



ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG  
POLGÁRMESTERÉTŐL  
8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi út 13.

### ELŐTERJESZTÉS

Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. február 8. napján megtartandó soron következő **NYÍLT** ülésére

**Tárgy:** Ábrahámhegy 0120/32 helyrajzi számú ingatlanról visszavásárlási jog törlésének kérelme  
**Előterjesztő:** Vella Ferenc Zsolt polgármester  
**Előkészítő:** Gyimesi Mónika műszaki-igazgatási ügyintéző  
**Tárgyalja:** ---  
**Melléklet:** kérelem  
**Meghívott:** ---

A döntés meghozatala **egyszerű**/minősített többséget igényel.

*A határozatot és az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam: Dr. Bodnár Attila jegyző*

*A határozatot és az előterjesztést pénzügyi szempontból megvizsgáltam: Tóth Zsuzsanna költségvetési- és adóosztályvezető-helyettes*

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérelmező ügyfél az Ábrahámhegy 0120/32 helyrajzi számú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törlési kérelemmel fordult Ábrahámhegy Község Önkormányzatához.

A tárgyi ingatlan ügyfél részére történő értékesítését – a pályázati eljárás figyelembevételével – Ábrahámhegy Község Önkormányzata Polgármesterének 149/2020. (XI. 05.) határozatával döntötte el. Az ingatlanra visszavásárlási jog, és elidegenítési- és terhelési tilalom került bejegyzésre a visszavásárlási jog biztosítására.

A vonatkozó adásvételi szerződés az alábbiakat rögzíti:

„19./ Szerződő felek a pályázati kiírás feltételeinek megfelelően jelen megállapodás keretében 10 év időtartamra 2020. december 7. napjától 2030. december 7. napjával bezárólag terjedően visszavásárlási jogot biztosítanak Ábrahámhegy Község Önkormányzata javára.

A visszavásárlás esetén a vételár azonos a tulajdonjog átruházó szerződésben feltüntetett értékkel.

Hasonló indokok alapján felek Ábrahámhegy Község Önkormányzata javára elidegenítési és terhelési tilalmat is alapítanak a visszavásárlási jog gyakorlására biztosított időtartamra.


Szerződő felek jelen megállapodás keretében mindketten feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az ábrahámhegyi 0120/32. hrsz. alatti ingatlant terhelően visszavásárlási jog és elidegenítési terhelési tilalom

*ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséhez Ábrahámhegy Község Önkormányzata javára, mindkét esetben 2020. december 7. napjától 2030. december 7. napjáig terjedő időtartamra.”*

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Ábrahámhegy, 2024. január 30.

Tisztelettel:

  
Vella Ferenc Zsolt  
polgármester

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**.../2024.(.....) HATÁROZATA**  
**Ábrahámhegy 0120/32 helyrajzi számú ingatlanról visszavásárlási jog törlésének kérelme**

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az „*Ábrahámhegy 0120/32 helyrajzi számú ingatlanról visszavásárlási jog törlése*” tárgyú előterjesztést megismerte.
2. dönt abban, hogy ..... kérelmező és Ábrahámhegy Község Önkormányzata között az Ábrahámhegy 0120/32 helyrajzi számú ingatlanra 2020. december 7. napján megkötött adásvételi szerződés 19./pontjának figyelembevételével az alábbi döntést hozza:
  - a) .....
  - b) .....
  - c) .....
3. felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, és a kérelmező ügyfél tájékoztatására.

**Határidő:** elfogadásra azonnal

**Felelős:** Vella Ferenc Zsolt polgármester

Gyimesi Mónika műszaki-igazgatási ügyintéző

---

**Fwd:**

polgarmester@abrahamhegy.hu <polgarmester@abrahamhegy.hu>  
Címzett: Badacsonytomaj Közterület Felügyelő <kozteruletfelugyelo@badacsonytomaj.hu>

2024. január 29. 20:43

----- Eredeti üzenet -----

Tárgy: Fwd:

Dátum: 2024-01-17 09:50

Feladó: Markus Zoltan <mzoli19730216@gmail.com>

Címzett: [vellazsolt@asat.hu](mailto:vellazsolt@asat.hu), [polgarmester@abrahamhegy.hu](mailto:polgarmester@abrahamhegy.hu)

Tisztelt Polgármester Úr!

Mellékelten küldöm tárgyi ügyben írt korábbi levelemet, melyet kérném szépen mielőbb, a soron következő képviselő testületi ülésen tárgyalni!

Köszönettel:

Márkus Zoltán



S22090810100.pdf

54K

Ábrahámhegy Község Önkormányzata  
8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi utca 13.,

Tárgy: Visszavásárlási jog törlése iránti kérelem (Ábrahámhegy, 0120/32 hrsz.)

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Alpolgármester Úr, Tisztelt Képviselő Asszony és Urak!

Alulírott, Márkus Zoltán (8427 Bakonybél, Somhegy puszta 9/1. szám alatti lakos), mint az Ábrahámhegy, 0120/32 hrsz. alatt nyilvántartott, „szőlő” művelési ágú, 1872 m<sup>2</sup> térmértékű, 6,51 AK értékű külterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányú tulajdonosa kérem, hogy szíveskedjenek az Ingatlanomra az ingatlan-nyilvántartásban az Ábrahámhegy Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) javára bejegyzett visszavásárlási jog törléséről, képviselő testületi ülésen döntést hozni, és pozitív döntés esetén, Polgármester urat a visszavásárlási jog törléséhez szükséges okirat aláírására felhatalmazni.

Kérelmem indokául előadom, hogy az Ingatlant a 2020. december 7. napján kelt Adásvételi szerződéssel az Önkormányzattól, mint eladótól vásároltam, nyilvános pályázat útján. Az Ingatlan értékesítésekor visszavásárlási jog került kikötésre az Önkormányzat javára, nyilván attól a szándéktól vezetve, hogy az eladó Önkormányzat meggyőződjön arról, az Ingatlant művelési ágának (szőlő) művelésben tartásáról megfelelően gondoskodom. Az elmúlt két gazdálkodási évben az Ingatlant művelési ága szerint hasznosítottam, a kulturállapot megőrzéséről, valamint termőképességének fenntartásáról gondoskodtam. Mivel bizonyítottam, hogy a NAK és a hegyközség tagjaként és bejegyzett földművesként az Ingatlannak jó gazdája vagyok, a visszavásárlási jog további fenntartására szerintünk, nincs szükség. A szomszédos ingatlanon már 20 éve szőlőműveléssel foglalkozom (Aki ismeri a területet tudja megszállottan teszem ezt!), és szeretném ezt a szőlőt is példaértékűen gondozni, a jövőben szeretném a 2 területet összevonatni is!

Továbbá tájékoztatom Önöket, hogy az Ingatlanon kordon támrendszer újra építése, és (az egyre gyakoribb vadkárok miatt) kerítés létesítése szükséges, valamint a környéken ezen az ingatlanon találhatóak a legöregebb szőlőtőkék, amelyek megújítása, pótlása időszerű. Ezen munkálatok viszont jelentős értéknövelő beruházások, amit csak akkor hajtanák végre, ha a visszavásárlás jog törlésre kerülne, hiszen a beruházás az Ingatlan értékviszonyait jelentősen megváltoztatja. A visszavásárlási jog miatt ezt nyugodt szívvel és lelkiismerettel, sem én, sem a helyemben Önök sem tudnák megtenni!

A visszavásárlási jog törlésével kapcsolatos jogi lebonyolítás és ingatlan-nyilvántartási költségek viselését vállalom.

Szeretném jelezni, hogy személyes megkeresésem alkalmával, sem a Közös Hivatal jegyzőjének, sem telefonos megkeresés alkalmával az adás-vételben eljáró Ügyvéd Úrnak nincs ellene jogi kifogása. Képviselő testületi hatáskörnek minősítették, és amennyiben a testületnek nincs terve az ingatlannal ez simán meghozható döntés!

Kérem a testületi ülésre amin tárgyalják, mindenképpen kérek meghívást, hogy álláspontomat és kérelmemet meg tudjam erősíteni!

A t. Képviselő-testület támogató döntését megköszönve

Ábrahámhegy, 2022. szeptember 08. napján

Üdvözlettel:

  
Márkus Zoltán

## Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

- **Ábrahámhegy Község Önkormányzata** 8256 Ábrahámhegy, Badaacsonyi u. 13.  
(törzsszám: 15427786 adószám: 15427786-2-19 képviseli: Vella Ferenc Zsolt  
polgármester) mint eladó, visszavásárlási, elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja,  
másrészről

- **Márkus Zoltán** sz. Márkus Zoltán (an. Németh Valéria, szül.idő: 1973.02.16. szül.hely:  
Pápa, személyazonosítója: 1 730216 5916. adóazonosítója: 8387623628. NAK:  
P000000497424.) 8427 Bakonybél, Somhegy pusztá 9/1. sz. alatti lakos, mint vevő  
között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint.

1./ Eladó adásvétel útján értékesíti kizárólagos tulajdonát képező ábrahámhegyi 0120/32. hrsz.  
alatt nyilvántartott, szőlő művelési ágú, 1872 m<sup>2</sup> térmértékű, 6,51 Ak értékű külterületi ingatlan  
tulajdonjogát vevő számára 1/1 arányban.

2./ Vevő a tárgybani ingatlant a természetben megtekintette és azt 1/1 arányban megvásárolja.

3./ Szerződő felek az ingatlan vételárát kölcsönös egyeztetés alapján 4.450.000,- Ft, azaz  
Négy millió-négy százötvenezer forint összegben határozzák meg.

Vevő a vételárból a pályázat kapcsán 445.000,- Ft-ot már befizetett, melynek teljesítését az  
Önkormányzat elismeri.

A hátralékként jelentkező 4.005.000,- Ft vételárrészt vevő az adásvételi szerződés aláírása  
napján átutalja az Önkormányzat Takarékbank Zrt.nél vezetett 72800030-10004218-00000000.  
sz. számlájára.

4./ Szerződő felek közül vevő kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgár.  
Az Önkormányzat képviselőjében eljáró polgármester kijelenti, hogy képviselői jogosultsága  
önálló.

5./ Eladó szavatolja a tárgybani ingatlan per-, igény-, és tehermentességét.

6./ Vevő az ingatlan birtokába a vételár kiegyenlítése napján lép, onnantól kezdődően viseli  
annak terheit és élvezi előnyeit.

Eladó a vételár kifizetésével egyidejűleg az ingatlan birtokát vevőre átruházza.

7./ Vevő kijelenti, hogy a szerződéssel megvásárolt ingatlannal kapcsolatosan, miszerint  
vállalja, 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 a földtörvény 13. § (3) bek. szerinti esetek kivételével más célra  
nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő  
bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy  
egyéb tartozása.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés keltét megelőző 5 éven belül nem  
állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött volna.

Ábrahámhegy Község Önkormányzata  
Vella Ferenc Zsolt polgármester  
eladó, visszavásárlási, elidegenítési,  
terhelési tilalom jogosultja \*

Márkus Zoltán  
vevő

dr. Gelencsér Mihály  
ügyvéd

DR. GELENCSEK MIHÁLY  
ügyvéd  
8300 Tapolca, Ady Endre u. 8/1.  
Tel./fax: 87/510-172

8./ Eladó a vételár kifizetésére figyelemmel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga bejegyzéséhez vevő javára, vétel jogcímén.

9./ Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog bejegyzésével felmerülő költség és vagyonszerzési illeték őt terheli.

10./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan megvásárlása részéről lehetséges a 2013. CXXII. tv. 10. § (1) bek. 16. § (1) bek. szerint.

11./ A tárgybani ingatlan adásvételére az Ábrahámhegy Község Önkormányzat által lefolytatott pályáztatás keretében került sor. A sikeres pályáztatást követően az Önkormányzat képviselőtestülete a 149/2020.(XI.5.) sz. határozatával engedélyezte az ügyletet.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy megállapodásuk érvényességéhez szükséges a 2013. CXXII. tv., továbbá a 2012. évi CCXIX. tv. szerinti elővásárlási jogra történő felhívás, mely a területileg illetékes önkormányzati jegyző által foganatosított 60 napos kifüggesztéssel történik.

13./ Okiratot készítő ügyvéd a felek személyazonosságát ellenőrizte.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvédtől a jelen szerződéssel kapcsolatos jogaikról és kötelezettségeikről a megfelelő tájékoztatást megkapták.

15./ Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik a 2013. évi CXXII. tv. alapján.

16./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2017. évi LIII. tv. a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában.

Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek jelen szerződést, mint szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatot írták alá, külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb elvárást, instrukciót az ügyvéd felé nem közöltek.

17./ Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Ábrahámhegy Község Önkormányzata  
Vella Ferenc Zoltán polgármester  
eladó, visszavásárlási, elidegenítési,  
terhelési tilalom jogosultja \*

Márkus Zoltán  
vevő

dr. Gelencsér Mihály  
ügyvéd

DR. GELENCSÉR MIHÁLY  
ügyvéd  
8300 Tapolca, Ady Endre u. 8/1.  
Tel./fax: 87/510-172

18./ Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan vételárának meghatározása a már hivatkozott pályázatás eredménye.

19./ Szerződő felek a pályázati kiírás feltételeinek megfelelően jelen megállapodás keretében 10 év időtartamra 2020. december 7. napjától 2030. december 7. napjával bezárólag terjedően visszavásárlási jogot biztosítanak Ábrahámhegy Község Önkormányzata javára.  
A visszavásárlás esetén a vételár azonos a tulajdonjog átruházó szerződésben feltüntetett értékkel.

Hasonló indokok alapján felek Ábrahámhegy Község Önkormányzata javára elidegenítési és terhelési tilalmat is alapítanak a visszavásárlási jog gyakorlására biztosított időtartamra.  
Szerződő felek jelen megállapodás keretében mindketten feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az ábrahámhegyi 0120/32. hrsz. alatti ingatlant terhelően visszavásárlási jog és elidegenítési terhelési tilalom ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséhez Ábrahámhegy Község Önkormányzata javára, mindkét esetben 2020. december 7. napjától 2030. december 7. napjáig terjedő időtartamra.

20./ Ábrahámhegy Község Önkormányzata kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt külterületi ingatlan az üzleti vagyoni körbe tartozik, forgalomképes.

21./ Vevő regisztrált földműves az 510329/2015. számú határozat szerint.

22./ Felek az okirat elkészítésével, elővásárlási jogra történő felhívással, az iratok földhivatalhoz történő benyújtásával és a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárással megbízzák dr. Gelencsér Mihály Tapolca, Ady E. u. 8/1. sz. alatti ügyvédet.

Felek a megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Tapolca, 2020. december 7.

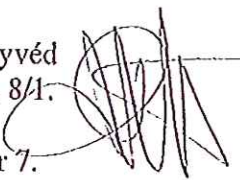
Ábrahámhegy Község Önkormányzata  
Vella Ferenc Zsolt polgármester  
eladó, visszavásárlási,  
elidegenítési, terhelési jog jogosultja

  
Márkus Zoltán  
vevő

Ellenjegyzem:

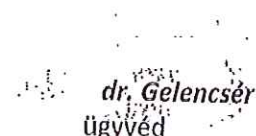
dr. Gelencsér Mihály ügyvéd  
8300 Tapolca, Ady E. u. 8/1.  
KASZ: 36060599.

Tapolca, 2020. december 7.

  
DR. GELENCSÉR MIHÁLY  
ügyvéd  
8300 Tapolca, Ady Endre u. 8/1.  
Tel./fax: 87/610-172

Ábrahámhegy Község Önkormányzata  
Vella Ferenc Zsolt polgármester  
eladó, visszavásárlási, elidegenítési,  
terhelési tilalom jogosultja

  
Márkus Zoltán  
vevő

  
dr. Gelencsér Mihály  
ügyvéd