

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármesterének
2021. januári ülésére

Szám: VVF/51-1/2021.
Tárgy: Vételi szándék 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: 23 oldal

Bizottsági tárgyalások:

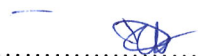
Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))

Törvényességi véleményezésre
bemutatva: Jegyzői Kabinet jogi referense



Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:



Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető



Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



Tisztelt Polgármester Asszony!

- 1. Dim Istvánné – Vác, Istenalmi utca 7. fsz. 2. szám – vételi szándék megerősítése**
- 2. Pallagi Dávid – Vác, Zöldfa u. 21. 3. emelet 10. – vételi szándék megerősítése**

Vác, 2021. január 12.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

1. Tárgy: Dim Istvánné– Vác, Istenmalmi utca 7. fsz. 2. szám – vételi szándék megerősítése.

Előzmények:

Dim Istvánné bérlő vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 4509/A/58 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Istenmalmi utca 7. fsz. 2. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 35 m² alapterületű.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-19/2020.(IX.14.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Istenmalmi utca 7. fsz. 2. szám (hrsz.: 4509/A/58) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékbecslés elkészítésének kötelezettsége és díjának megfizetése a bérlőt terhelte.

Dim Istvánné az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészíttette. A 2020. október 2. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan értéke **11.200.000,-Ft**. A forgalmi értékbecslés 180 napig érvényes. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Dim Istvánné 2021. január 4. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát 20 % vételárrész szerződéskötéskor történő megfizetésével, majd 15 év alatt, részletekben egyenlítené ki.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzat 21/2014.(VI.20.) számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 35. § (2) bekezdése alapján:

„35. § (2) A 34. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték 85 %-a. A helyben szokásos forgalmi értéket az ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg az Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.”

Rendelet 42. § bekezdése alapján

„(1) Az elővásárlási jogosult a 35. § (2) bekezdés szerinti vételár vonatkozásában írásban részletfizetést kérhet.

(2) Részletfizetési kérelem esetén az Ltv. 53 § (1) bekezdése alapján az önkormányzat 15 évi részletfizetést biztosít a futamidő tartamára a Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötésével.

(3) A fizetendő vételárrészletek havi egyenlő összegben kerülnek megállapításra.

(4) A szerződés megkötésekor a vételár 20%-át meg kell fizetni.”

A forgalmi értékbecslés alapján számított alap vételár (9.520.000,-Ft).

Szerződéskötéskor a vételár 20 % fizetendő összege 1.904.000,-Ft.

Határozati javaslat

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 Bizottságának feladat-és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Istenmalmi utca 7. fsz. 2. szám alatti, 4509/A/58 hrsz.-ú ingatlant értékesíti Dim Istvánné vevő részére 9.520.000, -Ft összegű vételáron azzal, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 1.904.000, -Ft összegű vételárrészt. A fennmaradó 7.616.000, -Ft összegű vételár rész után 15 év kamattal terhelt részletfizetést biztosít számára, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, elidegenítési-és terhelési tilalom, továbbá jelzálogjog kikötése mellett. Felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) bekezdés j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: 2021. április 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: Z-19/2020. (IX.14.) számú GVB határozat
3. számú melléklet: Ingatlan értébecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2021. január 12.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Vác Városfejlesztő Kft

Vác, Köztársaság út 34.

2600

ikt. ne
Tgy: stb. kszd
ny. kszd

Érkezett:	2021 JAN 04.
Iktatószám:	VFI.3-1.2021
Melléklet:	0 db
Előadó:	Kovács Enikő
Irártári tételszám:	
Alapszám:	

Vételi szándék nyilatkozat megerősítés

Tisztelt Városfejlesztő Kft Vác.

Alulírott Dim Istvánné

Ingatlan címe :2600 Vác, Istenmalmi út 7. fsz.2.

Főbérlő: Dim Istvánné

Bérlőtárs: Dim Gábor

Bérleménybe való beköltözés dátuma: 2003.08.08

Vételi szándék nyilatkozatomat az értékbérlés ismeretében szeretném megerősíteni.

Az ingatlan vételárát részletben, a rendeletben foglaltak szerint szeretném megfizetni.

Kelt: Vác, 2020.12.26

Köszönettel: Dim Istvánné

Dim Istvánné



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2020. szeptember 14-én megtartott ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Dim Istvánné – Vác, Istenmalmi utca 7. fsz. 2. – vételi szándék kérelem

Z-19/2020.(IX.14.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Dim Istvánné kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Istenmalmi utca 7. fsz. 2. (hrs.: 4509/A/58) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékbécslés elkészítése és díja bérlet terhel.

Az értékbécslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

Arany Év Felső Foglalkoztatója 2018

Dim Istvánné
A kivonat hitelül:
Kovács Tímea



Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Főlap			
active@gmail.com		06-30-9828-450	
Az ingatlan címe:			
megye:	ir.szám.:	helységnev.:	utcanév.:
Pest	2600	Vác	Nagymező
házzsám:	em/ajtó:	hatsz.:	ing. nyilv. szám:
7A	fszt.2	4518/15/A/8	E 07/2020

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok *forgalmi értékének* meghatározására alkalmazott módszerek közül a piaci adatok összehasonlításán alapuló módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket, és azt alátámasztandó módszerrel ellenőriztük.

Megállapított forgalmi érték			
		súly	súlyozott
Piaci adatok összehasonlításán alapuló érték	11,2 M Ft	100%	11,2 M Ft
Hozamszámításán alapuló jelenérték	0,0 M Ft	0%	0,0 M Ft
Költségalapú érték		0%	
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke			11,2 M Ft Bruttó

A likvidációs érték meghatározása:

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:	
Forgalomképes.	
Jelenleg lakott társasházi lakás.	
Hosszú távon értéktartást várunk az ingatlantól.	
A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.	
Terhelhetősége, elérhetősége biztosított.	
Követelés - kényszerbefektetés kockázata.	
Az ingatlan jellegére tekintettel 90 - 180 nap közötti értékesítési időszükségletet veszünk alapul.	

Meghatározott piaci forgalmi érték	11 200 000 Ft
Menekülési érték korrekció	
Kockázatok összege	
Likvidációs érték = Forgalmi érték - Korrekció	
Likvidációs érték	Bruttó

Megjegyzés:

Az ingatlan forgalmi értékére, jellegénél fogva, a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a legjellemzőbb, leginkább meghatározó. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok (tulajdoni lap,) és a szemlén szerzett információk alapján az értékelt ingatlan jogi helyzetét rendezettnek tekintjük. Az értékelt ingatlan egy lift nélküli, fszt + 4 emeletes kialakítású társasház fszt.-jén található. A 35 nm-es lakás 1 szobás (jelenleg kettőszobás), korának megfelelő, részben közepes (fürdőszoba), részben gyenge (gépészet, nyílászárók) műszaki állapotú, komfortos, felújítandó lakás. A lakás alaprajzi elrendezése jó, fűtése egyedi- gázkonvektoros fűtés, a melegvizezellátást villanybojler biztosítja. A lakás gépészete nem volt felújítva, a nyílászárók korszerűtlen gerébtokos, duplaszárnyú, faszerkezetű ablakok melyek nem felelnek meg a mai kor követelményeinek. A jelenlegi bérlő 2017-ben az elektromos hálózatot részben felújította, 2020-ban a konyhában és az előszobában padozatburkolat cserét végzett, és új bejárati ajtó került beépítésre. Az épület korának megfelelő, karbantartott műszaki állapotú, a lépcsőház gondozott, tiszta képet mutat. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: **11,2 M HUF.** Ezek az értékek bruttó értékek tekinthetők. Az értékek meghatározása során alkalmazott összehasonlító ingatlanok megvalósult adásvételek, az adásvételek árai ÁFA-t tartalmaznak.

Az értékek per-, teher- és igénymentes, forgalomképes állapotra vonatkozó értékek.
Az értékbecslés érvényességét 180 napban határozzuk meg.
Az Áfa-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Dátum:	2020. október 2., péntek
Személy:	Hvizsgyalka Zsuzsanna

ellenőrizte:

Hvizsgyalka Zsuzsanna
Hvizsgyalka Zsuzsanna
Ingatlanvagyon - értékelő
OKJ 54 3439 02

Hvizsgyalka Zsuzsanna
E.V.: 042613...
2600 Vác, Hrusz I. u. 18.
Adósz.: 53110125-1-33
CIB 10700323-15/157404-51100000

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 Zsuzsanna polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Dim Istvánné** (születési neve: ..., lakik: ..., születési helye és ideje: ..., 19...., anyja neve: ..., személyi azonosítója: ..., adóazonosító jele: ..., okmányazonosító: ..., ...), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

- 1.** Az eladó a 478/2020. (XI. 3.) Korm rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Vác Város Polgármesterének a ... számú **Képviselő-testületi Határozata** 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 4509/A/58. hrsz. alatt felvett, lakás megjelölésű, 35 m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 83 / 10 000 eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Istenalmi utca 7. szám földszint 2. 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.

Az ingatlan társasházban található, az önálló ingatlanhoz az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak

- 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. 35. § (2) bekezdése szerint megállapított vételár összegén túlmenően további kedvezmény nem illeti meg.

- 2.** Az 1. pontban körülírt ingatlan – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek mindösszesen **9 520 000 Ft, azaz kilencmillió - ötszázhuszezer forint** összegben állapodtak meg.

- 2.1.** A vételárból **1 904 000 Ft, azaz egymillió – kilencszáznégyszer 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 **7 616 000 Ft, azaz hétmillió - hatszáztizenhatezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevő **havi** egyenlő **részletben**, havonta 42 312 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** 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 járulékai 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

jogszályon, 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 **7 616 000 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 **7 616 000 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.

- 5.2. Az eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a vevőt, hogy bármely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan közszolgáltatást nyújtó társaságnál az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakról, illetve az esetlegesen fennálló tartozásról – a birtokátruházást követően – minden információt megtekinthessen, és az erre vonatkozó igazolásokat átvegye.
- 5.3. Az eladó hozzájárul ahhoz / a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő a közüzemi szolgáltatói szerződéseket a közüzemi szolgáltatókkal a birtok átruházását követően tizenöt napon belül megkösse / megköti.
- 5.4. A felek a **közüzemi mérőórák** átírásáról szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, hogy birtokátruházástól számítva tizenöt napon belül szükséges bejelenteni a változást, amely kötelezettség teljesítésének a hiányában a felhasználó szerződésszegést követ el, mely esetben a közműszolgáltató – az üzletszabályzatában meghatározott mértékű – kötbért is érvényesíthet a felhasználóval szemben. Ennek okán a bejelentés minél korábbi, adott esetben közös teljesítése indokolt, amennyiben pedig a vevő az önálló eljárását nem igazolja, úgy akár a vevő kihagyásával, önállóan szükséges a bejelentés eladó általi teljesítése.
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 **bejegyezésre kerüljön**.
7. A 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 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-.... 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 jogügyletthez 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, 2021. ...

.....
Vác Város Önkormányzata

eladó képviselőként

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Dim Istvánné

vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsik 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, 2021.-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

2. Tárgy: Pallagi Dávid– Vác, Zöldfa utca 21. 3. emelet 10. szám – vételi szándék megerősítése

Előzmények:

Pallagi Dávid bérlő vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 4525/A/47 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Zöldfa u. 21. 3. emelet 10. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 57 m² alapterületű.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-25/2020.(X.12.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Zöldfa utca 21. 3. emelet 10. szám (hrsz.: 4525/A/47) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékebecslés elkészítésének kötelezettsége és díjának megfizetése a bérlőt terhelte.

Pallagi Dávid az ingatlanra vonatkozó értékebecslést elkészíttette. A 2020. december 8. napján kelt értékebecslés alapján, az ingatlan értéke **17.200.000, -Ft.** A forgalmi értékebecslés 180 napig érvényes.

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

A 2021. január 6. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát 20 % vételárrész szerződéskötéskor történő megfizetésével, majd 15 év alatt, részletekben egyenlítené ki.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzat 21/2014.(VI.20.) számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 35. § (2) bekezdése alapján:

„35. § (2) A 34. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték 85 %-a. A helyben szokásos forgalmi értéket az ingatlanforgalmi értékebecslő állapítja meg az Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.”

Rendelet 42. § bekezdése alapján

„(1) Az elővásárlási jogosult a 35. § (2) bekezdés szerinti vételár vonatkozásában írásban részletfizetést kérhet.

(2) Részletfizetési kérelem esetén az Ltv. 53 § (1) bekezdése alapján az önkormányzat 15 évi részletfizetést biztosít a futamidő tartamára a Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötésével.

(3) A fizetendő vételárrészletek havi egyenlő összegben kerülnek megállapításra.

(4) A szerződés megkötésekor a vételár 20%-át meg kell fizetni.”

A forgalmi értékebecslés alapján számított alap vételár (14.620.000, -Ft).

Szerződéskötéskor a vételár 20 % fizetendő összege 2.924.000, -Ft.

Határozati javaslat

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 Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Zöldfa utca 21. 3. emelet 10. szám alatti, 4525/A/47 hrsz.-ú ingatlant értékesíti Pallagi Dávid vevő részére 14.620.000, -Ft összegű vételáron azzal, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 2.924.000, -Ft összegű vételárrészt. A fennmaradó 11.696.000, -Ft összegű vételár rész után 15 év kamattal terhelt részletfizetést biztosít számára, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, elidegenítési-és terhelési tilalom, továbbá jelzálogjog kikötése mellett. Felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

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

Határidő: 2021. április 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: Z-25/2020. (X.12.) számú GVB határozat
3. számú melléklet: Ingatlan értékebecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2021. január 12.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

Ingatlan vételi szándék megerősítés

Érkezett:	2021 JAN 06.
Iktatószám:	Vf/1.23-1/202
Melléklet:	db
Beadó:	Kemádi Enikő
Iráttári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Váci Városfejlesztő kft. Vagyonhasznosítási részleg!

Előzőleg 2020-ban beadott, Vác Zöldfa utca 21 3.emelet 10-es (hrsz.:4525/ A/47) ingatlanra vonatkozó vásárlási kérelmemet a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 2020. augusztus 31.-én elfogadta és ezen határozatot megkaptam (Z-25 / 2020.(X.12.) sz.) Az ezután történő értékbecslés megtörtént 17200000 Ft értékben. Leveletem ezen vásárlási szándék megerősítése miatt írom önöknek.

A 15 éves részlet mellett döntöttem ahol a vételár (az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték 85%-a) 20%-át szerződés megkötésekor fizetem.

Tisztelettel:

Pallagi Dávid

2021-01-02

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



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

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

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

Tárgy: Pallagi Dávid – Vác, Zöldfa utca 21. 3. emelet 10. – vételi szándék kérelem

**Z-25/2020.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Pallagi Dávid kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Zöldfa utca 21. 3. emelet 10. (hrs.: 4525/A/47) 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.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



Hele
Enaiken
elküldve
2020. 11.16.



Főlap			
active@gmail.com		06-30-9828-450	
Az ingatlan címe:			
megye:	ir.szám.:	helységneve:	utcanév:
Pest	2600	Vác	Zöldfa u
házzám:	em/ajtó	hatsz.:	ing. nyilv. szám:
21	III.10	4525/A/47	E 14/2020

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül a piaci adatok összehasonlításán alapuló módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket, és azt alátámasztandó módszerrel ellenőriztük.

Megállapított forgalmi érték			
		súly	súlyozott
Piaci adatok összehasonlításán alapuló érték	17,2 M Ft	100%	17,2 M Ft
Hozamszámításán alapuló jelenérték	0,0 M Ft	0%	0,0 M Ft
Költség alapú érték		0%	
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke			17,2 M Ft
			Bruttó

A likvidációs érték meghatározása:

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:
Forgalomképes.
Jelenleg lakott társasházi lakás.
Hosszú távon értéktartást várunk az ingatlantól.
A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.
Terhelhetősége, elérhetősége biztosított.
Követelés - kényszerbefektetés kockázata.

Az ingatlan jellegére tekintettel 90 - 180 nap közötti értékesítési időszükségletet veszünk alapul.

Meghatározott piaci forgalmi érték	17 200 000 Ft
Menekülési érték korrekció	
Kockázatok összege	
Likvidációs érték = Forgalmi érték - Korrekció	
Likvidációs érték	Bruttó

Megjegyzés:
Az ingatlan forgalmi értékére, jellegénél fogva, a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a legjellemzőbb, leginkább meghatározó. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok (tulajdoni lap,) és a szemlén szerzett információk alapján az értékelt ingatlan jogi helyzetét rendezettnek tekintjük. Az értékelt ingatlan egy lift nélküli, fszt + 4 emeletes kialakítású társasház III. emeletén található. A 57 nm-es lakás 2 szobás, korának megfelelő, részben közepes (burkolatok), részben gyenge (gépészet, nyílászárók) műszaki állapotú, összkomfortos, karbantartott (rendszeresen festett) lakás. A lakás alaprajzi elrendezése jó, fűtése távfűtés, a melegvízellátást távmelegvíz biztosítja. A lakás nem volt felújítva gépészete, padozatburkolata- hidegburkolatok- felújítandóak, a nyílászárók korszerűellen Teschauer típusú, egyesített szárnyú, faszerkezetű ablakok melyek nem felelnek meg a mai kor követelményeinek. A melegvízellátást távmelegvíz biztosítja. Az épület korának megfelelő, karbantartott műszaki állapotú, a lépcsőház gondozott, tiszta képet mutat.
Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték 17,2 M HUF. Ezek az értékek bruttó értékek tekinthetők. Az értékek meghatározása során alkalmazott összehasonlító ingatlanok megvalósult adásvételek, az adásvételek árai ÁFA-t tartalmaznak.

Az értékek per-, teher- és igénymentes, forgalomképes állapotra vonatkozó értékek.
Az értékbécslés érvényességét 180 napban határozzuk meg.
Az Áfa-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Készült:	2020. december 8., kedd
Készítette:	Hvizsgyalika Zsuzsanna

ellenőrizte:

Hvizsgyalika Zsuzsanna
Hvizsgyalika Zsuzsanna
E.V.: 54281372
2600 Vác, Hanusz I. u. 16.
Adósz.: 59110125-133
CIB 10700323-14157404-51100005

Hvizsgyalika Zsuzsanna
E.V.: 54281372
2600 Vác, Hanusz I. u. 16.
Adósz.: 59110125-133
CIB 10700323-14157404-51100005

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 Zsuzsanna polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Pallagi Dávid** (születési neve: ..., lakik: ..., születési helye és ideje: ..., 19...., anyja neve: ..., személyi azonosítója: ..., adóazonosító jele: ..., okmányazonosító: ..., ...), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Vác Város Polgármesterének a ... számú **Képviselő-testületi Határozata** 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 4525/A/47. hrsz. alatt felvett, lakás megjelölésű, 57 m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 165 / 10 000 eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Zöldfa utca 21. szám 3. lépcsőház 3. emelet 10. 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.

Az ingatlan társasházban található, az önálló ingatlanhoz az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak

- 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. 35. § (2) bekezdése szerint megállapított vételár összegén túlmenően további kedvezmény nem illeti meg.

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek mindösszesen **14 620 000 Ft, azaz tizennégymillió - hatszázhuszezer forint** összegben állapodtak meg.

- 2.1. A vételárból **2 924 000 Ft, azaz kettőmillió – kilencszázhuszonnégyezer 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 **11 696 000 Ft, azaz tizenegymillió - hatszázkilencvenhatezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevő **havi** egyenlő **részletben**, havonta 64 980 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 tárgyó utolsó napján 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 járulékai 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

jogszában, 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 **11 696 000 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 **11 696 000 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 képviselőjében 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 képviselőjében 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.

- 5.2. Az eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a vevőt, hogy bármely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan közszolgáltatást nyújtó társaságnál az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakról, illetve az esetlegesen fennálló tartozásról – a birtokátruházást követően – minden információt megtekinthessen, és az erre vonatkozó igazolásokat átvegye.
- 5.3. Az eladó hozzájárul ahhoz / a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő a közüzemi szolgáltatói szerződéseket a közüzemi szolgáltatókkal a birtok átruházását követően tizenöt napon belül megkösse / megköti.
- 5.4. A felek a **közüzemi mérőórák** átírásáról szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, hogy birtokátruházástól számítva tizenöt napon belül szükséges bejelenteni a változást, amely kötelezettség teljesítésének a hiányában a felhasználó szerződésszegést követ el, mely esetben a közműszolgáltató – az üzletszabályzatában meghatározott mértékű – kötbért is érvényesíthet a felhasználóval szemben. Ennek okán a bejelentés minél korábbi, adott esetben közös teljesítése indokolt, amennyiben pedig a vevő az önálló eljárását nem igazolja, úgy akár a vevő kihagyásával, önállóan szükséges a bejelentés eladó általi teljesítése.
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 **bejegyezésre kerüljön**.
7. A 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 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-.... 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 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, 2021. ...

.....
Vác Város Önkormányzata

eladó képviseletében

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Pallagi Dávid

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, 2021.-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd