

**Napirend:****ELŐTERJESZTÉS**

**Vác város polgármestere**  
**a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló**  
**2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva**  
**a Kormány 478/2020. (XI.03.) Kormányrendelet 1. § -ban kihirdetett,**  
**Magyarország egész területére vonatkozó veszélyhelyzetre tekintettel**

**Szám:** VVF/1782-1/2020.  
**Tárgy:** Lakásügyek – Adásvételi ügylet megerősítése.  
**Melléklet:**

**Előterjesztő:** Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető  
**Készítette:** dr. Szász Imola vagyongazdálkodási részlegvezető  
**Előadó:** dr. Szász Imola vagyongazdálkodási részlegvezető

**Előzmény/korábbi döntés:**  
**Terjedelem:**

**Bizottsági tárgyalások:**

**Döntéshozatal módja:** *nyílt ülés (Mötv. 46. § (1) )*

**Törvényességi véleményezésre** Jegyzői Kabinet jogi referense  
**bemutatva:**

.....  


**Törvényességi észrevétel:** dr. Zsido Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

.....  


**Véleményezésre megkapta:** Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető

.....  


**Véleményezésre megkapta:** Matkovich Ilona Polgármester

.....  


**1. Tárgy: Antal Nóra – Vác, dr. Csányi László krt. 26. 4. emelet 3. – adásvételi ügylet megerősítése**

Antal Nóra bérlo vételi szándék kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a 2763/1/A/15 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, dr. Csányi László krt. 26. 4. emelet 3. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan.

Vác Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva a Z-16/2020.(IV.22.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, dr. Csányi László krt. 26. 4. emelet 3. szám alatti ingatlanra vonatkozóan megismerte Antal Nóra bérlo kérelmét és az ingatlan értékesítéséhez elvi hozzájárulását adta.

A bérlo az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészítette. A 2020. május 14. napján elkészült értékbecslés továbbá értékbecslés-fenntartó nyilatkozatok alapján, az ingatlan értéke **15.700.000,-Ft**. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes. Bérlo 2020. augusztus 06. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát, akként, hogy a vételárát egy összegben kívánja megfizetni. Nyilatkozott továbbá arról, hogy elővásárlási jogáról fia javára lemond, haszonélvezeti jog fenntartása mellett.

A forgalmi értékbecslés alapján számított alap vételár (13.345.000,-Ft) és a 20 %-os vételárkedvezmény figyelembevételével, a fizetendő vételár összege 10.676.000 -Ft.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 173/2020. (X.12.) számú határozatában úgy döntött, hogy a 2600 Vác, dr. Csányi László krt. 26. 4. emelet 3. szám alatt található lakás ingatlant Varga Márk részére 10.676.000,-Ft, egy összegben fizetendő vételár ellenében, adásvétel jogcímén értékesíti, Antal Nóra számára biztosított haszonélvezeti jog fenntartása mellett, továbbá felhatalmazta a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

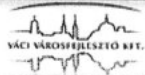
A 173/2020. (X.12.) számú határozat meghozatalát követően, az adásvételi szerződés tervezetét előkészítő, okiratszerkesztő ügyvéd jelezte, hogy az előterjesztés mellékleteként csatolt adásvételi szerződés tervezetben tévedésből nem szerepelt a vevő hitelfelvételi szándéka, továbbá az állagvevő és a haszonélvező megkülönböztetése. Tekintettel arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által jelzett a módosításokkal kerülne sor az adásvételi szerződés megkötésére, indokolt a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága által hozott 173/2020. (X.12.) számú határozat megerősítése, a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Polgármesteri határozat**

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy megerősíti a 173/2020. (X.12.) számú határozatban foglalt önkormányzati értékesítési szándékot, a mellékelt adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Határidő:** 2020. december 10.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg



Melléklet:

- 1.számú melléklet: Z-16/2020. (IV.22.) számú GVB határozat
- 2.számú melléklet: Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 173/2020. (X.12.) sz. határozata
- 3.számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2020. november 05.

**dr. Szász Imola s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető

Város Foglalkoztatója 2018  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-  
Kérdőpárosbarát Település 2014-2015  
Hild János-  
Idősbarát Önkormányzat 2015  
Kultúra Magyar Város  
A Nemzet Sportvárosa

Vác Város Polgármestere

Vác város polgármestere  
a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló  
2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva  
a Kormány 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletében kihirdetett,  
Magyarország egész területére vonatkozó veszélyhelyzetre tekintettel  
az alábbi határozatot adja ki

Tárgy: Antal Nóra - Vác, dr. Csányi László krt. 26. 4. emelet 3. – vételi szándék kérelem.

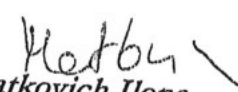
Z-16/2020.(IV.22.) sz. polgármesteri  
határozat

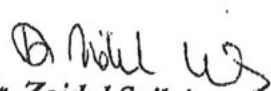
Vác Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, dr. Csányi László krt. 26. 4. emelet 3. szám alatti ingatlanra vonatkozóan megismerte Antal Nóra bérlő kérelmét és az ingatlan értékesítéséhez elvi hozzájárulását adja. Az értékebecslés elkészítése és díja bérlőt terheli.

Határidő: április 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.

  
Matkovich Ilona  
polgármester

  
dr. Zsidel Szilvia  
jegyző



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



Arany Év Felelős Foglalkoztatója Díj 2019  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városért Díj 2015  
Családbarát Munkabély 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**KIVONAT**  
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2020. október 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Antal Nóra – Vác, dr. Csányi László krt. 26. 4. emelet 3. – vételi szándék megerősítése

**173/2020.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság**  
**határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 2763/1/A/15 hrsz-ú, természetben a 2600 Vác, dr. Csányi László krt. 26. 4. emelet 3. szám alatt található lakás ingatlant Varga Márk részére 10.676.000,-Ft, egy összegben fizetendő vételár ellenében, adásvétel jogcímén értékesíti, Antal Nóra számára biztosított haszonélvezeti jog fenntartása mellett. Felhatalmazza Matkovich Ilona polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: 2020. december 10.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



Vác a Dunakanyar szíve

## Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzata** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13, nyilvántartó hatóság neve: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 731300., képviseli: Matkovich Ilona polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Varga Márk** (születési neve: **Varga Márk**, születési helye és ideje: **1990. szeptember 11.**, személyi azonosítója: **9909113**, adóazonosító jele: **8474651085.**, okmányazonosító: **136928PA, 624026DL**), mint álagvevő – a továbbiakban: **álagvevő** –

valamint **Antal Nóra** (születési neve: **Antal Nóra**, születési helye és ideje: **1990. szeptember 11.**, személyi azonosítója: **9909113**, adóazonosító jele: **8474651085.**, okmányazonosító: **136928PA, 624026DL**), mint haszonélvezeti vevő – a továbbiakban: **haszonélvezeti vevő** – az álagvevő és a haszonélvezeti vevő együtt: **vevők** között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a **173/2020. (X. 12.)** és a ... számú **Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság Határozat** és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI. 20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevők pedig megveszik az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 2763/1/A/15. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, 51 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 243 / 10 000 eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, dr. Csányi László krt. 26. 4. emelet 3. ajtó** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevők által megtekintett és nem kifogásolt állapotban akként, hogy az álagvevő az ingatlan tulajdonjogát, míg a haszonélvezeti vevő az ingatlan holtig tartó haszonélvezetét szerzi meg.
- 1.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan átlagos műszaki állapotú, az ingatlan közműellátottsága: víz, csatorna, villany, távhő.
- 1.2. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérelője, aki a Lakástv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosult.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **10 676 000 Ft, azaz tízmillió – hatszázhetvenhatezer forint** összegben állapodtak meg.
- 2.1. A vételárból **2 135 200 Ft, azaz kettőmillió – százharmincötezer - kettőszáz forintot** [a teljes vételár 20 %-a] a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárelőleg jogcímén.

- 2.2.** A vételárból fennmaradó **8 540 000 Ft, azaz nyolcmillió – ötszáznegyvenezer – nyolcszáz** forintot a vevő **a jelen szerződés hatályba lépését követő kilencven napon belül a K & H Bank** (a továbbiakban: hitelező) által folyósításra kerülő **lakáshitel** igénybevételével az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesít vételárhátralék jogcímén.
- 2.3.** A szerződő felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.
- 2.4.** A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.
- 2.5.** A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan kimérésének és kitűzésének a feladata és költsége a vevőt terheli.
- 2.6.** Az eladó jogosult – a foglaló jogkövetkezményeinek az alkalmazása mellett az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől **elállni**, ha a vevő a vételárhátralékot a jelen pontban rögzített időpontot követő további tizenöt napon belül (póthatáridő) sem fizeti meg a részére.
- 2.7.** A vételárhátralék összegét közvetlenül a hitelező fogja a vevők nevében teljesíteni. A hátralékos vételár egyes összegeinek a megfizetéséről az eladó a vevők részére a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett elismervényt adnak a teljesítést követő nyolc napon belül.
- 2.8.** A vevők kötelezettséget vállalnak arra, amennyiben a hitelező bármely okból a vevők által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének eladó részére történő megfizetését vevők saját erőből teljesítik.
- 2.9.** Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz – ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását – annak érdekében, hogy a vevők hitelfelvételét, a finanszírozandó hátralékos vételár határidőben történő folyósítását elősegítse.
- 2.10.** A felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek – ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását – annak érdekében, hogy a vevők hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárhátralék határidőben történő folyósítását elősegítsék. A szerződő felek megállapodnak azonban abban, hogy a **kölcsön folyósítását követően** egyik fél **sem jogosult** jelen szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a hitelintézet írásban hozzájárul. Az írásbeli hozzájárulás nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
- 3.** Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 3.1.** Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.

- 3.2.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
- 4.** A szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.
- 4.1.** Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 4.2.** A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
- 5.** Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetését követő munkanapon megtörténik.
- 5.1.** A jelen pontban meghatározott időpontban az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni.
- 5.2.** A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 6.** A szerződő felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az eladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított **három** hónapon belül benyújtják a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályához. Ennek megtörténteig a szerződő felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.



7. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
8. Az állagvevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a haszonélvezeti vevő holtig tartó haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga bejegyzésével együtt.
- 8.1. A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevők részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár hiánytalan megfizetésre kerül az eladó részére. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a jelen nyilatkozatot nyolc napon belül eljuttatni az eljáró ingatlanügyi hatóság részére.
- 8.2. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevők bemutatják a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő igazolást banki terhelési értesítővel.
- 8.3. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból megghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes köteles haladéktalanul megsemmisíteni.
- 8.4. A hátralékos vételár megfizetésének a határidejét megelőzően a letéteményes csak a letevő (eladó) és a jogosultak (vevők) kifejezett és együttes írásbeli nyilatkozata alapján adhatja ki a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a letevőnek (eladónak).
- 8.5. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.
9. A szerződő felek közül a vevők kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviselőjében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.
10. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-01197947. számú energetikai minőségtanúsítványt az eladó a vevők részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevők az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismerik.

- 11.** Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőket terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
- 12.** A felek tudomásul veszik, hogy a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
- 13.** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
- 14.** A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 15.** A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.
- 16.** A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kéri, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.
- 16.1.** A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.
- 16.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk



bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2020. ....

.....  
**Vác Város Önkormányzata**

eladó képviselőként

**Matkovich Ilona**

**polgármester**

.....  
**Varga Márk**

állagvevő

.....  
**Antal Nóra**

haszonélvezeti vevő

#### **Ellenjegyezték:**

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 16. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, az okiratba foglalt letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. ....-én:

**dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd**

**2. Tárgy: Hávelné Dian Anikó – Vác, Nagymező utca 7/A. 3. emelet 11. – adásvételi ügylet megerősítése**

Hávelné Dian Anikó vételi szándék kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a 4518/15/A/11 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Nagymező utca 7/A. 3. emelet 11. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-15/2020. (VIII.27.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta az ingatlan értékesítéséhez.

A bérlő az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészíttette. A 2020. szeptember 21. napján elkészült értékbecslés alapján az ingatlan értéke **17.900.000,-Ft**. A forgalmi értékbecslés 180 napig érvényes. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

A bérlő 2020. szeptember 28. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát, akként, hogy a vételárat 20 % önrész megfizetésével és 15 év részletekben történő megfizetéssel kívánja megfizetni.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 174/2020. (X.12.) számú határozatában hozzájárult az ingatlan értékesítéséhez, Hávelné Dian Anikó vevő részére 15.215.000,- Ft összegű vételáron azzal, hogy vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 3.043.000,- Ft összeget. A fennmaradó 12.172.000,- Ft összegű vételárrész után 15 év kamattal terhelt részletfizetést biztosított, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, továbbá felhatalmazta a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

A 174/2020. (X.12.) számú határozat meghozatalát követően, az adásvételi szerződés tervezetét előkészítő, okiratszerkesztő ügyvéd jelezte, hogy az előterjesztés mellékleteként csatolt adásvételi szerződés tervezetben adminisztrációs tévedésből függőben tartás szerepel. Tekintettel arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által jelzett a módosítással kerülne sor az adásvételi szerződés megkötésére, indokolt a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága által hozott 174/2020. (X.12.) számú határozat megerősítése, a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Polgármesteri határozat**

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy megerősíti a 174/2020. (X.12.) számú határozatban foglalt önkormányzati értékesítési szándékot, a mellékelt adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Határidő:** 2020. december 10.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

- 1.számú melléklet: Z-15/2020. (VIII.27.) számú GVB határozat
- 2.számú melléklet: Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 174/2020. (X.12.) sz. határozata
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2020. november 05.

**dr. Szász Imola s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető

Magyarországi Országos Egyesülete Díj 2019  
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkabély 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 201  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-201  
Hild János-díj 201  
Idősbarát Önkormányzat 2013-201  
Kultúra Magyar Városa 201  
A Nemzet Sportvárosa 200

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2020. augusztus 27.-én megtartott rendkívüli ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Lakásügyek – Vételi szándék

Hávelné Dian Anikó – Vác, Nagymező u. 7/A. III/11.

**Z-15/2020.(VIII.27.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Hávelné Dian Anikó kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Nagymező u. 7/A. III/11. (hrsz.: 4518/15/A/11) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez. Az értékbecslés elkészítése és díja bérletet terheli. Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

Molnár Nándor s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

  
Palocz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Arany Év Felelős Foglalkoztatója 2019  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2020. október 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Hávelné Dian Anikó – Vác, Nagymező utca 7/A. 3. emelet 11. – vételi szándék megerősítése

174/2020.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Nagymező utca 7/A. 3. emelet 11. szám alatti, 4518/15/A/11 hrsz.-ú ingatlant értékesíti Hávelné Dian Anikó vevő részére 15.215.000, -Ft összegű vételáron azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 3.043.000, -Ft összeget. A fennmaradó 12.172.000, -Ft összegű vételár rész után pedig 15 év kamattal terhelt részletfizetés biztosít számára, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.  
Felhatalmazza Matkovich Ilona polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: 2020. december 10.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonghasznosítási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e





- 2.3.** A felek megállapodnak abban, hogy a havi részlet összege **minden hó 10. napjáig** esedékes azzal, hogy az első részletet a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő első hónapban köteles teljesíteni.
- 2.4.** A felek rögzítik, hogy a vevő a 2. 2. pontban meghatározott futamidő alatt kamat fizetésére köteles. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal, a kamat számításakor az érintett naptári félév első napján érvényes kamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.
- 2.5.** A felek megállapodnak abban, hogy a kamatot a vevő a havi részletekkel együtt annak esedékességével egyidejűleg köteles az eladó részére megfizetni.
- 2.6.** A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
- 2.7.** A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.
- 2.8.** A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.
- 2.9.** A felek megállapodnak abban, amennyiben a vevő **tartozása** a fizetésre szóló felhívás ellenére eléri a három havi törlesztő részletnek megfelelő összeget a teljes tartozás esedékessé válik. A **részletfizetési kedvezmény megvonásának a jogát** az eladó a részlet megfizetésének első ízben való elmulasztása esetén akkor élhet, ha a vevőt erről előzőleg értesítette. Amennyiben a teljes esedékesség vált tartozást a vevő tizenöt napon belül nem fizeti meg az eladó részére, az eladó az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a szerződéstől **elállni**.
- 2.10.** Ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevő köteles a szerződés alapján birtokában volt dolog után használati díjat fizetni, és megtéríteni azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja.
- 3.** Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 3.1.** Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.
- 3.2.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
- 3.3.** A felek a **12 172 000 Ft** összegű vételárhátralék megfizetésének a biztosítására a szerződés tárgyát képező ingatlanon az eladó javára **jelzálogjogot alapítanak**. A vevő a jelen szerződés

aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az eladó javára **12 172 000 Ft** vételárhátralék biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.

- 3.4. A felek az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**. A vevő ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom **kerüljön feljegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.5. A jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát a vételár kiegyenlítése esetén a jogosult kellő határidőn belül megteszi.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.
  - 4.1. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
  - 4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
5. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtokában** van, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.
  - 5.1. A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga** a **vevő javára** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.
7. A szerződő felek közül a vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.

8. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-01197679. számú energetikai minőségtanúsítványt az eladó a vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.
9. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
10. A felek tudomásul veszik, hogy a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
12. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
13. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.
14. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

**14.1.** A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.

**14.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2020. ....

.....  
**Vác Város Önkormányzata**

eladó képviseletében

**Matkovich Ilona polgármester**

.....  
**Hávelné Dian Anikó**

vevő

**Ellenjegyezték:**

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. ....-én:

**dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd**



**3. Tárgy: Vastagné Muri Mária – Vác, Nagymező utca 7/A. 2. emelet 8. – adásvételi ügylet megerősítése**

Vastagné Muri Mária bérlő vételi szándék kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a 4518/15/A/8 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Nagymező utca 7/A. lh. 1. 2. emelet 8. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-8/2020. (III.13.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta az ingatlan értékesítéséhez.

A bérlő az ingatlanra vonatkozó értébecslést elkészíttette. A 2020. szeptember 21. napján elkészült értébecslés alapján, az ingatlan forgalmi értéke **16.600.000,-Ft**. A forgalmi értébecslés 180 napig érvényes.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Bérlő a 2020. szeptember 28. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát, akként, hogy a vételárat 20 % önrész megfizetésével és 15 év részletekben történő megfizetéssel kívánja megfizetni.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 175/2020. (X.12.) számú határozatában hozzájárult Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Nagymező utca 7/A. 2. emelet 8. szám alatti, 4518/15/A/8 hrsz.-ú ingatlant értékesítéséhez, Vastagné Muri Mária vevő részére 14.110.000,-Ft összegű vételáron azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 2.822.000,-Ft összeget. A fennmaradó 11.288.000,-Ft összegű vételár rész után 15 év, kamattal terhelt részletfizetést biztosított a vevő számára, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, továbbá felhatalmazta a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

A 175/2020. (X.12.) számú határozat meghozatalát követően, az adásvételi szerződés tervezetét előkészítő, okiratszerkesztő ügyvéd jelezte, hogy az előterjesztés mellékleteként csatolt adásvételi szerződés tervezetben adminisztrációs tévedésből függőben tartás szerepel. Tekintettel arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által jelzett a módosítással kerülne sor az adásvételi szerződés megkötésére, indokolt a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága által hozott 175/2020. (X.12.) számú határozat megerősítése, a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Polgármesteri határozat**

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy megerősíti a 175/2020. (X.12.) számú határozatban foglalt önkormányzati értékesítési szándékot, a mellékelt adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Határidő:** 2020. december 10.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

1. számú melléklet: Z-8/2020. (III.13.) számú GVB határozat
2. számú melléklet: Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 175/2020. (X.12.) sz. határozata
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2020. november 05.

**dr. Szász Imola s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető



Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019  
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 20  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-20  
Hild János-díj 20  
Idősbarát Önkormányzat 2013-20  
Kultúra Magyar Városa 20  
A Nemzet Sportvárosa 20

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2020. augusztus 13-án megtartott rendkívüli ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Lakásügyek – Vételi szándék

Vastagné Muri Mária – Vác, Nagymező utca 7/A. lh:1. 2. emelet 8. – vételi szándék kérelem

Z-8/2020. (III. 13.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Vastagné Muri Mária kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Nagymező utca 7/A. lh. 1. 2. emelet 8. (hrs.: 4518/15/A/8) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékebecslés elkészítése és díja bérletet terheli.

Az értékebecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

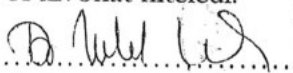
**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Molnár Nándor s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

  
dr. Zsidel Szilvia jegyző



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Magyarország Országos Egyesülete Díj 2019  
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018  
Tobetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2020. október 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Vastagné Muri Mária – Vác, Nagymező utca 7/A. 2. emelet 8. – vételi szándék megerősítése

**175/2020.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Nagymező utca 7/A. 2. emelet 8. szám alatti, 4518/15/A/8 hrsz.-ú ingatlant értékesíti Vastagné Muri Mária vevő részére 14.110.000, -Ft összegű vételáron azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 2.822.000, -Ft összeget. A vevőt a fennmaradó 11.288.000, -Ft összegű vételár rész után pedig 15 év, kamattal terhelt részletfizetést biztosít számára, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

Felhatalmazza Matkovich Ilona polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

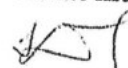
**Határidő:** 2020. december 10.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

**Molnár Nándor s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

  
Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

## Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzata** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13, nyilvántartó hatóság neve: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 731300., képviseli: Matkovich Ilona polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Vastagné Muri Mária** (.....) 2  
em. 8. ajtó, születési helye és ideje: Vác, 1970. november 14., anyja neve: Gyurcsányi Mária, személyi azonosítója: ..... adóazonosító jele: ..... önkormányzat azonosítója: .....  
....., mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a **175/2020. (X. 12.)** és a ... számú **Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság Határozat** és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI. 20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 4518/15/A/8. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 172 / 10 000 eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Nagymező utca 7/A. 1. lépcsőház 2. emelet 8. ajtó „felülvizsgálat alatt”** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.
  - 1.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan átlagos műszaki állapotú, az ingatlan közműellátottsága: víz, csatorna, villany, távhő.
  - 1.2. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérelője, aki a Lakástv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosult.
  - 1.3. A felek rögzítik, hogy a vevőt az Ör. 42. § (5) bekezdés a) pontja szerinti kedvezmény illeti meg.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek mindösszesen **14 110 000 Ft, azaz tizennégymillió - száztízezer forint** összegben állapodtak meg.
  - 2.1. A vételárból **2 822 000 Ft, azaz kettőmillió – nyolcszázhuszonkettőezer forintot** [a teljes vételár 20 %-a] a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárelőleg jogcímén.
  - 2.2. A vételárból fennmaradó **11 288 000 Ft, azaz tizenegymillió - kettőszáznyolcvannyolcezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevő **havi egyenlő részletben**, havonta 62 711 Ft összegben, fizeti meg az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárrészlet jogcímén.

- 2.3.** A felek megállapodnak abban, hogy a havi részlet összege **a tárgyhó utolsó napján esedékes** esedékes azzal, hogy az első részletet a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő első hónapban köteles teljesíteni.
- 2.4.** A felek rögzítik, hogy a vevő a 2. 2. pontban meghatározott futamidő alatt kamat fizetésére köteles. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal, a kamat számításakor az érintett naptári félév első napján érvényes kamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.
- 2.5.** A felek megállapodnak abban, hogy a **kamatot** a vevő a havi részletekkel együtt annak esedékességével **egyidejűleg** köteles az eladó részére megfizetni.
- 2.6.** A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
- 2.7.** A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.
- 2.8.** A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.
- 2.9.** A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötésével egy időben a **vevő köteles közjegyző előtt végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tenni**, amelyben elismeri, amennyiben háromhavi vételár részlet összeget elérő hátraléka keletkezik, a még fennálló vételárhátralékot az eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával lejárttá tenni, és a vételár hátralékot a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles egy összegben megfizetni. A közjegyzői okiratot a szerződéskötéskor be kell mutatni. A közjegyzői eljárás költségei a vevőt terhelik. Amennyiben a teljes esedékesség vált tartozást a vevő tizenöt napon belül nem fizeti meg az eladó részére, az eladó az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a szerződéstől **elállni**.
- 2.10.** A vevő köteles a lakásra a vételár hátralék fennállásáig lakásbiztosítást kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkori fennálló vételár hátralék és járulékaik erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződést a szerződéskötéskor be kell mutatni.
- 2.11.** Ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevő köteles a szerződés alapján birtokában volt dolog után használati díjat fizetni, és megtéríteni azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja.
- 3.** Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 3.1.** Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.
- 3.2.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményről, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná,

korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

- 3.3. A felek a **11 288 000** Ft összegű vételárhátralék megfizetésének a biztosítására a szerződés tárgyát képező ingatlanon az eladó javára **jelzálogjogot alapítanak**. A vevő a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az eladó javára **11 288 000** Ft vételárhátralék biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.
- 3.4. A felek az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**. A vevő ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom **kerüljön feljegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.5. A jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát a vételár kiegyenlítése esetén a jogosult kellő határidőn belül megteszi.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.
  - 4.1. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
  - 4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
5. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtokában** van, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.
  - 5.1. A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga** a **vevő javára** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.



7. A szerződő felek közül a vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviselőjében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-01197679. számú energetikai minőségtanúsítványt az eladó a vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.
9. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
10. A felek tudomásul veszik, hogy a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
12. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
13. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.
14. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai

azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kéri, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

- 14.1.** A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.
- 14.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2020. ....

.....  
**Vác Város Önkormányzata**

eladó képviselőként

**Matkovich Ilona polgármester**

.....  
**Vastagné Muri Mária**

vevő

#### **Ellenjegyezték:**

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. ....-én:

**dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd**

**4. Tárgy: Szabó Pál – Vác, Vám utca 14. 10. emelet 5. – adás vételi ügylet megerősítése.**

Szabó Pál vételi szándék kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a 4526/4/A/64 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Vám utca 14. 10. emelet 5. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan.

A 4526 hrsz. alatti Társasházban 15 db önkormányzat tulajdonában álló lakás, 51 db magántulajdonban lévő ingatlan van.

A Vác, Vám utca 14. 10. emelet 5. szám alatti 4526/4/A/64 hrsz.-ú, lakás megjelölésű ingatlan jelenleg az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Szabó Pál kérelmét megismerte és a Z-17/2020.(VIII.27.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Vám utca 14. 10. emelet 5. (hrsz.: 4526/4/A/64) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékbecslés elkészítése és díja bérletet terhelte.

Szabó Pál az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészíttette. A 2020. szeptember 15. napján elkészült értékbecslés alapján az ingatlan értéke **14.500.000,-Ft**. A forgalmi értékbecslés 90 napig érvényes.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Szabó Pál 2020. szeptember 21. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát, akként, hogy a vételárat 20 % önrész megfizetésével és 15 év részletekben történő megfizetéssel kívánja megfizetni.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 176/2020. (X.12.) számú határozatában hozzájárult Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Vám utca 14. 10. emelet 5. szám alatti, 4526/4/A/64 hrsz.-ú ingatlant értékesítéséhez, Szabó Pál vevő részére 12.325.000,-Ft összegű vételáron azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 2.465.000,-Ft összeget. A fennmaradó 9.860.000,-Ft összegű vételár rész után 15 év, kamattal terhelt részletfizetést biztosított a vevő számára, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, továbbá felhatalmazta a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

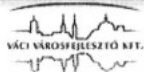
A 176/2020. (X.12.) számú határozat meghozatalát követően, az adásvételi szerződés tervezetét előkészítő, okiratszerkesztő ügyvéd jelezte, hogy az előterjesztés mellékleteként csatolt adásvételi szerződés tervezetben a tulajdonjog bejegyzés helyett adminisztrációs tévedésből függőben tartás szerepel. Tekintettel arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által jelzett a módosítással kerülne sor az adásvételi szerződés megkötésére, indokolt a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága által hozott 176/2020. (X.12.) számú határozat megerősítése, a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Polgármesteri határozat**

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy megerősíti a 176/2020. (X.12.) számú határozatban foglalt önkormányzati értékesítési szándékot, a mellékelt adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Határidő:** 2020. december 10.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg



Melléklet:

1. számú melléklet: Z-17/2020. (VIII.27.) számú GVB határozat
2. számú melléklet: Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 176/2020. (X.12.) sz. határozata
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2020. november 05.

**dr. Szász Imola s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2020. augusztus 27.-én megtartott rendkívüli ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Lakásügyek – Vételi szándék  
Szabó Pál – Vác, Vám u. 14. X/5.

**Z-17/2020.(VIII.27.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Szabó Pál kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Vám u. 14. X/5. (hrsz.: 4526/4/A/64) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékbecslés elkészítése és díja bérletet terheli.

Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

**Molnár Nándor s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelülül:

  
Palócz Angelika



V á c a D u n n a k a n y a r s z í v e



Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**KIVONAT**  
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2020. október 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Szabó Pál – Vác, Vám utca 14. 10. emelet 5. – vételi szándék megerősítése

**176/2020.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Vám utca 14. 10. emelet 5. szám alatti, 4526/4/A/64 hrsz.-ú ingatlant értékesíti Szabó Pál vevő részére 12.325.000,-Ft összegű vételáron azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 2.465.000,-Ft összeget. A vevőt a fennmaradó 9.860.000,-Ft összegű vételár rész után pedig 15 év kamattal terhelt részletfizetést biztosít számára, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint. Felhatalmazza Matkovich Ilona polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

**Határidő:** 2020. december 10.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

**Molnár Nándor s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



## Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzata** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13, nyilvántartó hatóság neve: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 731300., képviseli: Matkovich Ilona polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Szabó Pál** (.....), születési neve: ..., 19...., anyja neve: ..., személyi azonosítója: ....., adóazonosító jele: ....., önkormányzati azonosító: ..., ..), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a **176/2020. (X. 12.)** és a ... számú **Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság Határozat** és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI. 20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 4526/4/A/64. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, 42.07 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 130 / 10 000 eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Vám utca 14. 10. emelet 5. ajtó** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.
  - 1.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan átlagos műszaki állapotú, az ingatlan közműellátottsága: víz, csatorna, villany, távhő.
  - 1.2. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, aki a Lakástv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosult.
  - 1.3. A felek rögzítik, hogy a vevőt az Ör. 42. § (5) bekezdés a) pontja szerinti kedvezmény illeti meg.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek mindösszesen **12 325 000 Ft, azaz tizenkettőmillió - háromszázhuszonötezer forint** összegben állapodtak meg.
  - 2.1. A vételárból **2 465 000 Ft, azaz kettőmillió – négyszázhatvanötezer forintot** [a teljes vételár 20 %-a] a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárelőleg jogcímén.
  - 2.2. A vételárból fennmaradó **9 860 000 Ft, azaz kilencmillió - nyolcszázhatvanezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevő **havi** egyenlő **részletben**, havonta 54 777 Ft összegben, fizeti meg az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárrészlet jogcímén.

- 2.3.** A felek megállapodnak abban, hogy a havi részlet összege **a tárgy hó utolsó napján esedékes** esedékes azzal, hogy az első részletet a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő első hónapban köteles teljesíteni.
- 2.4.** A felek rögzítik, hogy a vevő a 2. 2. pontban meghatározott futamidő alatt kamat fizetésére köteles. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal, a kamat számításakor az érintett naptári félév első napján érvényes kamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.
- 2.5.** A felek megállapodnak abban, hogy a **kamatot** a vevő a havi részletekkel együtt annak esedékességével **egyidejűleg** köteles az eladó részére megfizetni.
- 2.6.** A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
- 2.7.** A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.
- 2.8.** A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.
- 2.9.** A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötésével egy időben a **vevő köteles közjegyző előtt végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tenni**, amelyben elismeri, amennyiben háromhavi vételár részlet összeget elérő hátraléka keletkezik, a még fennálló vételárhátralékot az eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával lejárttá tenni, és a vételár hátralékot a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles egy összegben megfizetni. A közjegyzői okiratot a szerződéskötéskor be kell mutatni. A közjegyzői eljárás költségei a vevőt terhelik. Amennyiben a teljes esedékesség vált tartozást a vevő tizenöt napon belül nem fizeti meg az eladó részére, az eladó az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a szerződéstől **elállni**.
- 2.10.** A vevő köteles a lakásra a vételár hátralék fennállásáig lakásbiztosítást kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkori fennálló vételár hátralék és járulécai erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződést a szerződéskötéskor be kell mutatni.
- 2.11.** Ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevő köteles a szerződés alapján birtokában volt dolog után használati díjat fizetni, és megtéríteni azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja.
- 3.** Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 3.1.** Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.
- 3.2.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná,

korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

- 3.3. A felek a **9 860 000** Ft összegű vételárhátralék megfizetésének a biztosítására a szerződés tárgyát képező ingatlanon az eladó javára **jelzálogjogot alapítanak**. A vevő a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az eladó javára **9 860 000** Ft vételárhátralék biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.
- 3.4. A felek az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**. A vevő ezzel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom **kerüljön feljegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.5. A jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát a vételár kiegyenlítése esetén a jogosult kellő határidőn belül megteszi.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.
  - 4.1. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
  - 4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
5. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtokában** van, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.
  - 5.1. A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga** a **vevő javára** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.



7. A szerződő felek közül a vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-01198463. számú energetikai minőség tanúsítványt az eladó a vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.
9. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
10. A felek tudomásul veszik, hogy a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
12. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
13. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.
14. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai



azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kéri, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

- 14.1.** A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.
- 14.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2020. ....

.....  
**Vác Város Önkormányzata**

eladó képviselőként

**Matkovich Ilona polgármester**

.....  
**Szabó Pál**

vevő

#### **Ellenjegyezték:**

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. ....-én:

**dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd**

**5. Tárgy: Hevesi Attila és Szegedi Marianna – Vác, dr. Csányi László krt. 60. fsz. 3.– adás vételi ügylet megerősítése.**

Hevesi Attila és Szegedi Marianna vételi szándék kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz a 3407/A/3 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, dr. Csányi László krt. 60. fsz. 3. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan.

A Vác, 3407 hrsz.-ú Társasházban 3 db önkormányzat tulajdonában álló és 6 db egyéb helyiség és 56 db magántulajdonban lévő ingatlan van.

A Vác, dr. Csányi László krt. 60 fsz. 3. szám alatti, 3407/A/3 hrsz.-ú, lakás megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Lakás) jelenleg az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Hevesi Attila és Szegedi Marianna kérelmét megismerte és a Z-6/2020. (VII.06.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, dr. Csányi László krt. 60. fsz. 3. (hrsz.: 3407/A/3) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékbecslés elkészítése és díja bérletet terhelte.

Hevesi Attila és Szegedi Marianna az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészítették. A 2020. augusztus 24. napján elkészült értékbecslés alapján az ingatlan értéke **21.300.000,-Ft**. A forgalmi értékbecslés 90 napig érvényes.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

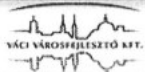
Hevesi Attila és Szegedi Marianna 2020. szeptember 9. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítették vételi szándékukat, akként, hogy a vételárat 20 + 2 % önrész megfizetésével és 15 év részletekben történő megfizetéssel kívánják megfizetni, 1/2 -1/2 arányú tulajdonszerzés mellett.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 177/2020. (X.12.) számú határozatában hozzájárult Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, dr. Csányi László krt. 60. fsz. 3. szám alatti, 3407/A/3 hrsz.-ú ingatlant értékesítéséhez Hevesi Attila és Szegedi Marianna vevők részére 18.105.000,-Ft összegű vételáron 1/2 -1/2 tulajdoni arányban azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek 4.800.000,-Ft összeget. A vevőket a fennmaradó 13.305.000,-Ft összegű vételárrész vonatkozásában 2% azaz 266.100,-Ft vételár kedvezmény illeti meg, az ezt követő fennmaradó 13.038.900,-Ft összegű vételárrész után pedig 15 év, kamattal terhelt részletfizetést biztosított a vevők számára, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, továbbá felhatalmazta a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

A 177/2020. (X.12.) számú határozat meghozatalát követően, az adásvételi szerződés tervezetét előkészítő, okiratszerkesztő ügyvéd jelezte, hogy az előterjesztés mellékleteként csatolt adásvételi szerződés tervezetben a tulajdonjog bejegyzés helyett adminisztrációs tévedésből függőben tartás szerepel, továbbá a további vételár kedvezmény szerepeltetése okán szükséges a módosítás. Tekintettel arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által jelzett a módosítással kerülne sor az adásvételi szerződés megkötésére, indokolt a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága által hozott 177/2020. (X.12.) számú határozat megerősítése, a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Polgármesteri határozat**

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság feladat- és



hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy megerősíti a 177/2020. (X.12.) számú határozatban foglalt önkormányzati értékesítési szándékot, a mellékelt adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

**Határidő:** 2020. december 10.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonghasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Z-6/2020. (VII.06.) számú GVB határozat
2. számú melléklet: Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 176/2020. (X.12.) sz. határozata
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2020. november 05.

**dr. Szász Imola s.k.**  
vagyonghasznosítási részlegvezető

Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2011  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbárát Önkormányzat 2013-2015  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT  
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2020. július 06-án megtartott ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, dr. Csányi László krt. 60. fsz. 3. vételi szándék

Z-6/2020. (VII. 06.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Hevesi Attila és Szegedi Marianna kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, dr. Csányi László krt. 60. fsz. 3. (hrs.: 3407/A/3) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.  
Az értékbécslés elkészítése és díja bérletet terheli.  
Az értékbécslés ismeretében kerül majd sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

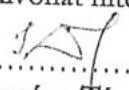
Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Molnár Nándor s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

  
Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018  
Tebetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT  
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2020. október 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Hevesi Attila és Szegedi Marianna – Vác, dr. Csányi László krt. 60. fsz. 3.- vételi  
szándék megerősítése

177/2020.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, dr. Csányi László krt. 60. fsz. 3. szám alatti, 3407/A/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítési vevők részére 18.105.000, -Ft összegű vételáron,  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  tulajdoni arányban azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek 4.800.000, -Ft összeget. A vevőket a fennmaradó 13.305.000, -Ft összegű vételár rész vonatkozásában 2 % azaz 266.100, -Ft vételárkedvezmény illeti meg, az ezt követően fennmaradó 13.038.900, -Ft összegű vételár rész után pedig 15 év, kamattal terhelt részletfizetést biztosított számukra, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint. Felhatalmazza Matkovich Ilona polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: 2020. december 10.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonghasznosítási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea





## Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzata** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13, nyilvántartó hatóság neve: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 731300., képviseli: Matkovich Ilona polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Szegedi Marianna** (

születési helye és ideje:

adóazonosító jele:

okmányazonosító:

és **Hevesi Attila** (születési neve:

3.

, adóazonosító jele:

mányazonosító

nint vevők

– a továbbiakban: **vevők** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

**1.** Az eladó a **174/2020. (X. 12.)** és a ... számú **Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság Határozat** és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI. 20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevők pedig egymás közt egyenlő arányban megveszik az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 3407/A/3. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 209 / 10 000 eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, dr. Csányi László körút 60. földszint 3. ajtó** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevők által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.

**1.1.** A felek rögzítik, hogy az ingatlan átlagos műszaki állapotú, az ingatlan közműellátottsága: víz, csatorna, villany, földgáz fűtés.

**1.2.** A felek rögzítik, hogy a vevők a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, aki a Lakástv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosultak.

**1.3.** A felek rögzítik, hogy a vevőket az Ör. 42. § (5) bekezdés a) pontja, illetve a 42. § (6) bekezdés szerinti kedvezmény illeti meg.

**2.** Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **18 105 000 Ft, azaz tizennyolcmillió - százötezer forint** összegben állapodtak meg.

**2.1.** A vételárból **4 800 000 Ft, azaz négymillió - nyolcszázezer forintot** a vevők a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesítik vételárelőleg jogcímén.

**2.2.** A felek rögzítik, hogy az 1. 3. pont alapján a vevőket a 13 305 000 Ft összegű vételárrész vonatkozásában 2 %, azaz 266 100 Ft összegű vételárkedvezmény illeti meg.

- 2.3.** A vételárból – a kedvezmény érvényesítése után – fennmaradó **13 038 900 Ft, azaz tizenhárommillió – harmincnyolcezer – kilencszáz forintot** a vevők **havi egyenlő részletben**, havonta 72 438 Ft összegben, fizetik meg az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárrészlet jogcímén.
- 2.4.** A felek megállapodnak abban, hogy a havi részlet összege **minden hó 15. napjáig** esedékes azzal, hogy az első részletet a vevők a jelen szerződés hatályba lépését követő első hónapban kötelesek teljesíteni.
- 2.5.** A felek rögzítik, hogy a vevők a 2. 2. pontban meghatározott futamidő alatt kamat fizetésére kötelesek. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal, a kamat számításakor az érintett naptári félév első napján érvényes kamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.
- 2.6.** A felek megállapodnak abban, hogy a kamatot a vevők a havi részletekkel együtt annak esedékességével egyidejűleg kötelesek az eladó részére megfizetni.
- 2.7.** A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
- 2.8.** A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.
- 2.9.** A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.
- 2.10.** A felek megállapodnak abban, amennyiben a vevők **tartozása** a fizetésre szóló felhívás ellenére eléri a három havi törlesztő részletnek megfelelő összeget a teljes tartozás esedékessé válik. A **részletfizetési kedvezmény megvonásának a jogát** az eladó a részlet megfizetésének első ízben való elmulasztása esetén akkor élhet, ha a vevőket erről előzőleg értesítette. Amennyiben a teljes esedékesség vált tartozást a vevők tizenöt napon belül nem fizetik meg az eladó részére, az eladó az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a szerződéstől **elállni**.
- 2.11.** Ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevők kötelesek a szerződés alapján birtokában volt dolog után használati díjat fizetni, és megtéríteni azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja.
- 3.** Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 3.1.** Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőket a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.
- 3.2.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőket teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevők tulajdonszerzését akadályozná,

korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

- 3.3.** A felek a **13 038 900** Ft összegű vételárhátralék megfizetésének a biztosítására a szerződés tárgyát képező ingatlanon az eladó javára **jelzálogjogot alapítanak**. A vevők a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az eladó javára **13 038 900** Ft vételárhátralék biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.
- 3.4.** A felek az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**. A vevők ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom **kerüljön feljegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.5.** A jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát a vételár kiegyenlítése esetén a jogosult kellő határidőn belül megteszi.
- 4.** A szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.
- 4.1.** Az eladó tájékoztatja a vevőket, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 4.2.** A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőket az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
- 5.** A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtokában** van, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.
- 5.1.** A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevők a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 6.** Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga** a

**vevők javára** adásvétel jogcímén egymás közt egyenlő arányban az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön.**

7. A szerződő felek közül a vevők kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviselőjében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-01197776. számú energetikai minőség tanúsítványt az eladó a vevők részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevők az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismerik.
9. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőket terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
10. A felek tudomásul veszik, hogy a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
12. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
13. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.
14. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen



adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kéri, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

**14.1.** A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.

**14.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2020. ....

.....  
**Vác Város Önkormányzata**

eladó képviselőként

**Matkovich Ilona**

**polgármester**

.....  
**Szegedi Marianna**

vevő

.....  
**Hevesi Attila**

vevő

#### **Ellenjegyezték:**

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. ....-én:

**dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd**