

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. év szeptember hónap 17. napi ülésére

Szám: VVF/2219-2/2025
Tárgy: A Vác, 1620/44 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása
Melléklet: 25 oldal *docadmin*
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: Horváth István Attila ügyvezető
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: *31* oldal
Bizottsági tárgyalások: GVB 2025.09.10.
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 47. § (2))

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

P B

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido 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, 1620/44 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 288/2025.(VII.16.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Vác, 1620/44 hrsz-ú, a volt Laktanya területén található, 8436 m² alapterületű, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan értékesítésre jelöli, nyílt pályázat útján, az alábbi feltételekkel:

- Az ingatlan induló vételár: 105.531.947, -Ft
- A pályázati biztosíték összege: 10.500.000, -Ft. (max.10%.)
- Licitlépcső: 1.000.000, -Ft

A vételárból az értékbécslés összege (br.215.392, -Ft), a talajmechanikai vizsgálat összege (br. 706.755, -Ft, valamint a tulajdoni lap és térképmásolat (5000 + 4800, -Ft) díja, összesen br. 931.947, -Ft a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

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 értékbécslés 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 értékbécslést.*

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

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

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

Részlegünk az ingatlant a határozatban foglaltak alapján meghirdette. A pályázatok benyújtásának határideje 2025. augusztus 25. nap 16⁰⁰ óra volt. A pályázat benyújtásának határidejéig 1 db pályázatot nyújtottak be. A bontási jegyzőkönyv szerint a pályázat érvényes volt – csatolva.

A pályázat felbontására a bontási jelenléti ív szerinti személyek jelenlétében, jegyzőkönyv felvétele mellett került sor 2025. augusztus 26. napján, 8:30 órakor. A pályázat bontását követően sor került a pályázati kiírásban szereplő formai és tartalmi szempontok vizsgálatára. A vizsgálat során megállapíthatóvá vált, hogy a formai és tartalmi követelményeknek a pályázat megfelelt.

Felhívjuk a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy a pályázathoz csatolt fejlesztési terv kapcsán Vác Város Főépítésének álláspontja a következő:

„A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló, Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2023. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint a 1620/44 hrsz telekre a szabályozási terv alapján az Lke-14b kertvárosi lakóépítési övezet előírásai vonatkoznak.

A HÉSZ 2. módosítási eljárása során a Képviselő testület a 279/2024. (XI.20) határozatával elfogadta azt a módosítást, hogy a kertvárosi lakóépítési övezetekben (Lke jelű) telkenként két lakás legyen létesíthető.

A módosítás 2025. szeptember 20. napjával lép hatályba.

*A telekalakítást úgy tervezi a pályázó, hogy középen lesz egy feltáró út. A minimális telekméret a HÉSZ szerint 14 * 25 m, és minimum 400 m² (HÉSZ 6.melléklet 3.táblázat). A belső feltáró út minimum 10 m szélességű lehet (HÉSZ 15.§ (5)). Ezt meg kell tervezni, de 10-12 db fekvőtelek alakítható ki a területen belső feltáró úttal. A feltáró útnál a zsákutcás kialakítás kerülendő, azaz ki kell kötni a gyűjtőútba két helyen. Zsákutcás kialakítás esetén a megfordulást biztosítani kell a HÉSZ 18.§ (3) b) pontja szerint.*

Célszerűbb a belső feltáró út helyett a gyűjtőutat használni, és azt fejleszteni, és a szabályozási terven – mellékletként csatolva – kék szaggatott vonallal jelölt telekosztást kialakítani.”

Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, 1620/44 hrsz-ú, a volt Laktanya területén található, 8436 m² alapterületű, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlant a Novadomus Property Kft. részére értékesíti, 105.531.947,-Ft + Áfa, azaz százötmillió-ötszázharmincegyezer-kilencszáznegyvenhét forint + Áfa vételáron.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény. (a továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) k) pontja alapján jelen ingatlanértékesítés általános forgalmi adóval terhelt.
2. A vételárból az értékbecslés (br. 215.392, -Ft), a talajmechanikai vizsgálat (br. 706.755, -Ft) és a lekért tulajdoni lap és térképmásolat összege (4800,- + 5000,-), azaz összesen bruttó 931.947, -Ft a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.
3. A vételárba beleszámít a pályázati biztosíték összege, 10.500.000, -Ft, azaz tízmillió-ötszázezer forint, melyet Vevő a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizetett.
4. Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége.
5. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kénysztörletési, 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 Vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, egy összegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.
7. 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.

8. 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 eltelte.
9. 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.
Vagyongazdálkodási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: 288/2025.(VII.16.) számú KT határozat
2. számú melléklet: hirdetés
3. számú melléklet: bontási jegyzőkönyv
4. számú melléklet: adás-vételi szerződés tervezet
5. számú melléklet: fejlesztési terv
6. számú melléklet: szabályozási terv

Vác, 2025. szeptember 11.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
Vagyongazdálkodási részlegvezető



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. szeptember 10.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, 1620/44 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása

302/2025.(IX.10.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, 1620/44 hrsz-ú, a volt Laktanya területén található, 8436 m² alapterületű, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlant a Novadomus Property Kft. részére értékesítse, 105.531.947,- Ft, azaz százötthúszharmincegyezer-kilencszáznegyvenhét forint vételáron.
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.
2. A vételárból az értékebecslés (br. 215.392, -Ft), a talajmechanikai vizsgálat (br. 706.755, -Ft) és a lekért tulajdoni lap és térképmásolat összege (4800,- + 5000,-), azaz összesen bruttó 931.947, -Ft a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.
3. A vételárba beleszámít a pályázati biztosíték összege, 10.500.000, -Ft, azaz Tízmillió-ötszázezer forint, melyet Vevő a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizetett.
4. Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége.
5. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszersztörési, 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 Vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, egy összegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.



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
Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát 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

7. Az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot (az MNV Zrt. útján), a nemzeti vagyronról 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.
8. 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 eltelte.

Határidő: 2025. szeptember 17. KT ülés

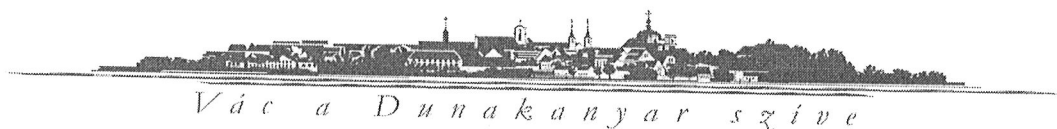
Felelős: VV Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesítő:


Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Nagyszalárdások Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Feladós Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoni Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbartó Önkormányzat 2013-2015
Kultúra Magyar Városa 2016
A Nemzet Sportudvara 2009

Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2025. július 16.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác, 1620/44 hrsz-ú ingatlan értékesítésre jelölése

288/2025.(VII.16.) sz. Képviselő-testületi

határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, Vác, belterület 1620/44 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8436 m² alapterületű Ingatlant 105.531.947, -Ft, azaz százötmillió-ötszázharmincegyezer-kilencszáznegyvenhét forint induló vételáron értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, 1.000.000,-Ft licitlépcső, 10.500.000, -Ft biztosíték (max. 10 %) megfizetése mellett, az alábbi feltételekkel.
2. A vételárból az értékbecsülés (br. 215.392, -Ft), a talajmechanikai vizsgálat (br. 706.755, -Ft) és a lekért tulajdoni lap és térképmásolat összege (4800,- + 5000,-), azaz összesen bruttó 931.947, -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, kényszersztörési, 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.

V á c a D u n a k a n y a r s z t v e

Országos Önkormányzatok Díj 2019
Felső Földrajzi Díj 2018
Országos Önkormányzatok Díj 2018
Felső Földrajzi Díj 2018
Országos Önkormányzatok Díj 2018
Felső Földrajzi Díj 2018



Raoul Wallenberg-díj 2012
Kerékpárosbarát Telepítés 2014-2015-2016
Föld János-díj 2014
Idősbartók Önkormányzat 2013-2015
Kultúra Magyar Városa 2016
A Nemzet Sportudrosa 2002

Vác Város Polgármestere

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 2029. 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 Lke-14b kertvárosias lakóövezet besorolásba tartozik.
10. A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely a 2024. 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, kénysztörlesztési, 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 vagyronról 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 vagyronról 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.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Adósok Országos Egyesülete Díj 2019
Felelős Foglalkoztatója 2018
Magyar Önkormányzat 2018
Magyar település 2016
Helyi Városi Díj 2015
Csillagok Munkája 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Raoul Wallenberg-díj 2011
Kerékpárosbarát Telepítés 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbardi Önkormányzat 2013-2015
Kultúra Magyar Városa 2011
A Nemzet Sportvárosa 2002

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

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Palócz Angelika



V á c a D u n á j e a n y a r s z í v e

**Vác Város Önkormányzat nevében és képviseletében
a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege
értékesítésre hirdeti
- nyílt pályázat útján, licit eljárás lefolytatása keretében -**

Vác Város Önkormányzat (2600 Vác, Március 15. tér 11.) kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 1620/44 hrsz-ú (volt Esze Tamás Laktanya területe), 8436 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant (a továbbiakban együttesen: Ingatlan), az alábbi feltételekkel:

Az Ingatlan alapterülete: 8436 m²

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, üzleti vagyon.**

Az Ingatlan jellemzői: A volt Esze Tamás Laktanya területén található a Vác belterület 1620/44 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely 8436 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 fákkal, cserjékkel sűrűn benőtt, felszíne a környező terepet követi. Az ingatlan részben kerített, a korábbi laktanya kerítés választja el a déli oldalon az Újhegyi út felőli lakóterülettől. Az ingatlanon épület nem található. Az ingatlan jelenleg a Laktanya területén önálló helyrajzi számmal rendelkező 1620/30 hrsz-ú aszfaltozott 6 betonozott útról közelíthető meg. A telek állapota a sűrű növényzet miatt rendezetlen képet mutat. Az ingatlan a DDC kijelölt 1000 m-es védőtávolságán kívül esik.

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlan **Lke-14b kertvárosias lakóövezet.**

A rendelet alapján:

„26. § (3) Az Lke és Lk jelű lakóövezetekben, amennyiben az adott építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, az elhelyezhető különálló épületek száma, melynél a 22. § szerinti melléképítményeket nem kell figyelembe venni:

- a) 1000 m² telekméretig telkenként legfeljebb egy,
- b) 1000-3000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb kettő,
- c) 3000-5000 m² telekméret esetén telkenként legfeljebb három,
- d) 5000 m² telekméret felett telkenként legfeljebb tíz darab.”

„29. § (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló, laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

(2) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait a 2. melléklet 3. számú táblázata tartalmazza.

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek részére,
- b) ipari rendeltetést szolgáló épület.”

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.

Az Ingatlan induló vételára: 105.531.947 -Ft, azaz százötmillió-ötszázharmincegyezer-kilencszáznegyvenhét forint

Pályázati biztosíték összege: 10.500.000 -Ft, azaz tízmillió-ötszázezer forint

Licitlépcső összege: 1.000.000, -Ft, azaz egymillió forint

(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.

Megtekintés: előre egyeztetett időpontban Tel: 27/510-104

A pályázat benyújtásának határideje

A pályázat benyújtásának határideje: 2025. augusztus 25. 16:00 óra

A pályázatok bontása: 2025. augusztus 26. 08:30 óra

Liciteljárás lefolytatása

Több érvényes pályázat esetén liciteljárásra kerül sor. A licitálás időpontját a pályázat kiírója határozza meg, melyről a pályázókat írásban értesítiajánlatok bontását követő 3 (három) munkanapon belül.

A pályázat benyújtásának módja

A pályázatot zárt borítékban, a jelen kiírásban meghatározott módon – személyesen vagy postai úton - kell benyújtani, és fel kell tüntetni rajta az alábbi – pályázatra utaló - jeligét.

Jelige: „Vác belterület 1620/44 hrsz-ú Ingatlan értékesítése”

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a kiírásban megadott címre beérkezik.

A pályázat benyújtásának helye

Postai úton: Váci Városfejlesztő Kft.-nek címezve - 2600 Vác, Köztársaság u. 34.

Személyesen: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg – Vác Köztársaság u. 34. (ügyfelfogadási időben)

Híánypótlás

Híánypótlásra a pályázat kiírója **nem biztosít lehetőséget.**

Az érvényes pályázat feltételei

a) A pályázat nyilvános, így 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, azaz átlátható jogi személy és egyéni vállalkozó vehet részt személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, ill. teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján.

b) A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely nem áll felszámolási, kényszersztörési, végrehajtási, csődeljárás 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.

- c) 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 szolgáltató, szállás (kivéve munkásszállás), egészségügyi, szociális, kulturális építmény(ek)e)t helyez el.
- d) A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati anyagához mellékeli az Ingatlan hasznosítására vonatkozó üzleti tervét azzal, hogy abban pontosan megjelöli a hasznosítás célját és a területre vonatkozó elképzeléseit.
- e) A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki vállalja, hogy a c.) pontban meghatározott felépítményt legkésőbb 2029. december 31. napjáig megvalósítja. Egyértelműség okán megvalósítás alatt az építési hatóság végleges hatályú használatba vételi engedélyének rendelkezésre állása tekintendő.
- f) A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati biztosítékot megfizette. A pályázati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást a pályázattal együtt egy példányban szükséges benyújtani a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegéhez a pályázati kiírásban megjelölt határidőben.
- g) A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely a 2021. évi beszámolási kötelezettségének eleget tett és azt nyilvánosságra hozta.
- h) 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.
- i) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét, egyéb elérhetőségeit.
- j) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- k) Az árverési szabályzat 1. számú mellékletét képező adatlap kitöltése és egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegéhez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) történő benyújtása, melyhez az alábbi iratokat szükséges mellékelni egy eredeti példányban:
- gi./ Jogi személy esetén 30 (harminc) napnál nem régebbi eredeti, hiteles cégkivonat, vagy a cégbíróság által érkeztetett és lajstromszámmal ellátott cégbejegyzés (változás bejegyzés) iránti kérelmet és a társaság képviselőjét ellátó vezető tisztségviselő eredetialáírási címpéldányát vagy aláírás mintáját,
 - gii./nem gazdasági társaság jogi személy esetén a regisztrációt végző hatóság nyilvántartásba vételéről szóló végzést és a törvényes képviselő aláírási címpéldányát,
 - giii./ egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói igazolvány hiteles másolati példányát,
 - giiii./ természetes személy esetén személyi igazolvány és lakcímgigazoló kártya
 - giiiii./külföldi ajánlattevő köteles az a./, b./ és c./ pontokban megjelölt iratok hitelesmagyar nyelvű fordítását is benyújtani.
- l) A pályázónak mellékelnie kell székhelye, illetve bejelentett lakóhelye szerint illetékes település Jegyzőjének igazolását arról, hogy székhelye, illetve bejelentett lakóhelye szerint illetékes önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn.

m) A pályázónak mellékelnie kell a Nemzeti Adó- és Vámhivatal igazolását arról, hogy adó-és köztartozása nem áll fenn.

n) Az árverési szabályzat 2. számú mellékleteként csatolt nyilatkozat aláírt egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonghasznosítási részlegéhez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) határidőben történő leadása, melyben pályázónak nyilatkoznia kell arról is, hogy sem székhelye, illetve bejelentett lakóhelye szerint illetékes önkormányzat felé, sem a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé tartozása nem áll fenn, továbbá pályázó tudomásul veszi, hogy a nyilatkozat elmaradása vagy a nyilatkozattal ellentétes köztartozás megállapítása esetén a pályázó az eljárásból kizárható.

o) Amennyiben a pályázó nem természetes személy, az Árverési szabályzat 3. számú mellékleteként csatolt az Nvtv. által előírtaknak is megfelelő nyilatkozat cégszerű aláírással ellátott egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonghasznosítási részlegéhez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) határidőben történő leadása, melyben a gazdasági társaság pályázó nyilatkozik arról, hogy a társaság nem áll felszámolási, kénysztörölési, csődeljárás és végelszámolás alatt, továbbá átlátható szervezetnek minősül. A 3. számú melléklet szerinti okirat aláírásával továbbá pályázó nyilatkozik arról, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licitálást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely az árveréssel vagy az Ingatlanértékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az Ingatlan tulajdonosa részére.

Pályázati biztosíték

A pályázat feltétele a pályázati kiírásban megjelölt összegű pályázati biztosíték – mely szerződéskötés esetén az ingatlan vételárába beszámításra kerül – megfizetése a Váci Városfejlesztő Kft. tulajdonát képező, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742094-20179386 számú bankszámlára történő átutalás útján. Szerződéskötés esetén a pályázati biztosíték összege foglalként kerül meghatározásra. A pályázók tudomásul veszik, hogy szerződéskötés esetén, ha a szerződést teljesítik a tartozás a foglalo összegével csökken, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A pályázók tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglalo összegével csökken. Az általános megítélés alapján a vevőknek a teljesítés megghiúsulásáért való - az adott foglalo elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bíztak a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodásuk alaptalanságának a következményét az eladóra nem háríthatják át.

A pályázati biztosíték akkor tekinthető határidőben megfizetettnek, ha annak összege legkésőbb a pályázat benyújtásának határidejéig a Váci Városfejlesztő Kft. fent megjelölt bankszámláján jóváírásra került.

A pályázati biztosíték megfizetése esetén a pályázó a pályázati biztosíték megfizetésekor köteles feltüntetni közleményként: „*Vác belterület 1620/44 hrsz-ú Ingatlan értékesítése-Pályázati biztosíték*”

A pályázati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást a pályázattal együtt egy példányban szükséges benyújtani a Váci Városfejlesztő Vagyonghasznosítási részlegéhez a pályázati kiírásban megjelölt határidőben.

A befizetett pályázati biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. banki átutalás útján visszafizeti a pályázó által megjelölt bankszámlaszámra:

- a. /a pályázati kiírás visszavonása, vagy elhalasztása esetén a kiírás visszavonását, vagy elhalasztását követő 15 napon belül,
- b. /a nem nyertes és érvénytelen pályázók részére a pályázat bontását követő 15 napon belül,
- c. /az eredménytelen pályázati eljárás lefolytatása esetén az eredménytelenség megállapítását követő 15 napon belül,
- d. /amennyiben a pályázaton részt venni szándékozó pályázó a pályázat leadási határideje előtt pályázatát visszavonja, a pályázat visszavonását követő 15 napon belül,
- e. /a pályázatok érdemi elbírálása esetén a pályázati biztosíték az ajánlati kötöttség lejártát követő 15 napon belül kerül vissza utalásra.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték különösen, de nem kizárólagosan az alábbi esetekben:

- a. /a pályázatot megnyerő ajánlattevőnek, ha az ingatlanra az adásvételi szerződés létrejön és a pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül,
- b. /a pályázatot megnyerő ajánlattevőnek, ha a szerződés megkötése a jelen szabályzat szerinti határidőben neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg, vagy a vételárat határidőn belül nem fizeti meg,
- c. /ha a pályázó az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja.

A pályázat érvénytelensége

Érvénytelen a pályázat, ha

- a.) a pályázatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- b.) a pályázati biztosítékot a pályázó határidőben nem fizette meg, vagy annak megfizetését nem igazolta hitelt érdemlő módon,
- c.) a pályázat – hiánypótlás biztosítása esetén a hiánypótlást követően sem - nem felel meg a pályázati kiírásban, valamint az árverési szabályzatban meghatározott tartalmi, formai követelményeknek, a pályázó nem felel meg a pályázati kiírásban vagy az árverési szabályzatban megjelölt feltételeknek
- d.) a pályázatot benyújtó gazdasági társaságra vonatkozóan a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben olyan bejegyzés szerepel, amely az árveréssel vagy az ingatlan értékesítésével kapcsolatos jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére.

Az érvénytelen pályázatot benyújtók a pályázati eljárás további szakaszában nem vehetnek részt.

Elővásárlásra jogosultak és az Adásvételi Szerződés hatálybalépése

Az Ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján. Az elővásárlási jogot a Magyar Állam a tulajdonosi joggyakorló – tehát az MNV Zrt. útján – gyakorolja.

Az adásvételi szerződés aláírását követően a pályázat kiírója 35 (harmincöt) napos határidő tűzésével írásban felhívja a Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. -t, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról. Az MNV Zrt.-nek megküldött felhívás tartalmazni fogja, hogy amennyiben a Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával.

Az adásvételi szerződés az Önkormányzat és a nyertes ajánlattevő között **az alábbi napon lép hatályba.**

- amennyiben az MNV Zrt. határidőn belül akként nyilatkozik, hogy a Magyar Állam az elővásárlási jogával nem kíván élni: azon a napon, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond;
- amennyiben az MNV Zrt. határidőben nem nyilatkozik: az elővásárlási jog gyakorlására nyitvaálló határidő utolsó napját követő napon.

Amennyiben a Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. határidőn belül él a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal, az adásvételi szerződés – az abban foglalt feltételekkel – az Ingatlan tulajdonosa és az elővásárlási jog gyakorlására jogosult (Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt.) között jön létre.

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

Amennyiben az elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés a licit eljárás során **legmagasabb vételárat ajánlott vevővel jön létre.**

Döntéshozatal az eredményről és szerződéskötés

A licitálás vezetője által megállapított sorrendet és az adásvételi szerződés megkötését a nyertes ajánlattevővel Vác Város Önkormányzatának Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának javaslata alapján a Képviselő-testület hagyja jóvá, tekintettel arra, hogy önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséhez szükséges a Képviselő-testület döntése. A licitálás eredményéről a döntést a licitálást követő első Bizottsági és Képviselő-testületi ülésen meg kell hozni. Indokolt esetben a pályázat kiírója, további legfeljebb 60 (hatvan) nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja, erről a pályázókat írásban értesíteni kell.

Az értékesítendő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevő a Képviselő-testületi döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül köteles megkötöni. Ha a szerződéskötés a nyertes ajánlattevőnek felróható módon meghiúsul, a szerződést a második legjobbnak ítélt ajánlattevő kötheti meg, az írásbeli értesítés részére történő kézbesítésétől számított 30 (harminc) napon belül. Ebben az esetben úgy tekintendő, hogy a nyertes ajánlattevő a vételi szándékától elállt, így a befizetett pályázati biztosítékot elveszti.

A megkötendő adásvételi szerződés fő tartalmi elemei a következők:

- / szerződő felek Vác Város Önkormányzata és a nyertes ajánlattevő,
- /a szerződés tárgya a pályázati kiírásban megjelölt, az ajánlattevő által megtekintett és megismert ingatlan,
- /a vételár - melybe a befizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül - a licitáláson nyertes legmagasabb összegű ajánlat. A vételárat a nyertes ajánlattevő az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül, banki átutalás útján, egy összegben köteles megfizetni Vác Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742094-15395429-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással.
- / az árverési szabályzatban, illetve a pályázati kiírásban szereplő egyéb szerződéses kötelezettségvállalások, kikötések.

Eredményhirdetés határideje

A Képviselő-testület döntéséről a Váci Városfejlesztő Kft. a pályázókat 15 (tizenöt) napon belül írásban értesíti.

Egyéb

A Váci Városfejlesztő Kft., Vác Város Önkormányzata képviselőjében eljárva fenntartja magának a jogot, hogy az Ingatlan pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó szándékát a pályázati határidő lejárta előtt visszavonja, új pályázatot írjon ki, vagy a licitálás időpontját elhalassza.

Vác Város Önkormányzata jogosult továbbá:

- indoklás nélkül bármikor a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani, és új pályázatot kiírni;
- a pályázati kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonni. A pályázati kiírás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.

Az Árverési szabályzat és mellékletei elérhetőek a www.vacholding.hu honlapon (Dokumentumtár_Szabályzatok).

További információ kérhető: Váci Városfejlesztő Kft. Vác, Köztársaság út 34. szám alatti irodájában,
Tel: 27/510-107

Melléklet:

- Tulajdoni lap
- Térképmásola

BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV Váci Városfejlesztő Kft.

„Vác belterület 1620/44 hrsz-ú ingatlan értékesítése”

Időpont: 2025. augusztus 26. (kedd) 8³⁰ óra

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

A pályázató képviselőjében Zellei Ágota köszöntötte a megjelenteket, majd ismertette a jelenléti ívet. Ezt követően elmondta, hogy a Váci Városfejlesztő Kft. (mint pályázató) „Vác belterület 1620/44 hrsz-ú ingatlan értékesítése” címmel pályázatot (értékesítési eljárást folytat le).

A pályázati határidőig 1 db pályázatot adtak be, így a bontás megkezdődhetett. Zellei Ágota az alábbiak szerint ismertette a pályázati lapot:

1. Pályázó neve: Novadomus Property Kft.

Székhely/lakcím: 2600 Vác, Bimbó 49. A ép. 3. em. 3.

Pályázati biztosíték: megfizetésre került

A pályázató képviselőjében Zellei Ágota megállapítja, hogy a 1 db pályázat megfelelt a pályázatban kiírt feltételeknek. Tekintettel arra, hogy egy darab pályázat került benyújtásra, liciteljárásra nem kerül sor.

Kérdés, észrevétel a bontással kapcsolatban nem volt, így az befejeződött.

k. m. f.

.....
Zellei Ágota
Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási csoportvezető

Váci Városfejlesztő Kft.
2600 Vác, Köztársaság út 34.
Adószám: 14867361-2-13
Telefon: 31742094 20179380

Adásvételi szerződés

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

másrészről ..., 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 1620/44 hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 8436 m² alapterületű, természetben VÁC belterület 1620/44 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 fákkal benőtt. A telek állapota a sűrű növényzet miatt rendezetlen képet mutat.
- 1.2. 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**.
- 1.3. A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlan Lke-14b kertvárosias lakóövezet övezeti besorolásba tartozik.
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 késedelmi kamatköveteléssel élni.
3. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 3.1. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.
- 3.2. Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal 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 képviselőjében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviselőjében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. 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 kéri és az eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára 1/1 arányban a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányada tekintetében 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 **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
- 7.1. A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár az eladónak szerződésszerűen megfizetésre került.
- 7.2. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a bejegyzési engedélyt nyolc napon belül eljuttatni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevő bemutatja a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő eredeti igazolást banki terhelési értesítővel.
- 7.3. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból megghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.
- 7.4. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő külön kérése esetén igazolást adjon ki azzal, hogy a **letéteményes ügyvéd** a jelen szerződésen tett aláírásával a letétbe helyezés tényét, **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. 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 **2029. 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 késedelmese 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 kötelezettségét 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 építés hatóság 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 kérik, 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 bíróság hatáskörébe 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 szegetek 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 kérik, 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 akaratuknak 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 tulajdonosváltás 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 képviseletében
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, Gálcsék 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



ÜZLETI

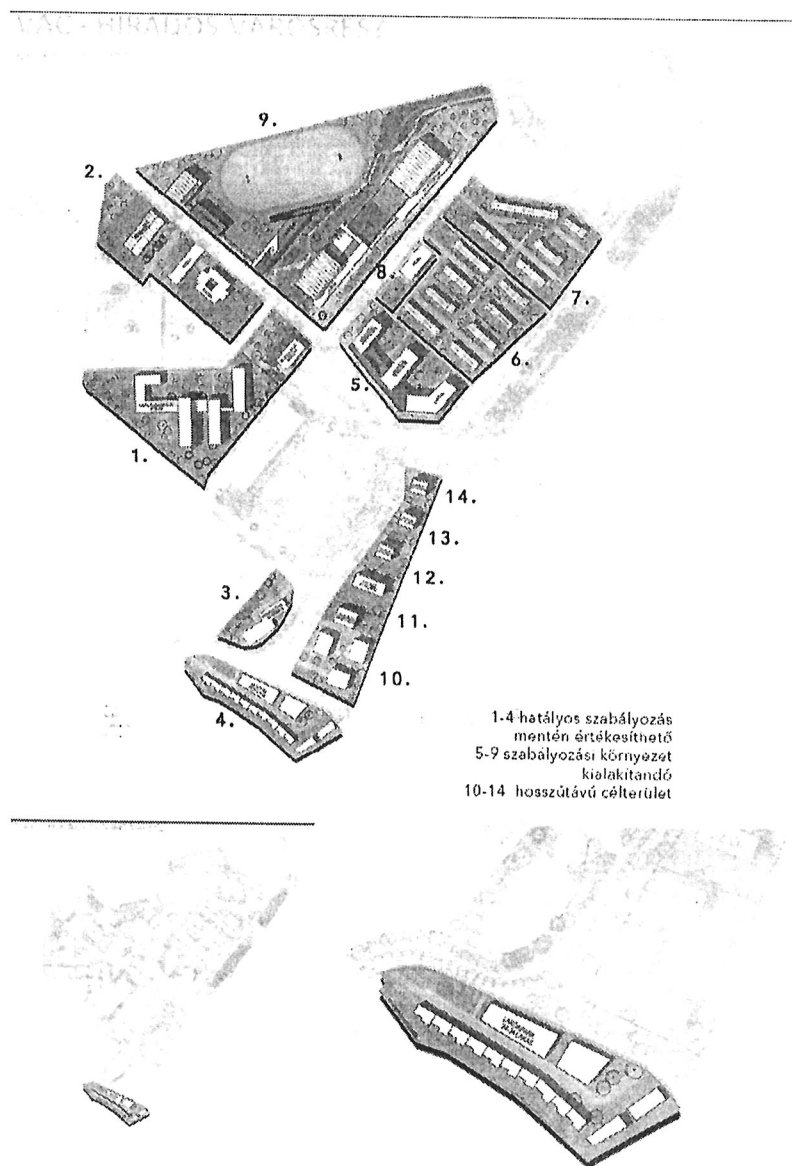
VÁC, MUNKÁCSY LIGET LAKÓPARK

4. TELEK FEJLESZTÉS

A Sallai Imre Híradó Kiképző Központ (Híradós laktanya) Vácon működött, és 2001. december 31-én zárt be. A terület jelenleg teljesen kihasználatlan.

A 2023-ban készült átfogó koncepció terv szerint a régóta üresen álló Híradós laktanya területe egy új városrészi alközponttá válhatna. A területfejlesztés keretén belül a meglévő épületállomány integrálása mellett új minőségi lakóterületek, városrészi alközpont és sportolási célú területek kialakítását, illetve munkahelyek megteremtését célozza meg a jövőkép.

A jelenlegi üzleti terv a fejlesztési terven 4-es számmal hivatkozott telekre készült, amire a fejlesztési terv lakó funkciót javasol.



1. Projektösszefoglaló

- Projekt neve: „Munkácsy Liget Lakópark” – 4. telek fejlesztés
- Helyszín: Vác, Sallai “Híradós” Laktanya
- Telekméret: 0,85 ha (8 500 m²)
- Cél: 24–28 lakás, szabadonálló beépítéssel, nagy zöldfelületek megtartásával
- Fejlesztési időtáv: 2025–től
- 1. ütem határidő: 2029 Q4 használatbavételi engedély
- Induló költségkeret: telekár + ütemenkénti építési költségek

2. Előzetes feladatok

1. Geodéziai felmérés – pontos telekhatárok, szintkülönbségek, közműnyomvonalak.
2. Növényállomány-felmérés – dendrológiai szakvélemény a megtartandó fákról, különösen a nagy lombkoronájú egyedekről.
3. Telekosztás előkészítése
4. Településrendezési és övezeti ellenőrzés – beépíthetőség, magassági korlát, parkolószám.

3. Telek beépítési paraméterei

- Telek terület: 8500 m²
- Beépítés módja: szabadonálló
- Beépíthetőség: 30%, azaz 2550 m²
- Szintterületi mutató: 0,5, azaz a bruttó szintterület 4250 m²
- Zöldfelület: min. 60%
- Építménymagasság: min. 3 m, max. 5 m

4. Beépítési koncepció

- Épületek: 2-4 lakásos társasházak, szabadonálló elhelyezésben
- Lakásszám: 24–28 db (70–120 m²-es egységek)
- Közlekedés: középső feltáró út, mindkét oldalán lakóépületekkel
- Parkolás: min. 1,5 parkoló / lakás, épületen belüli és felszíni parkolók kombinálva
- Parkosított zöldfelület, meglévő értékes fák integrálásával, közös játszótér kialakításával
- Minden lakás kertkapcsolattal rendelkezne
- Épületek kialakítása: 1 szint + térdfalas tetőtér

5. ÜTEMEZÉS

5.1 Építést megelőző feladatok ütemezése

Időszak	Feladat	Megjegyzés
2025 Q4–2026 Q1	Geodéziai és növényállomány-felmérés, telekosztás	Engedélyeztetés előkészítése
2026 Q2–Q4	Tervezés, engedélyezés, közműtervek	Műszaki tartalom rögzítése
2027 Q1–2027 Q2	Kivitelezés előkészítése, alvállalkozók versenyeztetése	1.ütem előkészítése, feltáró út

5.2. Építés ütemezése

Időszak	Ütem	Lakásszám (db)	Épülettípus	Megjegyzés
2027–2029	1. ütem	12–14	szabadonálló társasházak	feltáró út + közművesítés, Használatbavételi engedély (1. ütem)
2029–2030	2. ütem	12–14	szabadonálló társasházak	parkosítás folytatása
Összesen:		24-28 db		

6. KÖLTSÉGVETÉS

6.1 Építést megelőző feladatok költségterv

Tétel	Megjegyzés	Költség(M Ft)
Telekvásárlás		105
Geodéziai felmérés	A terep lejtésvizonyai változatosak, a tervek ehhez igazodva készülnek.	1,5
Növényállomány-felmérés	A terület jelenleg bokrokkal, fákkal benőtt. Értékes fák felmérése, megtartása kiemelten fontos.	0,8
Tervezés + engedélyezés	Az építészeti karakter meghatározása során szellős, kertvárosias, szabadonálló beépítés tervezett.	25
Közművesítés + feltáró út	A terület felosztása az ütemezhetőség miatt a koncepció fontos eleme.	80
Összesen		~212

6.2 Építési Költségterv (ütemenként)

Tétel	Lakásszám	Építési költség (M Ft)	Egyéb költség (M Ft)	Ütem összesen (M Ft)
1. ütem	12–14	204–324	30 (telek, közmű, út, parkosítás)	234–354
2. ütem	12–14	204–288	20 (infrastruktúra kieg., parkosítás)	224–308
Összesen	24–28	~408–612	~75	~458–662

