

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 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletében kihirdetett,
Magyarország egész területére vonatkozó veszélyhelyzetre tekintettel

Szám: VVF/300-1/2020.
Tárgy: A Vác belterület 3057/3 hrsz-ú, Vác, Eötvös József utca 16. szám
alatti, önkormányzati tulajdonú, kivett udvar és műterem
bérletjének kérelme – Nalors Grafika
Kft. vételi szándék

Melléklet: 15 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Zábó Edina ügyvezető
Készítette: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 17 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

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

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: Jegyzői Kabinet jogi referense 

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido Szilvia Jegyző Nincs / az alábbi: 

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető 

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Polgármester 

Tisztelt Polgármester Asszony!

1.) A Vác belterület 3057/3 hrsz-ú, Vác, Eötvös József utca 16. szám alatti, önkormányzati tulajdonú, kivett udvar és műterem bérlőjének kérelme – Nalors Grafika Kft. vételi szándék

A Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Vác belterület 3057/3 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös József utca 16. szám alatti, 972 m² nagyságú, kivett udvar és műterem megnevezésű ingatlan (Továbbiakban: *Ingatlan*). A Nalors Grafika Kft. bérlője az Ingatlannak.

A Nalors Grafika Kft. bérleti jogviszonya 2018. február 1. napjától határozatlan időre szól.

A bérleti díj: 180.775,-Ft/hó + Áfa (4.220,-Ft/m²/év + Áfa 514 m²). *Tartozása nincs.*

A Nalors Grafika Kft. ügyvezetője Szabó Gábor vételi szándékot nyújtott be az Ingatlanra.

Vác Város Polgármestere 33/2020.(V.29.) önkormányzati rendelettel rendelkezett a váci 3057/3 hrsz-ú ingatlan törzsvagyonból történő kivezetéséről.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

14.§

(2) A Magyar Államot a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

58.§

(1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelete szerint:

45. §

(1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársat) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értébecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötí.

A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

A kérelmező saját költségén az értébecslést elkészíttette. *Az Ingatlan forgalmi értéke: 84.700.000,- Ft.*

Polgármesteri határozat

Vác Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3057/3 hrsz-ú Vác, Eötvös József utca 16. szám alatti, 972 m² nagyságú, kivett udvar és műterem megnevezésű ingatlant értékesíti a Nalors Grafika Kft.-nek, mint bérlőnek-Ft, azaz forint vételáron. A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: bérleti szerződés
3. számú melléklet: tulajdoni lap
4. számú melléklet: értébecslés
5. számú melléklet: adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2020. június 11.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Zimbra

Iktatószám: 107,954-1/2020
Melléklet:db
Előadó: Postane M. Judit
Irártári tételszám:
Alapszám:

postane.judit@vacholding.hu

Fwd: Nalors Értékbecslés

Feladó : dr. Varga Borbála <varga.borbala@vacholding.hu> H, 2020. máj.. 25., 17:17

Tárgy : Fwd: Nalors Értékbecslés

Címzett : Postané Judit <postane.judit@vacholding.hu>

dr. Varga Borbála; lavagyonhasznosító; szilvesztő Václav Václav; ci Václav; rosfejlesztő Kft. 2600 Václav; c, Kózt; rsas; g & uacute; t 34. Telefon: 06/27-510-107E-mail: varga.borbala@vacholding.hu Web: www.vacholding.hu

----- Továbbított üzenet -----

Feladó: Nalors Grafika Kft. Szabó Gábor <info@nalors.com>

Címzett: varga borbala <varga.borbala@vacholding.hu>

Másolatot kap: polgarmester@varoshaza.vac.hu

Elküldött üzenetek: Tue, 19 May 2020 14:28:58 +0200 (CEST)

Tárgy: Nalors Értékbecslés

Kedves Bori,

A Nalors Kft épület vásárlási szándékomat továbbra is fenntartom.

Polgarmester Asszonyt megkerestem, aki hozzád irányított.

Ennek megfelelően mellékelten küldöm a frissen készült Értékbecslést.

Szintén csatolom az ISO 9001 és ISO27001 szabvánnyal rendelkező cég vagyon és értékbecslő bizonyítványát és jogosultságát.

<https://drive.google.com/open?id=1UYT9hUFvWQg6oXNP7vUYxCUtzC9VdVS8>

https://drive.google.com/open?id=1bBAqzpl53XvB5vJog62OOxqYGjB_2fnz

<https://drive.google.com/open?id=1mrMkoQxdn7Dn1yCSGi9JTchzXSSMJwhF>

Kérem szíves közreműködésedet az ingatlan vásárlásának ügyében.

Várom válaszd,

--

Üdvözlettel;

Szabó Gábor
ügyvezető

NALORS GRAFIKA KFT
2600 Vác, Eötvös utca 16
Mobil: +36 30 942.96.91
e-mail: info@nalors.com
WEB: www.nalors.com
Kalkulálj magad:
www.printcalc.hu

1)

Grafikai műhely bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Vác Város Önkormányzat, (Vác, Március 15. tér 11. szám) képviseletében eljáró Váci Városfejlesztő Kft. (2600 Vác, Köztársaság út 34., Cégjegyzékszám: 13-09-130719, képviseletében eljár: Benyó Balázs ügyvezető), mint bérbeadó (a továbbiakban: *Bérbeadó*)

másrészről

NALORS Grafika Kft. (székhely: 2600 Vác, Eötvös József utca 16., adószám: 10775493-2-13, cg. szám: 13-09-065782, képviseli: Szabó Gábor), mint bérlő (a továbbiakban: *Bérlő*)

Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: *Felek* között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

- 1./ Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi, a Vác, 3057/3 hrsz-ú, 2600 Vác, Eötvös József utca 16. szám alatti, a Vác Város Önkormányzatának tulajdonát képező 972 m² nagyságú kivett udvar és műterem megnevezésű ingatlanból, 514 m² területet (*Továbbiakban: Bérlemény*).
- 2./ Felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérlemény vonatkozásában jelen szerződés aláírásának időpontjában is birtokban van, így birtokátruházásra nem kerül sor.
- 3./ A bérleti jogviszony 2018. év február hó 1. napjától határozatlan időre jön létre.
- 4./ A bérleti díj havi összege: 170.069,-Ft/hó + Áfa (3.970,-Ft/m²/év + Áfa) (514 m²) (a továbbiakban: *Bérleti díj*). Bérbeadó jogosult a bérleti díjat egyoldalúan a KSH által megállapított éves fogyasztói árindex mértékével évente január hó 1. napjával felemelni.
Első emelés: 2019. év január hó 1. napja.
- 5./ Bérbeadó köteles a bérleti díjra vonatkozó számláját legkésőbb a fizetési kötelezettség lejártá előtt 15 munkanappal Bérlőhöz eljuttatni. Amennyiben a Bérbeadó késedelmesen juttatja el Bérlőhöz a bérleti díjra vonatkozó számláját, úgy a fizetési kötelezettség a számla átvételét követő 15 munkanapon belül válik esedékessé.
Késedelmes fizetés esetén a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese.
- 6./ A 4./ pontban meghatározott bérleti díj nem foglalja magában a bérlemény használatával járó kiadásokat (fűtés, világítás, víz és csatornahasználat, szemétszállítási díj stb.), melyek igénybevételére a bérlőnek külön szolgáltatási szerződést kell kötnie.
Bérlő köteles az általa folytatni kívánt tevékenységi köréhez a *Vagyon és felelősség biztosítást* megkötni. További kötelezettsége a bérleménye előtti közös használatra szolgáló terület és az épületingatlan udvari részének tisztántartásáról, téli időszakban szükséges hó- és síkosság mentesítéséről saját költségére gondoskodni.
- 7./ Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Grafikai Műhely alapításakor megállapított tevékenységét folytatja, és e mellett jogosult az e tevékenységi körbe tartozó vállalkozói tevékenységet is folytatni addig a mértékig, míg az az alaptevékenységből eredő kötelezettségek teljesítését nem veszélyezteti, vagy hátráltatja.
- 8./ Szerződő felek kijelentik, hogy amennyiben a NALORS Grafika Kft. a 6./ pontban meghatározott alaptevékenységet nem folytatja, azt megszünteti, vagy nem teljesíti, úgy az a bérbeadót felhatalmazza a bérleti szerződés egyoldalú felmondására. A felmondási jogon túlmenően a tulajdonos fenntartja a jogot a szerződésszegésből eredő vagyoni és nem vagyoni kárának érvényesítésére.

