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/1982-1/2020.
Tárgy:	**Lakásügyek – Vételi szándék megerősítése**
Melléklet:	
Előterjesztő:	**Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető**
Készítette:	dr. Szász Imola vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó:	dr. Szász Imola vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:	
Terjedelem:	34 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 Polgármester	.....

Tisztelt Polgármester Asszony!

1. **Farkas Melinda – Vác, Zrínyi Miklós utca 2. 1. emelet 1. – vételi szándék megerősítése.**
2. **Halmai László és Halmai Lászlóné – Vác, Rádi út 6. 2. emelet 1. – vételi szándék megerősítése.**
3. **Őri József – Vác, Dózsa György út 25. fsz. 7. – vételi szándék megerősítése.**

Vác, 2020. november 5.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1. Tárgy: Farkas Melinda – Vác, Zrínyi Miklós utca 2. 1. emelet 1. – vételi szándék megerősítése

Előzmények:
Farkas Melinda vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 2739/A/5 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Zrínyi Miklós utca 2. 1. emelet 1. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-23/2020.(IX.14.) számú határozatával Farkas Melinda kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Zrínyi Miklós utca 2. 1. emelet 1. (hrsz.: 2739/A/5) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.
Az értékesítés elkészítése és díja bérlőt terhelte.

Farkas Melinda az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészíttette. A 2020. október 2. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan értéke **17.200.000, -Ft.** A forgalmi értékbecslés kilencven napig érvényes.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Farkas Melinda 2020. október 10. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát, akként, hogy a vételárat 20 % önrész megfizetésével és 15 év részletekben történő megfizetéssel kívánja megfizetni.

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 (14.620.000, -Ft).

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

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 Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 2. 1. emelet 1. szám alatti, 2739/A/5 hrsz.-ú ingatlant értékesíti Farkas Melinda vevő részére 14.620.000, -Ft összegű vételáron azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 2.924.000, -Ft összegű vételárrészt. A fennmaradó 11.696.000, -Ft összegű vételárrész után pedig 15 év kamattal terhelt részletfizetés 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 tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: 2021. február 28.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:
1. számú melléklet: Z-23/2020. (IX.14.) számú GVB határozat
2. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2020. november 5.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Kérelem

Alulírott Farkas Melinda (bérlő) ... szám ... Az: ... - vételi szándékomat szeretném megerősíteni a 2600 Vác, Zrínyi Miklós u. 2. 1/1. önkormányzati bérlakás iránt, ... -ig.

A lakás értékesítő (Corvus Kft) általi becsült piaci árát elfogadom.

Vételi szándéknyilatkozat havi részletfizetéssel 15 éves futamidőre kívánom igénybe venni a szerződéskötéskor 20%-ot megfizetem.

Kelt: Vác, 2020. 10. 10.

Farkas Melinda

Érkezett: 2020 OKT 12.
Iktatószám: VV/1510-2/2020
Melléklet: 0 db
Előadó: Nemádi Erika
Irattári tételszám:
Alapszám:

ikt. szám nélkül nyilvántartásba
NE

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT

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

Tárgy: Farkas Melinda– Vác, Zrínyi Miklós utca 2. 1. emelet 1. – vételi szándék kérelem

Z-23/2020.(IX.14.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Farkas Melinda kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Zrínyi Miklós utca 2. 1. emelet 1. (hrsz.: 2739/A/5) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.
Az értékbecslés elkészítése és díja bérlőt terheli.
Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

2020.09.21.

K.m.f

Farkas Melinda

Váci Polgármesteri Hivatal Jegyzői Kabinet 2.

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hiteléül:
Kovács Tímea

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Farkas Melinda** **2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 2. I. emelet ajtó: 1.**
Készítette:	CONZUS AGRO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. Ih.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	**2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 2. I. emelet ajtó: 1. szám alatti, 2739/A/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada**
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2020. szeptember 30.
Szakvélemény érvényessége:	90 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	**17 200 000 Ft,** azaz **Tizenhétmillió-kétszázezer Forint**
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Bsz.: 10403253-50526735-66771003
Adószám: 12449677-2-41
CONZUS AGRO
Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft.
Cg.: 01-09-370710 Ny.sz.: 010835
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.
ph.

Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
szám.: 1050/2019

Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 719/2001
PMIK szám: 1602/2008

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 **Farkas Melinda** (születési neve: [illegible]da, lakik: [illegible] 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 ... számú [illegible] **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 2739/A/5. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, 55 m^2 alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 626 / 10 000 eszmei hányadú, természetben **Vác belterület 2739/A/5. hrsz.** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányad**át (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, fölgáz fűtés.

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 **14 620 000 Ft, azaz tizennégymillió - hatszázhúszezer 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 64 977 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 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 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 tényt, 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 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 **birtok**ában 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 **bejegyezésre 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-…. 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 kialkudott 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 névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek 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	**Farkas Melinda**
eladó képviseletében	vevő
Matkovich Ilona polgármester	

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 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. ....-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

2. Tárgy: Halmai László és Halmai Lászlóné – Vác, Rádi út 6. 2. emelet 1. – vételi szándék megerősítése

Előzmények:
Halmai László és Halmai Lászlóné vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 4217/A/9 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Rádi út 6. 2. emelet 1. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-22/2020.(IX.14.) számú határozatával Halmai László és Halmai Lászlóné kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Rádi út 6. 2. emelet 1. (hrsz.: 4217/A/9) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.
Az értékesítés elkészítése és díja bérlőt terhelte.

Halmai László és Halmai Lászlóné az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészíttette. A 2020. szeptember 27. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan értéke **15.100.000, -Ft.** A forgalmi értékbecslés három hónapig érvényes.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Halmai László és Halmai Lászlóné 2020. október 30. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítették vételi szándékukat, akként, hogy a vételárat 20 % önrész megfizetésével és 15 év részletekben történő megfizetéssel kívánják megfizetni, 1/2 -1/2 arányú tulajdonszerzés mellett.

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 (12.835.000, -Ft).

Szerződéskötéskor a vételár 20 % fizetendő összege 2.567.000, -Ft.

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 Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Rádi út 6. 2. emelet 1. szám alatti, 4217/A/9 hrsz.-ú ingatlant értékesíti vevők részére 12.835.000, -Ft összegű vételáron, ½ - ½ tulajdoni arányban azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg a vevők 2.567.000, -Ft összegű vételárrészt fizetnek meg. A fennmaradó 10.268.000, -Ft összegű vételárrész után pedig 15 év, kamattal terhelt részletfizetést biztosít számukra, 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 tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: 2021. február 28.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:
1. számú melléklet: Z-22/2020. (IX.14.) számú GVB határozat
2. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2020. november 5.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Ügy: ...
VÁT/1515-/2020
VE

Váci Városfejlesztő Kft.

2600 Vác, Köztársaság út.34.

Tárgy: Vételi szándék megerősítés a 2600 Vác, Rádi út 6. 2/1. ingatlanhoz.

Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Kérem, hogy a benyújtott értékbecslés alapján a vételi szándékhoz, melyben az ingatlan 15.100.000,-Ft, a kedvezménnyel csökkentett vételárhoz (12.835.000,-Ft) hozzájárulni szíveskedjenek.

A vásárlást Halmai László és Halmai Lászlóné, 1/2-1/2. arányban az Önkormányzat felé fizetendő 15-éves futamidejű részletre szeretnénk megvásárolni.

A vételár 20%-át (2.567.000,-Ft) az adásvételi szerződésnél megfizetjük a fennmaradó összeget pedig Önkormányzat felé 15-év alatt rendezzük.

Vác, 2020.10.30.

Köszönettel:

Halmai László

Halmai Lászlóné

Érkezett: 2020.10.30.
Iktatószám: VÁT/1515-3/2020
Melléklet: –db
Előadó: Hendel Enza
Irattári tételszám: .....
Alapszám:

KIVONAT

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

Tárgy: Halmai László és Halmai Lászlóné – Vác, Rádi út 6. 2. emelet 1. – vételi szándék kérelem

Z-22/2020.(IX.14.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Halmai László és Halmai Lászlóné kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Rádi út 6. 2. emelet 1. (hrsz.: 4217/A/9) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.
Az értékbecslés elkészítése és díja bérlőt terheli.
Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

2020. 09 21

K.m.f

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

Váci Polgármesteri Hivatal Jegyzői Kabinet 2.

A kivonat hiteléül:

Kovács Tímea

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Halmai Lászlóné (2600 Vác Rádi út 6. 2. emelet 1.) megbízásából **Jászai Anita** (2000 Szentendre Céh utca 3.) elkészítette

a **2600 Vác Rádi út 6. 2. emelet 1. (hrsz.: 4217/A/9)**
alatti lakás megnevezésű
ingatlan forgalmi értékbecslését.

Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	15 100 000 Ft
Hozamszámítással becsült érték	14 700 000 Ft
Végső forgalmi érték	**15 100 000 Ft**

Piaci forgalmi érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

Likvidációs érték:

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen (erős kereslet)		**Átlagos** (kiegyensúlyozott piac)	X	Problematikus (kínálati túlsúly)		Nehéz (erős túlkínálat)	

Kockázati tényezők:	
Hosszú távú értékállóság:	5%
Piaci adatok megbízhatósága:	5%
Egyéb adatok megbízhatósága:	0%
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítése:	10%
Likviditás a forgalmi érték %-ában kifejezve:	**80%**
Likvidációs érték:	**12 080 000 Ft**

A likvidációs érték a fedezetként felajánlott ingatlan várható értéke egy olyan helyzetet feltételezve, amikor a válságmenedzselés/felszámolás során a fedezetet a lehető legrövidebb időn (3 hónapon) belül – ha szükséges nyomott áron értékesíthető.

Megjegyzések:

Fenti értékek ÁFA-t nem tartalmaznak, az ingatlan 1/1 tulajdonjogára, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje: 3 hónap.

Az értékelés célja az ingatlan forgalmi (piaci)- és likvidációs értékének megállapítása.

A forgalmi érték megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 példányban készült.

Budapest, 2020.09.27.

Jászai Anita
ingatlanvagyon értékelő

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 **Halmai László** (születési neve: Halmai László, lakik: [illegible] 1. ajtó, születési helye és ideje: ..., 19...., anyja neve: ..., személyi azonosítója: ...., adóazonosító jele: 8...., okmányazonosító: ..., ...) és **Halmai Lászlóné** (születési neve: ..., lakik: [illegible] ajtó, születési helye és ideje: ..., 19...., anyja neve: ..., személyi azonosítója: ...., adóazonosító jele: 8...., okmányazonosító: ..., ...), mint vevők – a továbbiakban: **vevők** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a ... számú [illegible] **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 vevők pedig egymás közt egyenlő arányban megveszik az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 4217/A/9. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, 53 m^2 alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 612 / 10 000 eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Rádi út 6. 2. emelet 1. ajtó** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányad**át (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, földgáz fűtés.

1.2. A felek rögzítik, hogy a vevők a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlői, akik 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 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 **12 835 000 Ft, azaz tizenkettőmillió - nyolcszázharmincötezer forint** összegben állapodtak meg.

2.1. A vételárból **2 567 000 Ft, azaz kettőmillió – ötszázhatvanhétezer forintot** [a teljes vételár 20 %-a] 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 vételárból fennmaradó **10 268 000 Ft, azaz tízmillió - kettőszázhatvannyolcezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevők **havi** egyenlő **részletben**, havonta 57 044 Ft összegben, fizetik

meg az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással 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 vevők a jelen szerződés hatályba lépését követő első hónapban kötelesek teljesíteni.

2.4. 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.

2.5. A felek megállapodnak abban, hogy a **kamatot** a vevők a havi részletekkel együtt annak esedékességével **egyidejűleg** kötelesek 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 **vevők kötelesek közjegyző** előtt **végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tenni**, amelyben elismerik, amennyiben háromhavi vételár részlet összeget elérő hátralékuk 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 vevők kötelesek 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 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 tényt, 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 **10 268 000** 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 **10 268 000** 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 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 vevők a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtok**ában vannak, 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 **vevők javára** egymás közt egyenlő arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön.**

7. A szerződő felek közül a vevők kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok. 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-…. 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 aláírásukkal 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(k) 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 kialkudott 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 névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek 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	**Halmai László**	**Halmai Lászlóné**
eladó képviseletében	vevő	vevő
Matkovich Ilona		
polgármester		

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 14. pontjába foglalt

meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. ….-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

3. Tárgy: Őri József – Vác, Dózsa György út 25. fsz. 7. – vételi szándék megerősítése

Előzmények:
Őri József vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 2483/A/7 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Dózsa György út 25. fsz. 7. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető. (158/2020.(X.12.) GVB határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 34/2020.(IV.01.) számú határozatával Őri József kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Dózsa György út 25. fsz. 7. (hrsz.: 2483/A/7) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.
Az értékesítés elkészítése és díja bérlőt terhelte.

Őri József az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészíttette. A 2020. október 29. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan értéke **15.900.000, -Ft.** A forgalmi értékbecslés kilencven napig érvényes.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Őri József 2020. október 30. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát akként, hogy a vételárat egy összegben kívánja megfizetni, hitel igénybevételével.

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."

A Rendelet 36. § (3) bekezdése értelmében:

„36. § (3)[i] Ha az elővásárlási jogosult, aki az elővásárlással érintett ingatlant legalább 5 éve bérli, a vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 90 napon belül egy összegben megfizeti, 20 % vételárkedvezményt kap. Az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a jogszabály alapján további elővásárlásra jogosultak részére biztosított határidő lejártának vagy valamennyi lemondó nyilatkozat beérkezésének napja. A vételár egy összegű megfizetésének minősül, ha az adásvételi szerződésben foglaló kerül kikötésre és az elővásárlásra jogosult a foglalón felüli vételárrészt fizeti meg egy összegben."

A forgalmi értékbecslés alapján számított alap vételár (13.515.000, -Ft) és a 20 %-os vételárkedvezmény figyelembevételével, a fizetendő vételár összege 10.812.000, -Ft.

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 Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a 2483/A/7 hrsz-ú, természetben a 2600 Vác, Dózsa György út 25. fsz. 7. szám alatt található lakás ingatlant Őri József részére 10.812.000, -Ft, egy összegben fizetendő vételár ellenében, adásvétel jogcímén értékesíti. Felhatalmazza Polgármestert az adásvételi

szerződés aláírására. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: 2021. február 28.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:
1. számú melléklet: 34/2020. (IV. 01.) számú Polgármesteri határozat
2. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2020. november 5.

Tisztelt Váci Városfejlesztő Kft!

Alulírott Őri József ([redacted] Csolovszki Éva,) 2600 Vác, Dózsa György út 25 földszint ajtó: 7. alatti, 2483/A/7 hrsz-ú ingatlant szeretném megvásárolni **egyösszegű banki hitelre**. A Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft értékbecslését elfogadom.

Vác,2020. 10. 30.

Érkezett: 2020.10.30.
Iktatószám: VF/141-5/2020
Melléklet: - db
Előadó: Hendi Éva
Irattári tételszám:
Alapszám:

Köszönettel:

Őri József

VF/141-/2020

Kht.: Nt
Hétfői döntés nyomtatása

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: *Ifj. Őri József – Vác, Dózsa Gy. út 25. fsz. 7. – vételi szándék kérelem*

34/2020.(IV.01.) sz. Polgármesteri határozat

A Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező Vác Dózsa Gy. út 25. fsz. 7. sz. alatti ingatlanra vonatkozóan megismerte ifj. Őri József bérlő kérelmét és az ingatlan értékesítéséhez elvi hozzájárulását adja.
Az értékbecslés elkészítése és díja bérlőt terheli.

Határidő: *2020. április 30.* ***Felelős:*** *VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg*

K.m.f.

VÁC VÁROS POLGÁRMESTERE

Matkovich Ilona
polgármester

dr. Zsidel Szilvia
jegyző

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Őri József **2600 Vác, Dózsa György út 25. földszint ajtó: 7.**
Készítette:	CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	**2600 Vác, Dózsa György út 25. földszint ajtó: 7. alatti, 2483/A/7 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada**
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2020. október 18.
Szakvélemény érvényessége:	90 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	**15 900 000 Ft,** azaz **Tizenötmillió – kilencszázezer Forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
szám.: 1050/2019

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.
ph.
adószám: 25769502-2-41
cégj. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz.szám: 10403263-50526752-84511001

Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 719/2001
PMIK szám: 1602/2008

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 **Őri József** (születési neve: ..., lakik: ...., születési helye és ideje: ..., 19...., anyja neve: ..., személyi azonosítója: ...., adóazonosító jele: 8...., okmányazonosító: ..., ...), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a ... számú **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, forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 2483/A/7. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, 137 m^2 alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 156 / 1 000 eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Dózsa György út 25. földszint 7. ajtó „felülvizsgálat alatt"** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányad**át (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, földgáz fűtés.

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 jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a lakással kapcsolatosan a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtandó egyéb köztartozása nincs, és eleget tesz az Ör.-ben rögzített feltételeknek.

1.4. A felek rögzítik, hogy a vevőt a lakás Ör. szerint meghatározott vételárából az Ör. 36. § (3) bekezdés szerinti kedvezmény illeti meg.

2. Az 1. pontban körülírt – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **10 812 000 Ft, azaz tízmillió – nyolcszáztizenkettőezer forint** összegben (a továbbiakban: vételár) állapodtak meg.

2.1. A vételárat a vevő **a jelen szerződés hatályba lépését követő kilencven napon belül** a **CIB Bank** (a továbbiakban: hitelező) által folyósításra kerülő **lakáshitel** igénybevételével az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételár jogcímén.

2.2. 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.

2.3. A vevő kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy a fenti vételárat a hitelező az eladó fizetési számlájára átutalással teljesítse. Az eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítést joghatályos teljesítésnek a számláján történő jóváírás esetén ismeri el.

2.4. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a CIB Bank bármely okból az általa igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének eladó részére történő megfizetését saját erőből teljesíti.

2.5. 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 vevő hitelfelvételét és a hitelből finanszírozandó vételár határidőben történő folyósítását elősegítsék.

2.6. Az eladó jogosult – a foglaló jogkövetkezményeinek az alkalmazása mellett az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől **elállni**, ha a vevő a vételárat a jelen pontban rögzített időpontot követő további tizenöt napon belül (póthatáridő) sem fizeti meg a részére azzal, hogy a vételár finanszírozására szolgáló, a Bank által nyújtott hitelre vonatkozó kölcsönszerződés megkötését követően a felek csak a Bank hozzájárulásával jogosultak a szerződéstől elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. A Bank írásbeli hozzájárulása 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 tényt, 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 (a továbbiakban: Nvtv.) 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 **birtok**ában 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 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.

5.3. 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. 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 **négy** hónapon belül benyújtják a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályához. Ennek megtörténtéig 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.

7.1. A szerződő felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő 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.

7.2. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevő bemutatja a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő igazolást banki terhelési értesítővel.

7.3. 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 meghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes köteles haladéktalanul megsemmisíteni.

7.4. A hátralékos vételár megfizetésének a határidejét megelőzően a letéteményes csak a letevő (eladó) és a jogosult (vevő) kifejezett és együttes írásbeli nyilatkozata alapján adhatja ki a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a letevőnek (eladónak).

7.5. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.

8. 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.

9. 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-…. 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.

10. 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.

11. 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 kialkudott vételárat emelje vagy csökkentse.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre, az Nvtv. és az Ör. vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

13. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

14. 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.

15. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés, mint a helyi önkormányzat tevékenységére vonatkozó adat, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) 3. § 5. pontja alapján közérdekű adatnak minősül. A tv. 26. § (1) bekezdése szerint: az állami vagy helyi önkormányzati feladatot, valamint jogszabályban meghatározott egyéb közfeladatot ellátó szervnek vagy személynek (a továbbiakban együtt: közfeladatot ellátó szerv) lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - az e törvényben meghatározott kivételekkel - erre irányuló igény alapján bárki megismerhesse

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 névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek 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*.

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 pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: 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 Infotv. 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	**Őri József**
eladó képviseletében	vevő
Matkovich Ilona polgármester	

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 15. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. ....-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd