

Napirend:**ELŐTERJESZTÉS****Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. május hó 21. napi ülésére**

Szám: VVF/1400-2/2025
Tárgy: A Vác, belterület 1620/31 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

Melléklet: 11 oldal *docsdokumentum*

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

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 21 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB 2025.05.14.

Döntéshozatal módja: *nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 50.§)*

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:** dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

.....
[Signature]

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

.....
[Signature]

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

.....
[Signature]

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

.....
[Signature]

Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: A Vác, belterület 1620/31 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

1. Az Ingatlan korábbi értékesítésre jelölése

A tárgyi ingatlant Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete több alkalommal megvásárlásra hirdette, legutóbb a 2024. március 27. napján tartott ülésén. A 53/2024.(III.27.) számú határozat alapján a Vác, belterület 1620/31 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű, 4000 m² alapterületű Ingatlant 171.166.706,-Ft forint induló vételáron jelölte értékesítésre, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, 1.000.000,-Ft licitlépcső, 17.000.000,-Ft biztosíték (max. 10 %) megfizetése mellett, az abban foglalt feltételekkel. A pályázat eredménytelenül zárult, jelentkező nem volt.

2. Az Ingatlan jellemzői

2.1. Az Ingatlan fekvése és környezete

A volt Esze Tamás Laktanya területén található a Vác belterület **1620/31** hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely **4000** m² alapterületű. A vizsgált ingatlan Vác északkeleti részén, a volt laktanya területén fekszik, a Híradó térnél, a laktanya főbejáratánál. A szabálytalan sokszög alakú telek a laktanyán belüli aszfaltozott / betonozott útról közelíthető meg. A telek felszíne a rajta álló épület körül sík, ugyanakkor az út síkjához képest magasabban helyezkedik el. Az épület bejáratához lépcső vezet, a telek északkeleti végén az úttal közel egy síkban van. A telek az út felől nem kerített, az 1620/32 hrsz. ingatlan felől kerítéssel elválasztott. A telek az épület körül füvesített, fákkal benőtt. Az ingatlanon egy földszintes, korábban, a laktanya funkciót szolgáló őrházként, illetve fogdaként hasznosított épület áll. Az épület adatlapja, a fotók és az alaprajz a mellékletek közt csatoltan megtalálható. A telek állapota a sűrű növényzet miatt rendezetlen képet mutat. Az épületet már több, mint 20 éve nem hasznosítják, üresen áll. Az épület egy része nem zárható, ami mozdítható volt az épületből már elvitték, nincs benne működő gépészeti rendszer. Az épület erősen leromlott, elhanyagolt állapotú teljes felújításra szorul. Hasznosítása jelenlegi műszaki állapotában nagyon korlátozott. A helyszínen látottak alapján szakértő szakmai álláspontja szerint az épület jelenlegi állapota miatt gazdaságos felújítása megkérdőjelezhető. Az épület környezetének megtisztítására is szükség van. A vizsgált terület városon belüli elhelyezkedését tekintve kedvező adottságú. A 2/A autótűt innen könnyen elérhető, de a Kodály Zoltán út felől a régi 2-es út is gyorsan megközelíthető. Az ingatlan táji környezetére a Duna és a környező hegyek nagyon jó hatással vannak. Az ingatlan a DDC kijelölt 1000m-es védőtávolságán kívül esik.

Az ingatlanon álló épület nettó alapterülete: 543,65 m²

Az ingatlanon álló épület bruttó alapterülete: 840,00 m²

2.2. Az Ingatlan szabályozási helyzete

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlan Vt-2 településközpont vegyes övezeti besorolásba tartozik, max. beépíthetősége 35%, megengedett legnagyobb épületmagasság 13 m. A településközpont vegyes terület *elsődlegesen* a helyi szintű igazgatási iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti nevelési oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató építmények, intézmények elhelyezésére szolgál. A településközponti vegyes terület másodlagosan lakó funkciót is tartalmazhat.

2.3. Az Ingatlan közmű helyzete

Az Ingatlanon működő közmű jelenleg nincs.

A terület és környezete régen beépült része a városnak, közműellátás vonatkozásában teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás biztosítására kiépült a vízellátás, az elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a hírközlés, tehát a tervezési terület teljes közműellátással rendelkezik. A közművek a városi hálózati rendszer részeként üzemelnek. A közművek laktanyán kívüli részén a közterületi utcák szabályozási szélességén belül nyertek elhelyezést, a laktanyán belüli területen a belső utak nyomvonalai mentén épültek ki a közművezetékek.

3. Az Ingatlan jogi helyzete

A 2025.03.28. napján lekért, 30005/13607/2025 megrendelés számú tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan tehermentes. Az Ingatlan a vagyonkataszter szerint forgalomképes, egyéb vagyon, szabadon értékesíthető.

4. Az Ingatlan forgalmi értéke

Társaságunk elkészítette a tárgyi Ingatlan forgalmi értékbecslését – mellékelten csatolva. A szakértői vélemény 2025. október 28. napjáig érvényes.

Az Ingatlan forgalmi értéke a szakértői vélemény alapján 172.000.000,-Ft, azaz százhetvenkétfmllió forint.

5. Talajmechanikai szakvélemény

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan egy volt Laktanya területén helyezkedik el, Társaságunk talajmechanikai szakvéleményt készítettett, a talaj nem szennyezett, ugyanakkor nagy valószínűséggel a terepszint alatt még vannak elbontásra váró épületmaradványok, amelyek beépítés esetén szükséges maradéktalanul eltávolítani.

6. Áfa kérdés

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény. (a továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.¹

7. Az elővásárlási jog kérdése

¹ 86. § (1) Mentés az adó alól:

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlan (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek*

ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb)* első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása, vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év;

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, a **Magyar Államot elővásárlási jog** illeti meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján.² Az elővásárlási jog gyakorlására az MNV Zrt. útján kerül sor.

8. A Magyar Állammal kötött megállapodás

A Kormány az egyes kincstári vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 2134/2005./VII.08. számú Kormányhatározatban elrendelte a Vác, belterület 1620 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonba adását. Ennek megfelelően, 2005. december 29.-én a szerződő felek megkötötték a tulajdonba adási szerződést (a továbbiakban: Szerződés), majd az ingatlan birtokba adására került sor 2006. január 26. napján.

A Szerződés 2. pontja alapján, a vagyonátadás célja szociális lakásépítés, oktatási intézmény, szabadidő központ, közösségi ház, közművelődési és szociális intézményrendszer kialakítása.

Az ingyenes tulajdonba adásról szóló Szerződés aláírásakor hatályos 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: régi Áht.) 109/K. § (10) bekezdésében foglalt rendelkezések szerint az önkormányzat, illetve más kedvezményezett a (9) bekezdésben meghatározott célok elérése érdekében az ingyenesen juttatott ingatlant értékesítheti.

A Szerződés aláírásakor hatályos régi Áht. fentiekben idézett rendelkezéseivel összhangban a Szerződés 10. pontja akként rendelkezik, hogy az önkormányzat az ingatlant értékesítheti a Szerződés 2. pontjában meghatározott célok elérése érdekében.

9. Az Ingatlan értékesítése

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályázati szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján az értékesítésre pályázati eljárást kell lefolytatni.³

A Rendelet 8.§ (3) bekezdése szerint:

„(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.

10. Megvalósítandó beruházási cél

Vác Város Önkormányzata – városrendezési szempontokat szem előtt tartva – az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívásban előírja az Ingatlan értékesítését követően az Ingatlanon megvalósítható tevékenységet, az Ingatlanon kialakításra kerülő felépítmény rendeltetését.

(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.

(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(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet.

A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki írásbeli nyilatkozatával vállalja, hogy az Ingatlant az értékesítéskor hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának megfelelő módon hasznosítja azzal a megszorítással, hogy az Ingatlanon kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, közösségi szórakoztató építményeket helyezhet el, kivéve munkásszállót.

Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, Vác, belterület 1620/31 helyrajzi számú, kivett **beépített terület megnevezésű, 4000 m² alapterületű Ingatlant 173.546.711,-Ft, azaz százhetvenhárommillió-ötszáznegyvenhatezer-hétszázötven forint induló vételáron** értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, **1.000.000,-Ft licitlépcső, 17.000.000,-Ft biztosíték** (max. 10 %) megfizetése mellett, az alábbi feltételekkel.
2. A vételárból az értékbecslés (négy alkalom), a talajmechanikai vizsgálat és a lekért tulajdoni lap és térképmásolat összege (4800,- + 5000,-), azaz összesen bruttó 1.546.711, -Ft a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.
3. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény. (a továbbiakban: Áfa törvény) **86. § (1) j) pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.**
4. A pályázaton Magyarország területén ingatlanok tulajdonának megszerzésére jogosult magyar és külföldi természetes, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feltételeknek megfelelő, jogi személy és egyéni vállalkozó vehet részt személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, ill. teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján.
5. A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, 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.
6. A pályázó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívás meghatározza az Ingatlan értékesítését követően az Ingatlanon megvalósítható tevékenységet, az Ingatlanon kialakításra kerülő felépítmény rendeltetését. A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki írásbeli nyilatkozatával vállalja, hogy az Ingatlant az értékesítéskor hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának megfelelő módon hasznosítja azzal a megszorítással, hogy az Ingatlanon kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, közösségi szórakoztató építményeket helyezhet el, kivéve munkásszállót.
7. Pályázó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázaton csak akkor vehet részt, ha pályázati anyagához

mellékeli az Ingatlan hasznosítására vonatkozó üzleti tervét azzal, hogy abban pontosan megjelöli a hasznosítás célját és a területre vonatkozó elképzeléseit.

8. A pályázó tudomásul veszi, hogy a vevő kötelezettséget kell, hogy vállaljon arra, hogy a 6. pontban meghatározott felépítményt legkésőbb 2028. december 31. napjáig megvalósítja. Egyértelműség okán megvalósítás alatt az építési hatóság végleges hatályú használatba vételi engedélyének rendelkezésre állása tekintendő.
9. A pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlan Vt-2 településközpont vegyes övezeti besorolásba tartozik, max. beépíthetősége 35%, megengedett legnagyobb épületmagasság 13 m.
10. A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely a 2023. évi beszámolási kötelezettségének eleget tett és azt nyilvánosságra hozta.⁴
11. A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, aki vállalja, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licit eljárást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a céglételekben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely a pályázattal, vagy az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére.
12. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kénysztörölési, 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.
13. A Vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, egy összegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.
14. Az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot (az MNV Zrt. útján), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján. Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására jogosult határidőn belül él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés – az abban foglalt feltételekkel – az elővásárlási jog gyakorlására jogosulttal jön létre. Amennyiben az elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés a licit eljárás során legmagasabb vételárat ajánlott vevővel jön létre.
15. Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat

⁴ A (3) bekezdés szerinti éves beszámolót, egyszerűsített éves beszámolót a 153. § előírásainak megfelelően az áttérés napját követő ötödik hónap utolsó napjáig letétbe kell helyezni, a 154. § szerint közzé kell tenni.

megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelte.

16. A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján 15 napra (a kifüggesztés keltezésének feltüntetésével) ki kell függeszteni és egy írott sajtóban és egy elektronikus sajtóban (az Önkormányzat honlapján), valamint egy országos napilapban legalább egy alkalommal közzé kell tenni. A pályázatok benyújtási határidejének számításához az első megjelentetett pályázati kiírás, az Önkormányzat honlapján való közzététel.
17. Vác Város Önkormányzata és a nevében eljáró Váci Városfejlesztő Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati kiírást a pályázati határidő lejártá előtt indoklás nélkül visszavonja, és egyben új pályázatot írjon ki, vagy a licitálás időpontját elhalassza. Vác Város Önkormányzata jogosult továbbá indoklás nélkül a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani és új pályázatot kiírni.
18. A pályázati felhívás elválaszthatatlan részét képezi az adásvételi szerződés tervezet.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Térkép
3. számú melléklet: Forgalmi értébecslés
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2025. május 8.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. május 14.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, belterület 1620/31 hrsz. kivett beépített terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

150/2025.(V.14.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

1.Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a képviselő-testületnek, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, Vác, belterület 1620/31 helyrajzi számú, kivett **beépített terület megnevezésű, 4000 m² alapterületű Ingatlant 173.546.711,-Ft, azaz százhetvenhárommillió-ötszáznegyvenhatezer-hétszáztizennyegy forint induló vételáron** jelölje értékesítésre, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, **1.000.000,-Ft licitlépcső, 17.000.000,-Ft biztosíték** (max. 10 %) megfizetése mellett, az alábbi feltételekkel.

2.A vételárból az értékbecslés (négy alkalom), a talajmechanikai vizsgálat és a lekért tulajdoni lap és térképmásolat összege (4800,- + 5000,-), azaz összesen bruttó 1.546.711, -Ft a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

3.Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény. (a továbbiakban: Áfa törvény) **86. § (1) j) pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.**

4.A pályázaton Magyarország területén ingatlanok tulajdonának megszerzésére jogosult magyar és külföldi természetes, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feltételeknek megfelelő, jogi személy és egyéni vállalkozó vehet részt személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, ill. teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján.

5.A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, 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.

6.A pályázó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívás meghatározza az Ingatlan értékesítését követően az Ingatlanon megvalósítható tevékenységet, az Ingatlanon kialakításra kerülő felépítmény rendeltetését. A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki írásbeli nyilatkozatával vállalja, hogy az Ingatlant az értékesítéskor hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának megfelelő módon hasznosítja azzal a megszorítással, hogy az Ingatlanon kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, közösségi szórakoztató építményeket helyezhet el, kivéve munkásszállót.



Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

7. Pályázó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázaton csak akkor vehet részt, ha pályázati anyagához mellékel az Ingatlan hasznosítására vonatkozó üzleti tervét azzal, hogy abban pontosan megjelel a hasznosítás célját és a területre vonatkozó elképzeléseit.

8. A pályázó tudomásul veszi, hogy a vevő kötelezettséget kell, hogy vállaljon arra, hogy a 6. pontban meghatározott felépítményt legkésőbb 2028. december 31. napjáig megvalósítja. Egyértelműség okán megvalósítás alatt az építési hatóság végleges hatályú használatba vételi engedélyének rendelkezésre állása tekintendő.

9. A pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlan Vt-2 településközpont vegyes övezeti besorolásba tartozik, max. beépíthetősége 35%, megengedett legnagyobb épületmagasság 13 m.

10. A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely a 2023. évi beszámolási kötelezettségének eleget tett és azt nyilvánosságra hozta.

11. A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, aki vállalja, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licit eljárást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely a pályáztatással, vagy az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére.

12. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszersztörleszi, 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.

13. A Vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, egy összegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.

14. Az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot (az MNV Zrt. útján), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján. Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására jogosult határidőn belül él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés – az abban foglalt feltételekkel – az elővásárlási jog gyakorlására jogosulttal jön létre. Amennyiben az elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés a licit eljárás során legmagasabb vételárat ajánlott vevővel jön létre.

15. Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelté.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

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

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



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

16.A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján 15 napra (a kifüggesztés keltezésének feltüntetésével) ki kell függeszteni és egy írott sajtóban és egy elektronikus sajtóban (az Önkormányzat honlapján), valamint egy országos napilapban legalább egy alkalommal közzé kell tenni. A pályázatok benyújtási határidejének számításához az első megjelentetett pályázati kiírás, az Önkormányzat honlapján való közzététel.

17.Vác Város Önkormányzata és a nevében eljáró Váci Városfejlesztő Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati kiírást a pályázati határidő lejárta előtt indoklás nélkül visszavonja, és egyben új pályázatot írjon ki, vagy a licitálás időpontját elhalassza. Vác Város Önkormányzata jogosult továbbá indoklás nélkül a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani és új pályázatot kiírni.

18.A pályázati felhívás elválaszthatatlan részét képezi az adásvételi szerződés tervezet.

Határidő: 2025. május 21. KT ülés

Felelős: VV Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:


Kovács Tímea



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13100/2025

2025.03.26

VÁC Szektor: 53
 Belterület 1620/31 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 4000 (m2) törlő határozat: 39381/2019/2017.10.04

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépített terület

0

4000

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45006/2017.10.04

eredeti határozat: 48929/2009.11.27

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45006/2017.10.04

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a Vác belterület 1620/28 hrsz.-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39381/2019/2017.10.04

Önálló szöveges bejegyzés a 45006/2017.10.04. ügyiratszámú határozat helyesbitése, a korábbi téves kivett megnevezés kijavítása.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

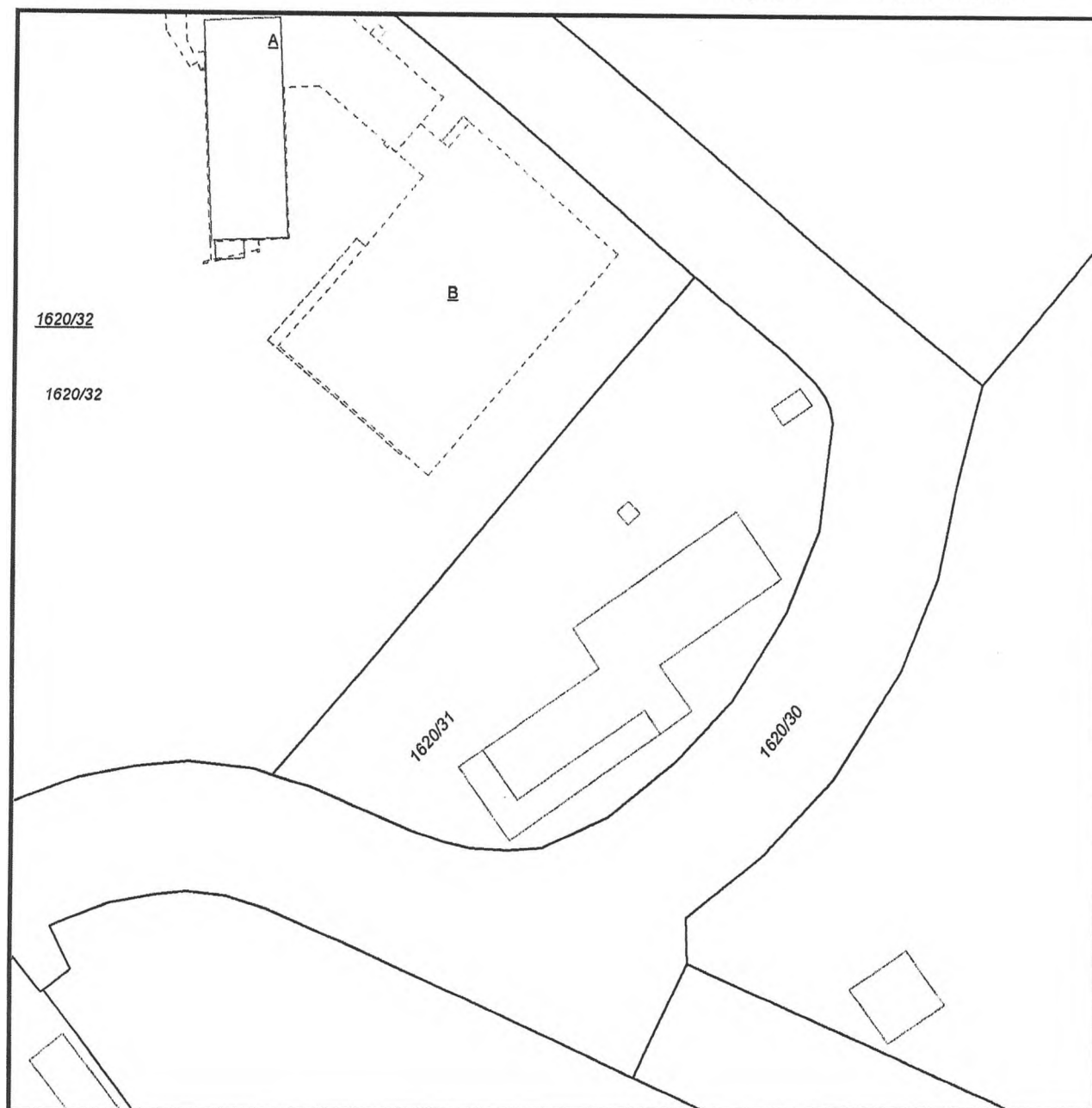
2025.03.26 15:03:01

Helyrajzi szám: VÁC belterület 1620/31

Megrendelés szám: 7/505/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 28729630002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ÉRTÉKELŐI 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, belterület 1620/31 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2025. április 28.
Jelentés érvényessége:	180 nap
Ingatlanok forgalmi értéke:	172 000 000,- Ft azaz Százhetvenkettőmillió Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte

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

ph.

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

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 ..., 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 1620/31 hrsz alatt felvett, kivett beépített terület megjelölésű, 4000 m² alapterületű, természetben VÁC belterület 1620/31 hrsz. „címkézés 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. A jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a volt Esze Tamás Laktanya területén található a Híradó térnél, a laktanya főbejáratánál. A szabálytalan sokszög alakú telek a laktanyán belüli aszfaltozott / betonozott útról közelíthető meg. A telek az épület körül füvesített, fákkal benőtt. Az ingatlanon egy földszintes, korábban, a laktanya funkciót szolgáló órházként, illetve fogdaként hasznosított épület áll.
- 1.2. A telek állapota a sűrű növényzet miatt rendezetlen képet mutat. Az épület már több, mint 20 éve nem hasznosított, annak egy része nem zárható, az épületben nincs működő gépészeti rendszer. Az épület erősen leromlott, elhanyagolt állapotú teljes felújításra szorul. Hasznosítása jelenlegi műszaki állapotában nagyon korlátozott, az épület jelenlegi állapota miatt gazdaságos felújítása kétséges, az épület környezetének megtisztítása szükséges. Az ingatlanon álló épület nettó alapterülete 543,65 m², az ingatlanon álló épület bruttó alapterülete 840,00 m².
- 1.3. Az ingatlan közműellátással rendelkezik, kiépített a vízellátás, az elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a hírközlés, azonban az ingatlanon **működő közmű jelenleg nincs.**
- 1.4. A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlan Vt-2 településközpont vegyes övezeti besorolásba tartozik, maximális beépíthetősége 35 %, megengedett legnagyobb épületmagasság 13 m. A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási

iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti nevelési oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató építmények, intézmények elhelyezésére szolgál kivéve munkásszállót. A településközponti vegyes terület másodlagosan lakó funkciót is tartalmazhat.

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek ... **Ft, azaz ... 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. 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.
 - 2.2. A felek rögzítik, hogy ... Ft összeget a vevő pályázati biztosíték címén megfizetett az eladó részére, amely összeget a felek a vételárba beszámítják és amely összeget foglalóként határoznak meg.
 - 2.3. 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 megghiúsulásáért 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 megghiúsulásáért 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.
 - 2.4. A vételárból fennmaradó ... **Ft, azaz ... forintot** a vevő a **jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül** az eladónak a(z) OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000 számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárhátralék jogcímén.
 - 2.5. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó köteles értesíteni a vevőt a szerződés hatályba lépéséről.
 - 2.6. 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 késedelemi 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

jogszályon, 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 munkanapon 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.
6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a **tulajdonjogát** a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig **fenntartja**. A felek kérik 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 napjáig terjedő időtartamra bejegyzésre kerüljön.

A felek rögzítik, hogy az eladó a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát – hozzájárulása 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 **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 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. Felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.
9. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról - 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról - 20. § 1. pontja és a 39. § alapján, **a teljes vételár megfizetése esetén** a vevők tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában a vevő javára 1/1 arányban a **tulajdonjog** adásvétel jogcímen a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányadára kerüljön **bejegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.
10. Az eladó – városrendezési szempontokat szem előtt tartva – a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívásban előírta az ingatlan értékesítését követően az ingatlanon megvalósítható tevékenységet, az ingatlanon kialakításra kerülő felépítmény rendeltetését. A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki írásbeli nyilatkozatával vállalja, hogy az ingatlant az értékesítéskor hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának megfelelő módon hasznosítja azzal a megszorítással, hogy az Ingatlanon kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, közösségi szórakoztató építményeket helyezhet el, kivéve munkásszállót. A vevő **kötelezettséget vállal arra**, hogy az ingatlant az értékesítéskor hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának megfelelő módon hasznosítja.
11. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 10. pontban meghatározott felépítményt legkésőbb **2028. december 31.** napjáig megvalósítja. A felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy megvalósítás alatt az építési hatóság végleges hatályú használatba vételi engedélyének rendelkezésre állását tekintik.
12. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 10. és 11. pontjaiban meghatározott **vevői kötelezettségvállalás teljesítését kötbér fizetési kötelezettséggel biztosítják az alábbiak szerint:**
 - 12.1. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a 11. pontban meghatározott határidőt kizárólag saját felróható magatartására visszavezethető ok folytán elmulasztja, úgy a késedelme esetén napi 10.000, -Ft, azaz tízezer forint **késedelmi kötbér** megfizetésére köteles legfeljebb kilencven napon keresztül.
 - 12.2. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő kizárólag saját felróható magatartására visszavezethető ok folytán a kötelezettséget a 12. 1. pontban meghatározott határidő elteltét követő napig sem teljesíti, úgy 1.000.000, -Ft, azaz egymillió forint **meghiúsulási kötbér** megfizetésére köteles e határidő elteltét követő tizenöt napon belül.

13. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlant 2028. március 31. napjáig **visszavásárolhatja**, amennyiben a vevő hitelt érdemlően igazolja, hogy a 10. pontban meghatározott felépítmény létesítésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmét az építéshatóság végleges hatályú határozatával elutasította. A felek kijelentik, hogy ismert előttük visszavásárlási jog a Ptk. 6:225. § és 6:227. §-ban részletesen rögzített azon természetével, hogy a visszavásárlás az eladónak a vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre, és a vevő felelős a visszavásárlási jog meghiúsításáért vagy csorbításáért; ha azonban a dolog neki fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik.
14. A visszavásárlási összeg megegyezik a jelen szerződés 2. pontjában megállapított vételárral. Amennyiben az eladó visszavásárlási jogával élni kíván, úgy azt a megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles a vevő részére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a teljes vételárat a jelen szerződés vevője részére visszafizetni.
15. A felek megállapodnak abban, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén az eladó használati díjat, a vevő kamatot utólag nem számol fel.
16. A felek kéri, a **vevő** a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1 / 1 arányú** tulajdoni hányadára a **visszavásárlási jog** az eladó javára **bejegyzésre kerüljön**.
17. A felek képviselői kijelentik, hogy a felek magyar jogi személyek és az általuk képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosultak a jelen adásvételi szerződés aláírására.
18. 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.
19. 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.
20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseit tartják irányadónak.
21. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a bírósághatáskörébe tartozó ügyekben a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
22. A vevő kijelenti és szavatolja, hogy jelen szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére jogosult, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében átlátható szervezetnek minősül.
23. 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.

24. Az felek / képviselő kijelentik és szavatolják, hogy korábban nem szeptek meg és a jövőben sem fognak megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást.
25. 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.
26. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kéri, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse.*
- 26.1. 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 akarataknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.
- 26.2. 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.

- 26.3.** 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.
- 26.4.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltozás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.
- 26.5.** 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 Város Önkormányzata

eladó képviselőként

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....

 vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Gálcsok utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 20. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, ...-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd