

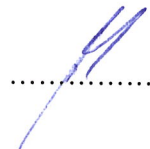
ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármesterének
2021. márciusi ülésére

Szám: VVF/3-5/2021.
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3106 hrsz-ú, kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlan értékesítése
Melléklet: 9 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 20 oldal
Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Jegyzői Kabinet jogi referense



Törvényességi észrevétel: dr. Zsidai Szilvia Jegyző

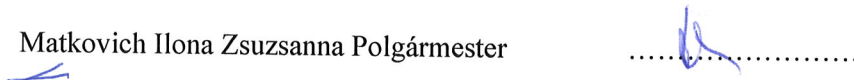
Nincs / az alábbi:



Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető



Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



Tisztelt Polgármester Asszony!

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3106 hrsz-ú, kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlan értékesítése

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában áll a Vác belterület 3106 hrsz-ú, kivett lakóház és udvar megnevezésű, 177 m² alapterületű, műemlék védelem alatt álló ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*). Az Ingatlan Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2021. (II. 18.) önkormányzati rendelete alapján az Önkormányzat forgalomképes, üzleti vagyonába tartozik, értékesítésre jelölhető.

Az Ingatlan 99 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségének bérlejtje a Dunasarak Kft., amely 2021. február 11. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy az Ingatlanra vonatkozó értébecslést Társaságunk 2020. november 24. napján elkészítette, amely értékelés érvényessége 365 nap.

I. Az Ingatlan épületszerkezeti jellemzői

Az Ingatlan Vác Város Önkormányzatának tulajdonában és a Váci Városfejlesztő Kft. kezelésében áll. Az Ingatlan természetben 2600 Vác, Március 15. tér 15. szám alatt, Vác főterén helyezkedik el. A két utcafronti bejárattal rendelkező 177 m² területű telekingatlanon található az 1700-as években épült hagyományos szerkezetű, pince + földszint + emelet + 1,5 emelet + padlástér tagolású, 274 m² nettó alapterületű közepes állapotú, műemlék védelem alatt álló épület. Az Ingatlan közművekkel (Víz, villany, gáz, csatorna) ellátott.

Az épület két, fizikailag különálló, eltérő funkciójú részre osztható. A földszinten helyezkedik el egy önálló utcai bejárattal rendelkező üzlethelyiség. Az üzlethelyiség alatt pince területek találhatók. Külön, önálló bejárattal rendelkező földszinti lépcsőház vezet az első emeleten elhelyezkedő lakáshoz, 1,5 emeleten elhelyezkedő kamra helyiséghez, illetve a 1,5 emelet felett található padlástérhez. Az üzlethelyiség és a lakótér funkciójú területek között átjárás nem biztosított.

Az Ingatlan nem társasház, annak bealapítására nem került sor.

Az épület földszintjén található nem lakás célú helyiség bérlejtje a Dunasarak Kft., amelynek bérleti szerződése 2023. április 30. napjáig terjedő határozott időre szól.

II. Az Ingatlan Helyi Építési Szabályzatban, az Országos Építésügyi Nyilvántartásban és a Vagyonkataszterben történő besorolása

Az ingatlant a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) Vt-7K övezetbe sorolja, amely településközponti vegyes területek. Maximális beépíthetőség 80%, szintterületi mutató maximum 2,4 m²/m², maximális építménymagasság: kialakult. Jelenlegi beépítettség = 100%.

Az Ingatlan az országos védettségi jegyzékben szereplő műemlék, műemlék törzsszáma: 7450

Az Ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartásban nyilvántartott régészeti lelőhely.¹

Országos Építésügyi Nyilvántartás

Védett ingatlanok

Időszak: Védett ingatlanok

Időszak: Védett ingatlanok

Időszak: Védett ingatlanok

Időszak	Időszak	Időszak	Időszak	Időszak	Időszak
Pest	Vác	3106	műemlék	7450 (7450)	Lakóház
Pest	Vác	3106	műemlék jellegű épület	4112 (7450)	Vác, a királyi várban egy műemlék jellegű épület
Pest	Vác	3106	műemlék jellegű épület	29104	Különálló épület az egy műemlék jellegű épület
Pest	Vác	3106	műemlék jellegű épület	29111	Lakóház az egy műemlék jellegű épület
Pest	Vác	3106	műemlék jellegű épület	29120	Pincetérlet az egy műemlék jellegű épület
Pest	Vác	3106	műemlék jellegű épület	30440	Lakóház az egy műemlék jellegű épület
Pest	Vác	3106	műemlék jellegű épület	29105	Pincetérlet az egy műemlék jellegű épület
Pest	Vác	3106	műemlék jellegű épület	29103	Szomszédos épület az egy műemlék jellegű épület
Pest	Vác	3106	műemlék jellegű épület	12060	Jelenlegi épület
Pest	Vác	3106	műemlék jellegű épület	12107	Nemzetiségi épület

A HÉSZ szerint:

„39. Településközpont vegyes területek:

(1) A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.”

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan műemlék és nyilvántartott régészeti lelőhely, az alábbi jogszabályi rendelkezésekre hívjuk fel a Tisztelt Polgármester Asszony figyelmét.

Műemlék:

A./ Átalakítási feltételek:

A kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény 43. §-a** szerint:

„(1) A műemléket a műemléki értékéhez, jellegéhez, történelmi jelentőségéhez méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani.

(2) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagy közérdeklődésre tartozó műemlék hasznosítása során az egyetemes vagy a nemzeti kultúrához kapcsolódó, közcélú rendeltetést előnyben kell részesíteni.

(3) A műemlékek használata és funkcióváltása során a műemléki értékeket nem veszélyeztető fenntartható használatnak és gazdasági fenntarthatóságnak van helye.

(5) A műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra, továbbá a korábban - az eredeti műemléki érték csorbitásával - eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére.

(5a) Műemlék korszerűsítése - különösen az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás - nem okozhatja a műemléki védelem alapját képező értékeinek helyreállíthatatlan sérülését, elvesztését.

(5b) A műemlék egésze nem bontható le.

(5c) A műemlék részlegesen akkor bontható le, ha

a) egyes részeinek, illetve szerkezeti elemeinek megmentése céljából szükséges,

b) helyreállításával kapcsolatban korábbi és jelentős építési korszak maradványának bemutatását, vagy a hiteles állapotát eltorzító idegen részek eltávolítását, illetve a műszaki állagbiztosítás vagy életveszély-elhárítás érdekében szükséges elkerülhetetlen beavatkozásokat célozza, vagy

c) utólag létesített, műemléki értékkel nem bíró építmény eltávolítását vagy terepszint megváltoztatását célozza

és a beavatkozás a méltó használat érdekében, az általános védelmet, illetve a műemlékké nyilvánítást megalapozó műemléki értékek helyreállíthatatlan sérelme nélkül megvalósítható.

(5d) A műemlék telkén és a műemléki területen a műemléki értékkel nem bíró építmény bontása, új építmény létesítése során a védelmet megalapozó műemléki érték érvényesülésére jogszabályban meghatározottak szerint tekintettel kell lenni.

(6) A műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet**

56. § (8) „Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét, kortörténeti jellegét nem sértheti.”

68. § (5) „Műemléki környezet esetén a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy új építmény építése, meglévő építmény külső átalakítása, részleges vagy teljes bontása nem

járhat a műemlék érvényesülésének és megjelenésének műemléki szempontból előnytelen megváltozásával.”

B./ A telekalakítás speciális szempontjai

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 89. §-a**

„(1) A szakhatóságként közreműködő vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság a tervezett tevékenység engedélyezéséhez történő hozzájárulást megtagadja, ha az eljárás során megállapítható, hogy a KÖtv.-ben, a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvényben és az e rendeletben meghatározott követelmények nem teljesülnek.

(4) Műemlék ingatlanán, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül.

(5) Az (1) bekezdésben meghatározottakat kell alkalmazni telekalakítás során, ha

a) a műemlék ingatlant érintően a tervezett telekalakítás következtében az egy telken fekvő védett érték, a telekalakítást követően több telekre kerülne,

b) a műemléki jelentőségű területet, műemléki környezetet érintően a tervezett telekalakítás, telekhatár-rendeztés nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a telekosztási struktúrát, a telekméretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat.

(6) A telekalakítás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.

C./ Műemléki környezet és a műemléki jelentőségű terület változásai:

A kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény 43. §-a** szerint:

„(6) A műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 68. §-a**

„(3) Műemléki jelentőségű terület esetén a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy

a) új építmény építése, vagy meglévő építmény átalakítása nem járhat a műemléki jelentőségű terület történeti összképének, feltárulásának műemléki szempontból előnytelen megváltozásával,

b) történeti épület, amely építési korát, stílusát, megjelenését tekintve a védettséget megalapozó történeti karakterbe illeszkedik, megjelenésében megőrzendő.”

81. § -a

„(1) A műemléki érték szabályos vagy szabályossá tett állapotát a hatóság jogszerű hallgatással tudomásul veszi.

(2) Az örökségvédelmi fennmaradási tudomásulvétel során, ha annak jogszabályi feltételei fennállnak - a (3) bekezdés kivételével - a hatóság a tevékenységek befejezésével megvalósult állapot fennmaradását feltételekhez kötheti.

(3) A megvalósult beavatkozások fennmaradása nem vehető tudomásul, ha a szabálytalanul megvalósított beavatkozás eredményeként

c) műemléki jelentőségű területen, műemlék történeti tájon a védettséget megalapozó értéket veszélyeztető és sértő, valamint az érték, műemléki környezetben a műemlék zavartalan érvényesülését gátló állapot jött létre.”

Nyilvántartott régészeti lelőhely:

A kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény 11. §-a** szerint:

- „(1) Az ismertté vált régészeti lelőhelyeket nyilvántartásba kell venni.
(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 21. §-a**

- „(1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a Köt. és e rendelet alapján, valamint az e rendeletben meghatározott engedéllyel végezhető.
(2) A nyilvántartott régészeti lelőhely állapotromlásának minősül a réteg vagy rétegsor átvágása, a történeti összefüggés megszüntetése, a régészeti leletek eredeti helyükről történő elmozdítása régészeti feltárás nélkül.
(3) A földmunkával járó beruházással el kell kerülni
a) a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet,
b) a nyilvántartott tájképi jelentőségű régészeti lelőhelyet és
c) az eredeti összefüggéseiben megmaradt, helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket.
(4) A lelőhely állapotváltozásával járó régészeti feltárás esetén előnyben kell részesíteni az eredeti rétegsort és történeti összefüggést tartalmazó lelőhelyrész megtartását.”

III. Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási jellemzői

Vác belterület 3106 hrsz-ú, kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlan természetben 2600 Vác, Március 15. tér 15. szám alatt található. Az Ingatlan nem társasház, annak bealapítására nem került sor. Az Ingatlan a 37321/1992.08.07. számú határozat alapján Műemlék jellegű. Az Ingatlanon a 44566/2011.08.29. számú határozat alapján vezetékjog áll fenn a VMB-126/2011 engedély számú (20254) Vác 0,4 Kv-os 7. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 5 m² terület nagyságra az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára. Az ingatlan tehermentes.

IV. Az elővásárlási jog kérdése

1. Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan Műemlék jellegű, a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.
2. Tekintettel továbbá arra, hogy az Ingatlan forgalmi értéke a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására az MNV Zrt. útján kerül sor.
3. Az Ingatlanban található nem lakás célú helyiségen fennálló bérleti jogviszony alapján a bérlet az általa bérelt üzlethelyiség vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján.

