

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
2025. év november hónap 12. napi ülésére

Szám: VVF/2533-1/2025
Tárgy: Vételi szándék megerősítés – Vác, Földváry K. tér 16. 2. em. 6.,
Zrínyi utca 4. fsz. 1.

Melléklet: 18 oldal *deconline*

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

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 24 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!

1. Tárgy: Vételi szándék megerősítés – Vác, Földváry K. tér 16. 2. em. 6.
2. Tárgy: Vételi szándék megerősítés – Vác, Zrínyi utca 4. fsz. 1.

Vác, 2025. október 31.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1.Tárgy: Vételi szándék megerősítés – Vác, Földváry K. tér 16. 2. em. 6.

Előzmények:

Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Földváry K. tér 16. 2. emelet 6. szám (4512/A/6 hrsz) alatti, lakás megnevezésű ingatlan. A lakás 2 szobás, 50 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú.

Az ingatlant Bucsányiné Szabó Tünde és Bucsányi István, mint bérlőtársak bérlik. Hatályos bérleti szerződés 2024. november 11. napjától 2028. október 31. napjáig jött létre. Bérlőknek bérleti díj tartozása nincs.

Bérlők vételi szándék kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-9/2025.(IX.10.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a tárgyi ingatlan értékesítéséhez és felkérte a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értékbecslés elkészíttetésére.

A független értékbecslő által 2025. október 17. napján kelt értékbecslés alapján, az ingatlan forgalmi értéke **35.000.000, -Ft.** A forgalmi értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Bucsányiné Szabó Tünde és Bucsányi István a 2025. október 20. napján kelt nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát. A vételárat egy összegben 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. § (1) alapján: *„Ha az elővásárlási jogosult az ajánlatot annak kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az ajánlat kézhezvételétől számított legfeljebb 60 napon belül meg kell kötni.*

(2) Elővásárlási jogosult az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg írásban részletfizetést kérhet.

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

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.”

A rendelet értelmében a forgalmi érték (35.000.000, -Ft) alapján számított fizetendő vételár összege 23.800.000, -Ft (a forgalmi érték 85%-a mínusz 20%).

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác, Földvár K. tér 16. 2. emelet 6. szám (4512/A/6 hrsz) alatti, lakás megnevezésű ingatlant Bucsányiné Szabó Tünde és Bucsányi István részére értékesíti, 23.800.000, - Ft vételáron, amelyet vevő egy összegben 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 értékbecslés díja, melynek összege 45.000, -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.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

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

Vác, 2025. október 31.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

2.Tárgy: Vételi szándék megerősítés – Vác, Zrínyi utca 4. fsz. 1.**Előzmények:**

Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Zrínyi utca 4. fsz. 1. szám (2745/A/1 hrsz) alatti, lakás megnevezésű ingatlan. A lakás 1,5 szobás, 42 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú.

Az ingatlant Vida Gusztáv Máté bérli. Hatályos bérleti szerződés 2024. április 1. napjától 2027. március 31. napjáig jött létre (elhunyt édesanyja jogán viszi tovább a bérleti jogviszonyt). Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

Bérelő vételi szándék kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-11/2025.(IX.10.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a tárgyi ingatlan értékesítéséhez és felkérte a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értékebcslés elkészíttetésére.

A független értékebcslő által 2025. október 10. napján kelt értékebcslés alapján, az ingatlan forgalmi értéke **32.500.000,-Ft.** A forgalmi értékebcslés 6 hónapig érvényes.

Vida Gusztáv Máté a 2025. október 29. napján kelt nyilatkozatában megerősítette vételi szándékát. A vételárat egy összegben 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 értékebcslő állapítja meg az Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.

A Rendelet 36. § (1) alapján: *„Ha az elővásárlási jogosult az ajánlatot annak kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az ajánlat kézhezvételétől számított legfeljebb 60 napon belül meg kell kötni.*

(2) Elővásárlási jogosult az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg írásban részletfizetést kérhet.

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

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 vagyronra 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."

A rendelet értelmében a forgalmi érték (32.500.000, -Ft) alapján számított fizetendő vételár összege 22.100.000, -Ft (a forgalmi érték 85%-a mínusz 20%).

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác, Zrínyi utca 4. fsz. 1. szám (2745/A/1 hrsz) alatti, lakás megnevezésű ingatlant Vida Gusztáv Máté részére értékesíti, 22.100.000, -Ft vételáron, amelyet vevő egy összegben 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 értékbecslés díja, melynek összege 45.000, -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: Értékbecslés
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2025. október 31.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

NYILATKOZAT

Vételi szándék megerősítése

Alulírott, Bucsanyné Sz. Tiúdné Bucsanyné István mint a 2600 Vác,
Földvár, Károly tér 16. 2/6 szám alatti lakás ingatlan
(4512/1A/6 hrsz) bérelője, 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 10. hónap 20. nap

.....
Nyilatkozattevő aláírása

A Nyilatkozat eredeti példányát a mai nappal átvettem:

Dátum: 2025. 10. 20.

Név: ZELLEI ÁGOTA

Aláírás:

Váci Városfejlesztő Kft.

2600 Vác, Köztársaság út 34

Adószám: 14867361-2-13

Banksz: 11742094-201793

1. Értéktanúsítvány, vezetői összefoglaló:

Az ingatlan rövid jellemzése: Pest megyében, Vác, Földvár tér 16. 2/6. alatt található társasházi lakás.

Ingatlan címe, megnevezése:	2600. Vác, Földvár Károly tér 16. 2/6. számú lakás
Az ingatlan helyrajzi száma:	4512/A/6
Az ingatlan jogi állapota:	Per, teher és igény mentes társasházi lakás
Mellékelt dokumentumok:	Tulajdoni lap, helyszíni szemle idején készült képek, tájékoztató jellegű alaprajz.
Az értékelés módszere:	A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft.
Tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Vác Város Önkormányzat, 1/1.
Az értékelés fordulónapja:	2025. október 17.
A helyszíni szemle időpontja:	2025. október 15. 12:00
Értékelés hatálya:	180 nap
Értékbecslés érvényessége:	Fordulónap + 180 nap
Készítette:	Mócsán Judit Veronika e.v.

Megállapított forgalmi érték:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA, per, teher és igénymentesen az értékbecslés fordulónapján

35 000 000.-Ft azaz **Harmincötmillió Forint.**

Kelt.: Vác, 2025. október 17.

Mócsán Judit Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő

NYILATKOZAT

Vételi szándék megerősítése

Alulírott, VIDA GUSZTÁV MÁTÉ, mint a 2600 Vác,
ZRINYI MIKLÓS U. 4 FSZ. 1. szám alatti lakás ingatlan
(2745 A/1 hrsz) bérelője, 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 10 hónap 29 nap

Nyilatkozattevő aláírása

A Nyilatkozat eredeti példányát a mai nappal átvettem:

Dátum: 2025. 10. 29.

Név: ZELLEI AGOTA

Aláírás:

Érkezési:	2025 OKT 29.
Dokumentumszám:	VF / 2162-2 / 2025
Feladat:	db
Beadó:	<u>Zellei Agota</u>
Irattári tételezszám:	
Alapozám:	

1. Értéktanúsítvány, vezetői összefoglaló:

Az ingatlan rövid jellemzése: Pest megyében, a Vác, Zrínyi Miklós utca 4 földszint 1. alatt található társasházi lakás.

Ingatlan címe, megnevezése:	2600. Vác, Zrínyi Miklós utca 4 földszint 1. számú lakás
Az ingatlan helyrajzi száma:	2745/A/1
Az ingatlan jogi állapota:	Per, teher és igény mentes társasházi lakás
Mellékelt dokumentumok:	Tulajdoni lap, helyszíni szemle idején készült képek, tájékoztató jellegű alaprajz.
Az értékelés módszere:	A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft.
Tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Vác Város Önkormányzat, 1/1.
Az értékelés fordulónapja:	2025. október 10.
A helyszíni szemle időpontja:	2025. szeptember 22. 14:00
Értékelés hatálya:	180 nap
Értékbecslés érvényessége:	Fordulónap + 180 nap
Készítette:	Mócsán Judit Veronika e.v.

Megállapított forgalmi érték:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA, per, teher és igénymentesen az értékbecslés fordulónapján

32 500 000.-Ft azaz **Harminkéttőmillió-ötszázezer Forint.**

Kelt.: Vác, 2025. október 10.

Mócsán Judit Veronika, Ingatlanvagyon-értékelő

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 **Vida Gusztáv Máté (...)**, mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének ... számú határozata és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzat **21/2014. (VI. 20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevők javára egymás közt egyenlő 1/2 – 1/2 arányban megveszik az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a

VÁC belterület 2745/A/1 hrsz alatt felvett, lakás megjelölésű, ... m² alapterületű, a közös tulajdoni részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben 2600 VÁC Zrínyi utca 4. földszint 1.

alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan társasházban található, az önálló ingatlanhoz az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak.

- 1.1. Az ingatlan helyreállítást/felújítást igényel, közműellátottság: vízellátás: közhálózatra csatlakoztatva (hiteles vízóra) – szolgáltató DMRV Zrt., szennyvízelvezetés: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató DMRV Zrt., gázellátás: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató MVM Next Zrt., elektromos energia: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató E. On . Energiamegoldások Kft
- 1.2. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, aki az Ör. 44. §-a alapján elővásárlásra jogosult.
- 1.3. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtandó egyéb köztartozásuk nincs, és eleget tesz az Ör.-ben rögzített feltételeknek.
- 1.4. A felek rögzítik, hogy a vevőt a lakás Ör. szerint meghatározott vételárából az Ör. 36. § (3) bekezdés szerinti kedvezmény illeti meg.

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek **22 100 000 Ft, azaz huszonkettőmillió – egyszázezer forint** összegben (a továbbiakban: **vételár**) állapodtak meg.
 - 2.1. A vételárat a vevő **a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000 számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti.
 - 2.2. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó köteles értesíteni a vevőt a szerződés hatályba lépéséről.
 - 2.3. Amennyiben a vevő a fizetési ütemezésben meghatározottak szerinti 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.
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 teljeskörűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
4. A 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 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 vevő 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.
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 vevők a vételár hiánytalan kiegyenlítésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 5.2. Az eladó hozzájárul ahhoz / a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő a közüzemi szolgáltatói szerződéseket a közüzemi szolgáltatókkal a birtok átruházását követően 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 igazolják, úgy akár a vevő kihagyásával, önállóan szükséges a bejelentés eladó általi teljesítése.
6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a **tulajdonjogát** a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig **fenntartja**. A felek kéri és az eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára 1/1 arányban a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében a kérelemnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított **kettő hónap** időtartamra bejegyzésre kerüljön. A felek rögzítik, hogy az eladó a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát – hozzájárulásuk nélkül – nem csorbíthatja. A felek az eljáró ügyvédnek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó tájékoztatását tudomásul veszik: a felek kijelentik, hogy tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető.

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 az eladónak szerződésszerűen megfizetésre került.
- 7.2. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a bejegyzési engedélyt nyolc napon belül eljuttatni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. 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 eredeti 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 megghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.
- 7.4. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő külön kérése esetén igazolást adjon ki azzal, hogy a **letéteményes ügyvéd** a jelen szerződésen tett aláírásával a letétbe helyezés tényét, **öt darab** eredeti **bejegyzési engedély letétbe vételét elismeri**. Az eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
8. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. 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.
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 tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.

11. A vevő élni kíván az Itv. 26. § (1) bekezdés m) pontja szerinti illetékmentességgel, amely szerint mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a helyi önkormányzat vagy az állam tulajdonában álló lakás tulajdonjogának, haszonélvezeti jogának a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 49. §-ának (1)–(2) bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkező személy által történő megszerzése.
12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
13. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a járásbíróóság hatáskörébe tartozó ügyekben a Váci Járásbíróóság kizárólagos illetékességét kötik ki.
14. 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.
15. Az felek / képviselő kijelentik és szavatolják, hogy korábban nem szegetek meg és a jövőben sem fognak megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást.
16. 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.
17. 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-

- 18.** 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.
- 18.1.** 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.
- 18.2.** 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. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a **joggyakorlat kiforratlansága 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.
- 18.3.** A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének a lehetőségéről és az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat jogszabályi rendelkezéseiről 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.
- 18.4.** 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.

- 18.5.** 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 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 Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Vida Gusztáv Máté
 vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd
 (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10.,
 kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest
 Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi
 szerződés 18. pontjába foglalt szerződés 18. pontjába foglalt
 meghatalmazást elfogadom, a jelen meghatalmazást elfogadom, a jelen
 adásvételi szerződést szerkesztettem és adásvételi szerződést szerkesztettem és
 ellenjegyzem az eladó vonatkozásában ellenjegyzem a vevő vonatkozásában Vácott,
 Vácott, 2025.-én: 2025.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

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 **Bucsányiné Szabó Tünde (...)** és **Bucsányi István (...)**, mint vevők – a továbbiakban: **vevők** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének ... számú határozata és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzat **21/2014. (VI. 20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevők javára egymás közt egyenlő 1/2 – 1/2 arányban megveszik az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a

VÁC belterület 4512/A/6 hrsz alatt felvett, ... megnevezésű, ... m² területű, a közös tulajdoni részekből hozzátartozó ... eszmei hányadú, természetben **2600 VÁC Földváry Károly tér 16. 2. emelet 6.**

alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevők által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan társasházban található, az önálló ingatlanhoz az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak.

- 1.1. Az ingatlan helyreállítást/felújítást igényel, közműellátottság: vízellátás: közhálózatra csatlakoztatva (hiteles vízóra) – szolgáltató DMRV Zrt., szennyvízelvezetés: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató DMRV Zrt., gázellátás: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató MVM Next Zrt., elektromos energia: közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató E. On. Energiamegoldások Kft
- 1.2. A felek rögzítik, hogy a vevők a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlői, akik az Ör. 44. §-a alapján elővásárlásra jogosultak.
- 1.3. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a vevőknek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtandó egyéb köztartozásuk nincs, és eleget tesznek az Ör.-ben rögzített feltételeknek.
- 1.4. A felek rögzítik, hogy a vevőket a lakás Ör. szerint meghatározott vételárából az Ör. 36. § (3) bekezdés szerinti kedvezmény illeti meg.

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan – a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt, a vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után – vételáraként a felek **23 800 000 Ft, azaz huszonhárommillió – nyolcszázezer forint** összegben (a továbbiakban: **vételár**) állapodtak meg.
- 2.1. A vételárat a vevők **a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000 számú fizetési számlájára való átutalással teljesítik.
- 2.2. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó köteles értesíteni a vevőket a szerződés hatályba lépéséről.
- 2.3. Amennyiben a vevők a fizetési ütemezésben meghatározottak szerinti 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.
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 teljeskörűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, 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.
4. A felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.
- 4.1. Az eladó tájékoztatja a vevőket, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő 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.
5. A felek rögzítik, hogy a vevők a jelen szerződés keltekor az ingatlan **birtokában** vannak, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.
- 5.1. A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevők a vételár hiánytalan kiegyenlítésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 5.2. Az eladó hozzájárul ahhoz / a vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevők a közüzemi szolgáltatói szerződéseket a közüzemi szolgáltatókkal a birtok átruházását követően 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 megállapodnak abban, hogy az eladó a **tulajdonjogát** a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig **fenntartja**. A felek kéri és az eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba a vevők javára egymás közt 1/2 – 1/2 arányban a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében a kérelemnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított **kettő hónap** időtartamra bejegyzésre kerüljön. A felek rögzítik, hogy az eladó a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevők tulajdonszerzésére irányuló jogát – hozzájárulásuk nélkül – nem csorbíthatják. A felek az eljáró ügyvédnek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó tájékoztatását tudomásul veszik: a felek kijelentik, hogy tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételtén bejegyezhető.

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 vevők 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 vevők részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár az eladónak szerződésszerűen megfizetésre került.
- 7.2. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a bejegyzési engedélyt nyolc napon belül eljuttatni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevők bemutatják a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő eredeti 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 megghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.
- 7.4. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő külön kérése esetén igazolást adjon ki azzal, hogy a **letéteményes ügyvéd** a jelen szerződésen tett aláírásával a letétbe helyezés tényét, **hat darab** eredeti **bejegyzési engedély letétbe vételét elismeri**. Az eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
8. 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 Möt. 63. és a 65. § alapul.
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 tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.

11. A vevők élni kívánnak az Itv. 26. § (1) bekezdés m) pontja szerinti illetékmentességgel, amely szerint mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a helyi önkormányzat vagy az állam tulajdonában álló lakás tulajdonjogának, haszonélvezeti jogának a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 49. §-ának (1)–(2) bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkező személy által történő megszerzése.
12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
13. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a járásbíróóság hatáskörébe tartozó ügyekben a Váci Járásbíróóság kizárólagos illetékességét kötik ki.
14. 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.
15. Az felek / képviselő kijelentik és szavatolják, hogy korábban nem szegetek meg és a jövőben sem fognak megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást.
16. 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.
17. 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-

18. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.
- 18.1. 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.
- 18.2. 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. 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 kiforratlansága 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.
- 18.3. A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének a lehetőségéről és az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat jogszabályi rendelkezéseiről 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.
- 18.4. 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.

- 18.5.** 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 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 Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Bucsányiné Szabó
Tünde vevő

.....
Bucsányi István
 vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

.....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd
 (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10.,
 kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest
 Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi
 szerződés 18. pontjába foglalt szerződés 18. pontjába foglalt
 meghatalmazást elfogadom, a jelen meghatalmazást elfogadom, a jelen
 adásvételi szerződést szerkesztettem és adásvételi szerződést szerkesztettem és
 ellenjegyzem az eladó vonatkozásában ellenjegyzem a vevő vonatkozásában Vácott,
 Vácott, 2025.-én: 2025.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd