

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
2024. év szeptember hónap 11. napi ülésére

Szám: VVF/2044-1/2024.
Tárgy: A 167/2024.(VII.10.) számú határozat módosítása – Mézer Zita vételi szándék megerősítése (Vác, Zichy Hippolyt utca 8. 1. ajtószám).

Melléklet: 7 oldal *docoduire*

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 10 oldal

Bizottsági tárgyalások:

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

Törvényességi
véleményezésre bemutatva

dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.



Törvényességi észrevétel:

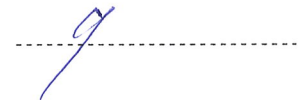
dr. Zsido Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:



Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető



Véleményezésre
megkapta:

Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: A 167/2024.(VII.10.) számú határozat módosítása – Mézer Zita vételi szándék megerősítése (Vác, Zichy Hippolyt utca 8. 1. ajtószám).

Előzmények:

Mézer Zita bérlő vételi szándék kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a 3229/A/1 hrsz. szám alatti, természetben a Vác, Zichy Hippolyt utca 8. fsz. 1. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. A lakás az önkormányzati üzleti vagyon részét képezi, értékesíthető.

Az ingatlan 46 m² alapterületű.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Z-3/2024.(III.20.) számú határozatával úgy döntött, hogy elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Zichy Hippolyt utca 8. 1. ajtószám (hrsz.: 3229/A/1) alatti ingatlan értékesítéséhez és felkérte a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értébecslés elkészíttetésére.

A 2024. április 26. napján kelt értébecslés alapján, az ingatlan értéke **19.600.000, -Ft**. A forgalmi értébecslés 6 hónapig érvényes.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan-értékesítés áfa mentes.

2024. június 24. napján Társaságunkhoz benyújtott nyilatkozatában Mézer Zita megerősítette vételi szándékát akként, hogy az ingatlan vételárát részletekben kívánja megfizetni a Rendelet 42. § (2) bekezdése alapján.

Tájékoztatjuk Tisztelt Bizottságot, hogy Mézer Zita kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, miszerint korábbi vételi szándékát módosítaná akként, hogy az ingatlan vételárát egy összegben kívánja megfizetni, illetve az adás-vételi szerződést dr. Huszák Katalin ügyvédnővel kívánja elkészíttetni.

A fentiek tekintetében, szükségessé vált a 167/2024.(VII.10.) számú határozat módosítása.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló Vác Város Önkormányzat 21/2014.(VI.21.) számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 35. § (2) bekezdése alapján:

„A 34. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték vagy a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételár 85 %-a. A helyben szokásos forgalmi értéket az ingatlanforgalmi értébecslő állapítja meg az Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.

A Rendelet 36. § (3) bekezdése értelmében:

„36. § (3) Ha az elővásárlási jogosult, aki az elővásárlással érintett ingatlant legalább 5 éve bérlő, a vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 90 napon belül egy összegben megfizeti, 20 % vételárkedvezményt kap. Az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a jogszabály alapján további elővásárlásra jogosultak részére biztosított határidő lejártának vagy valamennyi lemondó nyilatkozat beérkezésének napja. A vételár egy összegű megfizetésének minősül, ha az adásvételi szerződésben foglalt kerül kikötésre és az elővásárlásra jogosult a foglalón felüli vételárrészt fizeti meg egy összegben.”

A forgalmi értébecslés alapján számított alap vételár (16.660.000, -Ft) és a 20 %-os vételárkedvezmény (3.332.000, -Ft) figyelembevételével, a fizetendő vételár összege 13.328.000, -Ft.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a 167/2024.(VII.10.) számú határozatát módosítja akként, hogy a 3229/A/1 hrsz-ú, természetben a 2600 Vác, Zichy Hippolyt utca 8. 1. ajtószám alatt található lakás ingatlant Mézer Zita részére 13.328.000, - Ft, egy összegben fizetendő vételár ellenében, adásvétel jogcímén értékesíti. Felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőket terheli.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) bekezdés j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Vételi szándék megerősítése
2. számú melléklet: 167/2024.(VII.10.) számú GVB határozat
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2024. augusztus 07.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

Tisztelet Válaszjelkéző HFT!

Mézes Zida meghatalmazottja,
Jungel Dömitz (an. Micsalios Ueroug
sükhg idő Vá' ...
szuiss)

Mézes Zida további döntését
módosítani akart, hogy az
ingatlant egy összegben kiváltsz,
megoldások (Zichy H. u. S. F. I.)

Vá'c 2024.08.05)

Jungel Dömitz
meghatalmazott

Érkezett:	2024 AUG, 05.
Iktatószám:	V.F. 1770-2/2024
Melléklet:db
Előadó:	Szabó B.anka
Irattári tételszám:
Alapszám:

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



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerékpárosbarát Telepítés 2014-2015-2016
Tildt János-díj 2014
Idősbartó Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2024. július 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vételi szándék megerősítés – Mézer Zita – Vác, Zichy Hippolyt utca 8. 1. ajtó

167/2024.(VII.10.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

1.Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága Mézer Zita kérelmét megismerte és elvi hozzájárulását adja a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác, Zichy Hippolyt utca 8. 1. ajtószám (hrsza.: 3229/Λ/1) szám alatti ingatlanra vonatkozó értékesítéséhez.

2.Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a 3229/Λ/1 hrsz-ú, természetben a 2600 Vác, Zichy Hippolyt utca 8 1. ajtószám alatt található lakás ingatlant Mézer Zita részére 16.660.000, -Ft összegű vételáron értékesíti adásvétel jogcímén, azzal, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 3.332.000, -Ft összegű vételárreszt, míg a fennmaradó 13.328.000, -Ft összegű vételárreszt vonatkozásában, részletfizetési kérelem alapján, a 21/2014.(VI.21.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint 15 évi részletfizetést biztosít, Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötéssel. A szerződés megkötésével és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhel. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert – amennyiben lényeges elem nem kerül módosításra – a jegyző értesítésével és egyetértésével – a szerződés esetleges módosításának az aláírására. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) bekezdés j) pontja szerint ezen ingatlan értékesítés mentes az áfa alól.

Határidő: folyamatos

Felelős: ✓✓ Kft. Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesít:

Kovács Tímea



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

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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

----- másrészről pedig-----
Mézer Zita Mária szül.: Mézer Zita Mária (születe
jel. lakcímkártya száma adószám an: , szig.szám: , szem.azonosító
magyar állampolgár, mint **Vevő** akinek a **képviselésében** külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenőrzött meghatalmazás alapján
eljár **Lengyel Mónika sz.** szü an: , szig.szám
szem.azonosító jele: lakcímkártya s dóazonosí 2600
szám alatti lakos **meghatalmazott**
felek között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

Az adásvétel tárgya

1.1

Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett Vác, belterület 3229/A/1 hrsz.-ú, 43 m2 alapterületű, „lakás” megjelölésű ingatlan, a hozzá tartozó 131/1000-ed eszmei hányaddal, valamint az alapító okiratban meghatározott egyéb helyiségekkel. Az ingatlan természetben 2600 Vác, Zichy Hippolyt utca 8. 1. ajtó „felülvizsgálat alatt” található.

1.2.

A tulajdoni lapon az Ingatlan címének feltüntetésénél megjelölt „felülvizsgálat alatt” bejegyzés körében eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a megjelölés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 95. § (3) bekezdés alapján szerepel az Ingatlan tulajdoni lapján, amely kizárólag az Ingatlan címadatára vonatkozik, egyéb jogot, tényt vagy adatot nem érint. Az Ingatlan címének „a központi címregiszterről és címkezelésről szóló” 345/2014. (XII.23) Korm. rendelet alapján az egyes ingatlanok címének felülvizsgálata az illetékes jegyző általi vizsgálatát jelenti és a tulajdoni lapon mindaddig szerepel, illetve szerepelni fog, amíg a jegyző a címkepzési eljárást, az ingatlan címének a felülvizsgálatát be nem fejezi. Az Ingatlan címe a jegyzői eljárás befejezését követően válik véglegessé, a megjelölés a tulajdoni lapon ezt követően már nem fog szerepelni. Az ingatlanok címadatának felülvizsgálata folyamatos és az ország teljes területére kiterjed, illetve a jegyzők által felülvizsgált és jóváhagyott adatok a Központi Címregiszterben szerepelnek, amelyből a folyamatos adatfrissítés nyomán a felülvizsgált adatok az ingatlan-nyilvántartás részévé válnak.

1.3.

Az Eladó a tulajdonjogát a 2024. napján kelt,/2024 megrendelés számon kiadott elektronikus úton előállított e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta. Felek bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják, egyben kijelentik, hogy az eredeti tulajdoni lap kiváltásától eltekintenek.

Felek megállapítják, hogy az ingatlan hiteles tulajdoni lapjának III. része bejegyzést nem tartalmaz, rögzítik továbbá, hogy az ingatlan hiteles tulajdoni lapján elintézetlen széljegy feltüntetésre nem került.