1. A kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény 86. §-a** szerint:

- „(1) A kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37-40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg
a) kiemelten védett műemlék ingatlan esetében e törvény erejénél fogva, védett műemlék ingatlan esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja;
(b) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdonátruházása esetében.

(1a) Ha a műemlékre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlan vagyonkezelését ellátó (vagy azt ingyenesen használó) önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog.

(3) A Magyar Állam elővásárlási jogát

a) ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv,

b) védetté nyilvánított kulturális javak tekintetében a kormányrendeletben kijelölt szerv gyakorolja.

(4) Az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg. A jogi személyiséggel rendelkező vallási közösség működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, egyházi használatban lévő műemlék épület esetében a települési önkormányzat helyett második helyen a használatot illeti meg.

87.§

„(3) Az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv gyakorolja.

(4) A (3) bekezdés szerint kijelölt szerv az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.”

2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-a

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

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

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

3. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. §-a

„(1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendegmény stb.) módját és feltételeit.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

4. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzatának 21/2014. (VI. 20.) számú rendelete

„44. § Az önkormányzat tulajdonát képező helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

45. § (1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársa) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értébecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötí.

(2) Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) nem él az elővásárlási jogával, úgy pályázat útján értékesíthető a nem lakás céljára szolgáló helyiség. A pályázati kiírás induló árát ingatlanforgalmi értébecslő állapítja meg a becsérték alapján. Ha a pályázatra több ajánlattevő nyújt be ajánlatot, akkor a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester megkötí a szerződést.”

V. Az ingatlan egészének értékesítése és az elővásárlási jog gyakorlásának kérdése

Az Ingatlan épülete két, fizikailag különálló, eltérő funkciójú részre osztható. A földszinten helyezkedik el egy önálló utcai bejáratú rendelkező üzlethelyiség, és külön, önálló bejáratú rendelkező földszinti lépcsőház vezet az első emeleten elhelyezkedő lakáshoz. Az Ingatlan nem társasház, annak bealapítására nem került sor, így a nem lakás célú helyiség és a lakás jogi értelemben nem minősül osztható szolgáltatásnak, a dologösszesség szabályai irányadóak rá.

Az együttes értékesítés vonatkozásában felmerül az elővásárlásra jogosult (bérlő) elővásárlási jogának terjedelme. A dologösszesség szabályai alapján a bérlő az egész épület tekintetében gyakorolhatja az elővásárlási jogát.

A dologösszesség kérdéskörével a **2010. 2226 számú Elvi Bírósági Határozat** (továbbiakban: EBH), illetve az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló **2/2009 (VI. 24.) PK vélemény** foglalkozik részletesen.

2010. 2226 számú EBH:

„A 2/2009 (VI. 24.) PK vélemény 9. pontjában kifejtettek értelmében, amennyiben a dolog elővásárlási jog terheli, akkor van lehetőség annak más dolgokkal való együttes értékesítésére, ha azok valamely okból együttes - jogi értelemben oszthatatlan - szolgáltatást képeznek. Ilyen jellegű szolgáltatást jelenthet az, ha a dolgok fizikailag nem bonthatóak több részre, vagy a részekre bontás azok állagának sérelmét, használhatóságát vagy értékének számottevő csökkentését eredményezné, illetve a részekre bontás aránytalan érdeksérelemmel, jelentős veszteséggel járna. Összetett dolog esetén is fennállhat ez a körülmény, ha a több dolog egységesen képez forgalomképes vagyontárgyat.

Fennáll azonban az ilyen módon történő értékesítés lehetősége olyan esetekben is, ha a szerződés céljából az következik, hogy az eladó a dolgokat oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni, vagy a vevő azokat ilyen módon akarja megvenni. Ingatlan adásvétele esetén lehetséges például egy nagyobb és egy kisebb értékű ingatlan együttes eladása az eladhatóság, illetve a jobb eladhatóság érdekében, vagy az egy birtoktestet képező, együttesen nagyobb használati és forgalmi értékkel bíró ingatlanok, illetve több különálló ingatlanból álló, de egységes létesítmény, üzem, telephely együttes értékesítése. Ilyen esetekben az eladási, illetve vételi szándék indokolhatóan több dolog közös értékesítésére irányul, nincs mód ezért arra, hogy azokból az elővásárlásra jogosult egyes dolgokat kiválogasson.

Nem elegendő azonban az együttes értékesítéshez önmagában az, hogy az ingatlanok egymás mellett vannak és azoknak azonos a tulajdonosa, illetve a vevője.”

A fenti rendelkezések alapján megállapítható, hogy az Ingatlan együttes, dologösszességként történő értékesítésére lehetőség van nemcsak abban az esetben, ha jogilag oszthatatlan szolgáltatásról beszélünk, hanem akkor is, ha a szerződés céljából következik az együttes értékesítés kívánalma.

2/2009 (VI. 24.) PK vélemény:

„A bírói gyakorlatban felmerült az a kérdés, hogy több dolog együttes, jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatásként történő értékesítése esetén a dologösszesség egy meghatározott tárgyára elővásárlási joggal rendelkező jogosult gyakorolhatja-e ezt a jogát külön csak erre a dologra nézve, illetve hogy a csak az egyik dologon fennálló elővásárlási joga alapján megszerezheti-e a dologösszesség egészét? Dologösszesség alatt egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, hanem egymással csak funkcionális kapcsolatban levő (tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő, a gazdasági forgalomban azonban egységet alkotó) dolgokat értünk. (Dologösszesség pl. egy működő üzem a hozzá tartozó ingatlanokkal, üzemépületekkel, berendezésekkel, gépekkel stb. együtt.) A dologösszességhez tartozó dolgok nem alkotnak egy tulajdoni egységet, hanem akkor is önállóan tárgyai a tulajdonjognak, ha értékesítésük egyszerre történik.

b) A dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el, mert csak ebben az esetben van meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét eredményező konszenzus. Ha az elővásárlásra jogosult vételi nyilatkozatának a tartalma nem egyezik meg a tulajdonos által közölt ajánlattal, akkor a Ptk. 213. §-ának (2) bekezdése alapján ez új ajánlatnak minősül, amelyet a tulajdonos kifejezett nyilatkozattal elfogadhat így a szerződés közte és az elővásárlásra jogosult között létrejön, ám ez már kívül esik az elővásárlási jog gyakorlásának körén.”

Figyelemmel arra, hogy a vételi szándékot a nem lakás célú helyiség bérlője nyújtotta be, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI. 20.) számú rendelet alapján, illetve a fentiek szerint a tárgy Ingatlan a bérlő részére dologösszességként értékesíthető.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzatának 21/2014. (VI. 20.) számú rendelete

„44. § Az önkormányzat tulajdonát képező helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

45. § (1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársa) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értékebecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötí.

(2) Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) nem él az elővásárlási jogával, úgy pályáztatás útján értékesíthető a nem lakás céljára szolgáló helyiség. A pályázati kiírás induló árát ingatlanforgalmi értékebecslő állapítja meg a becsérték alapján. Ha a pályázatra több ajánlattevő nyújt be ajánlatot, akkor a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester megkötí a szerződést.

(3) Az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésekor egyebekben a jelen rendelet 39. §-a az irányadó.”

Együttes, dologösszességként történő értékesítés esetén az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje az alábbiak szerint alakul:

1. Magyar Állam (MNV Zrt. útján) – figyelemmel az értékhatárra;
2. Magyar Állam (örökségvédelmi szerv útján) – figyelemmel a műemléki jellegre;
3. Bérlő – figyelemmel a Lakás tv. rendelkezéseire.

VI. Az ingatlan értékesítésére vonatkozó egyéb szabályok

A./ Törzsvagyomból történő kivonás

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.) számú rendelet szerint:

11. §

„(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyona szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyona tartozásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyomból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.”

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Vagyonkataszterben műemlék jellege miatt korlátozottan forgalomképes vagyonelemként szerepelt, szükséges volt annak a törzsvagyomból történő kivonása, és a korlátozottan forgalomképesség átsorolása forgalomképes megnevezésre.

A fentiek okán Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 2021. február 18. napján tartott ülésén a 6/2021. (II. 18.) számon hozott határozatával a 3106 hrsz-ú ingatlan törzsvagyomból történő kivonása, és annak forgalomképes átsorolása mellett döntött.

B./ Értékbecslés és induló ár

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.) számú rendelet szerint:

11. §

„(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése a jelen rendelet 8. §-ában foglaltak szerint 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.”

8. §

„(1) Az önkormányzati vagyon tárgyának értékesítése esetén a vagyontárgy induló árát:

a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján

kell meghatározni.

(3) Az ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén, a vagyontárgy vételára vagy induló ára az (1) bekezdés a) pontja szerinti forgalmi értékbecsléstől magasabb összegben is megállapítható.”

A Váci Városfejlesztő Kft. megrendelte a forgalmi értébecslést az Ingatlanra vonatkozóan, amely alapján annak forgalmi értéke:

- a.) bérleti joggal terhelten: 76 800 000,- Ft;
- b.) tehermentesen: 81 300 000,- Ft.

Tekintettel arra, hogy jelen Ingatlan adásvétel útján történő értékesítésével az Ingatlanon fennálló bérleti jogviszony megszűntetésre kerül, így annak vételi ára a forgalmi értébecslés tehermentesen megállapított értéke, azaz 81 300 000,- Ft.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének j.) pontja alapján a jelen ingatlan-értékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

Határozati javaslat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban 3106 helyrajzi számú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 15. szám alatt található, 177m² alapterületű, kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlant a Dunasarok Kft. (székhely: 2600 Vác, Március 15. tér 13.; adószám: 11962852-2-13; cg. szám: 13-09-084125; képviselőjében eljár: Borbély Levente Péter ügyvezető), mint bérlő részére az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszerértékesítési, csőd- vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó- és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
2. Vételár: 81 300 000,- Ft, azaz nyolcvanegymillió-háromszázezer forint (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének j.) pontja alapján a jelen ingatlan-értékesítés mentes az általános forgalmi adó alól).
3. A vételár kifizetés egyösszegben kell, hogy megtörténjen az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, banki átutalás útján.
4. A vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot őt megelőzően, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan műemlék jellegű, továbbá annak okán is, hogy a vételár a törvényben meghatározott értéket meghaladja. Műemlék esetében az elővásárlási jog gyakorlására a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv útján kerül sor, az értékhatárra tekintettel pedig a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogosult eljárni.

5. Az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele: Az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelte.
6. Felek megállapodnak, hogy vevő a szerződés tárgyát képező Ingatlan homlokzatát legkésőbb 2023. június 30. napjáig felújítja.
A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a felújítási kötelezettsége késedelme esetén napi 5000 Ft, azaz ötezer forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles legfeljebb 90 napon keresztül.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a felújítási kötelezettségét a szerződésben meghatározott határidő elteltét követő napig sem teljesíti, úgy 2 000 000 Ft, azaz kettőmillió forint meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles e határidő elteltét követő 15 napon belül.
7. A vevő köteles vállalni az adásvételi szerződés megkötésével járó valamennyi költséget, beleértve az ügyvédi munkadíjat.

Határidő: 2021. március 31.**Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.**
dr. Varga Borbála ügyvezető**Melléklet:**

1. számú melléklet: Vác Város Önkormányzat Képviselő Testületének 6/2021 (II. 18.) számú önkormányzati rendelete;
2. számú melléklet: forgalmi értékbecslés;
3. számú melléklet: adásvételi szerződés tervezete

Vác, 2021. március 9.**dr. Bozó Szilvia s.k.**
vagyonhasznosítási részlegvezető

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 a **Dunasarok Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 13., cégjegyzékszám: 13-09-084125. – Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, adószáma: 11962852-2-13., statisztikai számjele: 11962852-5610-113-13., képviseli: Borbély Levente Péter (a.n.:.....) ügyvezető 2600 Vác, Köztársaság út 65. szám alatti lakos (okmányazonosító: ..., ...) ügyvezető), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Vác Város Polgármesterének a ... számú **Képviselő-testületi 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: Ö.r.) alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a

Vác belterület 3106. hrsz. alatt felvett, lakóház és udvar megjelölésű, 177 m² alapterületű, a természetben **2600 Vác, Március 15. tér 15. szám** 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. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanban lévő helyiség bérlője, így az 1/1 arányú ingatlan, mint jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatás vonatkozásában a Lakástv. 58. § (1) bekezdés alapján – amelynek értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg – elővásárlásra jogosult.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek **összesen 81 300 000 Ft, azaz nyolcvanegymillió-háromszázezer forint** összegben (a továbbiakban: **vételár**) állapodtak meg.
 - 2.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
 - 2.2. A vételárát a vevő **a jelen szerződés hatályba lépéséről szóló értesítést (4. 2.) követő tizenöt napon belül** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti.
 - 2.3. A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.

- 2.4.** A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes a forgalmi adó alól.
- 2.5.** Amennyiben a vevő a 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 ingatlan-nyilvántartás **III/1.** sorszáma alatt az **Elmű Hálózati Elosztó Kft.** jogosult javára vázrajz szerinti 5 m² területnagyságra vezetékJog van **bejegyezve.**
- 3.2.** Az eladó – a fentieken túlmenően – 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.
- 3.3.** Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
- 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 munkanapon 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.** A felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az eladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított **kettő** hónapon belül benyújtják a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályához. Ennek megtörténteig a szerződő felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.
- 7.** Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
- 7.1.** A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár hiánytalan megfizetésre kerül az eladó részére. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a jelen nyilatkozatot nyolc napon belül eljuttatni az eljáró ingatlanügyi hatóság részére.
- 7.2.** Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevő bemutatja a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő igazolást banki terhelési értesítővel.

- 7.3.** Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghíúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes köteles haladéktalanul megsemmisíteni.
- 7.4.** A hátralékos vételár megfizetésének a határidejét megelőzően a letéteményes csak a letevő (eladó) és a jogosult (vevő) kifejezett és együttes írásbeli nyilatkozata alapján adhatja ki a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a letevőnek (eladónak).
- 7.5.** A felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.
- 8.** A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan homlokzatát legkésőbb 2023. június 30. napjáig felújítja.
- 8.1.** A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a felújítási kötelezettsége késedelme esetén napi 5000 Ft, azaz ötezer forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles legfeljebb 90 napon keresztül.
- 8.2** A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a felújítási kötelezettségét a 8.1. pontban meghatározott határidő elteltét követő napig sem teljesíti, úgy 2 000 000 Ft, azaz kettőmillió forint meghíúsulási kötbér megfizetésére köteles e határidő elteltét követő 15 napon belül.
- 9.** A felek képviselői kijelentik, hogy az eladó, illetve a vevő magyar jogi személy és az általuk képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosultak a jelen adásvételi szerződés aláírására.
- A felek rögzítik, hogy az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon kizárólag átlátható szervezet részére lehet átruházni, a vevő képviselője kijelenti, hogy a vevő átlátható szervezetnek minősül a tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint.
- 10.**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.
- 11.** 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.
- 12.** A felek tudomásul veszik, hogy a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.

- 13.** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre, az Nvtv. és az Ör. vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
- 14.** A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 15.** 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.
- 16.** A vevő, illetve az eladó képviselői 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.
- 17.** 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.
- 18.** 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 energetikai minőségtanúsítványt az eladó a vevő részére legkésőbb a birtokátruházásig átadja.
- 19.** 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, Galcsék 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.*

19.1. A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.

19.2. 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, 2021. március

.....
Vác Város Önkormányzata

eladó képviselőként

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Dunasarok Szolgáltató és Kereskedelmi

Korlátolt Felelősségű Társaság

vevő képviselőként

Borbély Levente Péter ügyvezető

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 18. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2021. február 15.-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2021.(II.18.) önkormányzati rendelete a váci 3106 hrsz.-ú
ingatlan törzsvagyonból történő kivonásáról**

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja.

1. §

A Képviselő-testület a váci 3106 hrsz-ú ingatlant a törzsvagyonból a forgalomképes vagyonba sorolja át.

2. §

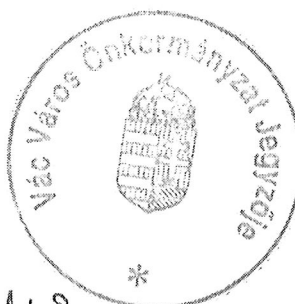
- (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet kihirdetéséről a jegyző a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon gondoskodik.

Vác, 2021. február 18.

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester



dr. Zsidel Szilvia
jegyző



1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

1.1 Bérleti joggal terhelt érték

Megbízó neve:	Váci Városfejlesztő Kft
Ingatlan címe:	2600 Vác, Március 15. tér 15.
Természetben:	2600 Vác, Március 15. tér 15.
Hrsz:	3106

Ingatlan típusa:	Kivett lakóház és udvar
------------------	-------------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Váci Városfejlesztő Kft. részére.
-------------------	--

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készültsége:	100%

Telek területe:	177 m ²
Felépítmény redukált területe:	243 m ²

Értékelés határnapja:	2020.11.26
Értékelés érvényessége:	365 nap

Szakvéleményt készítette:	Kiss Gábor
---------------------------	------------

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	79 600 000 , - Ft
Hozam alapú érték	
Fő módszer	70 330 000 , - Ft
Költség alapú érték	
Ellenőrző módszer	89 500 000 , - Ft
Összesített érték:	76 800 000 , - Ft

azaz **Hetvenhatmillió-Nyolcszázezer Forint**

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2020.11.26

Készítette:

Ellenőrizte:



Kiss Gábor
ingatlan értékbecslő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 15390950-2-41
CIB 10701207-46711207-51100005



Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

1.2 Tehermentes (bérleti joggal nem terhelt) érték

Megbízó neve:	Váci Városfejlesztő Kft
Ingatlan címe:	2600 Vác, Március 15. tér 15.
Természetben:	2600 Vác, Március 15. tér 15.
Hrsz:	3106

Ingatlan típusa:	Kivett lakóház és udvar
------------------	-------------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Váci Városfejlesztő Kft. részére.
-------------------	--

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készülsége:	100%

Telek területe:	177 m ²
Felépítmény redukált területe:	243 m ²

Értékelés határnapja:	2020.11.26
Értékelés érvényessége:	365 nap

Szakvéleményt készítette:	Kiss Gábor
---------------------------	------------

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	79 600 000 , - Ft
Hozam alapú érték	
Fő módszer	75 000 000 , - Ft
Költség alapú érték	
Ellenőrző módszer	89 500 000 , - Ft
Összesített érték:	81 300 000 , - Ft

azaz **Nyolcvanegymillió-Háromszázezer Forint**

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2020.11.26

Készítette:

Ellenőrizte:



Kiss Gábor
ingatlan értékbecslő



Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB 10701207-46711207-51100005