

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. év március hónap 19. napi ülésére

Szám: VVF/846-2/2025
Tárgy: Vác, 2733/2/F hrsz-ú garázs értékesítésre jelölése
Melléklet: 11 oldal *docodwin*

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

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 15 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB 2025.03.12.

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

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

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

**Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Képviselő-testület!**

Tárgy: Vác, 2733/2/F hrsz-ú garázs értékesítésre jelölése

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác, 2733/2/F hrsz-ú 15 m² nagyságú garázspépület, amely a Gálcsék György utca 3. szám alatt található. A garázs bérlője kérelmet nyújtott be, hogy az ingatlant megvásárolhassa.

A felépítmény alatt található 2733/2 hrsz-ú, kivett beépített terület szintén az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezi.

Kérelmező bérleti szerződése 2015. július 18. napjától határozatlan ideig tartó időre jött létre.

A jelenlegi bérleti díj összege a garázsra és az alatta lévő földterületre vonatkozóan: 1980, -Ft/hó + Áfa. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes vagyonába tartozik, értékesítésre jelölhető.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Vt-6 övezetbe sorolja, mely településközponti vegyes terület.

„32. § (1) A településközpont vegyes terület – a településszerkezet központi, vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezett épületek földszintjén lakórendeltetés legfeljebb 50%-ban létesíthető.”

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet.

(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”

Vác Város Önkormányzat Főépítésének véleménye alapján az ingatlan értékesítésének nincsen akadálya.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a 19/2025.(I.22.) számú határozatával elviekben támogatta az ingatlan értékesítését és felkérte a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értékbecslés elkészíttetésére.

A Conzus Kft. által 2024. február 2. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **6.900.000,-Ft.** Az értékbecslés 180 napig érvényes.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy kérelmező kizárólag a garázst kívánja megvásárolni, így értékesítés esetén az alatta lévő földterület tulajdonjogát nem szerzi meg. Arra vonatkozóan földhasználati szerződést szükséges kötni Társaságunkkal.

Továbbá tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan műemléki környezetben helyezkedik el (bejegyzés azonosítója: 29724)

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy, a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Vác, 2733/2/F hrsz-ú 15 m² nagyságú garázsépület ingatlant értékesíti Sinkáné Rácz Erzsébet kérelmező (bérő) részére ..., -Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

A vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, egyösszegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.

Az értékesítésnél a Magyar Államnak elővásárlási joga van.

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, a tulajdoni lap (4800,- Ft), valamint az értékbecslés díja, melynek összege bruttó 74.041,-Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Felhatalmazza a polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: térkép
3. számú melléklet: tulajdoni lap
4. számú melléklet: értékbecslés
5. számú melléklet: adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2025. március 3.

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. március 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, 2733/2/F hrsz-ú garázs értékesítésre jelölése

59/2025.(III.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy, javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Vác, 2733/2/F hrsz-ú 15 m² nagyságú garázsépület ingatlant értékesítse Sinkáné Rácz Erzsébet kérelmező (bérlő) részére 10.000.000 Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, a tulajdoni lap (4800,- Ft), valamint az értékbecslés díja, melynek összege bruttó 74.041,- Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

A vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, egyösszegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.

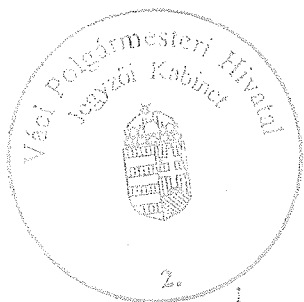
Határidő: 2025. március 19.-i KT ülés

Felelős: VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

A kivonat bitelével:

Kovács Tímea



Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

Vác a Duna közepén

Váci Városfejlesztő Kft.

2600. Vác, Köztársaság út 34.

Vagyonhasznosítási részleg

Horváth István Intézményvezető Úr

részére

Tárgy: Sinkáné Rác Erzsébet kérelme

Z. A.

Érkezett:	2024 DEC 11.
Iktatószám:	117,2693-1/1224
Melléklet:	2 db
Előadó:	Lelli Ágnes
Irattári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Horváth István Úr!

A 2733/2/F hrsz.-ú Galsek u. 3/A „bérlemény” vételi jogával élve szeretném vásárlási szándékomat jelezni, és felértékelteni a garázst. (Szent István tér/Zrínyi Miklós utca)

A kérésemnek már van előzménye, ezért kérem Önt, hogy szíveskedjék újraindítani a folyamatot.

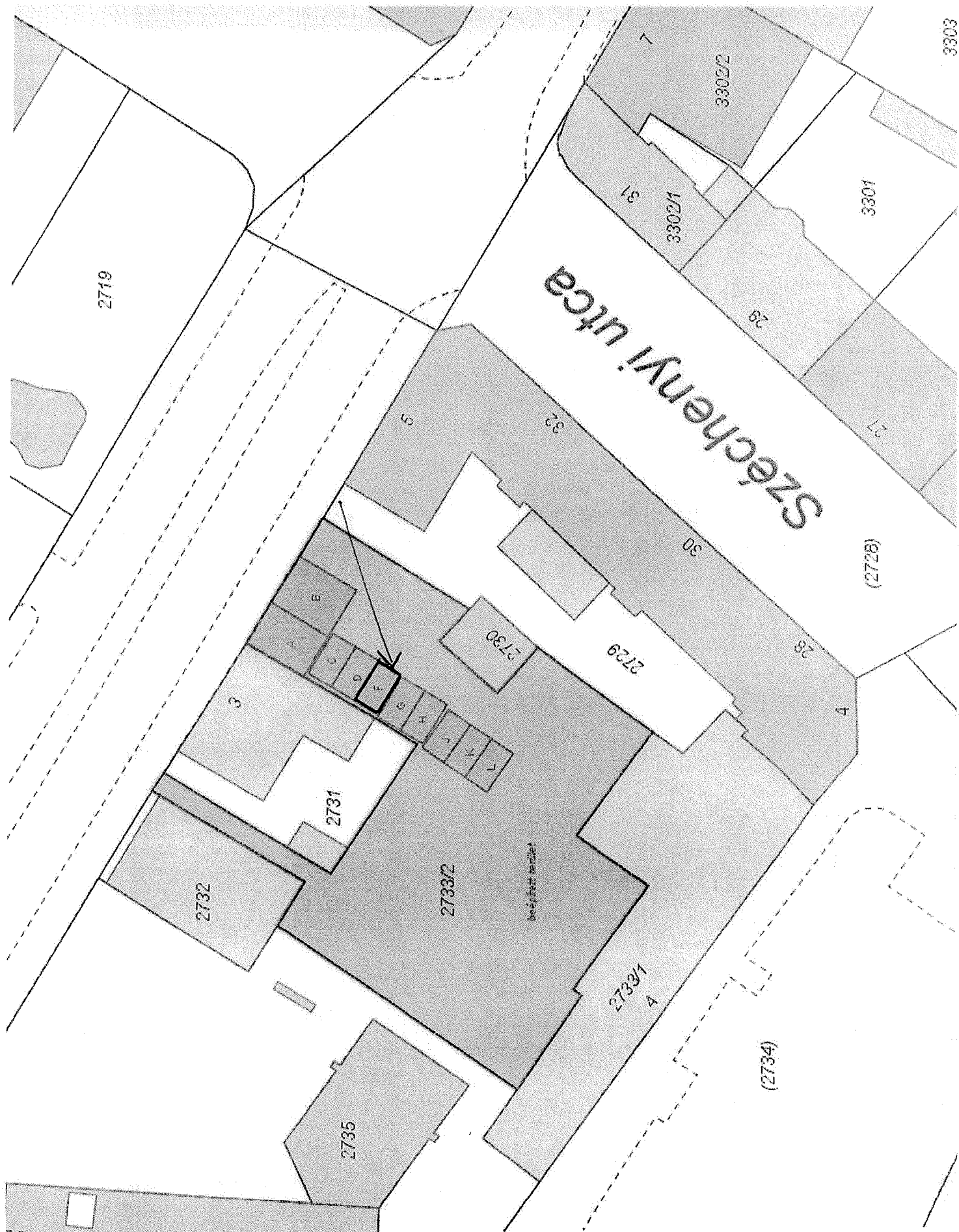
Köszönöm szíves intézkedését.

Vác, 2024.12.11.

Tisztelettel:

Sinkáné Rác Erzsébet

Adataim a következők:



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/58/2025
2025.01.03

VÁC

Belterület 2733/2/F helyrajzi szám

"címkézés alatt"

IRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

garázsépület

15 önkormányzati

Bejegyző határozat: 40653/2/2015/2013.09.11

2. bejegyző határozat: 40653/2/2015/2013.09.11
Önálló építmény

ILRÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40653/2/2015/2013.09.11
eredeti határozat: 37582/1991.11.19
jogcím: tulajdonba adás 37582/1991.11.19
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONILAP VÉGE

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY	
Megbízás tárgya:	2600. Vác, Belterület 2733/2/F hrsz. 1/1 tulajdoni hányada
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600. Vác, Köztársaság út 34.
Megbízott:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8. Elérhetőség: info@conzus.hu, tel.: 06 30 280 9003
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelt érdekeltség:	Tulajdon jog, 1/1 tulajdoni hányad értékelt
Ingatlan forgalomképessége:	forgalomképes
Védettség:	műemléki védelem
Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés:	garázsépület
Értékelés során alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító elemzés
Helyszíni szemle, értékelés fordulónapja:	2025.02.02
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	6 900 000 Ft azaz hatmillió-kilencszázezer
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

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

ph.

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

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről a(z) **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 – a továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Sinkáné Rácz Erzsébet** ..., mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

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

*VÁC belterület 2733/2/F hrsz alatt felvett, **garázsépület** megjelölésű, 15 m² alapterületű, természetben VÁC belterület 2733/2/F.*

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

- 1.1. A nyilvántartás I/2. sorszám alatti bejegyzés alapján az ingatlan: önálló épület.

A felek az eljáró ügyvédnek az ingatlan jellegéről, az épület és a földtulajdon elváló tulajdonjogára vonatkozó **tájékoztatását** tudomásul veszik. A felek az eljáró ügyvédnek az ingatlan az alkotórészeire és tartozékaira vonatkozó **tájékoztatását** tudomásul veszik.

- 1.2. A felek rögzítik, hogy az **ingatlanon közmű nem került kialakításra**.

- 1.3. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bérlője, akit az Ör. 44. §-a alapján elővásárlásra jogosult.

- 1.4. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtandó egyéb köztartozása nincs, és eleget tesz az Ör.-ben rögzített feltételeknek

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen ... **Ft, azaz ... forint** összegben 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 vételárat a vevő **a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül** az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000 számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti.
 - 2.3. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó köteles értesíteni a vevőt a szerződés hatályba lépéséről.
 - 2.4. A vételár megfizetéséről az eladó köteles – a vételárhátralék megfizetését követő nyolc napon belül – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot (továbbiakban: „**vételárfizetési igazolás**”) kiállítani, melyben elismerik a vételár maradéktalan megfizetését.
 - 2.5. Amennyiben a vevő a fizetési ütemezésben meghatározott fizetési határidőt elmulasztja és a késedelem a fizetési határidőtől számított **tizenöt napot** meghaladja, úgy ez esetben az eladó jogosultak az érdekmúlás bizonyítása nélkül a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal **elállni**, vagy késedelmi kamatköveteléssel élni.
3. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.
- 3.1. Az eladó **szavatolja**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmi olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.
 - 3.2. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában. Az eladó kijelenti, hogy vele szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban. Az eladó kijelenti továbbá azt is, hogy vele szemben nincs olyan eljárás, amely következtében a jelen szerződés teljesítése alatt ilyen intézkedés kerülne előterjesztésre. Az eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésének az időpontjában vele szemben harmadik személynek nincs olyan igénye, amely követelés a jelen szerződés teljesítése következtében behajthatatlanná válik.
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 képviselőjében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviselőjében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevő részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot.
5. A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés keltékor az ingatlan **birtokában** van, így a jelen szerződés alapján külön birtokátruházás nem szükséges.
- 5.1. A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 5.2. Az ingatlan birtokátruházása során felek a birtokátruházással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott egyéb 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 kéri és az eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében a kérelemnek az ingatlanügyi hatósághoz történt benyújtását követő hat hónap 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, **hét 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 vevő

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. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár. Az eladó képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (1) és (2) bekezdése szerinti települési önkormányzat. Az önkormányzat törvényes képviselőjének a képviseleti joga az Mötv. 63. és a 65. § alapul.
11. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terheli. 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.
12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
13. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
14. 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.
15. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

15.1. A felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

15.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál **(helyi önkormányzati adóhatóság)** új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 12. § (1) bekezdésének a rendelkezése szerint kommunális adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Az Art. 18. §-nak a rendelkezése szerint az adózó az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adó esetén az adókötelezettség keletkezését, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül – az erre a célra rendszeresített nyomtatványon – jelenti be az önkormányzati adóhatóságnak.

15.3. 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

.....
Sinkáné Rácz Erzsébet

vevő

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 11. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2025. ...-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd