

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
2025. év május hónap 14. napi ülésére

Szám: VVF/1342-1/2025
Tárgy: Vételi szándék megerősítés – Vác, Erzsébet utca 26. A ép. 1. em. 6.

Melléklet: 10 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 13 oldal

Bizottsági tárgyalások:

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

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

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: Vételi szándék megerősítés – Vác, Erzsébet utca 26. A ép. 1. em. 6.

Előzmények:

Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Erzsébet utca 26. A épület 1. emelet 6. szám (2752/A/6 hrsz) alatti, lakás megnevezésű ingatlan. A lakás 2 szobás, 63,33 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú.

Az ingatlant Gyetven János bérli. Hatályos bérleti szerződése 2024. február 2. napjától 2027. február 1. napjáig jött létre. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

Gyetven János vételi szándék kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-3/2025.(II.2.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a tárgyi ingatlan értékesítéséhez és felkérte a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értékbecslés elkészíttetésére.

A Conzus Kft. által 2025. március 20. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan forgalmi értéke **34.300.000,-Ft.** A forgalmi értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Gyetven János a 2025. április 24. napján kelt nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát. A vételárat részletekben kívánja megfizetni.

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

„A 34. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték vagy a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételár 85 %-a. A helyben szokásos forgalmi értéket az ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg az Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.

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

„11. §

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

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

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

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

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

A rendelet értelmében a forgalmi érték (34.300.000, -Ft) alapján számított fizetendő vételár összege 29.155.000, -Ft.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác, Erzsébet utca 26. A épület 1. emelet 6. szám (2752/A/6 hrsz) alatti, lakás megnevezésű ingatlant Gyetven János részére értékesíti, 29.155.000, -Ft vételáron, amelyet vevő havi részletekben fizet meg.

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

Az értékesítésnél a Magyar Államnak elővásárlási joga van.

Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, a tulajdoni lap (4800,- Ft), valamint az értékbecsülés díja, melynek összege bruttó 67.310,-Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Felhatalmazza a Polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
3. számú melléklet: Értékbecsülés
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2025. április 25.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

NYILATKOZAT

Vételi szándék megerősítése

Alulírott, GYETVÉN ZÁMOS, mint a 2600 Vác,
2600 VÁC ELLÁSBÉRT M. 26. ÁSIA I. L. M. G. szám alatti lakás ingatlan
(..... hrsz) bérője, nyilatkozom, hogy az ingatlan forgalmi értékének
ismeretében vételi szándékomat a továbbiakban is fenntartom.

A vételárat egy összegben / részletekben (a megfelelő aláhúzendő) kívánom megfizetni.

Kelt: Vác, 2025. év 04. hónap 24. nap

.....
Nyilatkozattevő aláírása

A Nyilatkozat eredeti példányát a mai nappal átvettem:

Dátum: 2025. 04. 24.

Név: ZELLER ÁGOTA

Aláírás:

.....
Zeller Ágota
2600 VÁC ELLÁSBÉRT M. 26. ÁSIA I. L. M. G.
.....

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Megbízás tárgya:	2600. Vác, Erzsébet utca 26. A épület I. emelet 6. 2752/A/6 hrsz. 1/1 tulajdoni hányada
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600. Vác, Köztársaság út 34.
Megbízott:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8. Elérhetőség: info@conzus.hu, tel.: 06 30 280 9003
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelt érdekeltség:	Tulajdon jog, 1/1 tulajdoni hányad értékelt
Ingatlan forgalomképessége:	forgalomképes
Védettség:	nem védett
Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés:	lakás
Értékelés során alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító elemzés
Helyszíni szemle, értékelés fordulónapja:	2025. március 20.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	34 300 000 Ft azaz harmincnégymillió háromszázezer
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

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

Ellenőrizte:

Adószám: 26789602-2-42

Célszám: 01-09-289206

Költszám: 010723

Sz. szám: 10403253-60526762-84011803

Nagy Nikolett
ingatlan értékbecslő
ny.sz. T/2023/431358-1Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192

Adásvételi szerződés

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

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

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

VÁC belterület 2752/A/6 hrsz. alatt felvett, lakás megjelölésű, 63.33 m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 128/1000 eszmei hányadú, természetben 2600 VÁC Erzsébet utca 26. ép: A. 1. emelet ajtó: 6. 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.
- 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.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek az Ör. 35. § (2) bekezdésében foglaltak alapján – amelynek értelmében az elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték vagy a 21/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételár **85 %-a** – mindösszesen **29 155 000 Ft, azaz huszonkilencmillió – egyszázötvenötezer forint** összegben állapodtak meg.
- 2.1. A vételárból **5 831 000 Ft, azaz ötmillió – nyolcszázharmincegyezer forintot** a vevő a **jelen szerződés hatályba lépéséről szóló értesítést követő tizenöt napon belül** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárelőleg jogcímén.

A felek megállapodnak abban, hogy az eladó köteles értesíteni a vevőt a szerződés hatályba lépéséről.

Amennyiben a vevő a jelen pontban meghatározott fizetési határidőt elmulasztja és a késedelem a fizetési határidőtől számított **tizenöt napot** meghaladja, úgy ez esetben az eladó választása alapján jogosult az érdekmúlás bizonyítása nélkül a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal **elállni** vagy késedelmi kamatköveteléssel élni.

2.2. A vételárból fennmaradó **23 324 000 Ft, azaz huszonhárommillió – háromszázhuszonnégyezer forintot** a vevő **havi egyenlő részletben**, havonta **129 577 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 **129 577 Ft**, a 180. havi részlet összege **129 717 Ft**.

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

A felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy a kamat összege a havi törlesztőrészlet és az érintett naptári félév első napján érvényes jegybank alapkamat szorzata alapján kerül meghatározásra.

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 tárgyat képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.

2.8. 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**.

- 2.9.** A vevő köteles a lakásra a vételár hátralék fennállásaig **lakásbiztosítást** kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkor fennálló vételár hátralék és járulécai erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződést a szerződéskötéskor be kell mutatni.
- 2.10.** 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.
- 2.11.** 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 **23 324 000 Ft** összegű vételárhátralék megfizetésének a biztosítására a szerződés tárgyát képező ingatlanon az eladó javára **jelzálogjogot alapítanak**. A felek kéri, a vevő a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az eladó javára **23 324 000 Ft** vételárhátralék biztosítására a jelzálog jog alapítása jogcímén 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 felek kéri, 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 keltékor 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.
- 5.2. Az eladó hozzájárul ahhoz / a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő a közüzemi szolgáltatói szerződéseket a közüzemi szolgáltatókkal a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül megkösse / megköti.
- 5.3. A felek a **közüzemi mérőórák** átírásáról szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, hogy birtokátruházástól számítva tizenöt napon belül szükséges bejelenteni a változást, amely kötelezettség teljesítésének a hiányában a felhasználó szerződésszegést követ el, mely esetben a közműszolgáltató – az üzletszabályzatában

meghatározott mértékű – kötbért is érvényesíthet a felhasználóval szemben. Ennek okán a bejelentés minél korábbi, adott esetben közös teljesítése indokolt, amennyiben pedig a vevő az önálló eljárását nem igazolja, úgy akár a vevő kihagyásával, önállóan szükséges a bejelentés eladó általi teljesítése.

6. A felek kérik, 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 a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett**.
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 jogszabály hatálya alá tartozó épületnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén az eladónak a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a leendő vevőnek és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt a vevőnek. A tanúsítvány száma: HET-1012-3842.
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 és a bíróság hatáskörébe tartozó esetleges jogviták elbírálására a Váci Bíróság 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, 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 kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.
- 15.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy 2025. január 15. napján hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. tv.**, az Átmen. Tv. rendelkezései alapján a beadványt a jogi képviselő nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül, hanem **papír alapon fogja előterjeszteni**, mert az informatikai rendszerbe történő belépés, és bármely ingatlan-nyilvántartási eljárás elektronikus kezdeményezése – az informatikai rendszer szakaszos üzembe állása okán – jelenleg nem lehetséges.
- 15.3. A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének a lehetőségéről és a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzésének a szabályairól tájékoztatta a feleket.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu> honlapon online vagy akár személyesen kormányablakban intézhető a közműátírás, illetve bejelenthető a személyes adatok megváltozása.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú melléklete alapján az üzemeltetőnek **villamos biztonsági felülvizsgálat** elvégzéséről kell gondoskodnia a jogszabályban meghatározott feltételek esetén, így a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzéséről köteles gondoskodni tulajdonosváltáskor, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre.

- 15.4.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál (**helyi önkormányzati adóhatóság**) új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 12. § (1) bekezdésének a rendelkezése szerint kommunális adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Az Art. 18. §-nak a rendelkezése szerint az adózó az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adó esetén az adókötelezettség keletkezését, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül – az erre a célra rendszeresített nyomtatványon – jelenti be az önkormányzati adóhatóságnak.

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

A 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, 2025.

Vác, 2025.

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

.....
Gyetven János
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 15. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és az eladó vonatkozásában ellenjegyzem Vácott, 2025. ... -én:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 15. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és a vevő vonatkozásában ellenjegyzem Vácott, 2025. -én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd