VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34.• Telefon: 27/510-107 • 30/477-9446 • Fax: 27/510-108 • info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 2021. szeptember 15. napi ülésére

Szám: VVF/2001-1/2021.
Tárgy: **Vételi szándék megerősítések**
Melléklet:

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

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem:

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: ***nyílt 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 .....

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

1. **Németh Szilvia – Vác, dr. Csányi László krt. 28. 3. emelet 4. szám – vételi szándék megerősítése.**
2. **Gács János – Vác, Törökhegyi út 8. B. épület 1. emelet 1. szám – vételi szándék megerősítése.**

Vác, 2021. szeptember 7.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1. Tárgy: Németh Szilvia – Vác, dr. Csányi László krt. 28. 3. emelet 4. szám – vételi szándék megerősítése.

Előzmények:
Németh Szilvia bérlő vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 2763/1/A/34 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, dr. Csányi László krt. 28. 3. emelet 4. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 51 m^2 alapterületű.

Vác város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormány rendelet 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva a Z-61/2021.(V.19.) számú Képviselő-testületi határozatával úgy döntött, hogy elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, dr. Csányi László krt. 28. 3. emelet 4. (hrsz.: 2763/1/A/34) alatti ingatlan értékesítéséhez.
Az értékbecslés elkészítése és díja bérlőt terhelte.
Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Németh Szilvia az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészíttette. A 2021. június 25. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan értéke **20.000.000, -Ft.** A forgalmi értékbecslés 90 napig érvényes.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Németh Szilvia 2021. június 28. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát egyösszegben kívánja megfizetni.

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

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

A Rendelet 36. § (3) bekezdése értelmében:

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

A forgalmi értékbecslés alapján számított alap vételár (17.000.000, -Ft) és a 20 %-os vételárkedvezmény figyelembevételével, a fizetendő vételár összege 13.600.000, -Ft.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a 2763/1/A/34 hrsz-ú, természetben a 2600 Vác, dr. Csányi László krt. 28. 3. emelet 4. szám alatt található lakás ingatlant Németh Szilvia részére 13.600.000, -Ft, egy összegben fizetendő vételár ellenében, adásvétel jogcímén értékesíti. Felhatalmazza Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
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 ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:
1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: Z-61/2021.(V.19.) számú Képviselő-testületi határozat
3. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2021. szeptember 7.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Ikt. ME
Tárgy: vételi szándék megerősítése
WF/366 – /2021

Feladó:

lakcím:
telefon:
email-cím:

Címzett:
Hernádi Erika

Érkezett: 2021 JÚL 05.
Iktatószám: WF/366-3/2
Melléklet: ..... db
Előadó: Hernádi Erika
Irattári tételszám: .....
Alapszám:

tárgy: önkormányzati lakás vásárlási szándéknyilatkozat megerősítése

Tisztelt Cím,

Alulírott via, a V szám alatti önkormányzati lakás (hrsz: 2763/1/A/34) bérlője ezúton megerősítem vételi szándékomat. Csatolom a Conzus Agro Igazságügyi Szakértő Kft értékbecslését, amely alapján a forgalmi érték 20 000 000 Ft, azaz Húszmillió forint.
A lakás ellenértékét egyösszegben – a rendeletben meghatározott kedvezmény szerint (15% + 20% kedvezmény) - kívánom kifizetni, hitel igénybevétele nélkül.

Várom szíves visszajelzésüket

Üdvözlettel

Dátum:
Vác, 2021.06.28

Vác Város Polgármestere

e. nemzeti elhívott

KIVONAT
Vác Város Polgármesterének 2021. május 19.-én hozott zárt döntéséből

Tárgy: *Vételi szándék kérelmek – Németh Szilvia –*

Z-61/2021.(V.19.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba lépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Kormány rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy Németh Szilvia kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező,

rtékesítéséhez.

Az értékbecslés elkészítése és díja bérlőt terheli.
Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: *2021. június 30.*
Felelős: *VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg*

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Palócz Angelika

Váci Polgármesteri Hivatal Jegyzői Kabinet 2.

Vác a Dunakanyar szíve

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Németh Szilvia**
Készítette:	Conzus Agro Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	**2600 Vác, Dr. Csányi László krt. 28. 3. emelet ajtó: 4. szám alatti, 2763/1/A/34 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada**
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2021. június 22.
Szakvélemény érvényessége:	90 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	**20 000 000 Ft,** azaz **Húszmillió Forint**
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
szám.: 1050/2019

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

Nagy Emil
ügyvezető

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

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

Vác belterület 2763/1/A/34. hrsz. *alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben* ***2600 Vác, dr. Csányi László krt. 28. 3. em. 4.*** *alatti ingatlan* ***1/1 arányú tulajdoni hányad****át (a továbbiakban:* ***ingatlan****)*

annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által ismert és nem kifogásolt állapotban.

1.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan átlagos műszaki állapotú, az ingatlan közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

1.2. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, aki a Lakástv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosult.

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

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

2. Az 1. pontban körülírt – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **13 600 000 Ft, azaz tizenhárommillió – hatszázezer forint** összegben (a továbbiakban: vételár) állapodtak meg.

2.1. A teljes vételárat a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő ... napon belül az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételár jogcímén.

2.2. A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.

2.3. Az eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítést joghatályos teljesítésnek a számláján történő jóváírás esetén ismeri el.

2.4. Az eladó jogosult – a foglaló jogkövetkezményeinek az alkalmazása mellett az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől **elállni**, ha a vevő a vételárat a jelen pontban rögzített időpontot követő további tizenöt napon belül (póthatáridő) sem fizeti meg.

3. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

3.1. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.

3.2. Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

4. A szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

4.1. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.

4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.

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

5.1. A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevő a 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 vételár hiánytalan kiegyenlítésétől számított 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. 2. 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 hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az eladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított **egy** hónapon belül benyújtják a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályához. Ennek megtörténtéig a szerződő felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.

7. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

7.1. A szerződő felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár hiánytalan megfizetésre kerül az eladó részére. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a jelen nyilatkozatot nyolc napon belül eljuttatni az eljáró ingatlanügyi hatóság részére.

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

7.3. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez,

akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes köteles haladéktalanul megsemmisíteni.

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

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

8. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.

9. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-…. számú energetikai minőségtanúsítványt az eladó a vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.

10. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.

11. A felek rögzítik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés m) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a jelen vagyonszerzés, mint a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakás tulajdonjogának az Ltv. 49. §-ának (1) bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkező személy által történő megszerzése.

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

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

14. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste" jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel

érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.

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

16. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

16.1. A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.

16.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltozás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.

16.3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az Infotv. rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

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

Vác, 2021. ....

.....	.....
Vác Város Önkormányzata	**Németh Szilvia**
eladó képviseletében	vevő
Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester	

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője: .....

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

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 16. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, az okiratba foglalt letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2021. ….-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

2. Tárgy: Gács János – Vác, Törökhegyi út 8. B. épület 1. emelet 1. szám – vételi szándék megerősítése.

Előzmények:
Gács János bérlő vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 4213/A/21 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Törökhegyi út 8. B. épület 1. emelet 1. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 36 m^2 alapterületű.

Vác város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormány rendelet 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva a Z-66/2021.(V.19.) számú Képviselő-testületi határozatával úgy döntött, hogy elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Törökhegyi út 8. B épület 1. emelet 1. (hrsz.: 4213/A/21) alatti ingatlan értékesítéséhez.
Az értékbecslés elkészítése és díja bérlőt terhelte.
Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Gács János az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészíttette. A 2021. június 14. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan értéke **14.500.000, -Ft.** A forgalmi értékbecslés 90 napig érvényes.
2021. augusztus 26. napján kiadott az ingatlan fenntartó nyilatkozat alapján a tárgyi ingatlanra vonatkozó értékelés érvényessége további 30 nappal meghosszabbodik.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Gács János 2021. július 22. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősíti vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát 20 % vételárrész megfizetését követően, 15 év alatt, részletfizetéssel teljesíti.

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

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

Rendelet 42. § bekezdése alapján

„(1) Az elővásárlási jogosult a 35. § (2) bekezdés szerinti vételár vonatkozásában írásban részletfizetést kérhet.
(2) Részletfizetési kérelem esetén az Ltv. 53 § (1) bekezdése alapján az önkormányzat 15 évi részletfizetést biztosít a futamidő tartamára a Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötésével.
(3) A fizetendő vételárrészletek havi egyenlő összegben kerülnek megállapításra.
(4) A szerződés megkötésekor a vételár 20%-át meg kell fizetni."

A forgalmi értékbecslés alapján számított alap vételár (12.325.000, -Ft).

Szerződéskötéskor a vételár 20 % fizetendő összege 2.465.000, -Ft.

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-107 •
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Törökhegyi út 8. B. épület 1. em. 1. szám alatti, 4213/A/21 hrsz.-ú lakás ingatlant értékesíti Gács János vevő részére 12.325.000, -Ft összegű vételáron azzal, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 2.465.000, -Ft összegű vételárrészt. A fennmaradó 9.860.000, -Ft összegű vételárrész után 15 év kamattal terhelt részletfizetést biztosít számára, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, elidegenítési-és terhelési tilalom, továbbá jelzálogjog kikötése mellett. Felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
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 ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:
1. számú melléklet: Z-66/2021. (V.19.) számú GVB határozat
2. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2021. szeptember 7.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Vác Város Polgármestere

emailen elküldve

KIVONAT
Vác Város Polgármesterének 2021. május 19.-én hozott zárt döntéséből

Tárgy: *Vételi szándék kérelmek – Gács János –* [redacted] *1.*

Z-66/2021.(V.19.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba lépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Kormány rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy Gács János kérelmét megismerte és ***elvi hozzájárulását adja*** a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, [redacted] értékesítéséhez.

Az értékbecslés elkészítése és díja bérlőt terheli.
Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: *2021. június 30.*
Felelős: *VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg*

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Palócz Angelika

Váci Polgármesteri Hivatal Jegyzői Kabinet

Vác a Dunakanyar szíve

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Cseri Krisztina**
Készítette:	CONZUS AGRO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	**2600 Vác, Törökhegyi utca 8. lh.: B. 1. emelet ajtó: 1. szám alatti, 4213/A/21 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada**
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2021. június 9.
Szakvélemény érvényessége:	90 nap

Ingatlan forgalmi értéke:

14 500 000,-Ft,

azaz **Tizennégymillió-ötszázezer Forint**

Alapelvek: A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Bsz.: 10403253-50526785-66771003
Adószám: 12449677-2-41
CONZUS AGRO
Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft.
Cg.: 01-09-370[illegible] Ny.sz.: 010335
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.

Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
szám.: 1050/2019

Nagy Emil
ügyvezető

Vételi szándék megerősítő nyilatkozat

Alulírott Gács János (...) nyilatkozom, hogy az általam bérelt (...) Önkormányzati lakás megvásárlását továbbra is fenntartom, ezúton megerősítem vételi szándékomat.

2021. 07. 22.

Gács János

Az ingatlan vételárát részletekben történő megfizetéssel teljesítem. Rendelet szerint

Érkezett: 2021 JÚL 26.
Iktatószám: VV/1286-2/2021
Melléklet: 0 db
Előadó: Homadi Erika
Irattári tételszám:
Alapszám:

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

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

Vác belterület 4213/A/21. hrsz. *alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben* ***2600 Vác, Törökhegyi út 8. B. épület 1. emelet 1. ajtó*** *alatti ingatlan* ***1/1 arányú tulajdoni hányad****át*

(a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által ismert és nem kifogásolt állapotban.

1.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan átlagos műszaki állapotú, az ingatlan közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

1.2. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, aki a Lakástv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosult.

1.3. A felek rögzítik, hogy a vevőt az Ör. 35. § (2) bekezdése szerint megállapított vételár összegén túlmenően további kedvezmény nem illeti meg.

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek mindösszesen **9 860 000 Ft, azaz kilencmillió - nyolcszázhatvanezer forint** összegben állapodtak meg.

2.1. A vételárból **2 465 000 Ft, azaz kettőmillió – négyszázhatvanötezer forintot** [a teljes vételár 20 %-a] a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárelőleg jogcímén.

2.2. A vételárból fennmaradó **7 395 000 Ft, azaz hétmillió – háromszázkilencvenötezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevő **havi** egyenlő **részletben**, havonta 41 083 Ft összegben, az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárrészlet jogcímén.

A felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy a vételárhátralék megfizetésére az eladó 15 év (180 hónap) kamattal terhelt részletfizetést biztosít a vevő számára.

A felek megállapodnak abban, hogy az 1. – 179. részletek összege 41 083 Ft, a 180. havi részlet összege 41 143 Ft.

2.3. A felek megállapodnak abban, hogy a havi részlet összege **a tárgyhó utolsó napján esedékes** azzal, hogy az első részletet a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő első hónapban köteles teljesíteni.

2.4. A felek rögzítik, hogy a vevő a 2. 2. pontban meghatározott futamidő alatt kamat fizetésére köteles. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal, a kamat számításakor az érintett naptári félév első napján érvényes kamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának a napján a jegybanki alapkamat mértéke: ... %.

2.5. A felek megállapodnak abban, hogy a **kamatot** a vevő a havi részletekkel együtt annak esedékességével **egyidejűleg** köteles az eladó részére megfizetni.

2.6. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.

2.7. A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.

2.8. A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.

2.9. A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötésével egy időben a **vevő köteles közjegyző** előtt **végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tenni**, amelyben elismeri, amennyiben háromhavi vételár részlet összeget elérő hátraléka keletkezik, a még fennálló vételárhátralékot az eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával lejárttá tenni, és a vételár hátralékot a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles egy összegben megfizetni. A közjegyzői okiratot a szerződéskötéskor be kell mutatni. A közjegyzői eljárás költségei a vevőt terhelik. Amennyiben a teljes esedékesség vált tartozást a vevő tizenöt napon belül nem fizeti meg az eladó részére, az eladó az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a szerződéstől **elállni.**

2.10. A vevő köteles a lakásra a vételár hátralék fennállásáig **lakásbiztosítás**t kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkori fennálló vételár hátralék és járulékai erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződést a szerződéskötéskor be kell mutatni.

2.11. Ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevő köteles a szerződés alapján birtokában volt dolog után használati díjat fizetni, és megtéríteni azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja.

2.12. A szerződés – nem teljesítés címén történő – megszűnése esetén a vevő köteles az ingatlant az eladónak visszaadni, a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódásától eltekintve a jelen szerződés keltekor fennálló állapotban. Ha a vevő az ingatlant átalakította, az eladó felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.

A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen pontban meghatározott kötelezettségvállalást, amely a szerződés megszűnése esetén az ingatlannak az eladó ingóságaitól kiürítve az eladó rendelkezésére bocsártására vonatkozik, közjegyzői **kötelezettségvállaló nyilatkozatban** is megerősíti.

3. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

3.1. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.

3.2. Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

3.3. A felek a **7 395 000 Ft** összegű vételárhátralék megfizetésének a biztosítására a szerződés tárgyát képező ingatlanon az eladó javára **jelzálogjogot alapítanak**. A vevő a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az eladó javára **7 395 000 Ft** vételárhátralék biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.

3.4. A felek az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**. A vevő ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom **kerüljön feljegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.

3.5. A jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát a vételár kiegyenlítése esetén a jogosult kellő határidőn belül megteszi.

4. A szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

4.1. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja

a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.

4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.

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

5.1. A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

5.2. Az eladó hozzájárul ahhoz / a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő a közüzemi szolgáltatói szerződéseket a közüzemi szolgáltatókkal a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül megkösse / megköti.

5.3. A felek a **közüzemi mérőórák** átírásáról szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, hogy birtokátruházástól számítva tizenöt napon belül szükséges bejelenteni a változást, amely kötelezettség teljesítésének a hiányában a felhasználó szerződésszegést követ el, mely esetben a közműszolgáltató – az üzletszabályzatában meghatározott mértékű – kötbért is érvényesíthet a felhasználóval szemben. Ennek okán a bejelentés minél korábbi, adott esetben közös teljesítése indokolt, amennyiben pedig a vevő az önálló eljárását nem igazolja, úgy akár a vevő kihagyásával, önállóan szükséges a bejelentés eladó általi teljesítése.

6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga** a **vevő javára** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön.**

7. A felek közül a vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.

8. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-…. számú energetikai minőségtanúsítványt az eladó a vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.

9. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak

a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.

10. A felek rögzítik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés m) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a jelen vagyonszerzés, mint a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakás tulajdonjogának az Ltv. 49. §-ának (1) bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkező személy által történő megszerzése.

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

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

13. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste" jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.

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

15. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

15.1. A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.

15.2. 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.

15.3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

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

Vác, 2021. ...

.....	.....
Vác Város Önkormányzata	**Gács János**
eladó képviseletében	vevő
Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester	

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője: .....

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

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 15. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2021. ....-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd