

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. év május hónap 17. napi ülésére

Szám: VVF/1375-2/2023
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 2713/A/1 hrsz-ú Vác, Zrínyi Miklós utca 1. fsz. 1. szám alatti, üzlet megnevezésű, összesen 127 m² nagyságú ingatlan értékesítése

Melléklet: 10 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető

Előzmény/korábbi
döntés:

Terjedelem: 4 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB 2023. május 10.

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 50. §, SZMSZ 31. § (4) bek. c) pont)

Törvényességi
véleményezésre bemutatva dr. Zsidel Szilvia 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 Polgármester Asszony!
Tisztelt Képviselő-Testület!*

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 2713/A/1 hrsz-ú Vác, Zrínyi Miklós utca 1. fsz. 1. szám alatti, üzlet megnevezésű, összesen 127 m² nagyságú ingatlan értékesítése

Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonában áll a Vác belterület 2713/A/1 hrsz-ú Vác, Zrínyi Miklós utca 1. fsz. 1. szám alatti, üzlet megnevezésű, összesen 127 m² nagyságú ingatlan.

Az ingatlan bérlője, a Csocsaj Kft., amelynek ügyvezetője Cocaj Mírsat vételi szándékkérelmet nyújtott be társaságunkhoz.

A helyiségbérleti szerződés 2023. február 3. napjától 2028. február 3. napjáig szól.

A jelenlegi bérleti díj 330.000,-Ft/hó + ÁFA. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincsen.

A Társasházban az üzlethelyiségen kívül 1 db lakás található, amely a Csocsaj Kft. tulajdonában áll.

A Vác belterület 2713/A/1 hrsz-ú, Vác, Zrínyi utca 1. szám alatti ingatlan forgalomképes vagyonelem, értékesíthető, amelyhez a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság elvi hozzájárulását adta a 69/2023.(III.14.) számú határozatában.

Vác Város Önkormányzatának 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 Conzus Kft. által 2023. április 1. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **71.000.000,-Ft**. Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

A Csocsaj Kft. a forgalmi érték ismeretében fenntartja vételi szándékát, ám a megerősítés során jelezte, hogy a vételárat két részletben tudná fizetni: az adásvételi szerződés megkötésekor 39.500.000,-Ft -ot és az értékbecslés díját (br. 165.100,-Ft), a fennmaradó összeget pedig 2023 október 31. napjáig.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján:
„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-Testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác belterület 2713/A/1 hrsz-ú Vác, Zrínyi Miklós utca 1. fsz. 1. szám alatt található, üzlethelyiség megnevezésű, 127 m² nagyságú ingatlant értékesíti a Csocsaj Kft. részére, ..., -Ft vételáron. Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, valamint az értébecslés díja.

Az Általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ 1) bekezdés j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítése mentes az ÁFA alól.

Az értékesítésnél a Magyar Államnak elővásárlási joga van.

A vételár kifizetése a következők szerint, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.....

A vételárból az értébecslés összege, azaz 165.100, -Ft, 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: értébecslés
2. számú melléklet: kérelem
3. számú melléklet: vételi szándék megerősítése
4. számú melléklet: adás-vételi szerződés tervezet

Vác, 2023. május 5.

dr. Kiss-Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2023. május 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Nem lakás célú helyiségek értékesítésre jelölése – Vác, Zrínyi u. 1. fsz. 1.

143/2023.(V.10.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác belterület 2713/A/1 hrsz-ú Vác, Zrínyi Miklós utca 1. fsz. 1. szám alatti, üzlet megnevezésű, összesen 216 m² nagyságú ingatlant értékesítse a Csocsaj Kft. részére 101.165.100,- Ft vételáron.

Az Általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ 1) bekezdés j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítése mentes az ÁFA alól.

Az értékbecsülés díja minden esetben vevőt terheli, mely összeg – bruttó 165.100,-Ft – kiszámlázásra kerül bérelő/vevő részére.

Határidő: folyamatos

Felelős: VV Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:


Kovács Tímea



ÉRTÉKELŐ JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 1. földszint 2600 Vác, belterület 2713/A/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. április 1.
Szakvélemény érvényessége:	6 hónap
Ingatlanok forgalmi értéke:	71 000 000,- Ft azaz Hetvenegymillió Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi nem adót tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

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

ph.

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

Vác Város Önkormányzat

Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Dr Varga Borbála részére

Érkezett:	2023 FEBR 27.
Iktatószám:	WF-837.1 / 2023.
Melléklet:	db
Előadó:	Zelli Ágnes
Iráttári tételszám:	
Alapszám:	

Cocaj Mirsat, mint a Csocsaj Kft. (2600 Vác, Széchenyi u. 26.) ügyvezetője vételi szándékot nyújtom be Vác Város Önkormányzat tulajdonában lévő vác belterület 2713/A/1. hrsz. alatt felvett üzlethelyiség megjelölésű természetben 2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 1. sz. alatti ingatlanra.

Az üzlethelyiség egybe van építve a 2713/A/2 hrsz. alatt felvett lakás megjelölésű természetben 2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 1. fszt.2. ajtó alatti ingatlannal, melynek tulajdonosa társaságunk.

Az üzlethelyiséget 9 éve béreljük, ezen idő alatt a bérleti díjat és a rezsi költséget mindig megfizettük.

Saját költségünkön több mint 25 millió forintot költöttünk az ingatlanra. Teljes körű villanyszerelési munkákat végeztettünk, az összes elektromos vezetékét kicseréltettük, az összes üvegportált cseréltettük, a homlokzatot szigeteltettük. Az üzlet újbóli felújítása most folyik, amely már mint bérlemény nem gazdaságos.

Az üzlet ismételt átalakításával alkalmazkodunk a vásárlók igényeihez, amely ismét több milliós költséggel jár.

Éves szinten átlagosan 25-30 embernek biztosítunk munkát. Ezzel is jelentős adóterhünk keletkezik.

Szeretném megjegyezni, hogy társaságunk a városnak éves jelentős összegű adót fizet.

Az értékbecsléssel és a vásárlással kapcsolatosan felmerülő költségeket vállalom.

Vác, 2023. február 24

Tisztelettel:

Csocsaj Kft.
2600 Vác, Széchenyi u. 26.
Adószám: 147103-2-12
**Csocsaj Vendéglátóipari, Kereskedelmi és
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
vevő képviselőjében
Cocaj Mirsat ügyvezető

Vác Város Önkormányzat

Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Dr Varga Borbála részére

A 2600 Vác, Zrínyi u. 1. sz. alatti ingatlan megvásárlására tett ajánlatunkat a továbbiakban is fenntartjuk.

Az ingatlan vételárát az alábbi ütemezésben szeretnénk kifizetni:

1.rész a szerződés aláírásakor 39.500.000.-+ÁFA + az értékbecslés díja 165.100.-

2.rész a fennmaradó 31.500.000.-+ÁFA 2023. október 31-ig

Vác, 2023.április 26.

CSOCSAJ KFT.
2600 Vác
Adószám: 12221028
Zrínyi u. 28.
Cocaj Mária
78-2-1
Csocsaj Kft.

Adásvételi szerződés

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

másrészről **CSOCSAJ Vendéglátóipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (...), 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 vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló **22/2014. (VI.20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a

VÁC belterület 2713/A/1 hrsz** alatt felvett, üzlet megjelölésű, 127 m² alapterületű, a közös tulajdoni részekből 641/1 000, természetben **2600 VÁC Zrínyi Miklós utca 1. „felülvizsgálat alatt”

*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.*

- 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 MVM Next Zrt.
 - 1.2. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, aki a Lakástv. 58. § (1) bekezdése alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami helyiségre, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosult.
 - 1.3. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a lakással kapcsolatosan a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtandó egyéb köztartozása nincs, és eleget tesz az Ör.-ben rögzített feltételeknek.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek ... **Ft, azaz ... forint** összegben (a továbbiakban: **vételár**) állapodtak meg.
 - 2.1. A vételárból ... **Ft, azaz ...** 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 foglaló jogcímén.

- 2.2.** A felek a **foglaló** jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, ha a szerződést teljesítik a tartozás a foglaló összegével csökken, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A felek rögzítik: az **általános megítélés** alapján a vevőknek a teljesítés meghiúsulásáért való - az adott foglaló elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bíztak a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodásuk alaptalanságának a következményét az eladókra nem háríthatják át.
- 2.3.** A vételárból ... **Ft, azaz ...** a vevő **a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárelőleg jogcímén.
- 2.4.** A vételárból ... **Ft, azaz ...** a vevő **a jelen szerződés hatályba lépését követően 2023. október 31. napjáig** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárelőleg jogcímén.
- 2.5.** A vételárból ... **Ft, azaz ...** a vevő **a jelen szerződés hatályba lépését követően 2023. december 31. napjáig** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárelőleg jogcímén.
- 2.6.** A felek megállapodnak abban, hogy az eladó köteles értesíteni a vevőt a szerződés hatályba lépéséről.
- 2.7.** 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 a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett az érdekmúlás bizonyítása nélkül a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni vagy késedelmi kamatköveteléssel élni.
- 3.** Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 3.1.** Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.
- 3.2.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, 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 vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.
5. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetését követő nyolc munkanap belül megtörténik.
- 5.1. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 5.2. Az ingatlan birtokátruházása során a birtokátruházással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott tényeket és körülményeket közösen írásban, jegyzőkönyv felvétele útján rögzítik.
- 5.3. 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.
- 5.4. 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. Az eladó hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának a vevő nevére és javára – adásvétel jogcímén – 1/1 arányban történő bejegyzése és az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése iránti kérelem az illetékes ingatlanügyi hatóság részére – a következő feltétellel – benyújtásra kerüljön:

A felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti

kérelmet tartalmazó beadványban kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet tartalmazó beadvány függőben tartását, legfeljebb a bejegyzési engedély megadására meghatározott, a jelen szerződés benyújtásától számított **hat** hónapos határidő elteltéig.

7. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ü g y v é d i l e t é t b e** 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 meghiúsul, 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 felek képviselői kijelentik, hogy a felek magyar jogi személyek és az általuk képviselt személy képviselőjében teljes felhatalmazással jogosultak a jelen adásvételi szerződés aláírására.
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 jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
12. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a járásbíróóság hatáskörébe tartozó ügyekben a Váci Járásbíróóság kizárólagos illetékességét kötik ki.
13. 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.
14. Az felek / képviselő kijelentik és szavatolják, hogy korábban nem szegtek meg és a jövőben sem fognak megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást.
15. 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.
16. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-.... számú energetikai minőségtanúsítványt az eladó a vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.
17. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai

azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

- 17.1.** 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.
- 17.2.** 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.
- 17.3.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.
- 17.4.** 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, 2023. ...

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

.....
CSOCSAJ Vendéglátóipari, Kereskedelmi
és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű
Társaság
 vevő képviselőként
 ... ügyvezető

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 17. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2023. ... -én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd