

Száma: PH/149-4/2025./KT.

- a) jegyzőkönyve**
- b) rendelete:**
- c) határozata: 23-27/2025. (III. 6.)**

TÁRGYSOROZAT

- 1) Előterjesztés önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére vonatkozó versenytárgyalási eljárás lebonyolításának eredményéről (057/2. hrsz., 0111/11. hrsz.)**
Előterjesztő: Csonka József a pénzügyi bizottság elnöke
- 2) Előterjesztés 055/1. hrsz., a 055/2. hrsz., és a 0111/10. hrsz-ú ingatlanok megvásárlásáról, az adásvételi szerződés jóváhagyásáról**
Előterjesztés: dr. Péter Zoltán polgármester
- 3) Előterjesztés az önkormányzati tulajdonban lévő 055/1. hrsz., 055/2. hrsz., 057/2. hrsz., 0111/10. hrsz., és a 0111/11. hrsz. külterületi ingatlanokra történő használati előszerződés jóváhagyásáról**
Előterjesztő: dr. Péter Zoltán polgármester

Kántorjánosi, 2025. március 6.

dr. Péter Zoltán
polgármester



JEGYZŐKÖNYV

Készült: Kántorjánosi Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. március 6-én 15:30 órai kezdettel megtartott rendkívüli, nyilvános ülésén.**

Jelen vannak:

- dr. Péter Zoltán polgármester
- Hakucsák Miklós képviselő
- Rézműves Csaba képviselő
- Csonka József képviselő

Távol lévő képviselők:

- Rostás Gusztáv képviselő
- Szepesi Gábor képviselő
- Pályi Norbert képviselő

Tanácskozási joggal részt vesz és Jegyzőkönyvvezető: Makó Beáta jegyző

Megjelent vendég:

Az ülés helye: **Önkormányzat tanácskozó terme (4335 Kántorjánosi, Kossuth Lajos u. 14.)**

dr. Péter Zoltán polgármester köszönti a megjelent képviselőket, és a jegyzőt. Megállapítja, hogy a **15 óra 30** perces kezdettel megtartott képviselő testületi ülés nyílt ülés. Az ülés határozatképes, mert azon **4 fő** képviselő jelen van. Javasolja az előzetesen kiküldött napirendi pontok elfogadását. Megkérdezi, hogy van-e valakinek más napirendi javaslata. Más javaslat nem érkezett.

A testületi tagok a szavazásnál **4 igen** szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag elfogadták a napirendi javaslatokat és megalkotta az alábbi határozatot:

**KÁNTORJÁNOSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
23/2025. (III. 6.) önkormányzati
H A T Á R O Z A T A
a napirendek elfogadásáról**

A Képviselő-testület

a 2025. március 6. napján tartott képviselő-testületi ülésen **4 igen** szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadták a napirendi javaslatokat, és azok megtárgyalását.

dr. Péter Zoltán polgármester ismertette az első napirendi pontot:

N A P I R E N D:

- 1) Előterjesztés önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére vonatkozó versenytárgyalási eljárás lebonyolításának eredményéről**

Polgármester úr felkéri Csonka Józsefet, a pénzügyi bizottság elnökét, ismertesse az előterjesztését.

Csonka József elnök megköszöni a szót, megkéri a jegyzőt, hogy az írásos anyagot ossza ki a megjelent képviselők részére. Megkéri a tagokat, olvassák át az előterjesztést, melynek kiküldésére az idő rövidsége miatt nem volt lehetőség, ezért kerül a helyszínen kiosztásra.

2025. március 5. napján döntött a képviselő-testület önkormányzati ingatlanok értékesítéséről:

- A Kántorjánosi, 57/2. hrsz-ú külterületi ingatlan értékesítésére történő kijelöléséről 20/2025. (III.5.) önkormányzati határozat
- A Kántorjánosi, 0111/11. hrsz-ú külterületi ingatlan értékesítésére történő kijelöléséről 21/2025. (III.5.) önkormányzati határozat

A területek az ingatlan-szakértő becslése szerinti értékek alapján került kijelölésre.

Kántorjánosi Község Önkormányzat Képviselő-testületének vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2012. (II.22.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. számú melléklete alapján a 0111/11. hrsz-ú ingatlan forgalomképes üzleti vagyon, tehát értékesíthető, a 057/2. hrsz-ú ingatlan korlátozottan forgalomképes, vagyis amint megtörtént az átminősítés, értékesíthetővé válik. Az átminősítés folyamata a múlt héten megkezdődött, a Közlekedési Hatóság döntésére várunk, de szóban jelezték, nem lesz akadálya az út megszüntetésének.

A Vagyonrendelet 12. § (1) bekezdése kimondja, hogy önkormányzati ingatlan vagyont értékesíteni nyílt, vagy zártkörű versenytárgyalás útján lehet a legjobb ajánlatot tevő részére. A versenytárgyalás módját a pénzügyi bizottság állapítja meg. A pénzügyi bizottság zártkörű versenytárgyalás lefolytatása mellett döntött ebben az esetben. A (2) bekezdés alapján az ingatlan értékesítésére, hasznosítására irányuló döntés alapján a versenytárgyalás lebonyolítása a pénzügyi bizottság feladata.

A Vagyonrendelet 13. § (2) bekezdés b) pontja kimondja, hogy ingatlan vagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján történhet az értékesítés. Ahogy az előzőekben leírtam, az Önkormányzat elkészítette az értékbecslést, melyek elkészültek 2025. február 27. keltezéssel.

A Vagyonrendelet 17. § b) pontja szabályozza, hogy értékhatártól függetlenül az ingatlan értékesítésére történő kijelölés a képviselő-testület hatásköre.

Fentiek alapján a Képviselő-testület a felsorolt önkormányzati határozatokkal a megjelölt ingatlanok ügyében megadta a pénzügyi bizottságnak a felhatalmazást arra, hogy az ingatlanok értékesítését készítsék elő a Vagyonrendelet rendelkezései szerint.

Mivel az ingatlanok értékesítése zártkörű versenytárgyalás keretén belül történt meg, ezért a vagyonrendelet alapján három érdekelt került meghívásra, hogy vegyenek részt a tárgyaláson.

2025. március 5. napján tárgyalta a pénzügyi bizottság a versenytárgyalási felhívások tartalmát a felsorolt ingatlanok ügyében. A felhívások az elfogadott tartalommal aznap elektronikus levél formájában kiküldésre kerültek a meghatározott felek részére. 2025. március 6. 14:30 óráig lehetett ajánlatokat benyújtani. Az ajánlattétel határidejéig minden ingatlan tekintetében érkezett be ajánlat.

2025. március 6-án 15.00 órára került meghirdetésre a licitálási eljárás lebonyolítása.

A 2025. március 6. napján tartott versenytárgyalás lebonyolítása kapcsán tartott ülésen 1 fő jelent meg, aki az ingatlanokra vonatkozó versenytárgyaláson részt kívántak venni.

Mindkét ingatlanra, vagyis a 057/2. hrsz. és a 0111/11. hrsz.-ú ingatlanra a három meghívott közül egy ajánlattevő tett határidőben ajánlatot és vett részt a tárgyaláson. Mindkét ingatlanra a Baromfi-Coop Kft. (cégjegyzékszám: 09-09-004856, adószám: 11550080-2-09, székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) tett érvényes ajánlatot.

A 2025. március 6. napján 15:00 órakor tartott versenytárgyalás lebonyolítása kapcsán tartott ülésen 1 fő jelent meg, a Baromfi-Coop Kft. képviselőjében eljáró meghatalmazott ügyvéd, aki az ingatlanra vonatkozó versenytárgyaláson részt kívánt venni.

Az ülésen ismertetve lettek a licitálási eljárás szabályai és a versenytárgyaláson történő részvétel feltételei.

A pályázati felhívás tartalmazta, hogy az ingatlanok értékesítési kiinduló árát.

Az **057/2. hrsz-**ú külterületi ingatlan tekintetében a kiinduló ár 1 000 000 Ft-ra került meghatározásra, továbbá az ingatlanok értékbecslési díja bruttó 38 1000 Ft, mely a vevőt terheli.

Ajánlati biztosítékként 50.000 Ft-ot kellett az ajánlattevőknek befizetni a Polgármesteri Hivatal pénztárában készpénzben vagy átutalni az Önkormányzat bankszámlaszámára, melyről a bizonylatot az ajánlathoz csatolni kellett.

Az ülésen megállapításra került, hogy a Baromfi-Coop Kft. a versenytárgyaláson történő részvétel feltételeinek megfelelt. Határidőre beérkezett ajánlat tartalmazta a jelentkezési lapot, az egyéb, versenytárgyalási felhívásban meghatározott dokumentumokat.

A bizottság tagjai külön határozat nélkül megállapították, hogy az ajánlat tartalmazta a szükséges dokumentumokat, tehát az ajánlat érvényes, a pályázati biztosíték az önkormányzat bankszámlaszámára történő letétbe helyezése megtörtént.

A Baromfi-Coop Kft. által benyújtott ajánlatból kiderült, hogy a meghirdetett ingatlan vételére 1 000 000 Ft összeget ajánlott meg, mely összeg nem tartalmazta az ingatlanok értékbecslésének költségét és az ügyvédi költséget.

Az ingatlanok kikiáltási ára: 1 000 000 Ft

Baromfi-Coop Kft. által ajánlott, licitálási ár: 1 000 000.- Ft

Más ajánlat nem érkezett.

Mivel a Baromfi-Coop Kft-n kívül más meghívott/vevő nem jelezte vételi szándékát, vételi ajánlatot nem nyújtott be, így a pénzügyi bizottság megállapította, hogy a versenytárgyalás tárgyát képező ingatlanok értékesítése tárgyában Baromfi-Coop Kft. (cégjegyzékszám: 09-09-004856, adószám: 11550080-2-09, székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) nyújtotta be a legkedvezőbb ajánlatot, további licitálásra nem került sor. A bizottság megállapította, hogy a **versenytárgyalás érvényes és eredményes**.

A pénzügyi bizottság az érvényes és eredményes versenytárgyalás eredményéről egyhangúlag elfogadta a 8/2025. (III.6.) PB határozat, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A **0111/11. hrsz-ú** külterületi ingatlan értékesítése tekintetében a kiinduló ár 7.000.000 Ft, továbbá az ingatlan értékbecslési díja bruttó 38.100 Ft, mely a vevőt terheli.

Ajánlati biztosítékként 350 000 Ft-ot kellett az ajánlattevőnek befizetni a Polgármesteri Hivatal pénztárában készpénzben vagy az Önkormányzat bankszámlaszámára átutalással, melyről a bizonylatot az ajánlathoz csatolni kellett.

Az ülésen megállapításra került, hogy Baromfi-Coop Kft. (cégjegyzékszám: 09-09-004856, adószám: 11550080-2-09, székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) a versenytárgyaláson történő részvétel feltételeinek megfelel. Határidőre beérkezett ajánlata tartalmazta a jelentkezési lapot, és a versenytárgyalási felhívásban megfogalmazott dokumentumokat.

A bizottság tagjai külön határozat nélkül megállapították, hogy az ajánlat tartalmazta a szükséges dokumentumokat, tehát az ajánlat érvényes, a pályázati biztosíték az önkormányzat bankszámlaszámára történő letétbe helyezése megtörtént.

Baromfi-Coop Kft. (cégjegyzékszám: 09-09-004856, adószám: 11550080-2-09, székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) által benyújtott ajánlatból kiderült, hogy a meghirdetett ingatlanok vételére 7.000.000 Ft összeget ajánlott meg, mely összeg nem tartalmazta az ingatlanok értékbecslésének költségét és az ügyvédi költséget.

Az ingatlanok együttes kikiáltási ára: 7.000.000 Ft

Baromfi-Coop Kft. által ajánlott, licitálási ár: 7 000.000 Ft

Más ajánlat nem érkezett.

Mivel a Baromfi-Coop Kft.-n kívül más vevő nem jelezte vételi szándékát, vételi ajánlatot nem nyújtott be, így a pénzügyi bizottság megállapította, hogy a versenytárgyalás tárgyát képező ingatlanok értékesítése tárgyában Baromfi-Coop Kft. (cégjegyzékszám: 09-09-004856, adószám: 11550080-2-09, székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) nyújtotta be a legkedvezőbb ajánlatot, további licitálásra nem került sor. A bizottság megállapította, hogy a **versenytárgyalás érvényes és eredményes**.

A pénzügyi bizottság az érvényes és eredményes versenytárgyalás eredményéről egyhangúlag elfogadta a 9/2025. (III.6.) PB határozat, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Fentiek alapján javaslok a Tisztelt Képviselő-testületnek, a versenytárgyalási eljárás során benyújtott legjobb vételi ajánlatot fogadja el.

dr. Péter Zoltán polgármester megköszöni a pénzügyi bizottság elnökének az előterjesztést, majd az megkérdezi a testületi tagokat, van-e kérdés, vélemény vagy módosító javaslat az előterjesztéssel kapcsolatosan.

Kérdés, vélemény, módosító javaslat nem merült fel a testület tagjai körében, így polgármester úr felteszi szavazásra az előterjesztésben foglalt határozat-tervezetet. Javasolja, hogy a két ingatlan tekintetében külön-külön alkosson határozatot a testület, ezért először felteszi szavazásra a 057/2. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó határozat-tervezetet.

A képviselők a szavazásnál **4 igen** szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

KÁNTORJÁNOSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

24/2025. (III. 6.) önkormányzati

HATÁROZATA

a Kántorjánosi, 057/2. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlan értékesítésére vonatkozó versenytárgyalási eljárás lebonyolításának eredményéről, adásvételi előszerződés jóváhagyásáról

Kántorjánosi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban, valamint a Kántorjánosi Község Önkormányzat Képviselő-testületének vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2012. (II.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 17. § b) pontjában foglalt hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület

1. kinyilatkozza, hogy a **057/2. hrsz-ú**, kivett saját használatú út művelési ág alá sorolt, 2825 m², Kántorjánosi Község Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő ingatlan értékesítése tárgyában a Kántorjánosi Község Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi Bizottsága által a Rendelet 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján lebonyolított versenytárgyalási eljárás eredményét megismerte.
2. a Pénzügyi Bizottság jegyzőkönyve és a keletkezett iratok alapján a fenti ingatlan értékesítésére kiírt versenytárgyalást **érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja és elfogadja** nyertes licitálónak Baromfi-Coop Kft.-t (cégjegyzékszám: 09-09-004856, adószám: 11550080-2-09, székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.), akinek ajánlata **1 000 000 Ft**, mely összeg nem tartalmazza az érintett ingatlanok értékbecslési díját. (38.100 Ft) Az ajánlati biztosíték, melynek jelen esetben az összege 50.000 Ft a nyertes licit összegéből levonásra kerül.
3. **elfogadja** a Pénzügyi Bizottság 8/2025. (III.5.) PB határozatában foglalt javaslatát.
4. **jóváhagyja** Baromfi-Coop Kft.-vel (cégjegyzékszám: 09-09-004856, adószám: 11550080-2-09, székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) történő, jelen határozat 1. pontjában szereplő ingatlan értékesítésére vonatkozó adásvételi előszerződés megkötését a határozat melléklete szerint tartalommal.
5. **felhatalmazza** dr. Péter Zoltán polgármestert az ingatlan értékesítésének tárgyában keletkezett iratokkal kapcsolatban jognyilatkozatot tegyen, az adásvételi előszerződés a jelen határozatban foglaltak szerint aláírja, az adásvétellel kapcsolatos ügyeket elintézzze.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Péter Zoltán polgármester

dr. Péter Zoltán polgármester felteszi szavazásra a 0111/11. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó határozat tervezetét. A képviselők a szavazásnál **4 igen** szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

KÁNTORJÁNOSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
25/2025. (III. 6.) önkormányzati
HATÁROZATA

a Kántorjánosi, 0111/11. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlan értékesítésére vonatkozó versenytárgyalási eljárás lebonyolításának eredményéről, adásvételi szerződés jóváhagyásáról

Kántorjánosi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban, valamint a Kántorjánosi Község Önkormányzat Képviselő-testületének vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2012. (II.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 17. § b) pontjában foglalt hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület

1. kinyilatkozza, hogy a **0111/11. hrsz-ú**, kivett gazdasági épület, udvar művelési ág alá sorolt, 9395 m², Kántorjánosi Község Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő ingatlan értékesítése tárgyában a Kántorjánosi Község Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi Bizottsága által a Rendelet 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján lebonyolított versenytárgyalási eljárás eredményét megismerte.
2. a Pénzügyi Bizottság jegyzőkönyve és a keletkezett iratok alapján a fenti ingatlan értékesítésére kiírt versenytárgyalást **érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja és elfogadja** nyertes licitálónak Baromfi-Coop Kft.-t (cégjegyzékszám: 09-09-004856, adószám: 11550080-2-09, székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.), akinek ajánlata **7 000 000 Ft**, mely összeg nem tartalmazza az érintett ingatlanok értékbecslési díját. (38.100 Ft) Az ajánlati biztosíték, melynek jelen esetben az összege 350.000 Ft a nyertes licit összegéből levonásra kerül.
3. **elfogadja** a Pénzügyi Bizottság 9/2025. (III.5.) PB határozatában foglalt javaslatát.
4. **jóváhagyja** Baromfi-Coop Kft.-vel (cégjegyzékszám: 09-09-004856, adószám: 11550080-2-09, székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) történő, jelen határozat 1. pontjában szereplő ingatlan értékesítésére vonatkozó adásvételi előszerződés megkötését a határozat melléklete szerint tartalommal.
5. **felhatalmazza** dr. Péter Zoltán polgármestert az ingatlan értékesítésének tárgyában keletkezett iratokkal kapcsolatban jognyilatkozatot tegyen, az adásvételi előszerződés a jelen határozatban foglaltak szerint aláírja, az adásvétellel kapcsolatos ügyeket elintézzze.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Péter Zoltán polgármester

Adásvételi előszerződés

amely létrejött egyrészről **Kántorjánosi Község Önkormányzata** (Törzskönyvi azonosító szám: 443063; adószám: 15443065-2-15; statisztikai számjele: 15443065-8411-321-15; képviselő: Dr. Péter Zoltán polgármester; székhely: 4335 Kántorjánosi, Kossuth Lajos u. 14. sz.), mint **leendő eladó** (a továbbiakban: eladó)

másrészről **Baromfi-Coop Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cégjegyzékszám: 09-09-004856; Adószám: 11550080-2-09; Képviselő: Bárány Péter ügyvezető; székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.), mint **leendő vevő** (a továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Előzmények:

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a vevő Kántorjánosi település külterületén a későbbiekben a cégcsoportja tevékenységi körébe tartozó beruházásként baromfinevelő telep építését kíván végrehajtani, és ehhez a településen ingatlanokra van szüksége. Az eladó, mint a település önkormányzata ezen vevői szándékot – különösen a település érdekeit tekintve – kívánatosnak tartja és elő kívánja segíteni.

Ennek érdekében eladó - a vevővel történt előzetes egyeztetésnek megfelelően - meg kívánja vásárolni a beruházáshoz szükséges **kántorjánosi 055/1** (terület: 1282 m²), **055/2** (terület: 3 ha 2419 m²), **057/2** (terület: 2825 m²), **0111/10** (terület: 1 ha 7054 m²) és a **0111/11** (terület: 9395 m²) **hrsz-ú** külterületi ingatlanok tulajdonjogát, amelyek közül a 057/2 és a 0111/11 ingatlanok az eladó tulajdonában állnak, a 055/1, 055/2 és 0111/10 hrsz-ú ingatlanok eladó általi megvásárlása folyamatban van. Az 5 db ingatlan közül a jelenleg mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanokat az eladó ki kívánja művelésből vonni, az így kialakult 5 db kivett ingatlant össze kívánja vonni, a változásokat „kivett telephely vagy beépítetlen terület vagy építési terület” megjelölés mellett az ingatlan-nyilvántartásban át kívánja vezetetni, a területen - elsősorban pályázati támogatások igénybe vételével - a későbbi ipari tevékenységhez szükséges mértékben közműellátottságot biztosító infrastrukturális fejlesztéseket kíván végrehajtani, és azt követően, ha a pályázati támogatásokhoz kapcsolódó elidegenítési tilalom lejártá ezt lehetővé teszi, el kívánja adni a vevőnek, a vevő pedig meg kívánja venni az érintett ingatlant/ingatlanokat. Ezen majdani végleges jogügylet biztosítására kötik meg szerződő felek a jelen Adásvételi előszerződést.

- 1.2. Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban megjelölt 5 db ingatlan együttes **vételára 36.000.000,-Ft + az érintett ingatlanok művelésből való kivonásának teljes költsége + az érintett ingatlanok 1 ingatlanná történő összevonásának költsége + az eladó által igénybe veendő infrastrukturális fejlesztés teljes költségének a megvásárlásra kerülő területre eső arányos része 50 %-a** azzal, hogy a fent jelölt 36.000.000,-Ft-ból felek ingatlanonként az alábbi vételárakat határozzák meg: kántorjánosi 055/1 hrsz: 200.000,-Ft, kántorjánosi 055/2 hrsz: 16.200.000,-Ft, kántorjánosi 057/2 hrsz: 1.000.000,-Ft, kántorjánosi 0111/10 hrsz: 11.600.000,-Ft és kántorjánosi 0111/11hrs: 7.000.000,-Ft.

- 1.3. Vevő az 1.1. pontban írt ingatlanokat a jelen előszerződésben írt feltételek és vételár mellett meg kívánja vásárolni a jelen előszerződésben meghatározott feltételek megvalósulása esetén.

- 1.4. Felek akként állapodnak meg, hogy a végleges adásvételi szerződést az 1.1. pontban hivatkozott folyamat végén, a terület - célt érintő - rendeltetésszerű használatához szükséges közműellátottságát biztosító infrastrukturális fejlesztések megvalósulását biztosító, az eladó által igénybe veendő pályázati támogatásokhoz kapcsolódó fenntartási időszak befejezését követő 60 napon belül kötik meg a jelen előszerződésben meghatározott feltételek és vételár meghatározása mellett azzal, hogy a fenntartási időszak befejezésének időpontjáról eladó a lejáratától számított 8 napon belül köteles tájékoztatni vevőt.

- 1.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen előszerződés megvalósítása érdekében egymással folyamatosan és kölcsönösen együttműködnek, és a megvalósítás fontosabb szakaszairól, valamint az esetleges felmerülő akadályokról egymást kölcsönösen írásban tájékoztatják. Kapcsolattartók: eladó képviselő: Dr. Péter Zoltán polgármester, telefon: 06-30/998-9029; vevő képviselő: Bárány Péter ügyvezető, telefon: 06-30/279-9210.

2. Előszerződés:

- 2.1. Szerződő felek a jelen előszerződés aláírásával - figyelemmel Kántorjánosi Község Önkormányzata Képviselő-testületének kapcsolódó 24/2025. (III.6.), 25/2025. (III.6.) önkormányzati határozatára -

megállapodnak és kötelezettséget vállalnak arra, hogy eladó eladja, vevő pedig megvásárolja 1/1 arányban az 1.1. pontban megjelölt ingatlant/ingatlanokat a jelen szerződésben írt feltételek mellett, az 1.4. pontban írt határidőn belül egymással kötendő végleges adásvételi szerződés aláírásával, az ingatlan/ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért és a vevő javára történő átríthatóságért eladó által szavatolva, úgy ahol azok jelenleg állnak, a természetben kimutatott helyen, és területtel.

- 2.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésének a feltétele, hogy eladó a fenti ingatlanokat megvásárolja és azokon az 1.1. pontban írt vállalásait végrehajtsa.
- 2.3. Eladó biztosítja, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanok megvásárlása, illetve azok 1.1. pontban írtak szerinti, infrastrukturális fejlesztésekkel ellátott telephellyé alakítása legkésőbb az infrastrukturális fejlesztéshez kapcsolódó pályázati támogatás aláírásától számított 24 hónapon belül megtörténik *(amely határidő az eladó kezdeményezésével, de közös megegyezéssel egy alkalommal és legfeljebb 12 hónappal meghosszabbítható)*, és a területet azzal egyidejűleg a tervezett beruházások megkezdése érdekében vevő birtokába adja. Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy legkésőbb a birtokba adásig biztosítja, hogy a kántorjánosi HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) az érintett összevont ingatlan vonatkozásában a legalább 18.500 m² területre történő beépíthetőséget lehetővé tegye.
- 2.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő az 1.2. pontban meghatározott vételárból 35.790.500,-Ft összeget köteles megfizetni a jelen előszerződés aláírását követő 15 napon belül eladó javára az eladó nevén nyilvántartott, az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 67800223-10309829-00000000 sz. bankszámlára történő átutalással, továbbá felek megállapodnak, hogy az átutalt vételárrészből felek a jelen szerződésben vállalt kötelezettségvállalások megerősítéseként 3.600.000,-Ft összeget foglalónak tekintenek.
- 2.5. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi megítélésével teljes mértékben tisztában vannak, az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették, így különösen tudomásul vették, hogy a teljesítés meghiúsulásért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.
- 2.6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár fentiek szerint fennmaradt teljes hátralékát vevő a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles eladó részére a 2.4. pontokban meghatározottak szerint megfizetni az ott megjelölt, vagy a végleges adásvételi szerződésben eladó által ettől eltérően meghatározott pénzügyi számlára átutalással, egyidejűleg megállapodnak, hogy az érintett ingatlanokra vonatkozó ÁFA előírásokat a végleges szerződésben megfelelően kezelik és elszámolják.
- 2.7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a 2.3. pontban írtaknak megfelelően az ingatlanok infrastrukturális fejlesztésekkel ellátott telephellyé alakításával egyidejűleg vevő részére birtokba adja, és az ingatlanok birtokát a vevőre átruházza annak érdekében, hogy vevő az összevont kivett ingatlanon a tervezett baromfinevelő telep kialakításához kapcsolódó, saját tulajdonát képező beruházását megkezdhesse, majd annak elkészültét követően azt üzemszerűen működtethesse.
- 2.8. Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi az összevont ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
- 2.9. Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó már a jelen előszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező kivett és összevont ingatlanra az általa tervezett saját tulajdonú beruházása érdekében vevő – még a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően – építési engedélyt kérjen és az építési engedély alapján a szükséges beruházást megkezdje és arra használatbavételi engedélyt kérjen.

3. Tulajdonátszállás:

- 3.1. Szerződő felek rögzítik és megállapodnak, hogy vevő tulajdonszerzésére csak és kizárólag a jelen előszerződés alapján megkötendő végleges adásvételi szerződés alapján kerülhet sor, azonban szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződést kötelesek megkötni, azt végső esetben a bíróság is létrehozhatja.
- 3.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

- 3.3. Szerződő felek már most megállapodnak, hogy eladó a végleges adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg – de legkésőbb az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 39. § (3) bek. f) pontjában írt határidőig – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan/ingatlanok tulajdonjoga vevő javára – adásvétel jogcímén – 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 3.4. Szerződő felek a végleges adásvételi szerződés feltételei körében már most megállapodnak, hogy a teljes vételár megfizetéséig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján – a végleges adásvételi szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg kéri a bejegyzési eljárás függőben tartását.
- 3.5. Szerződő felek már most megállapodnak továbbá abban, hogy a 3.3. pontban foglaltak teljesülése érdekében eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásakor a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozat (bejegyzési engedély) 5 db ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott eredeti példányát ügyvédi letétbe helyezi a szerződést készítő és ellenjegyző Lácza Ügyvédi Irodánál. Szerződő felek megállapodnak, hogy a letéteményes ügyvédi iroda a letétbe helyezésre kerülő hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár megfizetésének az igazolását követően jogosult és köteles vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében a Földhivatal felé benyújtani.

4. Vegyes rendelkezések:

- 4.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződés írásával és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségeket, ide értve a kiszabandó illetéket is, a vevő viseli.
- 4.2. Eladó kijelenti, hogy települési önkormányzat, szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró polgármester a jelen szerződést a Képviselőtestület teljes körű jóváhagyása és felhatalmazás mellett, mint képviselőre önállóan jogosult képviselő írja alá.
- 4.3. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogképes gazdasági társaságként szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró törvényes képviselője a jelen szerződést teljes körű felhatalmazás mellett, mint cégjegyzésre önállóan jogosult képviselő írja alá.
- 4.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.
- 4.5. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen előszerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. A felek képviselői kijelentik, hogy az általuk képviselt szervezetek nevében járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- 4.6. A felek a jelen előszerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A 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.
- 4.7. Szerződő felek meghatalmazzák a Lácza Ügyvédi Irodát (4600 Kisvárd, Rákóczi u. 14.) - dr. Lácza György ügyvéd ügyintézője mellett - a jelen előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak személyes adataik kezeléséhez, másolásához és harmadik fél részére történő továbbításához, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik személyes adatok védelme megsértésének. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a szerződés kötésével, valamint a kapcsolódó adó-, illeték- és egyéb vonatkozó jogszabályi előírásokról. Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák Dr. Lácza György ügyvédet – Lácza Ügyvédi Iroda; H-4600 Kisvárd, Rákóczi út 14.; KASZ 36064284 –, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy számítási hibát felek további hozzájárulása nélkül

kijavítása, illetve a javítás érdekében az illetékes hivatal előtt a képviselőnkben korlátozás nélkül eljárjon.
Dr. Láczy György ügyvéd kijelentem, hogy a jelen megbízást elfogadom.

A jelen előszerződés öt egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyet szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után alulírott előszerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt - ügyvédi tényvázlathoz is elfogadva azt - jóváhagyólag aláírtak.

Kisvárdán, 2025. március napján

.....
Kántorjánosi Község Önkormányzata
leendő eladó
képv.: Dr. Péter Zoltán
polgármester

.....
Baromfi Coop Kft.
leendő vevő
képv.: Bárány Péter ügyvezető

Ügyszám: - 10.647 -

Ellenjegyzem

Kisvárdán, 2025. március napján
Dr. Láczy György ügyvéd
Székhely: 4600 Kisvárdán, Rákóczi u. 14.
KASZ: 36064284

dr. Péter Zoltán polgármester ismertette a második napirendi pontot:

N A P I R E N D:

- 2) Előterjesztés az 055/1. hrsz., a 055/2. hrsz., és a 0111/10. hrsz-ú ingatlanok megvásárlásáról, az adásvételi szerződés jóváhagyásáról**

Polgármester úr ismertette szóban az előterjesztést.

Mint ismeretes, a Master Good Baromfi-Coop Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám: 09-09-004856; Adószám: 11550080-2-09; Képviselő: Bárány Péter ügyvezető; székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) Kántorjánosi település külterületén a későbbiekben a cégcsoportja tevékenységi körébe tartozó beruházként baromfinevelő telep építését kíván végrehajtani, és ehhez a településünkön ingatlanokra van szüksége. Ennek érdekében meg kívánja vásárolni a beruházáshoz szükséges **kántorjánosi 055/1** (terület: 1282 m²), **055/2** (terület: 3 ha 2419 m²), **057/2** (terület: 2825 m²), **0111/10** (terület: 1 ha 7054 m²) és **a 0111/11** (terület: 9395 m²) **hrsz-ú** külterületi ingatlanok tulajdonjogát.

A fentiek közül a 057/2 és a 0111/11. hrsz-ú ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában állnak, ezek értékesítésére vonatkozóan a helyi vagyonrendeletnek megfelelően külön versenytárgyalási eljárás került lebonyolításra, melynek eredményeképpen a Képviselő-testület jóváhagyását követően adásvételi előszerződés kerül megkötésre.

A 055/1, 055/2 és 0111/10 hrsz-ú ingatlanok eladó általi megvásárlása tekintetében kerül jelen előterjesztés beterjesztésre.

Ezen beruházás megvalósításához pályázati forrást kíván bevonni a cég az Önkormányzat közreműködésével. Ahhoz, hogy a beruházás megvalósulhasson, az Önkormányzatnak kell kialakítani egy ipari parkot.

Az 5 db ingatlan közül a jelenleg mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanokat ki kívánja művelésből vonni az Önkormányzat, az így kialakult 5 db kivett ingatlant össze kívánja vonni, a változásokat „kivett telephely vagy beépítetlen terület vagy építési terület” megjelölés mellett az ingatlan-nyilvántartásban át kívánja vezetetni, a területen - elsősorban pályázati támogatások igénybe vételével - a későbbi ipari tevékenységhez szükséges mértékben közműellátottságot biztosító infrastrukturális fejlesztéseket kíván végrehajtani, és azt követően, ha a pályázati támogatásokhoz kapcsolódó elidegenítési tilalom lejártá ezt lehetővé teszi, el kívánja adni a Baromfi-Coop Kft. részére, a Baromfi-Coop Kft. pedig meg kívánja venni az érintett ingatlant/ingatlanokat. Ezen majdani végleges jogügylet biztosítására jön létre egy Adásvételi előszerződés.

Az 5 db ingatlan teljes vételárát a Baromfi-Coop Kft. megelőlegezi az Önkormányzat számára, mely jogügyletről készül egy adásvételi előszerződés (057/2., 0111/11. hrsz.), illetve egy adásvételi szerződés, melyben az Önkormányzat vásárolja meg a másik három szükséges ingatlant, de ehhez biztosítja a Baromfi-Coop Kft. az ingatlanok vételárát, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik ekkora erőforrással.

Az 5 db ingatlan együttes vételára 36.000.000,-Ft. Ezen kívül ahogy a mellékelt szerződésekből kitűnik, a Baromfi-Coop Kft. vállalja az érintett ingatlanok művelésből való kivonásának teljes költségét, az érintett ingatlanok 1 ingatlanná történő összevonásának költségét, az eladó által igénybe veendő infrastrukturális fejlesztés teljes költségének a megvásárlásra kerülő területre eső arányos része 50 %-át azzal, hogy a fent jelölt 36.000.000,-Ft-ból felek ingatlanonként az alábbi vételárakat határozzák meg: kántorjánosi 055/1 hrsz: 200.000,-Ft, kántorjánosi 055/2 hrsz: 16.200.000,-Ft, kántorjánosi 057/2 hrsz: 1.000.000,-Ft, kántorjánosi 0111/10 hrsz: 11.600.000,-Ft és kántorjánosi 0111/11 hrsz: 7.000.000,-Ft.

dr. Péter Zoltán polgármester megkérdezi a testületi tagokat, van-e kérdés, vélemény vagy módosító javaslat az előterjesztéssel kapcsolatosan.

Kérdés, vélemény, módosító javaslat nem merült fel a testület tagjai körében, így polgármester úr felteszi szavazásra az előterjesztésben foglalt határozat-tervezetet.

A képviselők a szavazásnál **4 igen** szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatokat hozta:

**KÁNTORJÁNOSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ –TESTÜLETÉNEK**

26/2025. (III. 6.) önkormányzati

HATÁROZATA

**az 055/1. hrsz., a 055/2. hrsz., és a 0111/10. hrsz-ú ingatlanok tekintetében vásárlási szándék
jóváhagyásáról, az adásvételi szerződés jóváhagyásáról**

Kántorjánosi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a település gazdasági érdekében, munkahelyteremtő beruházás megvalósítása céljából az alábbi döntést hozza meg:

- 1.a Kántorjánosi, **055/1. hrsz-on** nyilvántartott, 1282 m² területű, szántó művelési ágú ingatlan tulajdonlapról és ingatlan értékbecslési szakértői véleményből megismerhető adatait megismerte.
- 2.a Kántorjánosi **055/2. hrsz-on** nyilvántartott, 3 ha 2419 m² területű, kivett major és szántó művelési ágú ingatlan tulajdonlapról és ingatlan értékbecslési szakértői véleményből megismerhető adatait megismerte.
- 3.a Kántorjánosi **0111/10. hrsz-on** nyilvántartott, 1 ha 7054 m² területű, kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú ingatlan tulajdonlapról és ingatlan értékbecslési szakértői véleményből megismerhető adatait megismerte.
- 4.A Képviselő-testület dönt arról, hogy az Önkormányzat településfejlesztési célra (ingatlanfejlesztés, munkahelyteremtő beruházás) érdekében adásvételi útján **megvásárolja az 1. pontban részletezett külterület 055/1. hrsz-ú ingatlant az ingatlan tulajdonosaitól 200.000 Ft vételárért.**
- 5.A Képviselő-testület dönt arról, hogy az Önkormányzat településfejlesztési célra (ingatlanfejlesztés, munkahelyteremtő beruházás) érdekében adásvételi útján **megvásárolja a 2. pontban részletezett külterület 055/2. hrsz-ú ingatlant az ingatlan tulajdonosaitól 16 200 000 Ft vételárért.**
- 6.A Képviselő-testület dönt arról, hogy az Önkormányzat településfejlesztési célra (ingatlanfejlesztés, munkahelyteremtő beruházás) érdekében adásvételi útján **megvásárolja a 3. pontban részletezett külterület 0111/10. hrsz-ú ingatlant az ingatlan tulajdonosaitól 11 600 000 Ft vételárért.**
- 7.A Képviselő-testület **kinyilvánítja**, hogy a fentiekben részletezett ingatlanok vásárlásának pénzügyi fedezetét saját vagyona terhére biztosítja, a vásárlás forrásaként az önkormányzat a költségvetésben a beruházásokra tervezett előirányzatot jelöli meg.
- 8.A Képviselő-testület **megbízta** Dr. Lácza György ügyvédet az Adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó földhivatali eljárás lebonyolításával.
- 9.A Képviselő-testület **felhatalmazza** a Polgármestert az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés aláírására, az adásvétellel, szerződéskötéssel kapcsolatos jognyilatkozatok, intézkedések megtételére az Önkormányzat nevében és képviselőiében eljárva.

Határidő: azonnal, és folyamatos

Felelős: dr. Péter Zoltán polgármester

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Demjén József** (sz.:

) 4335

Kántorjánosi, Arany János u. 11. sz. alatti lakos, **Demjén Józsefné** (sz.:

) 4335 Kántorjánosi, Arany János u. 11. sz. alatti lakos és **Szoykáné Demjén Mónika** (sz.:

) 1201 Budapest 20.,

Frangepán u. 94. sz. alatti lakos, mint **eladók**,

másrészről **Kántorjánosi Község Önkormányzata** (Törzskönyvi azonosító szám: 443063; adószám: 15443065-2-15; statisztikai számjele: 15443065-8411-321-15; képviselője: Dr. Péter Zoltán polgármester; székhely: 4335 Kántorjánosi, Kossuth Lajos u. 14. sz.), mint **vevő** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1.1. Eladók közül Demjén József eladó eladja az akadálytalan és tehermentes átíráhatóságért szavatolva 1/1 arányban tulajdonát képező **kántorjánosi 055/1 hrsz-ú 1282 m² területű 1,24 AK értékű „szántó”** megnevezésű külterületi ingatlanát úgy, ahogy az a jelenben áll, a vevő által ismert és megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított **200.000,-Ft, azaz Kettőszázezer forint** vételárért.

1.2. Eladók közül Demjén Józsefné és Szoykáné Demjén Mónika eladók eladják az akadálytalan és tehermentes átíráhatóságért szavatolva az 1/2-ed – 1/2-ed arányban tulajdonukat képező **kántorjánosi 055/2 hrsz-ú 3 ha 2419 m² területű 32,41 AK értékű „kivett major, szántó”** megnevezésű külterületi ingatlanukat úgy, ahogy az a jelenben áll, a vevő által ismert és megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított **16.200.000,-Ft, azaz Tizenhatmillió-kettőszázezer forint** vételárért.

1.3. Eladók közül Demjén Józsefné eladó eladja az akadálytalan és tehermentes átíráhatóságért szavatolva 1/1 arányban tulajdonát képező **kántorjánosi 0111/10 hrsz-ú 1 ha 7054 m² területű „kivett gazdasági épület, udvar”** megnevezésű külterületi ingatlanát úgy, ahogy az a jelenben áll, a vevő által ismert és megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított **11.600.000,-Ft, azaz Tizenegymillió-hatszáz ezer forint** vételárért.

2. Vevő az 1.1., az 1.2. és az 1.3. pontban írt ingatlanokat a jelen szerződésben írt feltételek és vételár mellett megveszi. Felek rögzítik, hogy vevő az ingatlanokat Kántorjánosi Község Önkormányzata Képviselő-testületének (.....) sz., (.....) sz. és (.....) sz. határozataira figyelemmel a 2013. évi CXXII. törvény 11. § (2) bekezdésének c) pontjában írtak szerinti településfejlesztési célra vásárolja meg, melyre figyelemmel a 2013. évi CXXII. törvény 20. § (1) bekezdésének d) pontja alapján jelen jogügylet kapcsán elővásárlási jog nem áll fenn, továbbá a fentiekre figyelemmel jelen ügylet a 2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdésének h) pontja alapján hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek minősül.

3. Felek a vételár kifizetése tekintetében megállapodnak, hogy vevő az 1.1., az 1.2. és az 1.3. pontban rögzített ingatlanok összesen 28.000.000,-Ft összegű együttes vételárát a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni eladók javára az eladók közül a Szoykáné Demjén Mónika eladónak a 10700457-31626909-51100005 sz. bankszámlájára történő átutalással, amelyhez nevezett Szoykáné Demjén Mónika eladó szülei, Demjén József eladó és Demjén Józsefné eladó a jelen szerződés alapján kifejezetten hozzájárulnak és a maguk részéről azt pénzügyi teljesítésnek elfogadják.

4. Eladók közül Szoykáné Demjén Mónika eladó kötelesek a 3. pontban megjelölt 28.000.000,-Ft összegű együttes vételár átutalásának fentiek szerinti megtörténtét követő legkésőbb 3 munkanapon belül írásban (*átvételi elismervénnyel, levéllel, vagy letéteményes ügyvéd fenti e-mail címére küldött elektronikus levéllel*) igazolni a jelen szerződést ellenjegyző és az alább írtak szerint okirati letétet kezelő letéteményes ügyvéd felé ezt a ténnyt.

5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Szoykáné Demjén Mónika eladó a 3. pontban megjelölt 28.000.000,-Ft összegű együttes vételár átutalásának megtörténtét a 4. pontban megadott határidőn belül írásban nem igazolja a letéteményes ügyvéd felé, úgy az okirati letétet a fenti vételár eladók részére történő átutalásának megtörténtére vonatkozó eredeti banki írásbeli igazolások is felszabadítják.

6. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eladók a vevő tulajdonjogának átjegyzéséhez szükséges jognyilatkozatokat külön okiratban megtették, azt az ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezték. A letéteményes ügyvéd az okiratot kizárólag azzal egyidejűleg jogosult, de legfeljebb attól számított 2 munkanapon belül köteles is vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz (4700 Mátészalka, Kölcsey u. 2.) benyújtani, amennyiben a fentiek szerint a 3.

pontban meghatározott 28.000.000,-Ft összegű együttes vételár átutalásának megtörténte felé, mint letéteményes ügyvéd felé a fentiek szerint igazolásra került.

7. Az eladói nyilatkozat díjmentes ügyvédi letétbe helyezésének tényét az ellenjegyző ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével igazolja, és letéteményes ügyvédként egyben kötelezettséget vállal arra, hogy a 6. pontban írtaknak megfelelően az eladói nyilatkozatot okirati letétként kezeli, és az esedékességgel egyidejűleg - vagyis a megjelölt 28.000.000,-Ft összegű együttes vételár kifizetésének felé történt igazolásától számított 2 munkanapon belül - benyújtja a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz (4700 Mátészalka, Kölcsey u. 2.), egyidejűleg kijelenti, hogy a jelen szerződésben rögzített letéti utasítást tudomásul veszi és elfogadja. Erre tekintettel felek rögzítik, hogy az okirati letétet illetően külön Letéti szerződést egymással nem kötnek, a letét kapcsán rögzített rendelkezéseket és nyilatkozatokat a jelen Adásvételi szerződésen belül rögzített létrejött Letéti szerződésnek tekintik.

8. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a vevő az 1.1., 1.2. és 1.3. pontokban írt ingatlanokra a tulajdonjogát – az ügyvédi letétbe helyezett nyilatkozat fentiek szerint történő felhasználásával - a 3. pontban megjelölt 28.000.000,-Ft összegű együttes vételár fentiek szerint történő kifizetésével egyidejűleg az ő minden további megkérdezésük nélkül az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén 1/1 arányban bejegyeztesse. Mindaddig, tehát az ügyvédi letétbe helyezett nyilatkozat benyújtásáig a 2021. évi C. törvény 48 § (1) bekezdés a) pontja alapján és annak megfelelően szerződő felek kéri a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az ingatlanra.

9. Felek megállapodnak, hogy vevő az ingatlanokat a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokba, ez időtől húzza azok hasznait, viseli terheit, eladók pedig kijelentik, hogy ez időtől kezdődően külön jognyilatkozat nélkül az ingatlanok, mint dolgok feletti hatalom a Ptk 5:3 § (1) bekezdésének megfelelően vevőt illeti meg.

10. A szerződés írásával és az átírással kapcsolatos költségek a vevő terhére képezik.

11. Eladók kijelentik, hogy magyar állampolgárok, elidegenítési képességük nincs korlátozva, vevő képviselője pedig kijelenti, hogy vevő Magyarországon bejegyzett települési önkormányzat, szerzési képessége korlátozva nincs.

12. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra mással tulajdonjog átruházásra vonatkozó szerződést nem kötöttek. Eladók szavatolják az ingatlanok per-, igény- és tehermentességét. Eladók kijelentik, hogy a **kántorjánosi 055/1 és 055/2 hrsz-ú** ingatlanokra bejegyzett földhasználó napjától kezdődően..... jogcímén.....

13. Vevő kijelenti, hogy mint települési önkormányzat az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján jelen jogügylet kapcsán teljes személyes illetékmentességet élvez.

14.1. Figyelemmel a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bek. rendelkezésére vevő kijelenti és vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

14.2. Figyelemmel a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bek. rendelkezésére - mely szerint ha a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van – vevő kijelenti, kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésébe foglalt kötelezettségeket.

14.3. Figyelemmel a 2013. CXXII. törvény 14. § (1) bek. rendelkezésére vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a hivatkozott jogszabályhely szóhasználata alapján: földhasználati díjtartozása).

14.4. Figyelemmel a 2013. CXXII. törvény 14. § (2) bek. rendelkezésére vevő kijelenti, hogy vele, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14.5. Vevő kijelenti, hogy személyében nem esik a 2013. CXXII. törvény 16. §-ban meghatározott tulajdon- és birtokszerzési korlátozás alá.

14.6. Figyelemmel a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-ra, vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

15. A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok és a lakcímet igazoló hatósági igazolványok, valamint a megbízólevél ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való

feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek közül eladók jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetve érdekükben járnak el. Szerződő felek közül Dr. Péter Zoltán polgármester jelen okirat aláírásával kijelenti, ezen szerződés megkötése során Kántorjánosi Község Önkormányzata vevő nevében, érdekében és képviselőjében jár el.

16. Felek meghatalmazzák Dr. Lácza György ügyvédet – Lácza Ügyvédi Iroda H-4600 Kisvárd, Rákóczi út 14. – jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a földhivatali, illetve a jogügylettel kapcsolatos egyéb hatósági képviseletre. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak személyes adataik kezeléséhez, másolásához és harmadik fél részére történő továbbításához, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik személyes adatok védelme megsértésének. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a szerződés kötésével, valamint a kapcsolódó adó-, illeték- és egyéb vonatkozó jogszabályi előírásokról. Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák Dr. Lácza György ügyvédet – Lácza Ügyvédi Iroda; H-4600 Kisvárd, Rákóczi út 14.; KASZ 36064284 –, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy számítási hibát felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes hivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. Dr. Lácza György ügyvéd kijelentem, hogy a jelen megbízást elfogadom.

Ezt a szerződést a felek elolvasták, értelmezték, majd ezt követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a felkért ellenjegyző ügyvéd tanúsága előtt - ügyvédi tényvázlatként is elfogadva azt - helybenhagyólag aláírták, elismerve, hogy a szerződés 1-1 db eredeti példányát átvették.

Kisvárd, 2025. március napján

.....
Demjén József
eladó

.....
Demjén Józsefné
eladó

.....
Szojkáné Demjén Mónika
eladó

.....
Kántorjánosi Község Önkormányzata
vevő
képv.: Dr. Péter Zoltán polgármester

Ügyszám: - 10.647 -

Ellenjegyzem

Kisvárdán, 2025. március napján:
Dr. Lácza György ügyvéd
Székhely: 4600 Kisvárd, Rákóczi u. 14.
KASZ: 36064284

Lácza Ügyvédi Iroda
Dr. Lácza György
ügyvéd

4600 Kisvárd Rákóczi út 14.

Tel.:(45) 500-081; mobil: (30) 7-739-995; e-mail: lacza.ugyved@t-online.hu

Adásvételi előszerződés

amely létrejött egyrészről **Kántorjánosi Község Önkormányzata** (Törzskönyvi azonosító szám: 443063; adószám: 15443065-2-15; statisztikai számjele: 15443065-8411-321-15; képviseletében: Dr. Péter Zoltán polgármester; székhely: 4335 Kántorjánosi, Kossuth Lajos u. 14. sz.), mint **leendő eladó** (a továbbiakban: eladó)

másrészről **Baromfi-Coop Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cégjegyzékszám: 09-09-004856; Adószám: 11550080-2-09; Képviseletében: Bárány Péter ügyvezető; székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.), mint **leendő vevő** (a továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

5. Előzmények:

- 1.6. Felek rögzítik, hogy a vevő Kántorjánosi település külterületén a későbbiekben a célcsoportja tevékenységi körébe tartozó beruházásként baromfinevelő telep építését kíván végrehajtani, és ehhez a településen ingatlanokra van szüksége. Az eladó, mint a település önkormányzata ezen vevői szándékot – különösen a település érdekeit tekintve – kívánatosnak tartja és elő kívánja segíteni.

Ennek érdekében eladó - a vevővel történt előzetes egyeztetésnek megfelelően - meg kívánja vásárolni a beruházáshoz szükséges **kántorjánosi 055/1** (terület: 1282 m²), **055/2** (terület: 3 ha 2419 m²), **057/2** (terület: 2825 m²), **0111/10** (terület: 1 ha 7054 m²) és **a 0111/11** (terület: 9395 m²) **hrsz-ú** külterületi ingatlanok tulajdonjogát, amelyek közül a 057/2 és a 0111/11 ingatlanok az eladó tulajdonában állnak, a 055/1, 055/2 és 0111/10 hrsz-ú ingatlanok eladó általi megvásárlása folyamatban van. Az 5 db ingatlan közül a jelenleg mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanokat az eladó ki kívánja művelésből vonni, az így kialakult 5 db kivett ingatlant össze kívánja vonni, a változásokat „kivett telephely vagy beépítetlen terület vagy építési terület” megjelölés mellett az ingatlan-nyilvántartásban át kívánja vezetetni, a területen - elsősorban pályázati támogatások igénybe vételével - a későbbi ipari tevékenységhez szükséges mértékben közműellátottságot biztosító infrastrukturális fejlesztéseket kíván végrehajtani, és azt követően, ha a pályázati támogatásokhoz kapcsolódó elidegenítési tilalom lejártá ezt lehetővé teszi, el kívánja adni a vevőnek, a vevő pedig meg kívánja venni az érintett ingatlant/ingatlanokat. Ezen majdani végleges jogügylet biztosítására kötik meg szerződő felek a jelen Adásvételi előszerződést.

- 1.7. Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban megjelölt 5 db ingatlan együttes **vételára 36.000.000,-Ft + az érintett ingatlanok művelésből való kivonásának teljes költsége + az érintett ingatlanok 1 ingatlanná történő összevonásának költsége + az eladó által igénybe veendő infrastrukturális fejlesztés teljes költségének a megvásárlásra kerülő területre eső arányos része 50 %-a** azzal, hogy a fent jelölt 36.000.000,-Ft-ból felek ingatlanonként az alábbi vételárakat határozzák meg: kántorjánosi 055/1 hrsz: 200.000,-Ft, kántorjánosi 055/2 hrsz: 16.200.000,-Ft, kántorjánosi 057/2 hrsz: 1.000.000,-Ft, kántorjánosi 0111/10 hrsz: 11.600.000,-Ft és kántorjánosi 0111/11 hrsz: 7.000.000,-Ft.

- 1.8. Vevő az 1.1. pontban írt ingatlanokat a jelen előszerződésben írt feltételek és vételár mellett meg kívánja vásárolni a jelen előszerződésben meghatározott feltételek megvalósulása esetén.

- 1.9. Felek akként állapodnak meg, hogy a végleges adásvételi szerződést az 1.1. pontban hivatkozott folyamat végén, a terület - célú érintő - rendeltetésszerű használatához szükséges közműellátottságát biztosító infrastrukturális fejlesztések megvalósulását biztosító, az eladó által igénybe veendő pályázati támogatásokhoz kapcsolódó fenntartási időszak befejezését követő 60 napon belül kötik meg a jelen előszerződésben meghatározott feltételek és vételár meghatározása mellett azzal, hogy a fenntartási időszak befejezésének időpontjáról eladó a lejáratról számított 8 napon belül köteles tájékoztatni vevőt.

- 1.10. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen előszerződés megvalósítása érdekében egymással folyamatosan és kölcsönösen együttműködnek, és a megvalósítás fontosabb szakaszairól, valamint az esetleges felmerülő akadályokról egymást kölcsönösen írásban tájékoztatják. Kapcsolattartók: eladó képviselőjében: Dr. Péter Zoltán polgármester, telefon: 06-30/998-9029; vevő képviselőjében: Bárány Péter ügyvezető, telefon: 06-30/279-9210.

6. Előszerződés:

- 2.10. Szerződő felek a jelen előszerződés aláírásával - figyelemmel Kántorjánosi Község Önkormányzata Képviselő-testületének kapcsolódó sz. határozatára - megállapodnak és kötelezettséget vállalnak arra, hogy eladó eladja, vevő pedig megvásárolja 1/1 arányban az 1.1. pontban megjelölt ingatlant/ingatlanokat a jelen szerződésben írt feltételek mellett, az 1.4. pontban írt határidőn belül egymással kötendő végleges adásvételi szerződés aláírásával, az ingatlan/ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért és a vevő javára történő átruházásáért eladó által szavatolva, úgy ahol azok jelenleg állnak, a természetben kimutatott helyen, és területtel.

- 2.11. Szerződő felek megállapodnak, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésének a feltétele, hogy eladó a fenti ingatlanokat megvásárolja és azokon az 1.1. pontban írt vállalásait végrehajtja.

- 2.12. Eladó biztosítja, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanok megvásárlása, illetve azok 1.1. pontban írtak szerinti, infrastrukturális fejlesztésekkel ellátott telephellyé alakítása legkésőbb az infrastrukturális

fejlesztéshez kapcsolódó pályázati támogatás aláírásától számított 24 hónapon belül megtörténik *(amely határidő az eladó kezdeményezésével, de közös megegyezéssel egy alkalommal és legfeljebb 12 hónappal meghosszabbítható)*, és a területet azzal egyidejűleg a tervezett beruházások megkezdése érdekében vevő birtokába adja. Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy legkésőbb a birtokba adásig biztosítja, hogy a kántorjánosi HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) az érintett összevont ingatlan vonatkozásában a legalább 18.500 m² területre történő beépíthetőséget lehetővé tegye.

- 2.13. Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő az 1.2. pontban meghatározott vételárból 36.000.000,-Ft összeget köteles megfizetni a jelen előszerződés aláírását követő 15 napon belül eladó javára az eladó nevében nyilvántartott, az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 67800223-10309829-00000000 sz. bankszámlára történő átutalással, továbbá felek megállapodnak, hogy az átutalt vételárreszből felek a jelen szerződésben vállalt kötelezettségvállalások megerősítéseként 3.600.000,-Ft összeget foglalónak tekintenek.
- 2.14. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi megítélésével teljes mértékben tisztában vannak, az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették, így különösen tudomásul vették, hogy a teljesítés meghiúsulásért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.
- 2.15. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár fentiek szerint fennmaradt teljes hátralékát vevő a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles eladó részére a 2.4. pontokban meghatározottak szerint megfizetni az ott megjelölt, vagy a végleges adásvételi szerződésben eladó által ettől eltérően meghatározott pénzügyi számlára átutalással, egyidejűleg megállapodnak, hogy az érintett ingatlanokra vonatkozó ÁFA előírásokat a végleges szerződésben megfelelően kezelik és elszámolják.
- 2.16. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a 2.3. pontban írtaknak megfelelően az ingatlanok infrastrukturális fejlesztésekkel ellátott telephellyé alakításával egyidejűleg vevő részére birtokba adja, és az ingatlanok birtokát a vevőre átruházza annak érdekében, hogy vevő az összevont kivett ingatlanon a tervezett baromfinevelő telep kialakításához kapcsolódó, saját tulajdonát képező beruházását megkezdhesse, majd annak elkészültét követően azt üzemszerűen működtethesse.
- 2.17. Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi az összevont ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
- 2.18. Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó már a jelen előszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező kivett és összevont ingatlanra az általa tervezett saját tulajdonú beruházása érdekében vevő – még a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően – építési engedélyt kérjen és az építési engedély alapján a szükséges beruházást megkezdje és arra használatbavételi engedélyt kérjen.

7. Tulajdonátszállás:

- 3.6. Szerződő felek rögzítik és megállapodnak, hogy vevő tulajdonszerzésére csak és kizárólag a jelen előszerződés alapján megkötendő végleges adásvételi szerződés alapján kerülhet sor, azonban szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződést kötelesek megkötni, azt végső esetben a bíróság is létrehozhatja.
- 3.7. Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.
- 3.8. Szerződő felek már most megállapodnak, hogy eladó a végleges adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg – de legkésőbb az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 39. § (3) bek. f) pontjában írt határidőig – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan/ingatlanok tulajdonjoga vevő javára – adásvétel jogcímén – 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 3.9. Szerződő felek a végleges adásvételi szerződés feltételei körében már most megállapodnak, hogy a teljes vételár megfizetéséig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján – a végleges adásvételi szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg kéri a bejegyzési eljárás függőben tartását.

3.10. Szerződő felek már most megállapodnak továbbá abban, hogy a 3.3. pontban foglaltak teljesülése érdekében eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásakor a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozat (bejegyzési engedély) 5 db ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott eredeti példányát ügyvédi letétbe helyezi a szerződést készítő és ellenjegyző Lácza Ügyvédi Irodánál. Szerződő felek megállapodnak, hogy a letéteményes ügyvédi iroda a letétbe helyezésre kerülő hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár megfizetésének az igazolását követően jogosult és köteles vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében a Földhivatal felé benyújtani.

8. Vegyes rendelkezések:

4.8. Szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződés írásával és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségeket, ide értve a kiszabandó illetéket is, a vevő viseli.

4.9. Eladó kijelenti, hogy települési önkormányzat, szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró polgármester a jelen szerződést a Képviselőtestület teljes körű jóváhagyása és felhatalmazás mellett, mint képviselőre önállóan jogosult képviselő írja alá.

4.10. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogképes gazdasági társaságként szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró törvényes képviselője a jelen szerződést teljes körű felhatalmazás mellett, mint cégjegyzésre önállóan jogosult képviselő írja alá.

4.11. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.

4.12. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen előszerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. A felek képviselői kijelentik, hogy az általuk képviselt szervezetek nevében járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

4.13. A felek a jelen előszerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A 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.

4.14. Szerződő felek meghatalmazzák a Lácza Ügyvédi Irodát (4600 Kisvárd, Rákóczi u. 14.) - dr. Lácza György ügyvéd ügyintézője mellett - a jelen előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak személyes adataik kezeléséhez, másolásához és harmadik fél részére történő továbbításához, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik személyes adatok védelme megsértésének. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a szerződés kötésével, valamint a kapcsolódó adó-, illeték- és egyéb vonatkozó jogszabályi előírásokról. Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák Dr. Lácza György ügyvédet – Lácza Ügyvédi Iroda; H-4600 Kisvárd, Rákóczi út 14.; KASZ 36064284 –, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy számítási hibát felek további hozzájárulása nélkül kijavítása, illetve a javítás érdekében az illetékes hivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. Dr. Lácza György ügyvéd kijelentem, hogy a jelen megbízást elfogadom.

A jelen előszerződés öt egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyet szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után alulírott előszerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt - ügyvédi tényvázlatnak is elfogadva azt - jóváhagyólag aláírtak.

Kisvárd, 2025. március napján

.....
Kántorjánosi Község Önkormányzata
leendő eladó
képv.: Dr. Péter Zoltán
polgármester

.....
Baromfi Coop Kft.
leendő vevő
képv.: Bárány Péter ügyvezető

Ügyszám: - 10.647 -

Ellenjegyzem

Kisvárdán, 2025. március napján
Dr. Láczy György ügyvéd
Székhely: 4600 Kisvárd, Rákóczi u. 14.
KASZ: 36064284

dr. Péter Zoltán polgármester ismertette a harmadik napirendi pontot:

N A P I R E N D:

- 3) Előterjesztés az önkormányzati tulajdonban lévő 055/1. hrsz., 055/2. hrsz., 057/2. hrsz., 0111/10. hrsz., és a 0111/11. hrsz. külterületi ingatlanokra történő használati előszerződés jóváhagyásáról**

Polgármester úr ismertette szóban az előterjesztést.

Mint ismeretes, a Master Good Baromfi-Coop Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám: 09-09-004856; Adószám: 11550080-2-09; Képviselő: Bárány Péter ügyvezető; székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) Kántorjánosi település külterületén a későbbiekben a cégcsoportja tevékenységi körébe tartozó beruházként baromfinevelő telep építését kíván végrehajtani, és ehhez a településünkön ingatlanokra van szüksége. Ennek érdekében meg kívánja vásárolni a beruházáshoz szükséges **kántorjánosi 055/1** (terület: 1282 m²), **055/2** (terület: 3 ha 2419 m²), **057/2** (terület: 2825 m²), **0111/10** (terület: 1 ha 7054 m²) és **a 0111/11** (terület: 9395 m²) **hrsz-ú** külterületi ingatlanok tulajdonjogát.

Ezen beruházás megvalósításához pályázati forrást kíván bevonni a cég az Önkormányzat közreműködésével. Ahhoz, hogy a beruházás megvalósulhasson, az Önkormányzatnak kell kialakítani egy ipari parkot.

A fentiek ingatlanok közül a 057/2 és a 0111/11. hrsz.-ú ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában állnak, ezek értékesítésére vonatkozóan a helyi vagyonrendeletnek megfelelően külön versenytárgyalási eljárás került lebonyolításra, melynek eredményeképpen a Képviselő-testület jóváhagyását követően adásvételi előszerződés kerül megkötésre.

A 055/1, 055/2 és 0111/10 hrsz.-ú ingatlanokat az Önkormányzat vásárolná meg, majd a későbbiekben ezt megvásárolná szintén a Master Good Kft.

Adásvételi előszerződés jön létre az Önkormányzat részéről, mint majdani használatba adó, mint leendő eladó által a **kántorjánosi 055/1** (terület: 1282 m²), **055/2** (terület: 3 ha 2419 m²), **057/2** (terület: 2825 m²), **0111/10** (terület: 1 ha 7054 m²) és **a 0111/11** (terület: 9395 m²) **hrsz-ú** külterületi ingatlanokra a Baromfi-Coop Kft.-vel, mint a leendő vevővel az Adásvételi előszerződésben írtak szerinti majdani megvásárlására

Az Önkormányzat, mint leendő eladó az Adásvételi előszerződésben írt vállalása alapján az 1. pontban jelzett 5 db ingatlannak – a jelenleg mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok művelésből való kivonását követő - összevonását, illetve infrastrukturális fejlesztést is magába foglaló telephellyé alakítását követően, még a végleges Adásvételi szerződés megkötését megelőzően a leendő vevő birtokába kívánja adni annak érdekében, hogy azon a leendő vevő a tervezett baromfinevelő telep kialakításához kapcsolódó, saját tulajdonát képező beruházását megkezdhesse, majd annak elkészültét követően azt üzemszerűen működtethesse.

Előre láthatóan a birtokba adás és a végleges Adásvételi szerződés megkötése között időben jelentős különbség várható, ezért a leendő vevő, vagyis a Baromfi-Coop Kft. a birtokba vételtől a használati jogosultsága érdekében - mint használatba vevő - használati jogviszonyt kíván létrehozni, amelyet az Önkormányzat is szükségesnek és kívánatosnak tart. Ezen majdani végleges jogügylet biztosítására kötik meg szerződő felek a jelen Használati előszerződést.

A használati szerződés tervezete a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

dr. Péter Zoltán polgármester megkérdezi a testületi tagokat, van e kérdés, vélemény vagy módosító javaslat az előterjesztéssel kapcsolatosan.

Kérdés, vélemény, módosító javaslat nem merült fel a testület tagjai körében, így polgármester úr felteszi szavazásra az előterjesztésben foglalt határozat-tervezetet.

A képviselők a szavazásnál **4 igen** szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**KÁNTORJÁNOSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ –TESTÜLETÉNEK
27/2025. (III. 6.) önkormányzati
HATÁROZATA**

az önkormányzati tulajdonban lévő 055/1. hrsz., 055/2. hrsz., 057/2. hrsz., 0111/10. hrsz., és a 0111/11. hrsz. külterületi ingatlanokra történő használati előszerződés jóváhagyásáról

Kántorjánosi Község Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. dönt arról, hogy az Önkormányzat, mint használatba adó a Baromfi-Coop Kft. (4030 Debrecen, Vécsey utca 34.), mint használatba vevő részére a kántorjánosi, **055/1. hrsz-ú, 055/2. hrsz-ú, a 0111/10. hrsz-ú, a 0111/11. hrsz-ú, és a 057/2. hrsz-ú** külterületi ingatlanokat, vagy az azokból összevonással kialakult új ingatlant a telephellyé alakítás megtörténtével használatba adja, és ennek biztosítására a használatba vevővel használati előszerződést köt a határozat melléklete szerinti tartalommal.
2. a határozat melléklete szerint tartalommal megfogalmazott használati előszerződést **jóváhagyja**.
3. **felhatalmazza** a Polgármestert az ingatlanokra vonatkozó használati előszerződés aláírására, szerződéskötéssel kapcsolatos jognyilatkozatok, intézkedések megtételére az Önkormányzat nevében és képviseletében eljárva.

Határidő: azonnal, és folyamatos

Felelős: dr. Péter Zoltán polgármester

Mivel több napirendi pont nem volt, kérdés hozzászólás nem érkezett, **dr. Péter Zoltán polgármester** bezárja az ülést és megköszöni mindenkinek a munkáját.

dr. Péter Zoltán
polgármester



Makó Beáta
jegyző