Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületeék Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 2022. március 9. napi ülésére

Szám: VVF/407-1/2022.
Tárgy: **A Vác, Rákóczi Ferenc tér 8-10. A. épület fsz. 1. szám alatti Ingatlanértékesítéssel kapcsolatos adásvételi szerződés tervezet jóváhagyása.**

Melléklet:

Előterjesztő: **Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető**
Készítette: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem:

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: ***nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))***
egyszerű szótöbbség (Mötv.47.§ (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta
Jogi osztály ov. .....

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

.....

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

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester .....

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

1. **A 2600 Vác, II. Rákóczi Ferenc tér 8-10. A. épület fsz. ajtó 1. szám (hrsz.:2626/A/1) lakás megnevezésű ingatlan értékesítésével kapcsolatos adásvételi szerződés tervezet jóváhagyása.**

Vác, 2022. március 1.

dr. Kiss-Bozó Szilvia
vagyonhasznosítási részlegvezető

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

1.Tárgy: A 2600 Vác, II. Rákóczi Ferenc tér 8-10. A. épület fsz. ajtó 1. (hrsz.:2626/A/1) lakás megnevezésű ingatlan értékesítésével kapcsolatos adásvételi szerződés tervezet.

Előzmény:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 7/2022.(I.12.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, II. Rákóczi Ferenc tér 8-10. A. épület fsz. ajtó 1. szám alatt található - ingatlan-nyilvántartásban a 2626/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott – ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárást **eredményesnek** és a **pályázati eljárás nyertesének Sebesi Zsuzsannát** nyilvánította, továbbá felhatalmazta a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására – a pályázati kiírásban meghatározott feltételek szerint – akként, hogy az adásvételi szerződést **Sebesi Zsuzsanna vevővel kerüljön megkötésre 9.145.000, -Ft, azaz kilencmillió-egyszáznegyvenötezer forint vételár mellett.**
A Bizottság felhatalmazta a polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) bekezdés j) pontja szerint ezen az ingatlan értékesítése mentes az áfa alól.

Sebesi Zsuzsanna vevő 2022. január 17. napján tájékoztatta Társaságunkat, hogy az adásvételi szerződés elkészítésére másik ügyvédet kért fel.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értékesítéséről a Bizottság dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd által elkészült adásvételi szerződés tervezet alapján határozott, így szükséges a vevő által felkért ügyvéddel elkészült szerződést ismételten a Bizottság elé terjeszteni jóváhagyás céljából.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, II. Rákóczi Ferenc tér 8-10. A. épület fsz. 1. szám alatt található - ingatlan-nyilvántartásban a 2626/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott – ingatlanra vonatkozó vevő által felkért.....ügyvéd által elkészíttetett adásvételi szerződést jóváhagyja, továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződést aláírásra.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:
1. számú melléklet: 7/2022.(I.12.) számú GVB határozat
2. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2022. március 1.

dr. Kiss-Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

KIVONAT

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2022. január 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: *Ingatlanértékesítéssel kapcsolatos pályázat elbírálása – Vác, Rákóczi Ferenc tér 8-10. A. ép. fsz. 1.*

7/2022.(I.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, II. Rákóczi Ferenc tér 8-10. A. épület fsz. ajtó 1. szám alatt található - ingatlan-nyilvántartásban a 2626/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott – ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárást **eredményesnek** és a **pályázati eljárás nyertesének Sebesi Zsuzsannát** nyilvánítja, továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződést aláírására – a pályázati kiírásban meghatározott feltételek szerint – akként, hogy az adásvételi szerződés **Sebesi Zsuzsanna vevővel kerüljön megkötésre 9.145.000, -Ft, azaz kilencmillió-egyszáznegyvenötezer forint vételár mellett.**
A Bizottság felhatalmazza a polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) bekezdés j) pontja szerint ezen az ingatlan értékesítése mentes az áfa alól.

Határidő: *folyamatos*
Felelős: *VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg*

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hiteléül:
Kovács Tímea

Vác Polgármesteri Hivatal Jegyzői Kabinet 2.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

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

másrészről

Sebesi Zsuzsanna (szül.: Sebesi Zsuzsanna), szül.hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító: adóazonosító jel: , lakcím: , magyar állampolgár, mint vevő, - a továbbiakban: **Vevő**, és a továbbiakban eladó és vevő külön-külön **Fél**, együttesen **Szerződő Felek** vagy **Felek** között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

I. Szerződés tárgya:

1. Eladó Vác Város Önkormányzat **Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 7/2022 (I.12.) sz. Határozata** és 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.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a Vevő pedig megveszi az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban **Vác belterület 2626/A/1. hrsz.** alatt felvett és természetben **2600 Vác, II. Rákóczi Ferenc tér 8-10. A. épület földszint 1. ajtó** alatt található 41 m^2 alapterületű, „lakás" megjelölésű, a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 200/1000 eszmei hányadú, ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**) **1/1 arányú tulajdoni hányadát**, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a Vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban. Az ingatlan társasházban található, az önálló ingatlanhoz az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által kiállított nem hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta.
2. Eladó nyilatkozik arról, hogy az ingatlan helyreállítást/felújítást igényel és jelen megtekintett – később sem kifogásolható – állapotban kerül értékesítésre. Az ingatlan közműellátottság: víz: van, közhálózatra csatlakoztatva, de nincs hiteles vízóra és a Vevőnek a fővízórát a nevére kell vennie, szennyvízelvezetés: nincs, gázellátás: nincs, elektromos energia: van, közhálózatra csatlakoztatva, de az ingatlan nem rendelkezik villanyórával.

II. Felek akaratnyilatkozatai, vételár és annak megfizetése

1. **Eladó** örökre és visszavonhatatlanul, per- teher- és igénymentesen, a szavatosság terhe mellett **eladja, Vevő pedig vétel jogcímén megveszi** az előző pontban körülírt Ingatlant ismert, megtekintett állapotban, a kölcsönösen megállapított és az Ingatlan állapotának és az aktuális piaci viszonyoknak megfelelő **9.145.000,- Ft-ért (azaz kilencmillió-egyszáznegyvenötezer forintért) 1/1 arányú tulajdoni arányban per-, teher, szolgalom- és igénymentesen az alábbiak szerint:**

a) Vevő jelen okirat aláírását megelőzően **900.000,- Ft-ot, azaz kilencszázezer forintot *pályázati biztosíték címén*** megfizetett az Eladó részére, amely összeg átvételét Eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza, és amely összeget a Felek a vételárba beszámítják.

b) Vevő a vételárból fennmaradó **8.225.000,- Ft-ot, azaz nyolcmillió-kettőszázhuszonötezer forintot** önerőből, egyösszegben, **vételárhátralék** jogcímén legkésőbb **a jelen szerződés hatályba lépését**

követő tizenöt napon belül az Eladó által megjelölt és az OTP Banknál vezetett **11742094-15395429-00000000** számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti, amely bankszámlára történő teljesítést Eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el és Eladó a fenti összeg átvételét külön elektronikus levél és telefonhívás útján ismeri el.

c) Szerződő Felek rögzítik, hogy a banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

III. Szavatosság és elővásárlási jog

1. Eladó szavatolja és teljes körű felelősséget vállal arra vonatkozóan, hogy a szerződés tárgyát képező I.1. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt semmilyen közüzemi költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem adásvételi szerződést, sem adásvételi előszerződést.
2. Felek rögzítik, hogy jelen ügylet hatályát érinti a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése, amely 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. Mindezért **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.
3. 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.

IV. Birtokbaadás

1. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétellel érintett **Ingatlan birtokba adására a II. 1. b) pont szerinti vételár hiánytalan megfizetésének napját követő munkanapon kerül sor**, előre egyeztetett időpontban, a Vevő által megtekintett állapotban, az Ingatlan tartozékaival és kulcsaival együtt. Eladó az Ingatlant köteles a Vevő birtokába bocsátani átadás-átvételi jegyzőkönyvvel. Eladó a teljes vételár megfizetésével és az Ingatlan birtokbaadásával az Ingatlan birtokát is átruházza Vevőre.
2. Eladó a birtokbaadás napjáig köteles saját maga és az esetleg oda a saját érdekkörében bármely okból bejelentett személyek kijelentkezéséről intézkedni, beleértve ebbe az esetleges székhely, telephely fióktelep bejegyzések töröltetését is. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll

bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a jelen megállapodás teljesítéséig, vagy lehetetlenüléséig semmilyen további jogcímen meg nem terheli és annak a Vevő általi megtekintéskor rögzített állagát fenntartja.
4. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásig mindenképpen Eladót terheli az Ingatlan fenntartásából eredő közüzemi és egyéb költségek viselése és ennek megtörténtét köteles a birtokbaadáskor a Vevő felé hitelt érdemlően igazolni. Vevő a tényleges birtokbaadást követően szedi az Ingatlan hasznait, viseli a közterheit és egyéb költségeit, továbbá viseli a másra át nem hárítható kárait.
5. Felek a birtokbaadáskor rögzítik az Ingatlanhoz tartozó mérőórák állását. Eladó megtesz minden olyan cselekményt és nyilatkozatot, ami ahhoz szükséges, hogy ezen mérőórák a Vevő nevére átírásra kerülhessenek. Vevő a mérőórák állásának rögzítésétől számított legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül köteles az illetékes szolgáltatónál a közüzemi mérőórák saját nevére történő átírását kezdeményezni, 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 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tartozásmentességét igazolja a közműszolgáltatók részéről (tartozásmentességi nyilatkozat közműcégek részéről). A Felek a birtokbaadáskor a mérőállásokról jegyzőkönyvet vesznek fel (melyben Eladó hozzájárul a közművek átírásához).
6. Eladó köteles a fenti birtokbaadásig az ingatlan jelenlegi állagát megőrizni, egyúttal tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog bejegyzés függőben tartásának hatályossága alatt az ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg.
7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó a birtokbaadással a saját részéről felmerülő akadály miatt késedelembe esne, úgy a késedelembe esés napjától a késedelem minden megkezdett hete után az Ingatlanért 30.000,- Ft + rezsi költség/hét összeget fizet meg Vevő kezeihez, használati díj címén. Felek rögzítik, hogy 30 napot meghaladó Eladói késedelem esetén a Vevő a kölcsönt folyósító bank hozzájárulásával jogosult a szerződéstől elállni és a foglalóhoz fűződő jogkövetkezményeket alkalmazni.
8. Amennyiben a Vevő a fizetési ütemezésben meghatározottak szerinti fizetési határidőt elmulasztja és a késedelem a fizetési határidőtől számított **nyolc napot** meghaladja, úgy ez esetben az Eladó - választása alapján - jogosult az érdekmúlás bizonyítása nélkül a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni vagy késedelmi kamatkövetelléssel élni. Ebben az esetben a pályázati biztosíték értelemszerűen a Vevő részére nem kerül visszafizetésre. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a pályázati biztosíték összegével csökkentett hozzá befolyt pénzösszeget köteles az elállástól számított 15 napon belül a Vevő részére egy összegben visszafizetni.

V. Tulajdonjog és Földhivatali rendelkezések

1. Vevő a vételár teljes összegének megfizetésével szerzi meg az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát. Jelen adásvételi szerződés alapján **Felek kölcsönösen és egybehangzóan kérik - Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul – az illetékes ingatlan nyilvántartási hatóságot,** hogy az **Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, a Vevő tulajdonjogát, azaz Sebesi Zsuzsanna tulajdonjogát 1/1-ed arányú tulajdoni hányad szerint vétel jogcímén a Vác belterület 2626/A/1. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, és természetben **2600 Vác, II. Rákóczi Ferenc tér 8-10. A. épület földszint 1. ajtó** alatt található ingatlanra **jegyezze be** azzal, hogy Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján **kérik az eljárás függőben**

tartását, Eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.

2. Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az Ingatlan tulajdonjogának Vevő javára, vétel jogcímén történő, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről szóló, ügyvéd által ellenjegyzett hozzájáruló nyilatkozatát 4 (négy) eredeti példányban (bejegyzési engedély). A jelen okirat aláírásával a letéteményes ügyvéd, a bejegyzési engedély 4 (négy) eredeti példányának átvételét elismeri és nyugtázza.

Letéti szerződés:

A bejegyzési engedélyt az ügyvéd:

- a Vevő részére köteles felszabadítani, a vételár összegének megfizetéséről szóló igazolás (amely lehet az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata a vételár megfizetéséről, vagy a Vevő bankja által kiadott folyósítási nyilatkozat vagy a Vevő bankja által kiállított eredeti igazolás a vételár megfizetéséről) átvétele ellenében, vagy;

- az Eladó részére jogosult és köteles kiadni, amennyiben a Felek bármelyike hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a jelen szerződés bármely okból megszűnt, vagy a Felek bármelyike által megszüntetésre került.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet, továbbá a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulását azzal adja meg, hogy a bejegyzési engedély két eredeti példányát az eljáró ügyvéd, a letéti szerződésben foglaltak teljesülése esetén jogosult felszabadítani és az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért. **Jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.**

VI. Nyilatkozatok

1. Eladó teljes körű felelősséget vállal azért, hogy az Ingatlanban jelen szerződés aláírásának napjáig szabálytalan energiafogyasztás nem történt és a birtokbaadás napjáig nem fog történni. Ha valamely közüzemi szolgáltató a birtokbaadást megelőző időszakra szabálytalan vételezést állapít meg, Eladó a szabálytalan vételezésért teljes körű anyagi felelősséget vállal.
2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan állapotát annak Vevő részére történő birtokbaadásáig megőrzi, azt jó karban tartja, az Ingatlannal kapcsolatos terhek megfizetésének eleget tesz, továbbá az Ingatlant semmilyen tekintetben nem terheli meg.
3. Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy Vevő belföldi honos, magyar állampolgár és Eladó képviselője kijelenti, hogy az Eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosult a jelen adásvételi szerződés aláírására, és akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbítatlan.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával egyben lemondanak a szerződés feltűnő értékkülönbözet jogcímen való megtámadásának jogáról, annak vételárát a forgalmi értékkel megfelelőként elfogadják.
5. Eladó kijelenti, hogy

a. nem nyújtott be, illetőleg Eladónak nincs tudomása más harmadik személynek bármely jog, teher, igény vagy követelés bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelméről;

b. a jelen adásvételi szerződés hatálya alatt, annak aláírása és az Ingatlan tulajdonjogának Eladóról Vevőre történő átszállása között az Ingatlant harmadik személynek semmilyen formában nem idegeníti el, és nem terheli meg, továbbá ilyen jellegű vagyoni jellegű jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztethet és ilyen irányú kötelezettséget nem vállalhat;
c. az Ingatlan vonatkozásában közüzemi szolgáltatók felé tartozása nem áll fenn;
d. nincs olyan köz- vagy egyéb tartozása, amelyek az Ingatlan vonatkozásában jelzálogjog vagy más teher létrehozását eredményezhetné, minden adót, illetéket és egyéb közterhet szabályszerűen és határidőn belül megfizetett;
e. az Ingatlan nem képezi bérleti, albérleti vagy hasonló szerződés tárgyát, amellyel bármely harmadik személy jogot szerezhet az Ingatlan használatára vagy birtoklására;
f. az Ingatlanba állandó vagy ideiglenes (tartózkodási hely) lakcímre természetes személynek, illetve jogi személynek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek székhelye, telephelye, fióktelepe bejelentve nincs. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követően az Ingatlanba állandó vagy ideiglenes (tartózkodási hely) lakcímre senkit nem jelent be, illetve jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet sem létesít székhelyet, telephelyet, fióktelephelyet;
g. Vevőt tájékoztatta minden olyan körülményről, amely Vevőt az Ingatlannal kapcsolatos jogai gyakorlásában akadályozhatja vagy korlátozhatja.

VII. Egyebek

1. Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan rendelkezik energia tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: HET ..... Vevő jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az Ingatlan azonosító kód szerinti energetikai tanúsítványának eredeti példányát az Eladótól átvette.
2. 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. Felek rögzítik, hogy bármely értesítés kézbesítettnek tekintendő, ha azt a másik fél részére igazoltan személyesen átadták, vagy a jelen szerződésben feltüntetett címére postán, tértivevényes küldeményként küldték és azt a címzett igazoltan átvette. Felek megállapodása alapján, tértivevényes postai küldés esetén, az irat kézbesítettnek tekintendő a címzett általi átvétel hiányában a küldemény postai feladásától számított 10 (tíz) munkanap elteltével. 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.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerülő ügyvédi munkadíj, a visszterhes vagyonátruházási illeték, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségei a Vevőt terhelik.
4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan adásvételére vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit ismerik, erről 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.
5. Felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes a forgalmi adó alól. Felek tudomásul veszik, hogy a NAV

Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialkudott vételárat emelje vagy csökkentse.

6. Felek a jelen okirat – mint egyben tényállás – elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a 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 és földhivatali benyújtásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Bethlen Dávid ügyvédet (székhelye: 2600 Vác, Köztársaság út 7. I.em., Kamarai Azonosító Szám: 36057589). Felek kérik, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a hatóság az iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A megbízás nem terjed ki adótanácsadásra.
7. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.
8. Felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot írták alá, külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb elvárást, instrukciót az ügyvéd felé nem közöltek.
9. Felek és az eljáró ügyvéd, az Ingatlant a „Takarnet" rendszerből kikért tulajdoni lap alapján azonosították. Felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a feleket személyazonosító okirataik alapján azonosította, az okiratokról a felek hozzájárulásával másolat készült. Felek nyugtázzák, hogy a jelen ügyletükkel kapcsolatosan, az ügyvéd által készített okiratok általuk igényelt számú, eredeti példányait a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átvették.
10. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-ban, valamint a 2017. évi LXXVIII. törvény 33. §-ban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.
11. Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél: személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkereste a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetőiengedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás") adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés"). Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek előzetes hozzájárulása szükséges. Felek az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.
12. 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.

13. Felek képviselői kijelentik és szavatolják, hogy korábban nem szegtek meg és a jövőben sem fognak megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást.
14. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés rendelkezéseit, valamint a Szerződő Felekről egymás tudomására jutott bármely adatot, információt szigorúan bizalmasan kezelik, és azokat nem hozzák harmadik személyek tudomására, kivéve a Szerződő Felek jogi képviselőjét, könyvelőjét, egyéb tanácsadóját, illetve azokat az eseteket, amikor az információ átadását jogszabály írja elő.
15. Jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége a szerződés többi, érvénytelenséggel nem érintett rendelkezésének érvényességét nem érinti, kivéve, ha a Szerződő Felek a jelen szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg.
16. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésből adódó jogvitájuk esetén megkísérlik álláspontjaikat egyeztetni, amennyiben ez nem vezet eredményre, kizárólag ebben az esetben fordulhatnak Bírósághoz. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint a mindenkor hatályos magyar jogszabályok az irányadóak.
18. A jelen szerződés 7 (hét) számozott oldalból áll, és 6 (hat) darab eredeti példányban készült.

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, 2022. március....

.....	.....
Vác Város Önkormányzata eladó képviseletében: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester	Sebesi Zsuzsanna vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:.....

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

Készítettem és ellenjegyzem Vácott 2022. március .... napján:

dr. Bethlen Dávid ügyvéd
2600 Vác, Köztársaság út 7. I.em.
kasz: 36057589