

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
2025. év március hónap 12. napi ülésére

Szám: VVF/813-1/2025.
Tárgy: Vételi szándék megerősítés – Vác, Vám utca 14. 2. emelet 3. (hrsz.: 4526/4/A/14)

Melléklet: 10 oldal *docodwin*

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: GVB Z-1/2025.(I.22.)

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

Törvényességi
véleményezésre bemutatva

dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

[Signature]

Törvényességi észrevétel:

dr. Zsido Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

[Signature]

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

[Signature]

Véleményezésre
megkapta:

Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

[Signature]

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: Katyina László és Katyina Lászlóné – 2600 Vác, Vám utca 14. 2. emelet 3. szám – vételi szándék megerősítése.

Előzmények:

Katyina László és Katyina Lászlóné bérlők vételi szándék kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz a 4526/4/A/14 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Vám utca 14. 2. emelet 3. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 52 m² alapterületű.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-1/2025.(I.22.) számú határozatával úgy döntött, hogy elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Vám utca 14. 2. emelet 3. (hrsz.: 4526/4/A/14) alatti ingatlan értékesítéséhez és felkérte a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értékbecslés elkészíttetésére.

Az értékbecslés díja bérlőket terhelte.

Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

A Váci Városfejlesztő Kft. az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészítette. A 2024. december 10. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan értéke **33.300.000, -Ft.** A forgalmi értékbecslés 6 hónapig érvényes.

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

2025. február 24. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatukban Katyina László és Katyina Lászlóné megerősítették vételi szándékukat akként, hogy az ingatlan vételárát részletekben kívánják 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.

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 foglalt kerül kikötésre és az elővásárlásra jogosult a foglalón felüli vételárrészt fizeti meg egy összegben.”

A forgalmi értékbecslés alapján számított alap vételár (28.305.000, -Ft). Szerződéskötéskor a vételár 20 % fizetendő összege 5.661.000, -Ft.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a 4526/4/A/14 hrsz-ú, természetben a 2600 Vác, Vám utca 14. 2. emelet 3. szám alatt található lakás ingatlant Katyina László és Katyina Lászlóné részére 28.305.000, -Ft összegű vételáron értékesíti adásvétel jogcímén, azzal, hogy a vevők a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek 5.661.000, -Ft összegű vételárreszt, míg a fennmaradó 22.644.000, -Ft összegű vételárreszt vonatkozásában, részletfizetési kérelem alapján, a 21/2014.(VI.21.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint 15 évi részletfizetést biztosít, Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötéssel. Felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőket terheli. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) bekezdés j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: Z-1/2025.(I.22.) számú GVB határozat
3. számú melléklet: Ingatlan értékbecslés összesítő lapja
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2025. február 25.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

Tisztelt Hölgyem / Uram!

A 2600 Vác Várm. u. 1h 2/3 lakás
megvásárlásához szükséges
megértésem, részletekben.

Vác, 2025. 02. 24.

KATYINA LÁSZLÓ

KATYINA LÁSZLÓNE

Érkezett:	2025 FEBR 24.
Irányítószám:	NY 807-1/2025
Melléklet:	db
Előadó:	Szabó Bianka
Iráttári létszám:	
Alapszám:	

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Meghízás tárgya: 2600. Vác, Vám utca 14. II.em 3. 4526/4/A/14 hrsz.
1/1 tulajdoni hányada

Meghízó: Váci Városfejlesztő Kft.
2600. Vác, Köztársaság út 34.

Meghízott: 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 érdekelttség: 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. február 2.

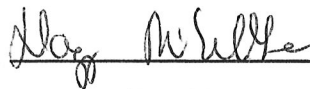
Szakvélemény érvényessége: 180 nap

Ingatlan forgalmi értéke: 33 300 000 Ft
azaz
harminchárommillió-háromszázezer

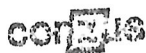
Alapelvek: Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó értéknek kell tekinteni.
A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

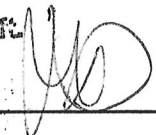
Ellenőrizte:



Nagy Nikolett
ingatlan értékbecslő
ny.sz. T/2023/431358-1


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

Adószám: 25759582-2-42
Cégkód: 01-00-289506
Nyilv.szám: 010725
Célszám: 10403253-50526792-54311883


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

Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerekékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbárát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. január 22-én megtartott zárt üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vételi szándék kérelem – Vác, Vám utca 14. II/3.

Z-1/2025.(I.22.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Katyina László és Katyina Lászlóné kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Vám utca 14. 2. emelet 3. (hrs.: 4526/4/A/14) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez és felkéri a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értékbecslés elkészíttetésére. Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

Az értékbecslés elkészítésének díja minden esetben a Kérelmezőket terheli.

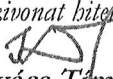
Határidő: folyamatos

Felelős: VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:


Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

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 **Katyina László (...)** és **Katyina Lászlóné (...)**, mint vevők – a továbbiakban: **vevők** – 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 4526/4/A/14 hrsz. alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdonú részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben 2600 VÁC Vám utca 14. 2. emelet ajtó: 3. 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 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.
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 **28 305 000 Ft, azaz huszonnyolcmillió - háromszázötezer forint** összegben állapodtak meg.
- 2.1. A vételárból **5 661 000 Ft, azaz ötmillió - hatszázhatvanegyezer forintot** a vevők 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 teljesítik vételárelőleg jogcímén.

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

Amennyiben a vevők a jelen pontban meghatározott fizetési határidőt elmulasztják 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 **22 644 000 Ft, azaz huszonkettőmillió – hatszáznegyvennégyezer forintot** a vevők **havi egyenlő részletben**, havonta 125 800 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.

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

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 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 tárgyat képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.

- 2.8.** 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 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 vevőket terhelik. Amennyiben a teljes esedékesség vált tartozást a vevők tizenöt

napon belül nem fizeti meg az eladó részére, az eladó az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a szerződéstől **elállni**.

- 2.9.** A vevők kötelesek a lakásra a vételár hátralék fennállásáig **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 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.
- 2.11.** 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 átalakította, az eladó felhívására köteles 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 **22 644 000 Ft** összegű vételárhátralék megfizetésének a biztosítására a szerződés tárgyát képező ingatlanon az eladó javára **jelzálogjogot alapítanak**. A felek kérik, a vevők a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az eladó javára **22 644 000 Ft** vételárhátralék biztosítására a jelzálogjog jelzálogjog 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 kérik, 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 bejegyzésre** 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 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 vevőket 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.
- 5.2. Az eladó hozzájárul ahhoz / a vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevők a közüzemi szolgáltatói szerződéseket a közüzemi szolgáltatókkal a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül megkössék / megkötik.
- 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 vevők az

önálló eljárását nem igazolják, úgy akár a vevők kihagyásával, önállóan szükséges a bejelentés eladó általi teljesítése.

6. A felek kéri, 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 1/2 – 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön**.
7. A felek közül a vevők kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (1) és (2) bekezdése szerinti települési önkormányzat. Az önkormányzat törvényes képviselőjének a képviseleti joga az Mötv. 63. és a 65. § alapul.
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-
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 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 lakcímeire 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 kéri, 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. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inytv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a **joggyakorlat kiforrotlansága okán** a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a

szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

- 15.4.** 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.

- 15.5.** 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.

- 15.6.** 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 képviselőként

Matkovich Iona Zsuzsanna polgármester

.....
Katyina László

vevő

.....
Katyina Lászlóné

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:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

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