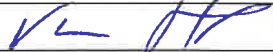



Előterjesztést készítette: Imre Zsuzsanna igazgatási csoportvezető

Előterjesztő: Völgyes József polgármester

Melléletek: 1.sz: Dr. Vitézy Tamás Botond levele, 2.sz: Csobánka Familypark bemutatása

Elfogadása: minősített többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó		
Közreadás		
Polgármester		
Jegyző		

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
2021. augusztus 26. napján tartandó
rendkívüli, nyílt ülésére

Tárgy:

Döntés a Csobánka belterület 605/1 és 551 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében elővásárlási jog gyakorlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Vitézy Botond Tamás (a továbbiakban: Tulajdonos), a Csobánka belterület 605/1 és 551 helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) tulajdonosa 2021. július 26. napján megkereste az önkormányzatot azzal, hogy az ingatlanokat el kívánja adni Szarvady Attila és Kovács Péter részére (továbbiakban: Vevő)

Csobánka 605/1 helyrajzi számú 10048 m² alapterületű kivett beépítetlen terület és Csobánka 551 helyrajzi számú 7229 m² alapterületű kivett beépítetlen terület Csobánka Község Képviselő-testületének a Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 59. § (1) bekezdése értelmében a különleges beépítésre nem szánt kert terület övezetébe tartozik (Az 551, 605/1 és 605/2 hrsz-ú -az ún. „Ybl-villa” egykori kertjét magukba foglaló- ingatlanok területei).

A HÉSZ 3. számú függeléke a 605/1 helyrajzi számú ingatlant helyi jelentőségű természetvédelmi területként tartja nyilván. A HÉSZ 3. számú melléklete a 605/1 és 551 helyrajzi számú ingatlanokat az önkormányzatot megillető elővásárlási joggal terheli.

Tulajdonos az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat-tételre vonatkozó felhívás mellett benyújtotta az Ingatlanok tekintetében megkötött adás-vételi szerződést, amely teljes terjedelemben tartalmazza a vevők vételi ajánlatát. A szerződés rögzíti, hogy Tulajdonos az Ingatlanokat kizárólag együtt kívánja értékesíteni, mindösszesen 35 000 000,- Ft., azaz harmincötmillió forint értékben.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése értelmében a védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az Igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében – sorrendben az Igazgatóságot követően – a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog.

Fentiek alapján az önkormányzat 2021. július 20. napján az Igazgatóságot megkereste tizenöt napos határidővel az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére való felhívással. Az Igazgatóság¹ a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán nem foglalt állást. Tekintettel arra, hogy Igazgatóság nem kívánt élni elővásárlási jogával, Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének kell döntenie az elővásárlási jog gyakorlásáról, figyelembe véve, az Ingatlanok kizárólagos együttértékesítésére vonatkozó kikötést. A képviselő-testületnek 60 napos határidővel kell nyilatkoznia az elővásárlási jog gyakorlásáról, amely határidő 2021. szeptember 14. napján jár le.

A Vevő 2021. augusztus 2. napján benyújtotta az Ingatlanok további hasznosítására vonatkozó elképzeléseit, amely dokumentum jelen előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi. Az elképzelés szerint vevő célja egy, a Dunakanyar-Pilis turisztikai desztinációba illeszkedő és észrevehető méretű turisztikai attrakciót kínáló „Csobánkai Familypark” létrehozása. A tervezett park három egymásra épülő szolgáltatói részből állna, a 2. sz. melléklet szerint.

A HÉSZ 59. § alapján az Ingatlanok a Kb-K övezetben (különleges beépítésre nem szánt kert övezet) fekszenek, amelyek a rendeletben foglalt előírásai következők:

59. Különleges beépítésre nem szánt kert területek övezete 59.§

- (1) A különleges beépítésre nem szánt kert terület övezetébe tartoznak az 551, 605/1 és 605/2 hrsz.-ú (az Ybl-villa egykori kertjét magukba foglaló) ingatlanok területei.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt kert területek övezetét, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 16. táblázat tartalmazza:

16. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-K	7000*	SZ	30 000	2	5	-	80

- (3) A Kb-K jelű övezetben

¹ Pest Megyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi Főosztálya

- a) az értékes növényállomány megőrzendő, a telkek növényállományt érintő rendezése csak előzetes dendrológiai felmérés után végezhető,
- b) elhelyezhetők:
 - ba) a gyalogos és kerékpáros közlekedés nyomvonal jellegű létesítményei,
 - bb) a pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,
 - bc) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - bd) turisztikához kapcsolódó szolgáltatás, vendéglátás célú építmények, valamint szállás jellegű rendeltetés legfeljebb 4 vendégszoba egységgel.
- c) a melléképítmények közül elhelyezhető:
 - ca) terepszint alatti közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - cb) terepszint alatti közműpótló műtárgy,
 - cc) kerti építmény,
- d) épület csak teljes közművesítéssel helyezhető el,
- e) **lakóépület nem helyezhető el.**

Az Ingatlanok tekintetében az önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terve és a településfejlesztési koncepciója nem tartalmaz elképzelést. A HÉSZ a fentebb kifejtettek alapján elővásárlási joggal terheli gyalog- és kerékpárút fejlesztések céljára tartalékolt ingatlanok céljára. A területen gyalog- és kerékpárút fejlesztések azonban a közeljövőben azon a területen nem tervezhetők, mivel annak tetemes költségét az önkormányzat önerőből vállalni nem tudja, valamint további tulajdonviszony rendezésekre, telekalakításokra volna szükség egy megvalósítható projekt véghezviteléhez.

Amennyiben Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete az elővásárlási jog gyakorlása mellett dönt, döntést kell hoznia arról is, hogy az Ingatlanok vételárának fedezetét milyen módon kívánja biztosítani a költségvetésben. Az Ingatlanok vételárának biztosítása az önkormányzat más ingatlanának értékesítésével lenne megoldható. (Valószínűsíthetően a Kerekdombi utcában található értékes önkormányzati lakó ingatlanok közül két ingatlan értékesítésével lenne fedezhető a vételár.)

Figyelembe kell vennie a képviselő-testületnek azt is, hogy a területen csak pályázati forrás igénybevételel fog tudni fejlesztéseket végezni, és amíg ezen források nem állnak rendelkezésre, addig a terület karbantartása és fenntartása jelentős kapacitást igényel az önkormányzat részéről.

A település fenntartására és karbantartására rendelkezésre álló munkaerő és technikai kapacitás jelenleg nem elegendő az elvégzendő feladatok mennyiségére tekintettel. A vétel esetén erre is kell hosszútávon forrást biztosítani.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, valamint az alábbi határozati javaslatok egyikének elfogadására.

Csobánka, 2021. augusztus 18.

Völgyes József polgármester

HATÁROZATI-JAVASLAT

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (....) önkormányzati határozata
Döntés a Csobánka belterület 605/1 és 551 helyrajzi számú ingatlanok
tekintetében elővásárlási jog gyakorlásáról**

A. variáció

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Csobánka 605/1 helyrajzi számú 10048 m² alapterületű kivett beépítetlen terület és Csobánka 551 helyrajzi számú 7229 m² alapterületű kivett beépítetlen terület adásvétele tárgyában elővásárlási jogával nem kíván élni.
2. Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére.

Határidő: 2021. szeptember 14.

Felelős: polgármester

B. variáció

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. Csobánka 605/1 helyrajzi számú 10048 m² alapterületű kivett beépítetlen terület és Csobánka 551 helyrajzi számú 7229 m² alapterületű kivett beépítetlen terület adásvétele tárgyában elővásárlási jogával élni kíván.
2. Felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti ingatlanok vonatkozásában bruttó 35 000 000,- Ft, azaz bruttó harmincötmillió forint vételárral az adás-vételi szerződés megkötésére.
3. A vételár fedezetét illetve a területtel kapcsolatos kiadásokat a képviselő testület a 2021. évi költségvetésének.....terhére kívánja biztosítani.
4. Felkéri a jegyzőt, hogy a 2. és 3. pontok tekintetében az erre vonatkozó költséghelyeket az önkormányzat 2021. évi költségvetésében annak módosításával szerepeltesse.

Határidő: 2021. szeptember 14.

Felelős: polgármester

Csobánka Polgármesteri Hivatal 155	
Erkezett:	2021 JÚL. 16
Ügyirat sz.:	01/3327-1/2021
Előirat sz.:	
Ügyintéző	M. re. Dr. 2

Csobánka Község Önkormányzata

Völgyes József Polgármester részére

2014 Csobánka, Fő út 1.

Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Dr. Vitézy Botond Tamás** [REDACTED]

alatti lakos az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz.

Kizárólagos tulajdonomat képezi a Csobánka belterület 605/1 helyrajzi szám alatt felvett 10048 nm alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan és a Csobánka belterület 551 helyrajzi szám alatt felvett 7229 nm alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

Az ingatlanok megvásárlására vonatkozóan 2021.07.15-én adásvételi szerződés került aláírásra Szarvady Attila [REDACTED]

[REDACTED] szám alatti lakos magyar állampolgár vevővel és Kovács Péter

[REDACTED] lakos magyar állampolgár vevővel összesen 35.000.000 Ft, azaz Harmincötmillió forint vételárért azzal, hogy a két ingatlan együttesen kerül értékesítésre.

Az Önök tájékoztatása szerint a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában az Önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn, azonban az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. Ennek megfelelően kérem Önt, hogy abban az esetben, ha az Önkormányzat elővásárlási joga fennáll, akkor szíveskedjenek jelen kérelem átvételétől számított 60 napon belül nyilatkozni arról, hogy az Önkormányzat az elővásárlási jogával élni kíván-e.

Amennyiben az Önkormányzat elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, akkor szíveskedjenek ugyanezen időn belül a [REDACTED] bankszámlámra 3.500.000,-Ft összeget foglaló jogcímen átutalni, és ennek megfizetését igazolni felém.

Amennyiben a fent megjelölt határidőn belül az Önkormányzat nyilatkozatot nem tesz és a foglaló összegét nem utalja át akkor, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogukat nem kívánják gyakorolni.

Mellékelten csatolom az adásvételi szerződés másolatát, mely teljes terjedelemben tartalmazza a vevők vételi ajánlatát. Mellékelten csatolom továbbá az ingatlanok tulajdoni lapjának másolatát.

Együttműködésüket és fáradozásukat ezúton is köszönöm.

Budapest, 2021-07-15

Tisztelettel:


Dr. Vitézy Botond Tamás

[REDACTED]

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:

- Dr. Vitézy Botond Tamás

magyar állampolgár, mint eladó (a továbbiakban Eladó),

másrészről

- Szarvady Attila

alatti lakos magyar állampolgár vevő és Kovács Péter

alatti lakos magyar állampolgár vevő (a továbbiakban együtt:
Vevők)

együttesen szerződő felek (a továbbiakban: Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Csobánka belterület 605/1 helyrajzi szám alatt felvett 10048 nm alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, per- teher - és igénymentesen. (a továbbiakban 1. pontban körülírt ingatlan)


Eladó a fenti adatokat a 2021-07-15-én kelt tulajdoni lap másolattal igazolta. Eladó szavatol Vevők per-teher és igénymentes tulajdonszerzéséért.


2./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Csobánka belterület 551 helyrajzi szám alatt felvett 7229 nm alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, per- teher -és igénymentesen. (a továbbiakban 2. pontban körülírt ingatlan)

Eladó a fenti adatokat a 2021-07-15-én kelt tulajdoni lap másolattal igazolta. Eladó szavatol Vevők per-teher és igénymentes tulajdonszerzéséért.

Az 1. pontban körülírt ingatlan és a 2. pontban körülírt ingatlan a továbbiakban Ingatlanok.


Dr. Vitézy Botond Tamás eladó


Szarvady Attila vevő


Kovács Péter vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2021.07.15.-én
Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám 3. emelet 3. ajtó



DR. FECSER PÉTER ügyvéd
FECSER ÉS PÓKA ÜGYVÉDI IRODA
1052 Bp., Deák Ferenc u. 19. 3.em. 3.
Postacím: 1519 Budapest, Pf. 558.
Tel / Fax: 411-0360, 411-0381
Működ: 09 30 201 1010
E-mail: fecser@pokaall.com

3./ Eladó eladja Vevőknek az az Ingatlanok 1/1-ed tulajdoni hányadát per- teher- és igénymentesen, Vevők megvásárolják Eladótól – egymás között 1/2 - 1/2 arányban - az Ingatlanokat a kölcsönösen kialakított és megállapított **35.000.000 Ft**, azaz **Harmincötmillió forint** vételárért.

Felek az 1. pontban körülírt ingatlan vételárát 20.300.000 Ft-ban, a 2. pontban körülírt ingatlan vételárát 14.700.000 Ft-ban határozták meg.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokat kizárólag együttesen kívánják megvásárolni és eladni. Ennek megfelelően kizárólag az egyik ingatlanra vonatkozó szerződéstől való elállásnak, vagy hasonló jellegű az Ingatlanokat érintő jognyilatkozatnak helye nincs.

4./ Felek rögzítik, hogy ismerik a Csobánka Község Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) Képviselő-testületének 19/2017. (XI.30.) számú önkormányzati rendeletével módosított 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendeletét Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről. (a továbbiakban: **HESZ**) Felek ennek megfelelően ismerik az Ingatlanokra vonatkozó jelenleg hatályos korlátozó rendelkezéseket is.

Az Önkormányzat tájékoztatása szerint a jelen jogügylet vonatkozásában az Önkormányzatnak elővásárlási joga van, azonban az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. Ennek megfelelően Felek a Vevők teljes vételi ajánlatának megküldésével felhívják az Önkormányzatot, hogy nyilatkozzon arról, hogy elővásárlási joga fennáll-e, s ha igen akkor azzal élni kíván-e.

Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha az Önkormányzat elővásárlásra jogosult, s az elővásárlási jogával él, az nem minősül egyik fél részéről sem szerződészegésnek, ebben az esetben a kifizetett foglaló összege vevőknek visszajár.


5./ Vevők a **35.000.000 Ft**, azaz **Harmincötmillió forint** vételárát az alábbi részletezés szerint fizetik meg Eladónak:


5.1/ Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek Eladó részére készpénzben **3.500.000 Ft**, azaz **Hárommillió-ötszáz ezer forint** foglalót.

Felek a foglaló jogi jelentőségét ismerik, annak jelen mértékét nem tekintik túlzottnak. A teljesítés meghírsüléséért felelős személy (ha azok a Vevők) az adott foglalót elvesztik, (ha az az Eladó) a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló a vételárba beleszámít.


Eladó a foglaló átvételét a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.


Dr. Vitézy Botond Tamás eladó


Szarvady Attila vevő


Kovács Péter vevő

Ellenjegyzem Budapest, 2021.07.15.-én
Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám 3. emelet 3. ajtó


DR. FECSEK PÉTER ügyvéd
FECSEK ÉS PÓKA ÜGYVÉDI IRODA
1052 Bp. Deák Ferenc u. 19. 3. em. 3.
Postacím: 1539 Budapest, Ft. 558
Tel/Fax: 411-0360, 411-0381
Mobil: 99 30 201 1913
E-mail: fecser@poka.com

5.2./ Vevők az Önkormányzat elővásárlási jogának lemondásáról szóló nyilatkozat kézhezvételétől számított 5 banki napon belül, nyilatkozat hiányában pedig legkésőbb 2021. szeptember 20-ig fizetik meg a hátralékos vételárat **31.500.000 Ft**, azaz **Harmincegymillió-ötszázézer forint vételárért** Eladó részére banki átutalás útján Eladó bankszámlájára az ingatlanok birtokbavételével egyidejűleg.

Felek rögzítik, hogy ezen vételár rész megfizetésének feltétele, hogy az Önkormányzat az elővásárlási jogával 60 napon belül ne éljen, vagy akként nyilatkozzon, hogy elővásárlási jogának gyakorlásáról lemond.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokba nincs senki bejelentve, ott sem jogcímmel, sem jogcím nélkül nem lakik, s nem tartózkodik senki. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az Ingatlanokba nincs gazdasági társaság székhelye, telephelye vagy fióktelepe bejelentve, erre ő maga engedélyt senkinek nem adott.


6./ Vevők az Ingatlanokat ismerik, s azt jelenlegi megtekintett állapotában vásárolják meg Eladótól. Eladó a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:62. §-a szerinti együttműködési kötelezettségre, valamint a kellékszavatosságra (Ptk. 6:159-167. §) és a jogszatosságra Ptk. 6:175-176. §) vonatkozó rendelkezésekre tekintettel kijelenti, hogy semmi olyan körülményről nincs tudomása, ami az Ingatlanok állagát, vagy használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozza, vagy veszélyezteti.

7./ Szerződő felek az 1997. évi CXLL. ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A. §-nak (1) bekezdésének b. pontja alapján kérik az illetékes Földhivatalt, hogy Vevők tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó eljárást az Ingatlanok vonatkozásában a Vevők tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó engedély ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásától számított hat hónapig tartsa függőben.

Eladó a vételár teljes megfizetése esetén külön íven szövegezett nyilatkozatban véglegesen, visszavonhatatlanul és minden további feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára Vevők tulajdonjoga adásvétel jogcímen – egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezik Eladó egyoldalú nyilatkozatát – a továbbiakban Eladói hozzájáruló nyilatkozat- melyben Eladó hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan teljes vételárának Eladó részére történt megfizetését követően az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára Vevők tulajdonjoga adásvétel jogcímen – egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.


Dr. Vitézy Botond Tamás eladó


Szarvady Attila vevő


Kovács Péter vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2021.07.15.-én
Dr. Feeser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám 3. emelet 3. ajtó



DR. FEESER PÉTER ÜGYVÉD
FEESER ÉS PÓKA ÜGYVÉDI IRODA
1052 Bp., Deák Ferenc u. 19. 3.em. 3.
Postacím: 1539 Budapest, Pf. 558.
Tel./Fax: 411 0360, 411-0361
Mobil: 08 30 201 1010
E-mail: feeser@gmail.com

Eljáró ügyvéd az Eladói hozzájáruló nyilatkozatot,
- Eladó írásbeli hozzájárulása, vagy
- azon hiteles banki igazolás alapján jogosult és köteles a Vevők részére kiadni és az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani, amely szerint a teljes hátralékos vételár összege a jelen szerződésben foglaltak szerint megfizetésre került

8./ Felek ismerik a beépítetlen terület megnevezésű ingatlan megvételére vonatkozó illetékfizetési kötelezettségre, valamint a jövedelemadó fizetési kötelezettségre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket. Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés földhivatali benyújtásához mellékelni kell a NAV B400 nyomtatványt, amelynek kitöltéséért és tartalmáért Vevők felelősséggel tartoznak, azonban az adóbevallásukat nem pótolja.

A jelen ingatlan adásvételi szerződéssel felmerülő alábbi költséget és illetéket (a visszerthes vagyonátruházási illetéket, és a Vevők tulajdonjog szerzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját Vevők viselik.

A jelen ingatlan adásvételi szerződéssel felmerülő ügyvédi munkadíjat Vevők viselik.

9./ Az Ingatlanokat terhelő közüzemi díjakat és más adó jellegű tartozásokat a birtokba adásig Eladó, ezt követően Vevők fizetik meg, az alábbi kivétellel. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesedése esetén a teljes 2021. évre kivetett önkormányzati adó megfizetése vevőket terheli.

Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlanokat a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja Vevők birtokába. Felek rögzítik, hogy a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel.

10./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességét kizáró, vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak, ügyletkötési képességeiben korlátozva, vagy kizárva nincsenek.

11./ Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, a NAV nyomtatvány kitöltésével és aláírásával, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a képviselőjükkel és az elővásárlásra jogosult előtti eljárásra Dr. Fecser Péter ügyvédet (cím: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. sz., postacím: 1539 Budapest, Pf. 558. sz.) (KASZ: 36059872) bízta meg.

Felek kijelentik, hogy a megbízott ügyvéd kellő jogi tájékoztatással látta el őket a szerződés megkötését megelőzően az Ingatlanok tulajdoni helyzete, az illeték és adófizetés kérdéseiről. A megbízott ügyvéd a megbízást elfogadja és ezt a tényt a jelen szerződés ellenjegyzésével megerősíti.


Dr. Vitézy Botond Tamás eladó


Szarvady Attila vevő


Kovács Péter vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2021.07.15.-én
Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám 3. emelet 3. ajtó



DR. FECSEK PÉTER ügyvéd
FECSEK ÉS PÓKA ÜGYVÉDI IRODA
1052 Bp., Deák Ferenc u. 19. 3.em. 3
Postacím: 1539 Budapest, Pf. 558.
Tel / Fax: 411-0380, 411-0381
Módsz: 06 30 201 1013
E-mail: fecserp@gmail.com

12./ Eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők adatai vonatkozásában.

Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) -ben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakeímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. - ben foglaltak értelmében az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el.


13./ Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál, és a Felek aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatosan a szerződésben leírt nyilatkozatokat tették meg.

14./ A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Hatályos Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.

Felek a szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.


Budapest, 2021-07-15.


Dr. Vitézy Botond Tamás eladó


Szarvady Attila vevő


Kovács Péter vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2021.07.15.-én
Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám 3. emelet 3. ajtó


DR. FÉCSER PÉTER ÜGYVÉD
FÉCSER ÉS PÓKA ÜGYVÉDI IRODA
1052 Bp. Deák Ferenc u. 19. 3.em. 3.
Postacím: 1539 Budapest, Pf. 558.
Tel./Fax: 411 0360, 411-0361
Mobil: 06 30 201 1013
E-mail: fecser@nyil.com

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
 SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. I. Pf: 59
 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szerte nézőként
 Megrendelés szám: 1438654/4/2021
 2021.07.15

CSOBÁNKA Szektor : 61
 Belsőterület 551 helyrajzi szám

2014 CSOBÁNKA - - "Építésvizsgálat alatt"

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat. t. jöv.	előzettségi adatok	
alrészlet adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.Élll.	ter. kat. jöv
					ha m2 k.Élll
Kivett beépítetlen terület		0	7229	0.00	
		II. RÉSZ			

10. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 430593/2/2020.12.09
 jogcím: ajándékozás
 jogállás: tulajdonos
 név : Dr. Vitézy Botond Tamás
 sz.név: Vitézy Botond Tamás
 szül. : 1992
 a.név : Gombos Csilla Magdolna
 cím : 1027 BUDAPEST Ganz utca 6,3/7

III. RÉSZ
 NEM TARTALMAZ DEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Post Megyei Kormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Donakanyar ut. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szonle utasolat

Megrendelés szám: 1438626/4/2021
2021.07.15

CSOBÁNKA
Belterület 605/1 helyrajzi szám

Szektor : 61

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatak ter: kat.jöv ha m2 k.Fill
Kivett beépítetlen terület	0	1.0049	0.00

II. RÉSZ
4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 410594/2/2020.12.09
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Vitézy Botond Tamás
sz.név: Vitézy Botond Tamás
szül. : 1992
a.név : Gonhecz Csilla Magdolna
cím : 1027 BUDAPEST Ganz utca 6.3/7

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39870-2/2020.09.29	Önálló szöveges bejegyzés a 805 hrw-ú ingatlan megosztás 605/1 hrw-ú és 605/2 hrw-ú ingatlanokra a J-360/2009. számú vázrajz alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tisztelt Képviselőtestület!

Polgármester Úr kérésének eleget téve néhány gondolatban összefoglalnám az Önök számára azt az elmúlt 3 hónapban lezajlott eseménysorozatot, amelynek következményeként a Vargakert ingatlan együttes megvásárlására Kovács Péter barátommal szerződést kötöttünk a jelenlegi tulajdonossal.

Önök eldönthetik, hogy az általunk kínált és az eladó által elfogadott vételáron megvásárolják - elővásárlási jogukkal élve - az ingatlanokat és fenntartják Közösségünk számára és javára, vagy nem. A mi történetünk csak ezt követően léphet életbe.

Most Önökön a döntés, hogy az általunk kínált és az eladó által elfogadott vételáron megvásárolják – az ingatlant elővásárlási jogukkal élve és hasznosítják a hely kínálta remek lehetőség szerint, vállalva annak éves magas költségeit vagy támogatják törekvéseinket az alábbiak alapján, hogy Csobánka büszkén mutathassa meg magát az egész országnak.

A Vargakerttel szomszédos házban élünk négy gyermekemmel. Még bő tíz évvel ezelőtt fejlesztési tanácsnokként én kezdeményeztem a Vargakerti ingatlanok közparkká átminősítését megakadályozandó a park valamikori teljes beépítését. Három hónappal ezelőtt hirdetésben láttam az ingatlanok eladási szándékát, azonban helytelenül építési telekként árulták. Felhívtam az ingatlanirodát, akinek a képviselője szintén „Vargakert-szomszéd” és tisztáztuk, hogy a hirdetés a területfelhasználását tekintve megtévesztő és egyetértettünk abban, hogy jó lenne a parkot újra helyi kézben tudni.

Néhány hét múlva jelezte az ingatlanközvetítő, hogy az Önkormányzat nem él vásárlási szándékkal és a terület felhasználási lehetőségei is tisztázásra kerültek eladó részére. Ezt követően tettem elsőként ajánlatot a telkekre, egy igen alacsony áron. Első gondolatom alapján az ingatlanokkal szomszédos kb tíz ingatlantulajdonos összefogásával elérhető áron kézbe vehetnénk a parkot és fenntartó közösségként megszervezhetnénk annak karbantartását.

Újabb néhány hét múlva, más érdeklődők jelentősen magasabb vételi ajánlata alapján elképzelésem sajnos már nem volt reális. Ekkor kerestem meg Kovács Péter helyi lakos barátomat, hogy találjunk koncepciót a park működtetésére közösen. Ő Budapesten a Feneketlen-tó partján működő Hemingway étterem tulajdonosa, vezetője, továbbá a Töki Cardium borpince és bisztró üzemeltetője és aki 35 év vendéglátó, szállodai és idegenforgalmi tapasztalattal rendelkezik. Így alakítottuk ki közösen azt a koncepciót, amire mindketten készek vagyunk befektetői tőkét is mozgósítani és ami lehetővé tette, hogy üzleti alapon egy piaci árat kínáljunk eladó részére. Szeretném itt kihangsúlyozni, hogy jelentős magantőke-befektetés nyilván csak üzleti megtérülés reményében realizálható. Ezért olyan megoldást kerestünk, amely üzletileg életképes, alapvetően illik a területek jelenlegi szabályozási funkciójába, illetve megőrzi a terület rendkívüli táji, környezeti és botanikai adottságait, különlegességeit.

Ez az elképzelés pedig egy, a Dunakanyar-Pilis turisztikai desztinációba illeszkedő és észrevehető méretű turisztikai attrakciót kínáló „**Csobánkai Familypark**” létrehozása.

A tervezett park három egymásra épülő szolgáltatói részből állna

1. **Vendéglátó egység**, amelynek egy része kétirányban szolgáltatna várhatóan egész évben a helyi lakosság igényeinek is megfelelően (parkba és kifelé is) 9-20 h között, illetve április-szeptember időszakban a park működése időszakában az alábbiakkal bővített szolgáltatásokkal:

- hangulatos grill-sörkert, oldalakon nyitott de fedett terasszal kb 100 fő befogadására alkalmas,
- kávézó, fagyfaltozó
- borkostoló
- üzemeltetési helységek 40 m², csak fedett de oldalt nyitott nyári konyha 100 m², tárolók 60 m², WC-k 50 m², gondoki épület 80m²

2. **Tematikus park elsősorban gyerekeknek (3-16 év)**

- játszótér,
- állatsimogató,
- patakparti pancsoló
- csúszda, falak, roncsrepülő
- kötélcsúszda, stb

3. **Családi piknik pavilonok, ahol születés vagy névnap, egyéb szűkkörű összejövetel megtartható ebéidőben és délután, az étterem szervizszolgáltatásával támogatva. A helyek adott eseményre és adott időtartamra bérelhetők, extra kiegészítő szolgáltatásokkal, a csobánkai lakosnak egy fajta kedvezményel.**

A szabadidő létesítmény várható tökeigénye biztosan kilenc számjegyű összeg. Jelezném, hogy mindazon kísérletek, gondolatok, elképzelések, amik Csobánka turisztikai vonzását kívánták előmozdítani az elmúlt évtizedekben, azok mind hamvába haltak. Az ok, a megfelelő szakmai és színvonalbeli szolgáltatási kínálat hiánya. A versenyképes szolgáltatásnak meg kell „szólítaniuk” a környék és budapesti szülőket, gyerekeket hétvégi vagy nyári programkeresésük során. Természetesen építenénk a Csobánka táji adottságaiból évtizedek óta adódó gyalogos turistákra is, de ez kevés. Meggyőződésünk, hogy megfelelő kínálattal, infrastruktúrával és marketinggel ez a pazar és egyedülálló hely alkalmas lehet felvenni a versenyt bármely jelenleg családokat vonzó Dunakanyarmenti turisztikai attrakcióval szemben.

A park-koncepció tervezése során megkeressük a Varga villa tulajdonosait is azzal a szándékkal, hogy bevonjuk őket a fejlesztésekbe, újra funkciót találjunk a valamikor pompás épület rekonstrukciójára illetve hasznosítására. Ebben és természetesen eredeti elképzelésünk megvalósításában is számítunk az Önkormányzat támogató segítségére.

A tervezett park nyitvatartásának, az egyidejű látogatók számának, a szolgáltatás kiterjedésének minden szempontból illeszkednie kell természetesen a lakókörnyezet igényeihez is.

Tisztelettel

Szarvady Attila és Kovács Péter

helyi lakosok