- 9./ Bérlo kötelezi magát arra, hogy a bérleti időtartam alatt a saját költségén és minden utólagos beszámítási igény kizárásával az ingatlant és az épületet – azok tartozékaival együtt – jó gazda gondosságával kezeli, felújításával, karbantartásával, és az üzemeltetéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költségét viseli. Bérlo köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni és állagfenntartásáról gondoskodni, a rendes használatlalt és saját hibájából keletkezett károkat helyreállítani, a bérleményt az ÁNTSZ szempontoknak megfelelően tisztán tartani. A munkavédelmi, tűz- és környezetvédelmi szabályok betartása bérlo kötelezettsége.
- 10./ Bérlo folyamatosnak tekinti Molnár Ferenc grafikus, Németh Árpád festőművész és Orvos András festőművész által bérelt műtermek albérleti viszonyát a bérleti idő alatt. Az albérleti szerződéseket a bérlo csak a tulajdonos egyetértésével szüntetheti meg, azon csak a tulajdonos hozzájárulásával változtathat. A bérlo jogosult a műtermek albérleti díját a műtermek alapterületétől (m²) függő mértékben a korábbi szerződésben meghatározott díjtételeket - 6.000,-Ft/hó + Áfa - 8.000,-Ft/hó + Áfa összeget - minden év január 01-vel, az infláció mértékével módosítani.
- 11./ Bérlo tudomásul veszi, hogy ezen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlanon bármely építési, vagy átalakítási munkát csak a bérbeadó engedélyével végezhet, illetve kötelezi magát arra, hogy az Önkormányzat engedélyét az ilyen munkálatok megkezdését megelőzően megszerzi.
- 12./ Bérbeadó a bérleti szerződést a határozott időn belül cserehelyiség biztosítása és kártalanítás nélkül is rendkívüli felmondással azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérlo
a./ a Bérleti díjat felszólítás ellenére sem fizeti meg,
b./ a Bérlo a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
c./ Bérlo a Bérbeadóval vagy a többi Bérlovel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít,
d./ Bérlo bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet Bérbeadó engedélye nélkül végez,
e./ Bérlo a helyiséget rongálja, vagy rendeltetésellenesen használja,
f./ Bérlo a helyiséget albérletbe adja
- 13./ Bérlo a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben Bérbeadó bérlemény rendeltetészerű használatra alkalmasságát Bérlo részére bármilyen okból nem képes biztosítani.
- 14./ Bármelyik fél jogosult a szerződést 30 napos felmondási idővel a másik félhez címzett egyoldaltú írásbeli jognyilatkozattal felmondani.
- 15./ Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérleményre vonatkozóan más természetes, vagy jogi személynek nincs olyan joga, mely Bérlo jelen szerződésben rögzített jogaiban akadályozza.
- 16./ Bérbeadó jogában áll, hogy a Bérlemény fenntartásához, állagának megőrzéséhez szükséges munkálatokat elvégezze. Bérbeadó köteles a tervezett munkálatok időtartamáról és terjedelméről a Bérlo elözetesen értesíteni, kivéve az élet-és vagyonbiztonság okán halaszthatatlan sürgős eseteket. Bérbeadó által végzett átalakítási munkálatok a Bérlo tiszteletét nem zavarhatják, a Bérlemény rendeltetészerű használatát nem akadályozhatják.
- 17./ A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén Bérlo köteles a Bérleményt ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére visszaadni.
- 18./ Amennyiben Bérlo a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnését követően legkésőbb 8 (nyolc) napon belül nem adja át a 16./ pontban megjelölt állapotban, úgy a Bérbeadó a bérleti jogviszony utolsó napján fennálló Bérleti díj háromszorosát jogosult követelni használati díj címén a megfelelő teljesítésig.

19./ Felek megállapodnak abban, hogy minkét fél részéről postai úton másik fél részére megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert címzett az iratot nem vette át (feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) az iratot - az ellenkező bizonyításig - a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

20./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014.(VI.20.) rendeletében foglaltak az irányadók.

Vác, 2018. év március hó 5 napján

Vác, 2018. év március hó 2. napján

Váci Városfejlesztő Kft.
2600 Vác, Kőtelepi út 84.
adószám: 14297361
.....
Bényi Balázs
ügyvezető
Bérbeadó

.....
NALORS Grafika Kft.
Szabó Gábor
ügyvezető
Bérlő

Mellékletek:

1. számú melléklet: átláthatósági nyilatkozat

NALORS GRAFIKA KFT.
2600 Vác, Eötvös u. 18.
adószám: 10775493-2-13

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/23702/2020
2020.05.26

Oldal: 1/1

VÁC

Belterület 3057/3 helyrajzi szám
2600 VÁC Eötvös József utca 16.

Szektor : 53

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

I. RÉSZ

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill

alapszám
ter
kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett udvar és műterem

0

972

0.00

1. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42050/1999.08.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l

1)

*Vác Város Polgármestere
33/2020.(V.29.) önkormányzati rendelet
a váci 3057/3 hrsz.-ú
ingatlan törzsvagyomból történő kivezetéséről*

Vác Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja.

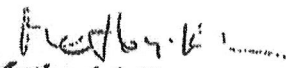
1. §

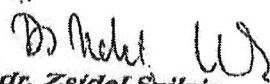
Polgármester úgy dönt, hogy a váci 3057/3 hrsz.-ú ingatlant a törzsvagyomból a forgalomképes vagyonba sorolja át.

2. §

- (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet kihirdetéséről a jegyző a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon gondoskodik.

Vác, 2020. május 29.

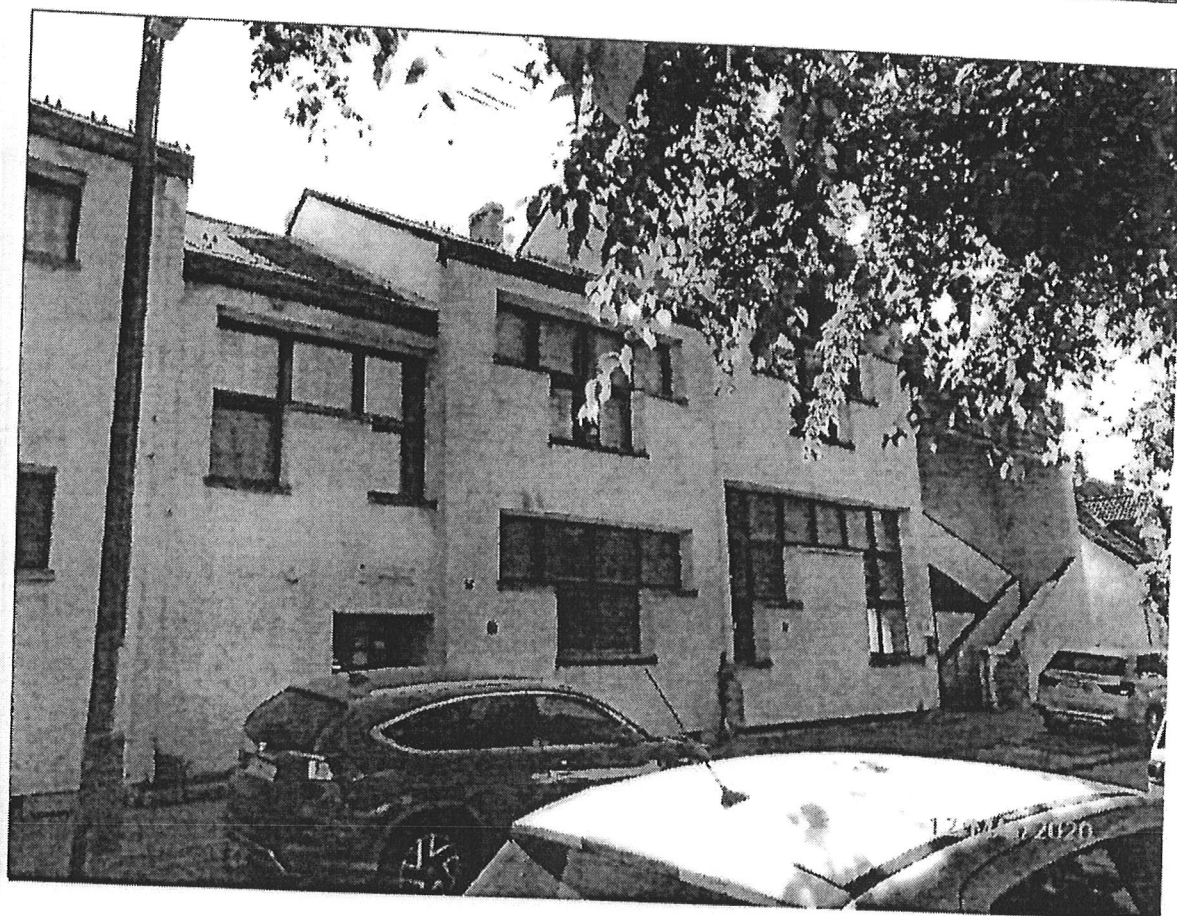

Matkovich Ilona
polgármester


dr. Zsida Szilvia
jegyző

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSHOZ

Ingatlan címe:	2600 Vác Eötvös József utca 16.
Hrsz:	3057/3



2020.05.15

Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecsítő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



1. ÖSSZEGZÉS

Megbízó neve:	NALORS Grafika Kft.
Ingatlan címe:	2600 Vác Eötvös József utca 16.
Természetben:	2600 Vác Eötvös József utca 16.
Hrsz:	36640

Ingatlan típusa:	kivett udvar és műterem
------------------	-------------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a NALORS Grafika Kft. részére.
-------------------	---

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100%

Telek területe:	972 m ²
Redukált alapterület:	708 m ²

Értékelés határnapja:	2020.05.15
Értékelés érvényessége:	180 napig

Szakvéleményt készítette:	Horváth Zoltán
---------------------------	----------------

Értékelés összesített eredménye:

Placi adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	
Hozam alapú érték	88 300 000,- Ft
Fő módszer	
Költség alapú érték	81 000 000,- Ft
Ellenőrző módszer	
	98 700 000,- Ft
Összesített érték:	84 700 000,- Ft

azaz NYOLCVANNÉGYSZÁZ ÉZREZER Forint + ÁFA

"A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek közötti viszonyban vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2020.05.15

Készítette:

Horváth Zoltán

Horváth Zoltán
ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: PMIK.1463/2007

Ellenőrizte:



City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/c
Telefon: 242-22-29
Fax: 1037-209-48711207-5311000

Del' Medico Rossinelli Andrea

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető
Eng. Szám: 2559/200

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 a **NALORS Grafika Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2600 Vác, Eötvös utca 16., cégjegyzékszám: 13-09- 065782. – Budapestkörnyéki Törvényszék Cégbírósága, adószáma: 10775493-2-13., statisztikai számjele: 10775493-1812-113-13., képviseli: Szabó Gábor (an: Kern Gabriella) 2600 Vác, Alsó Törökhegy út 18. szám alatti lakos ügyvezető), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a ... számú **Polgármesteri Határozat** alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 3057/3. hrsz.** alatt felvett, udvar és műterem megjelölésű, 972 m² alapterületű, természetben **2600 Vác, Eötvös József utca 16. szám** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.
 - 1.1. A szerződő felek rögzítik, hogy Vác Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva a Kormány 40/2020. (III. 11.) Korm. rend. kihirdetett, Magyarország egész területére vonatkozó veszélyhelyzetre tekintettel jogosult a jelen szerződés tárgyában határozni.
 - 1.2. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, aki a Lakásv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosult.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **... Ft, azaz ... forint** összegben állapodtak meg.
 - 2.1. A vételárból **5 000 000 Ft, azaz ötmillió forintot** a vevő a jelen szerződés aláírását követő nyolc napon belül az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesít foglaló jogcímén.
 - 2.2. A szerződő felek a **foglaló** jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, ha a szerződést teljesítik a tartozás a foglaló összegével csökken, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken

- 2.3.** A szerződő felek rögzítik: az **általános megítélés** alapján a vevőnek a teljesítés megghiúsulásaért való - az adott foglaló elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bízott a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodása alaptalanságának a következményét az eladókra nem háríthatja át.
- 2.4.** A vételárból fennmaradó **... Ft, azaz ...** forintot a vevő **a jelen szerződés hatályba lépését követő kilencven napon belül** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesít vételárhátralék jogcímén.
- 2.5.** A szerződő felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.
- 2.6.** A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.
- 2.7.** A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan kimérésének és kitűzésének a feladata és költsége a vevőt terheli.
- 2.8.** Amennyiben a vevő a fizetési ütemezésben meghatározottak szerint bármely fizetési határidőt elmulasztja, a késedelem időtartamára a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező összegű **kamatot** köteles megfizetni úgy, hogy az elhalasztott határidő leteltétől számított **tizenöt nap** kamatmentes. A késedelmi kamat maximuma a jelen szerződésben meghatározott vételár **5 %-a**. Amennyiben a késedelem a fizetési határidőtől számított **harminc napot** meghaladja, úgy ez esetben az eladó - választása alapján - jogosult - a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett az érdekmúlás bizonyítása nélkül - a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, vagy késedelmi kamatköveteléssel élni.
- 3.** Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 3.1.** Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.
- 3.2.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
- 4.** A szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

- 4.1.** Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 4.2.** A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
- 5.** Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetését követő munkanapon megtörténik.
- 5.1.** A jelen pontban meghatározott időpontban az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni.
- 5.2.** A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 5.3.** Az ingatlan birtokátruházása során felek a közüzemi mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket közösen írásban, jegyzőkönyv felvétele útján rögzítik.
- 5.4.** 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.
- 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 **hat** hónapon belül benyújtják a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályától. Ennek megtörténteig a szerződő felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.
- 7.** Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

- 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 megghiúsul, 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 szerződő felek képviselői kijelenti, hogy az eladó, illetve a vevő magyar jogi személy és az általuk képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosultak a jelen adásvételi szerződés aláírására.
- 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 szerződő 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 szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 13.** A szerződő 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 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.
15. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.
- 15.1. A szerződő 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.
- 15.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

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

Vác, 2020.

.....
Vác Város Önkormányzata
eladó képviselőjében
Matkovich Ilona polgármester

.....
NALORS Grafika Korlátolt Felelősségű
Társaság vevő képviselőjében
Szabó Gábor ügyvezető

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

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

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd