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

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
2024. március hó 20. napi ülésére

Szám:	VVF/849-1/2024
Tárgy:	**A Vác, belterület 1620/33 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése**
Melléklet:	11 oldal
Előterjesztő:	**Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető**
Készítette:	dr. Varga Borbála ügyvezető
Előadó:	dr. Varga Borbála ügyvezető
Előzmény/korábbi döntés:	
Terjedelem:	17 oldal
Bizottsági tárgyalások:	-
Döntéshozatal módja:	***nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))*** ***minősített többség (Mötv. 50.§)***

Törvényességi véleményezésre bemutatva:	dr. Bartók-Palotai Hajnalka Jogi osztály ov.	.....
Törvényességi észrevétel:	dr. Zsidel Szilvia Jegyző	Nincs / az alábbi: .....
Véleményezésre megkapta:	Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető	.....
Véleményezésre megkapta:	Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester	.....

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

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: A Vác, belterület 1620/33 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

1. Az Ingatlan korábbi értékesítésre jelölése

A tárgyi ingatlant Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete több alkalommal megvásárlásra hirdette, legutóbb a 2023. január 25. napján tartott ülésén. A 8/2023.(I.25.) számú határozat alapján a Vác, belterület 1620/33 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű, 20687 m2 alapterületű Ingatlant 590.000.000,-Ft forint induló vételáron jelölte értékesítésre, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, 6.000.000,-Ft licitlépcső, 59.000.000,-Ft biztosíték (max. 10 %) megfizetése mellett, az abban foglalt feltételekkel. A pályázat eredménytelenül zárult, jelentkező nem volt.

2. Az Ingatlan jogi helyzete

A 2023.02.22. napján lekért, 30005/11486/2024 megrendelés számú tulajdoni lap tanúsága szerint **az Ingatlan tehermentes**. Az Ingatlan a vagyonkataszter szerint **forgalomképes, üzleti vagyon, szabadon értékesíthető.**

3. Az Ingatlan forgalmi értéke

Társaságunk elkészíttette a tárgyi Ingatlan forgalmi értékbecslését – mellékelten csatolva.
A szekértői vélemény 6 hónapig érvényes.

Az Ingatlan forgalmi értéke a szakértői vélemény alapján **498.600.000,-Ft**, azaz **négyszázkilencvennyolcmillió- hatszázezer** forint.

4. Talajmechanikai szakvélemény

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan egy volt Laktanya területén helyezkedik el, Társaságunk talajmechanikai szakvéleményt készíttetett, a talaj nem szennyezett.

5. Áfa kérdés

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény. (a továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján **jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.** [1]

[1] **86. § (1) Mentes az adó alól:**
***j)* a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése,** kivéve annak a beépített ingatlannak (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek*
ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy
*jb)** első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása, vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év;

6. Az elővásárlási jog kérdése

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, **a Magyar Államot elővásárlási jog illeti** meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján.[2] Az elővásárlási jog gyakorlására az MNV Zrt. útján kerül sor.

7. A Magyar Állammal kötött megállapodás

A Kormány az egyes kincstári vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 2134/2005./VII.08. számú Kormányhatározatban elrendelte a Vác, belterület 1620 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonba adását. Ennek megfelelően, 2005. december 29.-én a szerződő felek megkötötték a tulajdonba adási szerződést (a továbbiakban: Szerződés), majd az ingatlan birtokba adására került sor 2006. január 26. napján.

A Szerződés 2. pontja alapján, a vagyonátadás célja szociális lakásépítés, oktatási intézmény, szabadidő központ, közösségi ház, közművelődési és szociális intézményrendszer kialakítása.

Az ingyenes tulajdonba adásról szóló Szerződés aláírásakor hatályos 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: régi Áht.) 109/K. § (10) bekezdésében foglalt rendelkezések szerint az önkormányzat, illetve más kedvezményezett a (9) bekezdésben meghatározott célok elérése érdekében az ingyenesen juttatott ingatlant értékesítheti.

A Szerződés aláírásakor hatályos régi Áht. fentiekben idézett rendelkezéseivel összhangban a Szerződés 10. pontja akként rendelkezik, hogy az önkormányzat az ingatlant értékesítheti a Szerződés 2. pontjában meghatározott célok elérése érdekében.

8. Az Ingatlan értékesítése

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályázati szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján az értékesítésre pályázati eljárást kell lefolytatni.[3]

A Rendelet 8.§ (3) bekezdése szerint:
„(3) Az ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén, a vagyontárgy vételára vagy induló ára az (1) bekezdés a) pontja szerinti forgalmi értékbecsléstől magasabb összegben is megállapítható.

---

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

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

[3]**(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet.**

9. Megvalósítandó beruházási cél

Vác Város Önkormányzata – városrendezési szempontokat szem előtt tartva – az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívásban előírja az Ingatlan értékesítését követően az Ingatlanon megvalósítható tevékenységet, az Ingatlanon kialakításra kerülő felépítmény rendeltetését.

A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki írásbeli nyilatkozatával vállalja, hogy az Ingatlant az értékesítéskor hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának megfelelő módon hasznosítja azzal a megszorítással, hogy az Ingatlanon kizárólag szolgáltató, szállás, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális építmény(eke)t helyez el.

Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, **Vác, belterület 1620/33 helyrajzi számú, kivett *beépített* terület megnevezésű, 20687 m2 alapterületű Ingatlant …..,-Ft, azaz ……. forint *induló vételáron*** jelölje értékesítésre, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, **……..,-Ft licitlépcső, ……..,-Ft biztosíték** (max. 10 %) megfizetése mellett, az alábbi feltételekkel.

2. A vételárból az értékbecslések (három alkalom), valamint a talajmechanikai vizsgálat összege, azaz bruttó 1.398.725,-Ft a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

3. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény. (a továbbiakban: Áfa törvény) **86. § (1) j) pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.**

4. A pályázaton Magyarország területén ingatlanok tulajdonának megszerzésére jogosult magyar és külföldi természetes, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feltételeknek megfelelő, jogi személy és egyéni vállalkozó vehet részt személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, ill. teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján.

5. A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd-vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

6. **A pályázó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívás meghatározza az Ingatlan értékesítését követően az Ingatlanon megvalósítható tevékenységet, az Ingatlanon kialakításra kerülő felépítmény rendeltetését. A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki írásbeli nyilatkozatával vállalja, hogy az Ingatlant az értékesítéskor**

nyilatkozatával vállalja, hogy az Ingatlant az értékesítéskor hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának megfelelő módon hasznosítja azzal a megszorítással, hogy az Ingatlanon kizárólag szolgáltató, szállás, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális építmény(eke)t helyez el, kivéve munkásszállót.

7. **Pályázó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázaton csak akkor vehet részt, ha pályázati anyagához mellékeli az Ingatlan hasznosítására vonatkozó üzleti tervét azzal, hogy abban pontosan megjelöli a hasznosítás célját és a területre vonatkozó elképzeléseit.**

8. **A pályázó tudomásul veszi, hogy a vevő kötelezettséget kell, hogy vállaljon arra, hogy a 6. pontban meghatározott felépítményt legkésőbb 2026. december 31. napjáig megvalósítja. Egyértelműség okán megvalósítás alatt az építési hatóság végleges hatályú használatba vételi engedélyének rendelkezésre állása tekintendő.**

9. A pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlan Vt-2 településközpont vegyes övezeti besorolásba tartozik, max. beépíthetősége 35%, megengedett legnagyobb épületmagasság 13 m.

10. A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely a 2021. évi beszámolási kötelezettségének eleget tett és azt nyilvánosságra hozta.[4]

11. A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, aki vállalja, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licit eljárást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely a pályáztatással, vagy az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére.

12. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd- vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

13. **A Vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, egy összegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.**

14. Az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot (az MNV Zrt. útján), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján. Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására jogosult határidőn belül él az elővásárlási jogával, az adásvételi

[4] A (3) bekezdés szerinti éves beszámolót, egyszerűsített éves beszámolót a 153. § előírásainak megfelelően az áttérés napját követő ötödik hónap utolsó napjáig letétbe kell helyezni, a 154. § szerint közzé kell tenni.

szerződés – az abban foglalt feltételekkel – az elővásárlási jog gyakorlására jogosulttal jön létre. Amennyiben az elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés a licit eljárás során legmagasabb vételárat ajánlott vevővel jön létre.

15. Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelte.

16. A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján 15 napra (a kifüggesztés keltezésének feltüntetésével) ki kell függeszteni és egy írott sajtóban és egy elektronikus sajtóban (az Önkormányzat honlapján), valamint egy országos napilapban legalább egy alkalommal közzé kell tenni. A pályázatok benyújtási határidejének számításához az első megjelentetett pályázati kiírás, az Önkormányzat honlapján való közzététel.

17. Vác Város Önkormányzata és a nevében eljáró Váci Városfejlesztő Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati kiírást a pályázati határidő lejárta előtt indoklás nélkül visszavonja, és egyben új pályázatot írjon ki, vagy a licitálás időpontját elhalassza. Vác Város Önkormányzata jogosult továbbá indoklás nélkül a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani és új pályázatot kiírni.

18. A pályázati felhívás elválaszthatatlan részét képezi az adásvételi szerződés tervezet.

Határidő: köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Térkép
3. számú melléklet: Forgalmi értékbecslés
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2024. február 22.

dr. Varga Borbála
ügyvezető
s.k.

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/11486/2024

2024.02.26

Szektor: 53

VÁC

Belterület **1620/33 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás elõtt: 20687 (m2) törlõ határozat:39381/2019/2017.10.04

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett beépített terület	0	2.0687	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 45006/2017.10.04
   eredeti határozat: 48929/2009.11.27
   jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1
   jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1
   jogállás: tulajdonos
   név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
   törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 45006/2017.10.04

   Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a Vác belterület 1620/28 hrsz.-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 39381/2019/2017.10.04

   Önálló szöveges bejegyzés a 45006/2017.10.04. ügyiratszámú határozat helyesbítése, a korábbi téves kivett megnevezés kijavítása.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan átadta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

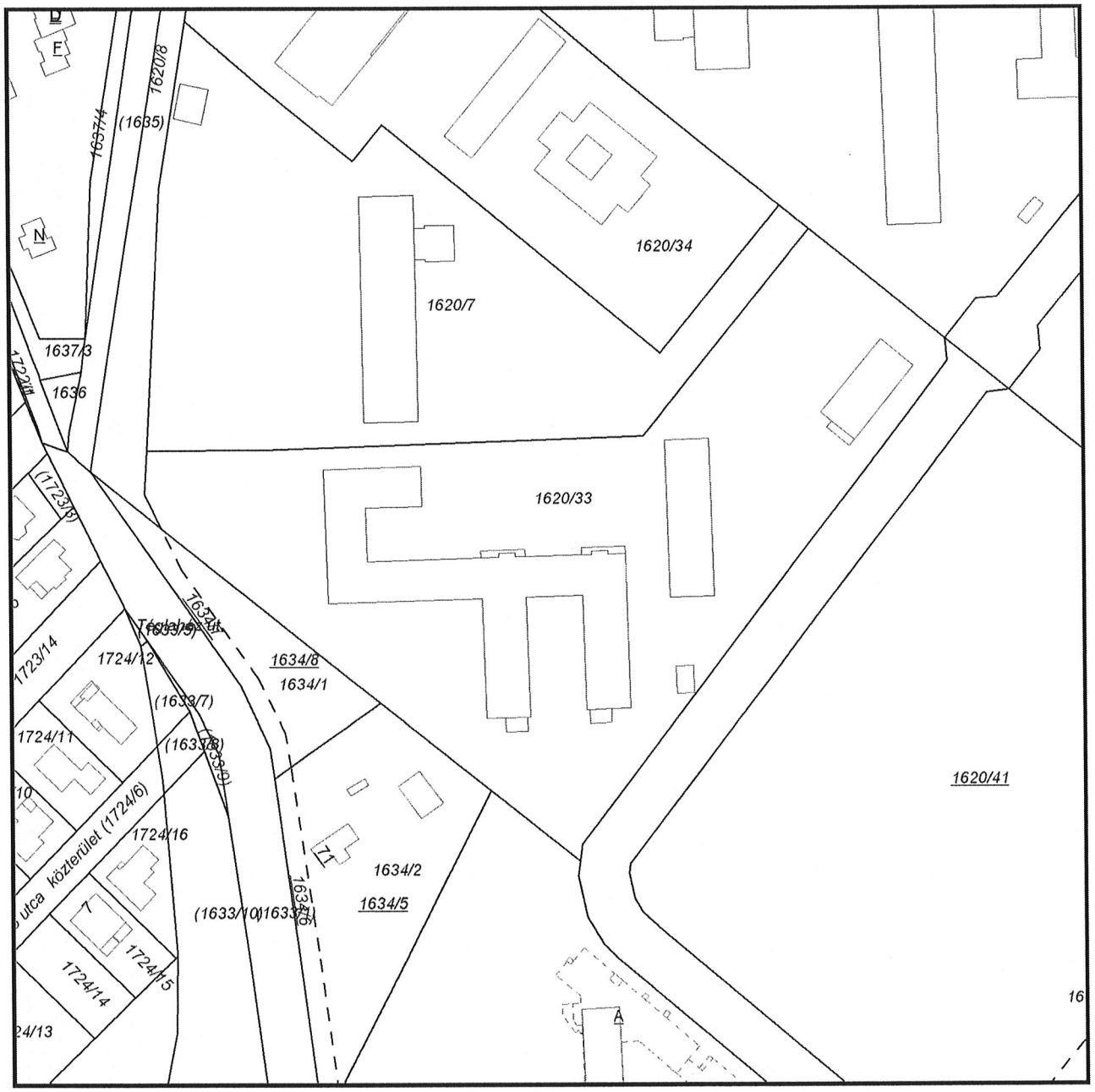
PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.02.28 11:42:51

Helyrajzi szám: VÁC belterület 1620/33
Méretarány: 1 : 2000

Megrendelés szám: 7/338/2024
Térrajzszám: 27644720002024



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Városfejlesztő Kft.** 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	**CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület 1620/33 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2024. február 9.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlanok forgalmi értéke:	**498 600 000,- Ft** azaz **Négyszázkilencvennyolcmillió-hatszázezer Forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Varga Ágota Éva
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 04549/2005

Ellenőrizte:

CONZUS
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.
Adószám: 26789588-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-289206
Nyilv.szám: 010725
Számlaszám: 10403258-50526782-54811009

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

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzata** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjele: 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 a ..., mint vevő - a továbbiakban: **vevő** – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a ... számú **Képviselő-Testületi Határozat** és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló **22/2014. (VI.20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján nyilvános pályázati eljárás lefolytatását követően eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő, az ingatlan-nyilvántartásba a

   VÁC belterület 1620/33 hrsz. *alatt felvett, „kivett beépített terület" megjelölésű, 2 ha 0687 m² alapterületű ingatlan* ***1/1 arányú tulajdoni hányadát***

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

1.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlant az építési szabályozás szerint Vt-2 településközpont, vegyes övezeti besorolás övezetbe sorolta.

1.2. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon működő közmű nincs.

Az ingatlan területe és környezete régen beépült része a városnak, közműellátás vonatkozásában teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás biztosítására kiépült a vízellátás, az elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a hírközlés, tehát a tervezési terület teljes közműellátással rendelkezik. A közművek a városi hálózati rendszer részeként üzemelnek.

1.3. A felek rögzítik, hogy az ingatlan egy szabálytalan sokszög alakú beépített telek, felszíne nagyon enyhén lejt a Duna felé. Az ingatlan kerítéssel nem lehatárolt, egyedül az un. laktanyából kiszabályozott Waldorf intézményt választja el kerítés. Az ingatlanon a korábbi laktanya funkciót kiszolgáló 3 db. épület áll. Az ingatlanhoz vezető út a korábbi lakatanya hasznosítás idején épült betonozott / aszfaltozott út, valamint egy ilyen út halad át rajta a Waldorf intézményhez is. Az ingatlan területén az utakon kívüli részek fákkal, bokrokkal, aljnövényzettel sűrűn benőtt területek, így az épületek megközelítése és körbejárhatósága erősen korlátozott. Az épületek közel 20 éve nem hasznosítottak, üresen állnak, nem zárhatók, ami mozdítható volt az épületekből már elvitték, nincs bennük működő gépészeti rendszer, többségük beázik.

1.4. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívás meghatározta az ingatlan értékesítését követően az ingatlanon megvalósítható tevékenységet, az ingatlanon kialakításra kerülő felépítmény rendeltetését.

1.5. A vevő a fentiek alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant az értékesítéskor hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának megfelelő módon hasznosítja azzal a megszorítással, hogy az ingatlanon kizárólag szolgáltató, szállás (kivéve munkásszállás), egészségügyi, szociális, kulturális építmény(eke)t helyez el.

1.6. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. 5. pontban meghatározott felépítményt legkésőbb 2026. december 31. napjáig megvalósítja. A felek az egyértelműség okán megállapodnak abban, hogy megvalósításnak az építési hatóság végleges hatályú használatba vételi engedélyének rendelkezésre állása tekintendő.

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen ..... **Ft, azaz** ..... **forint** összegben állapodtak meg.

2.1. 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.

2.2. A vevő ..... Ft, azaz ..... forint összeget **ajánlati biztosíték** jogcímén már megfizetett az eladó részére.

2.3. A felek megállapodnak abban, hogy az ajánlati biztosíték összegét foglalóként határozzák meg.

2.4. A szerződő felek a **f o g l a l ó** jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

2.5. A felek rögzítik: az **általános megítélés** alapján a vevőnek a teljesítés meghiúsulásáért való - az adott foglaló elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bízott a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodása alaptalanságának a következményét az eladóra nem háríthatja át.

2.6. A vételárból fennmaradó ..... **Ft, azaz** ..... **forint**ot a vevő **a jelen szerződés hatályba lépéséről szóló értesítést (4. 2.) követő tizenöt napon belül** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesít v é t e l á r h á t r a l é k jogcímén.

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

2.8. Az eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítések akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok az eladó fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra kerültek.

2.9. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan kimérésének és kitűzésének a feladata és költsége a vevőt terheli.

2.10. Amennyiben a vevő a fizetési ütemezésben meghatározottak szerint bármely fizetési határidőt elmulasztja, a késedelem időtartamára a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező összegű **kamat**ot köteles megfizetni úgy, hogy az elhalasztott határidő leteltétől számított **nyolc nap** kamatmentes. A késedelmei kamat maximuma a jelen szerződésben meghatározott vételár **5 %**-a. Amennyiben a késedelem a fizetési határidőtől számított **tizenöt napot** meghaladja, úgy ez esetben az eladó - választása alapján - jogosult – a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, vagy késedelmi kamatköveteléssel élni.

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

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

3.2. Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal 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 megkötését követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.

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

5. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetését követő öt munkanapon belül megtörténik.

5.1. A jelen pontban meghatározott időpontban az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni.

5.2. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

5.3. Az ingatlan birtokátruházása során felek a birtokátruházással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket közösen írásban, jegyzőkönyv felvétele útján rögzítik.

6. A szerződő felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az eladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított **hat** hónapon belül benyújtják az ingatlanügyi hatósághoz. Ennek megtörténtéig a szerződő felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.

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

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

8. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 1. 5. és 1. 6. pontjaiban meghatározott **vevői kötelezettségvállalás** teljesítését **kötbér fizetési kötelezettséggel biztosítják az alábbiak szerint**:

8.1. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő az 1. 6. pontban meghatározott határidőt kizárólag saját felróható magatartására visszavezethető ok folytán elmulasztja, úgy a késedelme esetén naponta a vételár 0.25 %-ának, azaz nulla egész huszonöt százalékának megfelelő összegű **késedelmi kötbér** megfizetésére köteles azzal, hogy a vevővel szemben érvényesített késedelmi kötbér teljes összege nem haladhatja meg a vételár 20 %-át, azaz húsz százalékát.

8.2. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő kizárólag saját felróható magatartására visszavezethető ok folytán a kötelezettségét a 8. 1. pontban meghatározott határidő elteltét követő napig sem teljesíti, úgy a vételár 20%-ának megfelelő összegű, azaz húsz százalékának megfelelő összegű **meghiúsulási kötbér** megfizetésére köteles e határidő elteltét követő tizenöt napon belül.

9. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlant 2027. március 31. napjáig **visszavásárolhatja**, amennyiben a vevő hitelt érdemlően igazolja, hogy az 1. 5. pontban meghatározott felépítmény létesítésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmét az építéshatóság végleges hatályú határozatával elutasította. A felek kijelentik, hogy ismert előttük visszavásárlási jog a Ptk. 6:225. § és 6:227. §-ban részletesen rögzített azon természetével, hogy a visszavásárlás az eladónak a vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre, és a vevő felelős a visszavásárlási jog meghiúsításáért vagy csorbításáért; ha azonban a dolog neki fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik.

10. A visszavásárlási összeg megegyezik a jelen szerződés 2. pontjában megállapított vételárral. Amennyiben az eladó visszavásárlási jogával élni kíván, úgy azt a megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles a vevő részére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a teljes vételárat a jelen szerződés vevője részére visszafizetni.

11. A felek megállapodnak abban, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén az eladó használati díjat, a vevő kamatot utólag nem számol fel.

12. A **vevő** a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadára a **visszavásárlási jog** az eladó javára **bejegyzésre kerüljön**.

A vevő a visszavásárlási jog bejegyzését a függőben tartás iránti kérelem előterjesztésével egyidejűleg köteles kérni az ingatlanügyi hatóságtól.

13. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosult a jelen adásvételi szerződés aláírására.

14. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy korábban nem szegett meg és a jövőben sem fog megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást.

15. A vevő képviselője kijelenti, hogy a vevő magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosult a jelen adásvételi szerződés aláírására.

16. A felek rögzítik, hogy az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon kizárólag átlátható szervezet részére lehet átruházni, a vevő képviselője kijelenti, hogy a vevő átlátható szervezetnek minősül a tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint.

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

18. 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.

19. A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialkudott vételárat emelje vagy csökkentse.

20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyv és az Nvtv. rendelkezéseit tartják irányadónak.

21. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a járásbírósági hatáskörbe tartozó perekre a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

22. 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.

23. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására

meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse.*

23.1. Az eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a jelen eljárása nem terjed ki az okiratszerkesztés tekintetében a szerződéshez és egyéb okiratokhoz kapcsolódó illeték- és adókövetkezményekről történő bármilyen tájékoztatásra.

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

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

A felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag 7 példányban írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2024. ...

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

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 17. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2024. ....-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd