

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármesterének
2021. februári ülésére

Szám: VVF/280-1/2021.
Tárgy: Vételi szándék megerősítése
Melléklet:

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Szász Imola vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Szász Imola vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 41 oldal

Bizottsági tárgyalások:

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

Törvényességi véleményezésre
bemutatva: Jegyzői Kabinet jogi referense



.....

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:



.....

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető



.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



.....

Tisztelt Polgármester Asszony!

1. Páska Zsolt – Vác, Althann Mihály Frigyes utca 8. 1. emelet 4. szám – vételi szándék megerősítése
2. Szunyog László és Szunyog Lászlóné – Vác, Szent István tér 4. 3. emelet 7. – vételi szándék megerősítése
3. özv. Garai Györgyné – Vác, Erzsébet utca 26. B. épület fsz. 9. – vételi szándék megerősítése
4. Kovács Miklós Károly és Kovács Miklós Károlyné – Vác, Nagymező utca 9. 4. emelet 14. – vételi szándék megerősítése
5. Feith Stefánia – Vác, Erzsébet utca 5. fsz. 1. – vételi szándék megerősítése

Vác, 2021. február 09.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1. Tárgy: Páska Zsolt– Vác, Althann Mihály Frigyes utca 8. 1. emelet 4. szám – vételi szándék megerősítése.

Előzmények:

Páska Zsolt bérlő vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 3018/4/A/34 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Althann Mihály Frigyes utca 8. 1. emelet 4. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 44 m² alapterületű.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-27/2020.(X.12.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Althann Mihály Frigyes utca 8. 1. emelet 4. szám (hrsz.: 3018/4/A/38) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékbéslés elkészítésének kötelezettsége és díjának megfizetése a bérlőt terhelte.

Páska Zsolt az ingatlanra vonatkozó értékbéslést elkészítette. A 2020. december 1. napján kelt értékbéslés alapján, az ingatlan értéke **18.300.000,-Ft**. A forgalmi értékbéslés 90 napig érvényes. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Páska Zsolt 2021. január 12. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát egyösszegben kívánja megfizetni, **(Fundamenta)** hitel igénybevételével.

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

„35. § (2) A 34. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték 85 %-a. A helyben szokásos forgalmi értéket az ingatlanforgalmi értékbéslő 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 bérlő, a vételárát 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 foglaltó kerül kikötésre és az elővásárlásra jogosult a foglalón felüli vételárrészt fizeti meg egy összegben.”

A forgalmi értékbéslés alapján számított alap vételár (15.555.000,-Ft) és a 20 %-os vételárkedvezmény figyelembevételével, a fizetendő vételár összege 12.444.000,-Ft.

Határozati javaslat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba lépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm.rend. 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a 3018/4/A/34 hrsz-ú, természetben a 2600 Vác, Althann Mihály Frigyes utca 8. 1. emelet 4. szám alatt található lakás ingatlant Páska Zsolt részére 12.444.000, -Ft, egy összegben fizetendő vételár ellenében, adásvétel jogcímen 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. április 15.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: Z-27/2020.(X.12.) számú GVB határozat
3. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2021. február 09.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

2. Tárgy: Szunyog László és Szunyog Lászlóné– Vác, Szent István tér 4. 3. emelet 7. szám – vételi szándék megerősítése.

Előzmények:

Szunyog László és Szunyog Lászlóné bérlők vételi szándékot nyújtottak be Társaságunkhoz a 2733/1/A/27 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Szent István tér 4. 3. emelet 7. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyron részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 53 m² alapterületű.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Z-35/2020.(XI.19.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Szent István tér 4. 3. emelet 7. szám (hrsz.: 2733/1/A/27) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez. Az értébecslés elkészítésének kötelezettsége és díjának megfizetése a bérlőt terhelte.

Szunyog László és Szunyog Lászlóné az ingatlanra vonatkozó értébecslést elkészíttette. A 2021. január 12. napján kelt értébecslés alapján, az ingatlan értéke **16.900.000,-Ft**. A forgalmi értébecslés 180 napig érvényes.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Szunyog László és Szunyog Lászlóné 2021. január 12. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát 20 % vételárrész szerződéskötéskor történő megfizetésével, majd 15 év alatt részletekben egyenlően ki, 1/2 -1/2 arányú tulajdonszerzés mellett.

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

„35. § (2) A 34. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték 85 %-a. A helyben szokásos forgalmi értéket az ingatlanforgalmi értébecslő 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 értébecslés alapján számított alap vételár (14.365.000,-Ft).

Szerződéskötéskor a vételár 20 % fizetendő összege 2.873.000,-Ft.

Határozati javaslat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba lépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm.rend. 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Szent István tér 4. 3. emelet 7. szám alatti, 2733/1/A/27 hrsz.-ú ingatlant értékesíti Szunyog László és Szunyog Lászlóné vevők részére 14.365.000, -Ft összegű vételáron $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban azzal, hogy a vevők a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek 2.873.000, -Ft összegű vételárrészt. A fennmaradó 11.492.000, -Ft összegű vételár rész után 15 év kamattal terhelt részletfizetést biztosít számukra, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, elidegenítési-és terhelési tilalom, továbbá jelzálogjog kikötése mellett. Felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőket terheli.

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. április 15.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: Z-35/2020. (XI.19.) számú Képviselő-testületi határozat
3. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2021. február 09.

dr. Szász Imola s.k.
vagyongazdálkodási részlegvezető

3. Tárgy: özv. Garai Györgyné– Vác, Erzsébet utca 26. B. épület fsz. 9. szám – vételi szándék megerősítése.

Előzmények:

özv. Garai Györgyné bérlő vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 2752/A/9 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Erzsébet utca 26. B. épület fsz. 9. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyron részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 51 m² alapterületű.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Z-36/2020.(XI.19.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Erzsébet utca 26. B. épület fsz. 9. szám (hrsz.: 2752/A/9) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékbéslés elkészítésének kötelezettsége és díjának megfizetése a bérlőt terhelte.

özv. Garai Györgyné az ingatlanra vonatkozó értékbéslést elkészíttette. A 2021. január 16. napján kelt értékbéslés alapján, az ingatlan értéke **16.100.000,-Ft**. A forgalmi értékbéslés 90 napig érvényes. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

özv. Garai Györgyné 2021. január 18. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát 20 % vételárrész szerződéskötéskor történő megfizetésével, majd 15 év alatt részletekben egyenlítené ki.

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 értékbéslő 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 értékbéslés alapján számított alap vételár (13.685.000,-Ft).

Szerződéskötéskor a vételár 20 % fizetendő összege 2.737.000,-Ft.

Határozati javaslat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba lépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm.rend. 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Erzsébet utca 26. B. épület fsz. 9. szám alatti, 2752/A/9 hrsz.-ú ingatlant értékesíti özv. Garai Györgyné vevő részére 13.685.000, -Ft összegű vételáron azzal, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 2.737.000, -Ft összegű vételárrészt. A fennmaradó 10.948.000, -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. április 15.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: Z-36/2020. (XI.19.) számú Képviselő-testületi határozat
3. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2021. február 09.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

4. Tárgy: Kovács Miklós Károly és Kovács Miklós Károlyné – Vác, Nagymező utca 9. 4. emelet 14. szám – vételi szándék megerősítése.

Előzmények:

Kovács Miklós Károly és Kovács Miklós Károlyné bérlők vételi szándékot nyújtottak be Társaságunkhoz a 4518/15/A/43 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Nagymező utca 9. 4. emelet 14. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyron részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 56 m² alapterületű.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Z-34/2020.(XI.19.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Nagymező utca 9. 4. emelet 14. szám (hrsz.: 4518/15/A/43) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez. Az értékbécslés elkészítésének kötelezettsége és díjának megfizetése a bérlőt terhelte.

Társaságunk tájékoztatja a Tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy Kovácsék lakásbérleti jogviszonya 2020. december 31. napjáig határozott időre jött létre, azonban a **609/2020.(XII.08.) Korm.rendelet a vészhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról 1. § (1) bekezdése alapján:**

„1.§ (1) A vészhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelet szerinti vészhelyzet (a továbbiakban: vészhelyzet) ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a vészhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a vészhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.”

Kovács Miklós Károly és Kovács Miklós Károlyné az ingatlanra vonatkozó értékbécslést elkészíttette. A 2021. január 12. napján kelt értékbécslés alapján, az ingatlan értéke **16.000.000,-Ft**. A forgalmi értékbécslés 90 napig érvényes.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

Kovács Miklós Károly és Kovács Miklós Károlyné 2021. január 12. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát 20 % vételárrész szerződéskötéskor történő megfizetésével, majd 15 év alatt részletekben egyenlítően ki, 1/2 -1/2 arányú tulajdonszerzés mellett.

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

„35. § (2) A 34. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték 85 %-a. A helyben szokásos forgalmi értéket az ingatlanforgalmi értékbécselő 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 (13.600.000, -Ft).

Szerződéskötéskor a vételár 20 % fizetendő összege 2.720.000, -Ft.

Határozati javaslat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba lépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm.rend. 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Nagymező utca 9. 4. emelet 14. szám alatti, 4518/15/A/43 hrsz.-ú ingatlan értékesíti Kovács Miklós Károly és Kovács Miklós Károlyné vevők részére 13.600.000, -Ft összegű vételáron $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban azzal, hogy a vevők a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek 2.720.000, -Ft összegű vételárrészt. A fennmaradó 10.880.000, -Ft összegű vételárrész után 15 év kamattal terhelt részletfizetést biztosít számukra, a 21/2014.(VI.20.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, elidegenítési-és terhelési tilalom, továbbá jelzálogjog kikötése mellett. Felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőket terheli.

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. április 15.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: Z-34/2020. (XI.19.) számú Képviselő-testületi határozat
3. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2021. február 09.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

Váci Városfejlesztő Kft. - Vagyonhasznosítási részleg
2600 Vác, Köztársaság út 34.

Tisztelt Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

Alulírott: *[Név]*, anyja neve: *[Név]*, a mellékelt CONZUS ARGO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft. által kiállított ingatlan értékbecslés ismeretében szeretném megvásárolni a 2600 Vác, Althann Mihály Frigyes utca 8. 1. emelet 4. ajtó alatti önkormányzati ingatlant. Az ingatlan forgalmi értéke: 18 300 000,-Ft azaz Tízennyolcmillió-háromszázezer forint.
A vételár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték 85 %-ában kerül meghatározásra, ez 15 555 000,Ft.
A vételár egy összegű megfizetése esetén, további 20 %-kal csökken a vételár összege, amennyiben a vevő az egy összegű kifizetést a Rendeletben előírt határidőben teljesíti.
A fennmaradó 12 444 000,Ft -ot folyamatban lévő Fundamenta lakáshitellel szeretném egy összegben rendezni.

Bízom kérelmem pozitív elbírálásában várom szíves válaszukat.

Vác, 2021.01.12.

Tisztelettel:

Érkezett: 2021 JAN 13
Iktatószám: WF1 PF-1 12021
Melléklet: 1 db
Előadó: Hamádi Enka
Irattári tételszám:
Alapszám:

1. várossegvarati Onkormanyzat 2018
Befogado magyar település 2016
A Holnap Városért Díj 2015
Családbarát Munkabély 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj
Kerékpárosbarát Telepítés 2014-2015
Hild János-díj
Idősbarát Onkormanyzat 2013.
Kultúra Magyar Városa.
A Nemzeti Sportudrosa.

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2020. október 12-én megtartott ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Páska Zsolt – Vác, Althann Mihály Frigyes utca 8. 1. emelet 4. – vételi szándék
kérelem

**Z-27/2020.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Páska Zsolt kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Althann Mihály Frigyes utca 8. 1. emelet 4. (hrs.: 3018/4/A/38) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.
Az értékbecslés elkészítése és díja bérletet terheli.
Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

A kivonat hitelűl:

Kovács Tímea



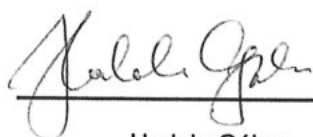
Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

Molnár Nándor
Páska Zsolt
2020. 11. 09.

Vác a Dunakanyar szíve

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Páska Zsolt 2600 Vác, Althann Mihály Frigyes u 8. I. emelet ajtó: 4.
Készítette:	CONZUS AGRO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, Althann Mihály Frigyes u 8. I. emelet ajtó: 4. szám alatti, 3018/4/A/34 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2020. november 27.
Szakovélemény érvényessége:	90 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	18 300 000 Ft, azaz Tizennyolcmillió-háromszázezer Forint
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.



Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
szám.: 1050/2019



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

Adásvételi szerződés

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

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

1. Az eladó a ... Önkormányzat ... rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Vác Város Polgármesterének a ... számú **Képviselő-testületi 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 3018/4/A/34. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Althann Mihály Frigyes utca 8. szám 1. em. 4. ajtó** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (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, távfűtés.
 - 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 **12 444 000 Ft, azaz tizenkettőmillió – négyszáznegyvennégyezer forint** összegben (a továbbiakban: vételár) állapodtak meg.
 - 2.1. A vételárból **2 444 000 Ft, azaz kettőmillió – négyszáznegyvennégyezer forintot** a vevő a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül az eladóknak az OTP Banknál

vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárelőleg jogcímén.

- 2.2.** A vételárból **10 000 000 Ft, azaz tízmillió forintot** a vevő a **Fundamenta - Lakáskassza Zrt.** által folyósításra kerülő ... szerződésszámú ... igénybevétele útján legkésőbb 2021. napjáig az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárhátralék jogcímén.
- 2.3.** 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.
- 2.4.** Az eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítést joghatályos teljesítésnek a számláján történő jóváírás esetén ismeri el.
- 2.5.** A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a lakáskassza bármely okból az általa igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének eladó részére történő megfizetését saját erőből teljesíti.

A felek rögzítik, hogy a hitelező szabályzata alapján a folyósítási jutalék összegét (vételárhátralék 1 %-a) a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a kölcsön terhére levonja, amelyre figyelemmel a vevő kötelezettséget vállal a folyósítási jutalékkal megegyező összegnek a fenti pont szerint megfizetésére.

- 2.6.** A felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek – ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását – annak érdekében, hogy a vevő hitelfelvételét és a hitelből finanszírozandó vételár határidőben történő folyósítását elősegítsék.
- 2.7.** 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 tényről, körülményről, 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 **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 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 szerződő felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az eladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított **négy** hónapon belül benyújtják a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályához. Ennek megtörténteig a

szereződő 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 visszerhes vagyónátruházási 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 névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.
- 16.1. A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és

illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.

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

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

Vác, 2021.

.....
Vác Város Önkormányzata

eladó képviseletében

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Páska Zsolt

vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Máttyás 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.-én:

dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd

Tisztelt Bizottság!

2020-ban lakásvásárlási igényt adtunk be önök felé. Amit 2021. januári levelünkkel szeretnénk megerősíteni. Az értékbecslés elkészült és a kért dokumentumokat eljuttatjuk önökhöz.

Részlet fizetési stándékunkat szeretnénk megerősíteni. Ami 20% önerő és a fennmaradó összeget 15 évre sziveskedjenek számunkra meghatározni. A pozitív döntésüket, hozzáállásukat előre is köszönöm.

Tisztelettel: Szunyog László

Lelet: 2021. Január. 13

Tel: 06 30 212 121
szunyoglaszlo77@gmail.com

Érkezett: 2021 JAN 15.
Iktatószám: VVF1.101-1/2021
Melléklet:db
Előadó:Hemádi Enikő
Iráttári tételszám:
Alapszám:



Vác Város Polgármestere

KIVONAT Vác Város Polgármesterének 2020. november 19.-én hozott zárt döntéséből

Tárgy: Lakástígyek – Szunyog László és Szunyog Lászlóné – vételi
szándék kérelem

Z-35/2020.(XI.19.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy Szunyog László és Szunyog Lászlóné kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Szent István tér 4. 3. emelet 7. (hrsza.: 2733/1/A/27) alatti ingatlan értékesítéséhez.

Az értékbecslés elkészítése és díja bérletet terheli.

Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: 2021. január 31.

Felelős: VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Matkovich Iлона Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsida Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z i v e

Fólap			
www.nemal.com			06-30-9828-450
Az ingatlan címe:			
ir.szám.:	helységnev.:	utcanév.:	
2600	Vác	Szent István tér	
em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
3/7	2733/1/A/27	E01 2021	

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül a piaci adatok összehasonlításán alapuló módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket, és azt alátámasztandó módszerrel ellenőriztük.

Megállapított forgalmi érték			
		súly	súlyozott
Piaci adatok összehasonlításán alapuló érték	16,9 M Ft	100%	16,9 M Ft
Hozamszámításán alapuló jelenérték	0,0 M Ft	0%	0,0 M Ft
Költségalapú érték		0%	
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke			16,9 M Ft Bruttó

A likvidációs érték meghatározása:

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:	
Forgalomképes.	
Jelenleg lakott társasházi lakás.	
Hosszú távon értéktartást várunk az ingatlantól.	
A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.	
Terhelhetősége, elérhetősége biztosított.	
Követelés - kényszerbefektetés kockázata.	

Az ingatlan jellegére tekintettel 90 - 180 nap közötti értékesítési időszükségletet veszünk alapul.

Meghatározott piaci forgalmi érték	16 900 000 Ft
Menekülési érték korrekció	15%
Kockázatok összege	2 535 000 Ft
Likvidációs érték = Forgalmi érték - Korrekció	14 365 000 Ft
Likvidációs érték	14,4 M Ft Bruttó

Megjegyzés:

Az ingatlan forgalmi értékére, jellegénél fogva, a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a legjellemzőbb, leginkább meghatározó. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok (tulajdoni lap,) és a szemlén szerzett információk alapján az értékelte ingatlan jogi helyzetét rendezetnek tekintjük. Az értékelte ingatlan egy lift nélküli, fszt + 4 em+ tetőteres kialakítású társasház III.emeletén található. Az 53 nm-es lakás 2 szobás , erkélyes, korának megfelelő, gyenge - felújítandó (fürdőszoba, fűtési rendszer, gépészet, nyílászárók, burkolatok) műszaki állapotú, összkomfortos társasházi lakás . A lakás alaprajzi elrendezése jó, fűtése gázcirkórol üzemelő központi fűtéses- radiátoros hőleadással, a melegvizellátást is ez biztosítja. A kapott információ alapján a lakás 25 éve volt utoljára felújítva, a lakás gépészete nem volt felújítva, a nyílászárók korszerűtlen gerébtokos, duplaszárnyú, faszervezetű ablakok melyek nem felelnek meg a mai kor követelményeinek .Az épület korának megfelelő, felújítandó műszaki állapotú, a társasház sötét, helyenként rendezetlen képet mutat.

Az értékelés során az ingatlan gyenge műszaki állapotát mint értékmódosító tényezőt vettük figyelembe. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték 16,9 M HUF. Ezek az értékek bruttó értékek tekinthetők. Az értékek meghatározása során alkalmazott összehasonlító ingatlanok megvalósult adásvételek, az adásvételek árai ÁFA-t tartalmaznak.

Az értékek per-, teher- és igénymentes, forgalomképes állapotra vonatkozó értékek.

Az értébecslés érvényességét 180 napon határozzuk meg.

Az Áfa-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Készült:	2021. január 12. kedd
Készítette:	Hvizsgyalka Zsuzsanna

ellenőrizte:

Hvizsgyalka Zsuzsanna
Hvizsgyalka Zsuzsanna
Ingatlanvagyon - értékelő
OKJ 54 3439 02

Hvizsgyalka Zsuzsanna
E.V.: 54281372
2600 Vác, Hanusz L. u. 16.
Adósz.: 59110125-1-33
CIB 10700323-14157404-51100005

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

1. Az eladó a ¹ **2011. évi CXCVIII. törvény** Korm rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a 2011. évi CXCVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Vác Város Polgármesterének a ... számú **Képviselő-testületi Határozata** és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI. 20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevők pedig egymás közt egyenlő arányban megveszik az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 2733/1/A/27. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Szent István tér 4. szám 3. emelet 7. ajtó** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevők 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 vevők a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlői, akik a Lakástv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosultak.
 - 1.3. A felek rögzítik, hogy a vevőket az Ör. 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 vevőket megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek mindösszesen **14 365 000 Ft, azaz tizenégymillió - háromszázhatvanötezer forint** összegben állapodtak meg.
 - 2.1. A vételárból **2 873 000 Ft, azaz kettőmillió – nyolcszázhetvenháromezer forintot** [a teljes vételár 20 %-a] a vevők a az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094- jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül 15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesítik vételárelőleg jogcímén.
 - 2.2. A vételárból fennmaradó **11 492 000 Ft, azaz tizenegymillió – négyszázkilencvenkettőezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevők **havi egyenlő részletben**, havonta 63 845 Ft

összegeben, az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesítik vételárrészlet jogcímén.

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

A felek megállapodnak abban, hogy az 1. – 179. részletek összege 63 845 Ft, a 180. havi részlet összege 63 745 Ft.

2.3. A felek megállapodnak abban, hogy a havi részlet összege **a tárgy hó utolsó napján esedékes** azzal, hogy az első részletet a vevők a jelen szerződés hatályba lépését követő első hónapban kötelesek teljesíteni.

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

A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának a napján a jegybanki alapkamat mértéke: 0.60 %.

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

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

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

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

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

2.10. A vevők kötelesek a lakásra a vételár hátralék fennállásáig **lakásbiztosítást** kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkori fennálló vételár hátralék és járulékai erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződést a szerződéskötéskor be kell mutatni.

- 2.11.** Ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevők kötelesek a szerződés alapján birtokában volt dolog után használati díjat fizetni, és megtéríteni azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja.
- 2.12.** A szerződés – nem teljesítés címén történő – megszűnése esetén a vevők kötelesek az ingatlant az eladónak visszaadni, a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódásától eltekintve a jelen szerződés keltekor fennálló állapotban. Ha a vevők az ingatlant átalakították, az eladó felhívására kötelesek az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.

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

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

- 3.1.** Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőket a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.
- 3.2.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőket teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevők tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
- 3.3.** A felek a **11 492 000 Ft** összegű vételárhátralék megfizetésének a biztosítására a szerződés tárgyát képező ingatlanon az eladó javára **jelzálogjogot alapítanak**. A vevők a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az eladó javára **11 492 000 Ft** vételárhátralék biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.
- 3.4.** A felek az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**. A vevők ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom **kerüljön feljegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.5.** A jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát a vételár kiegyenlítése esetén a jogosult kellő határidőn belül megteszi.
- 4.** A szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

- 4.1.** Az eladó tájékoztatja a vevőket, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervezet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 4.2.** A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőket az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
- 5.** A felek rögzítik, hogy a vevők a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtokában** vannak, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.
- 5.1.** A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevők a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedik a dolog hasznait, viselik terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 6.** Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga a vevők javára** egymás közt egyenlő arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön**.
- 7.** A felek közül a vevők kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.
- 8.** A 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 minőség tanúsítványt az eladó a vevők részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevők az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásukkal elismerik.
- 9.** Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőket terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő(k) javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
- 10.** A felek 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 névcseré, 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 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
 eladó képviseletében
Matkovich Iлона Zsuzsanna
 polgármester

.....
Szunyog László
 vevő

.....
Szunyog Lászlóné
 vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2021.-én:

dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd

előjegyzés
WF/1356/2021

Váci Városfejlesztő Kft.

Hiv.szám: Z-36/2020.(XI.19.)sz. Képviselő-testületi határozat

dr. Varga Borbála

Ügyvezetőjének.

Érkezett:	2021. 01. 20.
Iktatószám:	WF. 1356-1/2021
Melléklet:db
Előadó:	Heuschi Eire
Irattári tételszám:
Alapszám:

Alulírott özv. Garai Györgyné Vác, Erzsébet u 26. B. épület fsz. 9. szám alatti lakás bérlője, a fenti lakással kapcsolatban a vételi szándékomat fenntartom.

A lakás vételárának megfizetése az önök által megállapított 15 év futamidő, havi egyelő részletekben kerülne megfizetésre.

Vác, 2021. január 18.

Tisztelettel:

özv. Garai Györgyné

özv. Garai Györgyné



Vác Város Polgármestere

KIVONAT Vác Város Polgármesterének 2020. november 19.-én hozott zárt döntéséből

Tárgy: Lakásügyek – özv. Garai Györgyné – Vác, Erzsébet utca 26. B. épület fsz. 9. – vételi szándék kérelem

Z-36/2020.(XI.19.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy Özv. Garai Györgyné kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Erzsébet utca 26. B. épület fsz. 9. (hrs.z.: 2752/A/9) alatti ingatlan értékesítéséhez.

Az értékbecslés elkészítése és díja bérletet terheli.

Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: 2021. január 31.

Felclős: VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesítő:

PA
Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Garai Györgyné megbízásából, a 2752/A/9 hrsz. vonatkozásában, Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező, Vác Belterület 2752/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott (Vác, Erzsébet utca 26. B. épület fszt. 9.) 50m² területű "lakás" megnevezésű ingatlan **forgalmi értékét** (piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével) az értékbecslés fordulónapján jelenlegi állapotában:

16.100.000.-Ft-ban, azaz


tizenhatmillió egyszázezer forintban

állapítom meg.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára, különösen a becsült forgalmi érték megállapítására vonatkozóan. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét **teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg.**

Jelen értékbecslés kizárólag az ingatlan értékesítéshez kapcsolódóan használható fel. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

BODZÁS PÁL -KISADÓZÓ-EV
2000 Szentendre, Berek u. 53.
Adószám: 65626368-1-33
Ersz.: 11600006-00000000-81938803
NYTSZ: 16799047


Bodzás Pál
Ingatlanvagyon-értékelő
Nyt.sz.: 2152/2012

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

1. Az eladó a 478/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Vác Város Polgármesterének a ... számú **Képviselő-testületi Határozata** és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI. 20.) számú Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 2752/A/9. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Erzsébet utca 26. szám B. épület fszt. 9. ajtó** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (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 **13.685.000 Ft, azaz tizenhárommillió - hatszáznyolcvanötezer forint** összegben állapodtak meg.
 - 2.1. A vételárból **2 737 000 Ft, azaz kettőmillió – hétszázharminchétezer 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 **10 948 000 Ft, azaz tízmillió – kilencszáznegyvennyolcezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevő **havi egyenlő részletben**, havonta 60 822 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 60 822 Ft, a 180. havi részlet összege 60 862 Ft.

2.3. A felek megállapodnak abban, hogy a havi részlet összege **a tárgyható 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: 0.60 %.

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

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

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

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

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

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

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

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 bocsátására 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 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.

3.3. A felek a **10 948 000 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 **10 948 000 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 képviselőjében 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 képviselőjében 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 jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 6.** Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga a vevő javára** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön**.
- 7.** A 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 képviselőjében 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 vagyónátruházási 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 névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.
- 15.1.** A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.
- 15.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízási 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

eladó képviseletében

Matkovich Iлона Zsuzsanna polgármester

.....
Garai Györgyné

vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2021.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

Veteli számdokumentumokat

Ezúton Kovács Miklós Károlyné (született: ..., 1906.02.22.)
anyja neve: ..., születési név: Fenyő Zsuzsanna)
és Kovács Miklós Károly (született: Uak, 1908.02.12.)
anyja neve: ... a Uak, Nagyasszony utca 9. 4/14
lakás bérleti, szeretnék megerősíteni veteli számdokumentumot a
mellékelt értékbecslés tekintetében. A vételárát részletfizetéssel
szeretnék megfizetni a Uak Város Önkormányzat felé.

Főzvény

VVF/1906-A/2020

Érkezett:	2021 JAN 22
Iktatószám:	VVF/1906-A/2020
Melléklet:db
Előadó:	Hernádi Enikő
Iráttári tételszám:
Alapszám:

Kovács Miklós Károlyné
ALÁÍRÁS

Kovács Miklós
ALÁÍRÁS



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T Vác Város Polgármesterének 2020. november 19.-én hozott zárt döntéséből

Tárgy: Lakástígyek – Kovács Miklós és Kovács Miklósné – Vác, Nagymező utca 9. IV/14. – vételi szándék kérelem

Z-34/2020.(XI.19.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy Kovács Miklós és Kovács Miklósné kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Nagymező utca 9. 4. emelet 14. (hrsz.: 4518/15/A/43) alatti ingatlan értékesítéséhez.
Az értékbecslés elkészítése és díja bérlet terhel.
Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Kovács Miklós megbízásából a Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező Vác 4518/15/A/43 helyrajzi számon nyilvántartott (2600 Vác, Nagymező utca 9., 4. emelet 14.) lakás **forgalmi értékét** (piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével) az értékbecslés fordulónapján jelenlegi állapotában

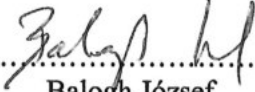
16.000 ezer Ft-ban, azaz Tizenhatmillió Forint

határozom meg.

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízótól egy 2021.01.08-i dátumozási Nem hiteles tulajdoni lapot kaptam.

Ingtalan értékbecslés a Vác Város Önkormányzatánál (2600 Vác, Március 15. tér 11.) hivatalos ügyintézés céljából történő felhasználásra készült.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára, különösen a becslött forgalmi érték megállapítására vonatkozóan. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg.

.....

Balogh József
ingatlanvagyon - értékelő
1951/2010.

Balogh József E. V.
2100 Gödöllő, Búzavirág u. 33.
Adószám: 64079701-1-33
Nytsz.: 8929435
Bszsz.: 10700196-54426731-5110000

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 **Kovács Miklós Károly** (születési neve: ..., lakik: ..., születési helye és ideje: ..., 19...., anyja neve: ..., személyi azonosítója: ..., adóazonosító jele: ..., okmányazonosító: ..., ...) és **Kovács Miklós Károlyné** (születési neve: ..., lakik: ..., születési helye és ideje: ..., 19...., anyja neve: ..., személyi azonosítója: ..., adóazonosító jele: ..., okmányazonosító: ..., ...), mint vevők – a továbbiakban: **vevők** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a 178/2010. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Vác Város Polgármesterének a ... számú **Képviselő-testületi Határozata** és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI. 20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevők pedig egymás közt egyenlő arányban megveszik az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 4518/15/A/43. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Nagymező utca 9. szám 4. emelet 14. ajtó** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevők által ismert és nem kifogásolt állapotban.
 - 1.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan átlagos műszaki állapotú, az ingatlan közműellátottsága: víz, csatorna, villany, távhő.
 - 1.2. A felek rögzítik, hogy a vevők a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérelői, akik a Lakástv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosultak.
 - 1.3. A felek rögzítik, hogy a vevőket az Ör. 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 vevőket megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek mindösszesen **13 600 000 Ft, azaz tizenhárommillió - hatszázezer forint** összegben állapodtak meg.
 - 2.1. A vételárból **2 720 000 Ft, azaz kettőmillió – hétszázhuszezer forintot** [a teljes vételár 20 %-a] a vevők a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesítik vételárelőleg jogcímén.
 - 2.2. A vételárból fennmaradó **10 880 000 Ft, azaz tízmillió – nyolcszáznyolcvanezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevők **havi egyenlő részletben**, havonta 60 445 Ft összegben, az

eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesítik vételárrészlet jogcímén.

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

A felek megállapodnak abban, hogy az 1. – 179. részletek összege 60 445 Ft, a 180. havi részlet összege 60 345 Ft.

2.3. A felek megállapodnak abban, hogy a havi részlet összege **a tárgy hó utolsó napján esedékes** azzal, hogy az első részletet a vevők a jelen szerződés hatályba lépését követő első hónapban kötelesek teljesíteni.

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

A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának a napján a jegybanki alapkamat mértéke: 0.60 %.

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

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

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

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

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

2.10. A vevők kötelesek a lakásra a vételár hátralék fennállásáig **lakásbiztosítást** kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkori fennálló vételár hátralék és járulékai erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződést a szerződéskötéskor be kell mutatni.

- 2.11.** Ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevők kötelesek a szerződés alapján birtokában volt dolog után használati díjat fizetni, és megtéríteni azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja.
- 2.12.** A szerződés – nem teljesítés címén történő – megszűnése esetén a vevők kötelesek az ingatlant az eladónak visszaadni, a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódásától eltekintve a jelen szerződés keltekor fennálló állapotban. Ha a vevők az ingatlant átalakították, az eladó felhívására kötelesek az eredeti állapotot saját költségen helyreállítani.

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

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

- 3.1.** Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőket a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.
- 3.2.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőket teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevők tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
- 3.3.** A felek a **10 880 000 Ft** összegű vételárhátralék megfizetésének a biztosítására a szerződés tárgyát képező ingatlanon az eladó javára **jelzálogjogot alapítanak**. A vevők a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az eladó javára **10 880 000 Ft** vételárhátralék biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.
- 3.4.** A felek az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**. A vevők ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az eladó elállási jogának és a jelzálogjogának a biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom **kerüljön feljegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.5.** A jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát a vételár kiegyenlítése esetén a jogosult kellő határidőn belül megteszi.
- 4.** A felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

- 4.1.** Az eladó tájékoztatja a vevőket, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervezet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 4.2.** A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőket az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
- 5.** A felek rögzítik, hogy a vevők a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtokában** vannak, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.
- 5.1.** A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevők a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedik a dolog hasznait, viselik terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 6.** Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga a vevők javára** egymás közt egyenlő arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön**.
- 7.** A felek közül a vevők kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosul a jelen adásvételi szerződés aláírására.
- 8.** A 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 minőség tanúsítványt az eladó a vevők részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevők az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásukkal elismerik.
- 9.** Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőket terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő(k) javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
- 10.** A felek rögzítik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés m) pontja alapján mentes a visszerhes 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, 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*.
- 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 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

eladó képviseletében

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

.....
Kovács Miklós Károly

vevő

.....
Kovács Miklós Károlyné

vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2021.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

5. Tárgy: Feith Stefánia– Vác, Erzsébet utca 5. fsz. 1. szám – vételi szándék megerősítése.

Előzmények:

Feith Stefánia bérlő vételi szándékot nyújtott be Társaságunkhoz a 2740/A/12 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Erzsébet utca 5. fsz. 1. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyont részt képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 63 m² alapterületű.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a Z-26/2020.(X.12.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Erzsébet utca 5. fsz. 1. szám (hrsz.: 2740/A/12) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

Az értékbecslés elkészítésének kötelezettsége és díjának megfizetése a bérlőt terhelte.

Feith Stefánia az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészítette. A 2020. december 8. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan értéke **18.400.000,-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.

Feith Stefánia 2021. január 13. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát 20 % vételárrész szerződéskötéskor történő megfizetésével, majd 15 év alatt részletekben egyenlítené ki.

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 (15.640.000,-Ft).

Szerződéskötéskor a vételár 20 % fizetendő összege 3.128.000,-Ft.

Határozati javaslat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba lépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm.rend. 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Erzsébet utca 5. fsz. 1. szám alatti, 2740/A/12 hrsz.-ú ingatlan értékesíti Feith Stefánia vevő részére 15.640.000, -Ft összegű vételáron azzal, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 3.128.000, -Ft összegű vételárreszt. A fennmaradó 12.512.000, -Ft összegű vételárreszt 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 tulajdonváltás 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. április 15.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: Z-26/2020. (X.12.) számú GVB határozat
3. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2021. február 09.

dr. Szász Imola s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

TISZTELT VÁLLALKOZÓI SZOLGÁLTATÓ

VÉTELI SZÁNDÉK.

Értkezett:	2021 JAN 15.
Iktatószám:	VVF 12-2 / 2021
Melléklet:	0 db
Előadó:	Homádi Enka
Irártári tételszám:	
Alapszám:	

Akcióköt: Feith Szilvia

Sz: ...

Am: ...

Lc: ...

/hrsz: 2740 /A 12/ számú ingatlanra.

VÉTELI SZÁNDÉKOMAT SZERVENEM MEGERŐSÍTENI.

A szerződés megkötésekor a vételár 20%-át
BÉFIZETEM!!

Továbbá vállalom a FENYMARADÓ ÖSSZÉG havi törlesztését
15 ÉV Futamidőre.

MARADAN TISZTELETTTEL

Feith Szilvia

2021. 01. 13.

Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Hónap Városdíj 2015
Családbarát Munkabély 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg
Kerékpárosbarát Település 2014-2015
Hild János
Idősbarát Önkormányzat 2014-2015
Kultúra Magyar Városa
A Nemzet Sportvárosa

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2020. október 12-én megtartott ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Feith Stefánia – Vác, Erzsébet utca 5. fsz. 1. – vételi szándék kérelem

**Z-26/2020.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Feith Stefánia kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Erzsébet utca 5. fsz. 1. (hrsz.: 2740/A/12) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.
Az értébecslés elkészítése és díja bérlőt terheli.
Az értébecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hiteles

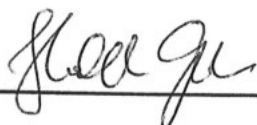
Kovács Tímea



Aréllé
2020.11.06. ÁTVETTEM
Feith Stefánia

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Ruzsits Gergely 2600 Vác, Erzsébet utca 5. földszint ajtó: 1.
Készítette:	CONZUS AGRO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, Erzsébet utca 5. földszint ajtó: 1. szám alatti, 2740/A/12 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2020. december 5.
Szakvélemény érvényessége:	90 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	18 400 000 Ft, azaz Tizennyolcmillió-négyszázezer Forint
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.



Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
szám.: 1050/2019



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

Adásvételi szerződés

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

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

1. Az eladó a 48/2010. (II. 11.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Vác Város Polgármesterének a ... számú **Képviselő-testületi Határozata** és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló **21/2014. (VI. 20.) számú Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 2740/A/12. hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Erzsébet utca 5. szám fszt. 1. ajtó** alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (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 **15 640 000 Ft, azaz tizenötmillió - hatszáznegyvenezer forint** összegben állapodtak meg.
 - 2.1. A vételárból **3 128 000 Ft, azaz hárommillió –százhuszonnyolcezer 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 **12 512 000 Ft, azaz tizenkettőmillió – ötszáztizenkettőezer forintot** [a teljes vételár 80 %-a] a vevő **havi** egyenlő **részletben**, havonta 69 512 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 az egyértelműség okán rögzítik, hogy a vételárhátralék megfizetésére az eladó 15 év (180 hónap) kamattal terhelt részletfizetést biztosít a vevők számára.

A felek megállapodnak abban, hogy az 1. – 179. részletek összege 69 512 Ft, a 180. havi részlet összege 69 352 Ft.

2.3. A felek megállapodnak abban, hogy a havi részlet összege **a tárgy hó 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 fél év első napján érvényes kamat irányadó az adott naptári fél év teljes idejére.

A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának a napján a jegybanki alapkamat mértéke: 0.60 %.

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

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

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

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

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

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

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

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 keltékor 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 ingatlanok az eladó ingóságaitól kiürítve az eladó rendelkezésére bocsátására 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 ingatlanok 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.

3.3. A felek a **12 512 000 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 **12 512 000 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 szervezet 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 jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 6.** Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga a vevő javára** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön**.
- 7.** A 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 minőség tanúsítványt 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 névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.
- 15.1.** A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.
- 15.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról

és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

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

Vác, 2021. ...

.....
Vác Város Önkormányzata

eladó képviseletében

Matkovich Iлона Zsuzsanna polgármester

.....
Feith Stefánia

vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsok utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2021.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd