

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának

2025. év július hónap 9. napi ülésére

Szám: VVF/1870-1/2025
Tárgy: Vác, dr. Csányi László krt. 34. fsz. 1. és Széchenyi utca 16. fsz. 1. szám alatti nem lakás célú helyiség értékesítése
Melléklet: 19 oldal *docodwin*
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 26 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

[Signature]

Törvényességi észrevétel: dr. Zsida Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

[Signature]

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

[Signature]

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

[Signature]



Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

1. Tárgy: Vác, dr. Csányi László krt. 34. fsz. 1. szám alatti nem lakás célú helyiség értékesítése
2. Tárgy: Vác, Széchenyi utca 16. fsz. 1. szám alatti nem lakás célú helyiség értékesítése

Vác, 2025. június 23.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1.Tárgy: Vác, dr. Csányi László körút 34. fsz. 1. szám alatti nem lakás célú helyiségre vonatkozó vételi szándék kérelem

A Lucky Sun Szolárium Kft. (továbbiakban: *Bérlő*) bérlője az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Vác, dr. Csányi L. körút 34. fsz. 1. szám (3299/A/1 hrsz) alatti, 98,53 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek (továbbiakban: *Ingatlan*).

A hatályos bérleti szerződés 2023. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig jött létre.

A bérlőnek jelenleg 944.384, - Ft befizetett biztosítéka van.

A bérleti díj: 477.686, -Ft/hó + Áfa (98,53 m²). Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

A Lucky Sun Szolárium Kft. képviselője, Császár István kérelmet nyújtott be társaságunkhoz az ingatlan megvételére vonatkozóan.

A Társasházban csak a tárgyi ingatlan áll az Önkormányzat tulajdonában.

A Vác, belterület 3299/A/1 hrsz-ú, Vác, dr. Csányi L. körút 34. fsz. 1. szám alatti ingatlan forgalomképes, értékesítésre jelölhető.

Vác Város Önkormányzat Főépítésének álláspontja a következő: az ingatlan Vt-6, településközponti vegyes építési övezetbe tartozik. A hosszú távon kijelölt sétáló utca 3. szakaszán található, helyi egyedi védett épület. A földszinti helyiségek funkciója elsősorban üzlet, szolgáltatás, kereskedelem lehet.

Bérleti konstrukcióban javasolt megtartani az üzletet városfejlesztési szempontból – a sétálóutca bővítése miatt is. Ugyanakkor HÉSZ-nek megfelelően az értékesítése lehetséges.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 144/2025.(V.14.) számú határozata alapján Társaságunk megrendelte az értékbecslést.

A Conzus Kft. által 2025. május 30. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **82.100.000, -Ft.** Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet.

(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslatához minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdésének második fordulata alapján:

„A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.”

A bérlő a vételi szándékát fenntartja, azonban kérelmezi, hogy a forgalmi értéket a Tisztelt Bizottság ne emelje meg, tekintettel arra, hogy az ingatlan elavult gépészettel és belső terekkel rendelkezik.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, dr. Csányi L. körút 34. fsz. 1. (3299/A/1 hrsz) szám alatti ingatlant értékesítse a Lucky Sun Szolárium Kft. részére ..., -Ft vételáron. Vevő az adásvételi szerződés hatályba lépéséről szóló értesítést követő tizenöt napon belül köteles a vételárat összegben megfizetni az eladó részére.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, a tulajdoni lap (4800,- Ft), valamint az értébecslés díja, melynek összege bruttó 107.696, -Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értébecslés
2. számú melléklet: vételi szándék megerősítés
3. számú melléklet: AVSZ tervezet

Vác, 2025. június 23.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

2. Tárgy: Vác, Széchenyi utca 16. fsz. 1. szám alatti nem lakás célú helyiség értékesítése

Az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Széchenyi I. utca 16. fsz. 1. alatti, 52 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség (továbbiakban: *Ingatlan*). Az ingatlant 2022 óta a Gold-Mer Team Kft. bérlő.

A hatályos bérleti szerződés 2025. május 13. napjától 2030. május 13. napjáig jött létre.

A bérlőnek jelenleg 440.800,- Ft befizetett biztosítéka van.

A bérleti díj: 307.754,-Ft/hó + Áfa (52 m²). Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

A Gold-Mer Team Kft. képviselője vételi szándékot nyújtott be a fenti ingatlanra vonatkozóan.

A Társasházban 2 db önkormányzati tulajdonban álló üzlethelyiség, 1 db magán tulajdonban lévő üzlet, 1 db társasági tulajdonban álló üzlet, 1 db magán tulajdonban álló lakás, 1 db magán tulajdonban álló raktár, 1 db magán tulajdonban álló tetőtér és 1 db magán tulajdonban álló pince található.

A Vác, belterület 3086/A/1 hrsz-ú, Vác, Széchenyi I. utca 16. fsz. 1. szám alatti ingatlan forgalomképes, értékesítésre jelölhető.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 102/2025.(IV.09.) számú határozata alapján Társaságunk megrendelte az értékbecslést.

A Conzus Kft. által 2025. április 29. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **51.000.000,-Ft**. Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. § (1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyron szabad. Amennyiben a vagyron törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet.

(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslatához minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”

Tekintettel arra, hogy az ingatlan bérlővel terhelt, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014.(VI.21.) számú önkormányzati rendelet alapján az ingatlan értékesítése az alábbiak szerint történhet:

„39. § (1) Ha a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a bérlakást elidegenítésre kijelöli, bérbeadó az elővásárlási jogosultat értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről. Az értesítés tartalmazza:

a) a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;

b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;

c) a lakás 35. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értéket, vagy meghatározott vételárat;

d) tájékoztatást a jelen rendelet 35. §-a alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról,

e) tájékoztatást arról, hogy ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül a vételárat írásban nem fogadja el, akkor a lakás lakottan pályázat útján kerül értékesítésre, és ha az elővásárlási jogosult a pályázati eljárás folyamán él elővásárlási jogával, úgy a pályázati eljárás folyamán kialakult, magasabb vételáron vásárolhatja meg a lakást.

(2) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasághoz megérkeznie. A határidő jogvesztő."

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Képviselő-testület a 212/2025.(VI.20.) számú határozatában úgy döntött, hogy az ingatlant nem értékesíti a bérlő részére.

Ugyanakkor bérlő jelezte, hogy a korábbi fizetési konstrukció helyett – amely szerint az adásvételi szerződés hatályba lépéséről szóló értesítést követő tizenöt napon belül vételár 10%-át fizette volna meg, 6 hónapon belül pedig a fennálló vételár hátralékot – az adásvételi szerződés hatályba lépéséről szóló értesítést követő tizenöt napon belül a vételár 20%-át fizeti meg, majd 6 hónapon belül a vételár fennmaradó részét. Bérlő jelezte, hogy az előbbi konstrukciót abban az esetben tudja vállalni, amennyiben a vételár a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság által javasolt összeg, azaz 52.000.000,-Ft.

I. Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, Széchenyi I. utca 16. fsz. 1. (3086/A/1 hrsz) szám alatti ingatlant értékesítse a Gold-Mer Team Kft. részére 52.000.000,-Ft vételáron. A vételár kifizetése az alábbiak szerint történik: Vevő az adásvételi szerződés hatályba lépéséről szóló értesítést követő tizenöt napon belül a vételár 20%-át köteles megfizetni, majd a szerződés hatályba lépését követő 6 hónapon belül köteles a vételár fennmaradó részét egyösszegben megfizetni az eladó részére.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, a tulajdoni lap (4800,- Ft), valamint az értébecslés díja, melynek összege bruttó 107.696,-Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: köv. Kt

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

vagy

II. Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Vác, belterület 3086/A/1 hrsz-ú, természetben Vác, Széchenyi I. utca 16. fsz. 1. alatti, 52 m² alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlant jelölje értékesítésre nyílt pályáztatással, bérlővel terhelten, ..., -Ft vételáron.

A pályázati biztosíték összege: ..., -Ft (max.10%.)

Licitlépcső: ..., -Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, valamint az értékbecsülés díja, melynek összege bruttó 107.696, -Ft, illetve a tulajdoni lap lekérésének díja, 4800, -Ft.

Az Általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ 1) bekezdés j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítése mentes az ÁFA alól.

Határidő: köv. Kt

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értékbecsülés
2. számú melléklet: 212/2025.(VI.20.) számú KT határozat
3. számú melléklet: AVSZ tervezet

Vác, 2025. június 23.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Megbízás tárgya: 2600. Vác, Csányi László körút 34. fsz. 1. hrsz. 3299/A/1
1/1 tulajdoni hányada

Megbízó: Váci Városfejlesztő Kft.
2600. Vác, Közlársaság út 34.

Megbízott: CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.
Elérhetőség: info@conzus.hu, tel.: 06 30 280 9003

Értékelés célja: Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása

Értékelt érdekeltség: Tulajdon jog, 1/1 tulajdoni hányad értékelt

Ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

Védettség: nem védett

Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés: üzlet

Értékelés során alkalmazott módszerek: piaci összehasonlító elemzés

Helyszíni szemle, értékelés fordulónapja: 2025. május 30.

Szakvélemény érvényessége: 180 nap

Ingatlan forgalmi értéke: 82 100 000 Ft
azaz
nyolcvankettőmillió-egyszázezer

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.

Készítette:


Nagy Nikolett
ingatlan értékbecsülő
ny.sz. T/2023/299167-1


Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/3.
Adószám: 26789582-2-42
Célszám: 01-09-269206
Nyilv.szám: 016725
Sz.szám: 10403258-50526762-84011803

Ellenőrizte:


Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192

Tisztelt Bizottság!

Nyilatkozom, hogy az általam több mint 10 éve bérelt 3299/A/1 hrsz-ú ingatlanra a vételi szándékomat fenntartom. A vételárat 82.100.000Ft-ot egy összegben ki tudom fizetni.

Tisztelettel kérem a tisztelt bizottságot, hogy az értébecslést hagyja jóvá, ne emeljenek rajta. Kb. 10M Ft-al több, mint egy évvel ezelőtt, amikor még nem rendelkeztam elegendő forrással a vásárláshoz.

Ez egy több mint 100 éves épület, frissen homlokzatszigetelve. Elavult gépészettel és belső terekkel. A nettó négyzetméterárat összehasonlítva majdnem egy árban van az ingatlan.com-on eladásra hirdetett Lyrá Könyvesházzal, vagy a több mint 1 éve hirdetett, szinte új, modern Káptalan Házban található volt Takarékszövetkezettel.

Ismételten kérem a tisztelt bizottságot, a fentieket méltányolva, a korábbi gyakorlatnak megfelelően emelés nélkül hagyják jóvá az értébecslést.

Vác, 2025.06.12.

LUCKY SUN SZOLÁRIUM KFT
2200 Monor, Rákosi Jenő utca 2/B
Telefon: 14916764-2-13

Köszönettel: Császár István

Adásvételi szerződés

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

másrészről **Lucky Sun Szolárium Kft.** (...), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének ... számú határozata és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzat **21/2014. (VI. 20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevő megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a

VÁC belterület 3299/A/1 hrsz alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdoni részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben 2600 VÁC dr. Csányi László krt. 34. földszint ajtó: 1.

alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevők által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.

- 1.1. Az ingatlan helyreállítást/felújítást igényel, közműellátottság: vízellátás: közhálózatra csatlakoztatva (hiteles vízóra) – szolgáltató DMRV Zrt., szennyvízelvezetés: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató DMRV Zrt., gázellátás: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató MVM Next Zrt., elektromos energia: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató E. On . Energiamegoldások Kft.
- 1.2. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, akit az Ör. 44. §-a alapján elővásárlásra jogosult.
- 1.3. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor 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 ingatlan – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek ... **Ft, azaz ... forint** összegben (a továbbiakban: **vételár**) állapodtak meg.

- 2.1. A vételárat 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.
- 2.2. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó köteles értesíteni a vevőt a szerződés hatályba lépéséről.
- 2.3. Amennyiben a vevő a fizetési ütemezésben meghatározottak szerinti fizetési határidőt elmulasztja és a késedelem a fizetési határidőtől számított **tizenöt napot** meghaladja, úgy ez esetben az eladó választása alapján jogosult 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 tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
4. A 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 vevő 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.

5. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtokában** van, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.

5.1. A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítésétől 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 az 5. 1. pontban számított határidőtől 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 felek megállapodnak, hogy az **eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja**, azaz az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az eladó a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a vevő javára, határozatlan időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető.

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 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 az eladónak szerződésszerűen megfizetésre került.
- 7.2. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a bejegyzési engedélyt nyolc napon belül eljuttatni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. 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 eredeti 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 a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.
- 7.4. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő külön kérése esetén igazolást adjon ki azzal, hogy a **letéteményes ügyvéd** a jelen szerződésen tett aláírásával a letétbe helyezés tényét, **hét darab** eredeti **bejegyzési engedély letétbe vételét elismeri**. Az eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
8. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (1) és (2) bekezdése szerinti települési önkormányzat. Az önkormányzat törvényes képviselőjének a képviseleti joga az Mötv. 63. és a 65. § alapul.
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 az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

12. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a járásbíróság hatáskörébe tartozó ügyekben a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
13. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés, mint helyi önkormányzat tevékenységére vonatkozó adat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 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.
14. Az felek / képviselő kijelentik és szavatolják, hogy korábban nem szegetek meg és a jövőben sem fognak megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást.
15. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.
16. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik. A jogszabály hatálya alá tartozó épületnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén az eladónak a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a leendő vevőnek és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt a vevőnek. A tanúsítvány száma: HET-....
17. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsék 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.

- 17.1.** A felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.
- 17.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy 2025. január 15. napján hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. tv.**, az Átmen. Tv. rendelkezései alapján a beadványt a jogi képviselő nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül, hanem **papír alapon fogja előterjeszteni**, mert az informatikai rendszerbe történő belépés, és bármely ingatlan-nyilvántartási eljárás elektronikus kezdeményezése – az informatikai rendszer szakaszos üzembe állása okán – jelenleg nem lehetséges. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a **joggyakorlat kiforratlansága okán** a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállálnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.
- 17.3.** A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének a lehetőségéről és az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat jogszabályi rendelkezéseiről tájékoztatta a feleket.
- 17.4.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.
- 17.5.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.
-

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

Vác, 2025. ...

.....
Vác Város Önkormányzata
 eladó képviselőként
Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Lucky Sun Szolárium Kft.
 vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd
 (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10.,
 kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest
 Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi
 szerződés 17. pontjába foglalt szerződés 17. pontjába foglalt
 meghatalmazást elfogadom, a jelen meghatalmazást elfogadom, a jelen
 adásvételi szerződést szerkesztettem és adásvételi szerződést szerkesztettem és
 ellenjegyzem az eladó vonatkozásában ellenjegyzem a vevő vonatkozásában Vácott,
 Vácott, 2025.-én: 2025.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Megbízás tárgya:	2600. Vác, Széchenyi István utca 16. fsz. 1. 3086/A/1 hrsz. 1/1 tulajdoni hányada
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600. Vác, Köztársaság út 34.
Megbízott:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8. Elérhetőség: info@conzus.hu, tel.: 06 30 280 9003
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelt érdekelttség:	Tulajdon jog, 1/1 tulajdoni hányad értékelt
Ingatlan forgalomképessége:	forgalomképes
Védettség:	műemléki védelem, régészeti védelem
Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés:	üzlethelyiség
Értékelés során alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozam számításra alapuló elemzés
Helyszíni szemle, értékelés fordulónapja:	2025. április 29.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	51 000 000 Ft azaz ötvenegymillió forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

conzus

Ellenőrizte:

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/3.

Adószám: 20760602-2-42

Cégjegyzék: 01-09-106206

Levelezési szám: 016725

Tel. szám: 10403253-50024762-44011803

Nagy Nikolett
ingatlan értékbecslő
ny.sz. T/2023/431358-1

Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192

Nagysalddosok Országos Egyesítése Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tobetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2014-2015-2016
Kardépvárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2013-2014
Idősbart Önkormányzat 2013-2014
Kultúra Magyar Városa 2013-2014
A Nemzet Sportvárosa 2013-2014

Vác Város Polgármestere

KIVONAT

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2025. június 20.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác, Széchenyi u. 16. fsz. 1. sz. alatti nem lakás célú helyiség értékesítése

212/2025. (VI.20.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, Széchenyi u. 16. 1. sz. (3086/Á/T hrsz.) alatti ingatlant **nem értékesíti** a Gold-Mer Team Kft. részére

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsido Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

PA

Palócz Angolika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



Re: Bérleti szerződés hosszabbítása illetve vételi szándék benyújtása

Innen: Pálmai László ·

Dátum 2025. 06. 30., H, 15:21

Eddig: Zellei Ágota

Szia Ágota! Telefon beszélgetésünknek megfelelően az alábbi ajánlatot tesszük az üzlet megvételével kapcsolatosan. A vételár 20%-át tudjuk teljesíteni a szerződéskötéskor. A fennmaradó összeget pedig 6hónap múlva. Mindezt akkor tudnánk vállalni ha a vételár nem változik. Az értébecslő által meghatározott ár marad. Köszönettel Pálmai Tünde

----- Eredeti levél -----

Feladó: Zellei Ágota ·

Dátum: 2025 május 30 12:24:33

Tárgy: Re: Bérleti szerződés hosszabbítása illetve vételi szándék benyújtása

Címzett: Pálmai László ·

Tisztelt Pálmai László!

Köszönöm szépen a visszajelzést, a döntésről tájékoztatni fogom.

Üdvözlettel,

Zellei Ágota

vagyonhasznosítási csoportvezető

Telefon: +3627/510-107

E-mail:



Az e-mail (beleértve annak minden mellékletét) bizalmas információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzett(ek)nek szól. Amennyiben Ön az üzenetet valamilyen hibából vagy tévedésből adódóan kapta meg, kérjük, válaszevélben haladéktalanul értesítse az üzenet küldőjét.

"Kérem, gondoljon a környezetére, mielőtt kinyomtatja ezt a levelet!"



Feladó: Pálmai László

Elküldve: 2025. május 30., péntek 11:49

Adásvételi szerződés

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

másrészről ... (...), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének **10/2025. (I. 29.)** számú határozata és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzat **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 3086/A/1 hrsz alatt felvett, ... megnevezésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdoni részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben 2600 VÁC Széchenyi István utca 16. földszint ajtó: 1.

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.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan társasházban található, az önálló ingatlanhoz az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak.

- 1.1. Az ingatlan helyreállítást/felújítást igényel, közműellátottság: vízellátás: közhálózatra csatlakoztatva (hiteles vízóra) – szolgáltató DMRV Zrt., szennyvízelvezetés: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató DMRV Zrt., gázellátás: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató MVM Next Zrt., elektromos energia: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató E. On . Energiamegoldások Kft.
 - 1.2. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, akit az Ör. 44. §-a alapján elővásárlásra jogosult.
 - 1.3. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtandó egyéb köztartozása nincs, és eleget tesz az Ör.-ben rögzített feltételeknek.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek ... **Ft, azaz ...** összegben (a továbbiakban: **vételár**) állapodtak meg.

- 2.1. A vételárból ... Ft, azaz ... forintot a vevő a **jelen szerződés hatályba lépéséről szóló értesítést követő tizenöt napon belül** az eladónak a(z) OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000 számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti foglaló jogcímén.
 - 2.2. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó köteles értesíteni a vevőt a szerződés hatályba lépéséről.
 - 2.3. A 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. A felek rögzítik: az **általános megítélés** alapján a vevőnek a teljesítés megghiúsulásáért való - az adott foglaló elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bízott a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodása alaptalanságának a következményét az eladóra nem háríthatja át.
 - 2.4. A vételárból fennmaradó ... Ft, azaz ... forintot a vevő legkésőbb napjáig az eladónak a(z) OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000 számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárhátralék jogcímén.
 - 2.5. Amennyiben a vevő a fizetési ütemezésben meghatározottak szerinti egyes fizetési határidőket elmulasztja és a késedelem a fizetési határidőtől számított **tizenöt napot** meghaladja, úgy ez esetben az eladó választása alapján jogosult 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 felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

- 4.1. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
5. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtokában** van, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.
- 5.1. A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítésétől 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 az 5. 1. pontban számított határidőtől 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 felek megállapodnak abban, hogy az eladó a **tulajdonjogát** a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig **fenntartja**. A felek kérik és az eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára adásvétel jogcímén a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében a kérelemnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított ... időtartamra bejegyzésre kerüljön.

A felek rögzítik, hogy az eladó a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja.

A felek az eljáró ügyvédnek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó tájékoztatását tudomásul veszik: a felek kijelentik, hogy tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

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 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 az eladónak szerződésszerűen megfizetésre került.
- 7.2. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a bejegyzési engedélyt nyolc napon belül eljuttatni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. 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 eredeti 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 a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.
- 7.4. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő külön kérése esetén igazolást adjon ki azzal, hogy a **letéteményes ügyvéd** a jelen szerződésen tett aláírásával a letétbe helyezés tényét, **hat darab** eredeti **bejegyzési engedély letétbe vételét elismeri**. Az eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
8. Felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz

kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

9. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról - 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról - 20. § 1. pontja és a 39. § alapján, a **teljes vételár megfizetése esetén** a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában a vevő javára a **tulajdonjog** adásvétel jogcímen az egész ingatlanra kerüljön **bejegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.
10. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (1) és (2) bekezdése szerinti települési önkormányzat. Az önkormányzat törvényes képviselőjének a képviseleti joga az Mötv. 63. és a 65. § alapul.
11. 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.
12. A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
14. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a járásbíró hatáskörébe tartozó ügyekben a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
15. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik. A jogszabály hatálya alá tartozó épületnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén az eladónak a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a leendő vevőnek és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt a vevőnek. A tanúsítvány száma: HET-
16. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés, mint helyi önkormányzat tevékenységére vonatkozó adat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 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.

17. Az felek / képviselő kijelentik és szavatolják, hogy korábban nem szegetek meg és a jövőben sem fognak megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást.
18. 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.
19. 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, 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*.
- 19.1. A felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázat készítését nem igénylik.
- 19.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy 2025. január 15. napján hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. tv.**, az Átmen. Tv. rendelkezései alapján a beadványt a jogi képviselő nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül, hanem **papír alapon fogja előterjeszteni**, mert az informatikai rendszerbe történő belépés, és bármely ingatlan-nyilvántartási eljárás elektronikus kezdeményezése – az informatikai rendszer szakaszos üzembe állása okán – jelenleg nem lehetséges. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a **joggyakorlat kiforratlansága okán** a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

- 19.3.** A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének a lehetőségéről és az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat jogszabályi rendelkezéseiről tájékoztatta a feleket.
- 19.4.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltozás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.
- 19.5.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

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

Vác, 2025.

Vác, 2025. ...

.....
Vác Város Önkormányzata
 eladó képviselőként
Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
 ...
 vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

.....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd
 (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10.,
 kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest
 Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi
 szerződés 19. pontjába foglalt szerződés 19. pontjába foglalt
 meghatalmazást elfogadom, a jelen meghatalmazást elfogadom, a jelen
 adásvételi szerződést szerkesztettem és adásvételi szerződést szerkesztettem és
 ellenjegyzem az eladó vonatkozásában ellenjegyzem a vevő vonatkozásában Vácott,
 Vácott, 2025.-én: 2025. ...-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd