ráfordításait ( kb. ....millió forint) mivel önhibáján kívül az elmúlt 15 évben olyan jogszabályi változások történtek, amelyből adódóan elővásárlásra jogosult jelentkezhet. Vevő így jóhiszemű szerző és nem rosszhiszemű ezért az indokolt ráfordításai az ingatlanra megtérítendőek.
10. Felek egyezően kijelentik, hogy ezen ingatlanok egy egységet alkotnak a kivett művelés alóli területekkel, melyek már vevő tulajdonát képezik és az egész a Sankoló- tó része. Felek kijelentik, hogy vevő külön szerződésben már megvásárolta a Sankoló- tó kivett víztározó megnevezésű ingatlanait, így ezen jelen szerződés szerinti ingatlanok külön nem jelentenek egységet, így rendeltetésüknek megfelelően nem lehet egységesen használni őket.
11. Felek előadják, hogy Csurgó Város Önkormányzata a ..... KT határozat alapján az értékesítéshez hozzájárult. Felek kijelentik, hogy a megyei önkormányzat a csatolt nyilatkozat alapján elővásárlási jogával nem él a ..... hrsz. tekintetében.
12. Felek megállapítják azt is, hogy jelen fizetési feltételeket az elővásárlásra jogosult személy a kifüggesztéssel egyidejűleg megismeri, és elfogadó nyilatkozatát jelen feltétel ismertetében és elfogadásával teszi meg.
13. Elővásárlásra jogosult köteles megfizetni vevőnek az ügyvédi költségeit is elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.
14. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlant a megtekintett és megismert állapotában, annak alkotórészeivel és tartozékaival, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában vásárolja meg.
15. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon fennálló a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibákról nincsen tudomása. Szavatolja továbbá azt, hogy az ingatlan tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semminemű köz- vagy díjtartozás nem terheli és nincs tudomása olyan körülményről, ami gátolná az ingatlan használatát, nem tud olyan elvégzendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlan értékének alakulását.
16. Vevő már korábban a szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába lépett, így ettől a naptól szedi annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.
17. Eladó **már most ezennel feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát, a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezze. Eladó a bejegyzési engedélyt jelen okirat aláírásával egyidejűleg megadja. Eladó tudomásul veszi, hogy az eljáró ügyvéd az illetékes földhivatali osztályhoz kizárólag akkor jogosult a szerződést tulajdonjog átvezetés céljából benyújtani, amikor a teljes vételár kifizetésre került és erről az átvételi elismervény vagy az áturalásról a bizonylat az eljáró ügyvéd részére benyújtásra kerül. Eladó ezen feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata a vételár teljes kifizetésével lép életbe jelen vevő részére. Felek kijelentik, amennyiben elővásárlási személy lesz az új vevő úgy eladó külön okiratban nyilatkozik a vételéről és a tulajdonjog bejegyzéséről. Így ezen bejegyzési engedély az új vevő ( elővásárlásra jogosult) irányában hatálytalan.
18. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel felmerülő, vevő tulajdonjoga megszerzésével összefüggő valamennyi költség a vevőt terheli. Vevő kijelenti, hogy jelen jogügylet illetékmentes, a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő kéri az illetékmentesség megállapítását.
19. Eladó kijelenti, hogy jelen jogügylet tekintetében az adóbevallási kötelezettségét megértette.

20. Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltak, illetve a 16. §. (1.) bekezdésében megfelel. Így vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, nyilvántartásba vétele a Nagyatádi Járási Földhivatal előtt az 510262/2014. számú határozat alapján megtörtént. Vevő, mint földműves előadja, hogy tudomása van arról, hogy termőföld tulajdonjogát a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő terület nagyságának a beszámításával -300 hektár mértékig szerezheti meg.
21. Tudomása van a termőföld szerzési jogosultság korlátozása tekintetében a 16.§. (1), (2), (3), (4) illetve egyéb földszerzési maximum rendelkezéseiben foglaltakkal. Vevő kijelenti, hogy ezen feltételeknek eleget tesz, termőföld szerzési korlátozás alá nem esik.
22. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek, így különösen kijelenti azt, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
23. Vevő nem pályakezdő gazdálkodó.
24. Vevő kijelenti, hogy a fentiekben túlmenően tudomással bír a Földforgalmi tv. 13. §.(2)-(3)-(4) bekezdésben foglaltakkal.
25. Vevő kijelenti továbbá azt is, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. Vevő előadja továbbá, hogy nem állapítottak meg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötött.
26. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek. Vevő kijelenti amennyiben a föld harmadik személy használatában van, annak megszűnését követően a Földforgalmi törvény 13.§. (4.) bekezdése alapján **nyilatkozza**, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az **alábbi kötelezettségeket vállalja**:  
Vevő kijelenti azt, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13.§.(1. bek.)
27. Vevő kijelenti, hogy nyilatkozatai a valóságnak megfelelnek, tudomása van arról, hogy egy utólagos vizsgálat során őt büntetőjogi felelősségre vonhatják amennyiben a nyilatkozatai valótlanok minősülnek.
28. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a módosított 2013. évi CXXII törvény 18. §. (1) bekezdésében, valamint a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendeletben foglaltakkal, amely jogszabályi rendelkezésekre tekintettel kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben vevő vételi ajánlatának is minősül, amely vételi ajánlatot eladó elfogadott.
29. **Felek egyezően kijelentik, hogy jelen jogügylet mentes a hatósági jóváhagyás alól a Földforgalmi törvény 36.§. (1) bekezdés b., pontja szerint, mivel az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez jóváhagyáshoz nem kötött.**
30. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18.§-a szerinti elővásárlási jog tekintetében **18.§. (1) bek. d.) pontja szerinti helyben lakó földműves. Egyebekben szomszéd is hivatkozás nélkül.**
31. Felek rögzítik, azt is, hogy a fentebb írtakra tekintettel jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult személyek a szerződés, mint vételi ajánlat kifüggesztésétől számított 60 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyenek és vevő tulajdonszerzése a hatósági szervek feltételeinek megfelelően.
32. Vevő az Inyvtv. végrehajtásáról szóló rendelet 68/C. §. alapján nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Amennyiben mégis, úgy vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
33. Felek rögzítik, azt is, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény is, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult Magyar Állam a szerződés elfogadó nyilatkozatot ne tegyen. Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a Magyar Állam részére külön értesítési kötelezettség nem merül fel, tekintve hogy jogosult a kifüggesztéssel egyidejűleg értesül a vételi szándékról.
34. Felek kijelentik, hogy a vevő cselekvőképés, nagykorú, magyar állampolgár, míg eladó jogi személyiséggel rendelkező Magyarországon bejegyzett önkormányzat.
35. Felek tudomásul veszik azt, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az eljáró ügyvédet a szerződő felek személyét illetően azonosítási kötelezettség terheli,



mely azonosítási kötelezettségét a szerződő feleknek a fent hivatkozott törvényben meghatározott személyes okiratainak megtekintésével, illetve azok fénymásolatának elkészítésével tud teljesíteni, illetve igazolni. Így az okiratok megtekintéséhez, illetve másolásához a jelen szerződésre vezetett aláírásukkal igazoltan kifejezetten hozzájárulnak

36. A felek tudomásul veszik, az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adó és illeték fizetésére vonatkozó kioktatását. A felek az adó és az illeték kötelezettségek vonatkozásában részletesebb kioktatást nem igényelnek.
37. A felek aláírásukkal igazolják, hogy az okirat 1-1 eredeti példányát átvették.
38. Felek jelen okirat elkészítésével, az NFA előtti képvisellel, a település jegyzője előtti kifüggesztéssel, az ezzel kapcsolatban fellépő hatósági jóváhagyás, illetve a helyi földbizottság valamint a földhivatal előtti eljárásbeli képviseletükkel –kivéve a földhivatali bejegyző határozatok kézbesítését- meghatalmazzák Dr. Jancsik Anita ügyvédet (7622 Pécs, Vasút utca 2/a. fszt. 6., KASZ:36062175) ügyvédet. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
39. Vevő jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy személyét az állami adóhatóság előtt a B400 APEH adatlap kitöltésével és aláírásával képviselje. Vevő tudomással bír arról, hogy jelen vagyonátruházás illetékmentes és az eljáró ügyvéd az adatlapot ennek megfelelően tölti ki és csatolja a szükséges dokumentumokat.
40. Felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívánnak, az itt kifejezetten nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.  
Felek jelen okiratot közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal és szándékaikkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Csurgó, 2021.....

**Csurgó Város Önkormányzata**  
képv: **Füstös János polgármester**  
e l a d ó

**Tóth István**

v e v ő

Készítettem és ellenjegyzem Csurgó, 2021..... Dr. Jancsik Anita  
KASZ: 36062175