1.4.

Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapot megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincsen, Vevő kijelenti, hogy a fenti tulajdoni lapot eljáró ügyvédtől jelen szerződés aláírásával egyidőben átvette, annak bejegyzéseit megismerte.

A vételár és megfizetése

2.1.

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a Vác Város Önkormányzat Képviselő - Testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 167/2024 (VII.10.) számú módosított határozata és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI. 20.) számú Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a Vevő megvásárolja a jelen szerződés 1.1. pontjában részletesen körülírt ingatlan 1/1 arányú per- teher-, igény, és szolgálommentes tulajdonjogát, annak összes természetes és törvényi alkotórészével és tartozékával együtt, az általa megtekintett és nem kifogásolt állapotban.

2.2.

Az ingatlan vételárát a Váci Városfejlesztő Kft. által 2024. április 26. napján kelt értékbecslés alapján kiállított „Forgalmi érték megállapítása” tárgyú okirat alapján, illetve az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel határozták meg oly módon, hogy a forgalmi értékbecslés alapján számított alap vételár (16.660.000 Ft) és a Vevőt a 21/2014. (VI. 20.) számú Önkormányzati rendelet 34. § (3) bekezdése és a 36. § (3) bekezdése szerint megillető 20%-os vételárkedvezmény (3.332.000 Ft) figyelembevételével felek 13.328.000 Ft, azaz tizenhárommillió-háromszázhuszonnyolcezer forint összegben állapították meg.

Vác Város Önkormányzat Eladó
képviselésében Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Mézer Zita Mária Vevő
képviselésében: Lengyel Mónika meghatalmazott

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes az általános forgalmi adó alól.

A felek kijelentik továbbá, hogy az ingatlan vételárát értékarányosnak találják, erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

2.3

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár összegét **13.328.000 Ft, azaz tizenhárommillió-háromszázhuszonnégyezer forintot** jelen adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül, egyösszegben, banki átutalás útján, fizeti meg az Eladó nevében az **OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000** számú bankszámlájára.

2.4.

Az Eladó a fenti vételár fent megjelölt bankszámlán történt jóváírását követően a teljes vételár Vevő által történő megfizetését haladéktalanul az alább rögzítettek szerint írásban elismeri és igazolja, egyben kijelenti, hogy a teljesülést követően a vételár megfizetésének vonatkozásában a Vevővel szemben a jövőre nézve semmilyen követelése nincs.

Az Eladó vállalja, hogy a vételár bankszámláján történt jóváírását követően a teljes vételár Vevő által történő megfizetését elismeri és igazolja, oly módon, hogy a vételár hiánytalan teljesítését tanúsító nyilatkozatát a teljes vételár bankszámláján történt jóváírását követő 3 napon belül a e-mail címről megteszi eljáró ügyvéd felé a huszakk@hkugyved.com e-mail címre küldött írásos értesítéssel.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a vételár átutalásának megtörténtét követő 5 napon belül nem kerül sor a megfizetés teljesítésének igazolására, akkor eljáró ügyvéd köteles a teljesítés igazolásaként elfogadni, ha Vevő a bankszámláját vezetett bank által kiállított, cégszerűen aláírt igazolással – a vételár– átutalásának megtörténtét igazolja.

Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések

3.1.

Az Eladó tekintettel a vételár fent részletezett módon történő megfizetése okán a tulajdonjogát fenntartja, egyben jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § (1) bek. b.) pontja alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. függőben tartsa, az Eladói bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

Szerződő felek a fenti jogszabályhely alapján jelen szerződéssel közösen kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. hogy a teljes vételár megfizetésének igazolásáig a jogszabályban meghatározott határidő elteltéig a tulajdonlog bejegyzési eljárást/beadvány elintézését tartsa függőben az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bek. b.) pontja alapján. A függőben tartás végső határideje elmulasztásának jogkövetkezményeit a felek tudomásul veszik. Ezzel összefüggésben Eladó vállalja továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés hatálya alatt az ingatlanra vonatkozó kötelezettséget nem vállal, szerződést nem köt.

3.2.

Eladó a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az Inytv. 39. § (3) bek. f. pontjában foglaltak szerint a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a - a teljes szerződött vételár megfizetését követően - tulajdonjog-bejegyzési engedélyt eljáró letéteményes ügyvéden keresztül megadja.

Az Eladó jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett okiratba adja a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) azzal, hogy a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban az Eladó, mint letéti felhatalmazásával igazolja a Vevő részére.

Dr. Huszák Katalin letéteményes jelen szerződés aláírásával – ami egyben letéti szerződésnek is minősül – kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az ügyvédek letét-és pénzkezeléséről szóló 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzatban foglaltaknak megfelelően annak kiadásáig megőrzi, egyben visszavonhatatlanul igazolja, hogy a fenti bejegyzési engedélyeket 5 (öt) eredeti példányban letétbe vette, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a letétet a fent részletezetteknek megfelelően kezeli, azaz letétkezelési, őrzési, felszabadítási és ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezési kötelezettségének jelen szerződés szerint eleget tesz.

Az ügyvéd jogosult és köteles az Eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, Vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedély) az Eladó által fenti módon, írásban történő értesítést követően 2 munkanapon belül benyújtani az illetékes földhivatalhoz és azzal egyidőben kiadni a Vevő részére. Az értesítés esetleges elmulasztásából keletkező károk tekintetében a felelősségét okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével kizárja.

3.3.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződésben részletezettek szerint, külön írásban tett – eljáró ügyvédnél letétbe helyezett – nyilatkozat alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga

.....
Vác Város Önkormányzat Eladó
képviselőtében Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Mézer Zita Mária Vevő
képviselőtében:Lengyel Mónika meghatalmazott

.....
Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Mézer Zita Mária szül.: Mézer Zita Mária (született. an: Pikács Mária, szig.sz. szem.azonosító
lakcímkártya sz. adószáma:
magyar állampolgár, mint Vevő Javára, 2600 Vác, Zichy Hippolyt utca 8. szám alatti lakos,
1/1 arányban, adásvétel jogcímén, tehermentesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának
egyléjű törlése mellett.

Birtokátruházás

4. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő jelen szerződés megkötésekor bérleti jogviszony alapján, mint bérleti az ingatlan birtokában van, az ingatlanban lévő közművek a bérleti nevében vezetettek, így jelen adásvételi szerződés alapján történő birtokátruházásról, valamint a közüzemi mérőórák leolvasásáról feleknek rendelkezni szüségtelen.
A felek a Ptk. 6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén] alapján megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Kellék- és jogszavatosság

5.1.

Az Eladó az ingatlan jelenlegi és birtokátruházáskor/tulajdonjog átszálláskor per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, kijelenti, hogy semmiféle közzadó, közzadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozása nincs, amelyért az ingatlan az arra történő jelzálogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozna.

Eladó kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlan tulajdoni lapja az ingatlan jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az ingatlanon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve.

Az Eladó nyilatkozza, hogy a 2011. évi CXCVI. törvényben rögzített elővásárlási jogaon kívül, harmadik személynek nincs olyan joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanon, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtoklását korlátozná, továbbá oda harmadik személy semmilyen címen bejelentve nincsen. Az Eladó tekintettel a Ptk. 6:120 § /1/ bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy az ingatlan értékesítésével összefüggésben harmadik személy kielégítési alapját sem részben, sem pedig egészben nem vonja el.

5.2.

A szerződő felek rögzítik, hogy A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 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.

Szerződő felek megállapítják, hogy fent hivatkozott kivételek jelen jogügyletnél nem fognak helyt, figyelemmel arra, hogy jelen jogügyletben a vételár mértéke meghaladja a Kvtv. 2023. LV. tv. 5. § (2) bekezdés b) pontban megjelölt egyedi bruttó forgalmi érték alapul vételével a Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át.

Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv [az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.] jogosult. Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítéstől számított 35 (harmincöt) nap. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Az Eladó tájékoztatja a vevőket, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az Eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.

5.3.

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.

6.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan elektromos árammal és víz közművel ellátott, a gáz bevezetésre nem került.

Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanban nincs olyan hibája, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozná, kijelenti továbbá, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlanban rejtett hibája nincs. Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy az ingatlanról további, a rendeltetésszerű használathoz, korlátozásmentes birtokláshoz és elidegenítéshez szükséges tudnivaló nincs.

Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülmény, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

.....
Vác Város Önkormányzat Eladó
képviseletében Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Mézer Zita Mária Vevő
képviseletében: Lengyel Mónika meghatalmazott

.....
Dr. Huszák Katalin ügyvéd

A Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant – figyelemmel a felek között fennálló bérleti jogviszonyra – ismeri, azt az általa ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg, és elfogadja jelen jogügylet teljesítéséért.

Eladó és Vevő tudomásul veszik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm.rend. alapján jelen ingatlanról energetikai tanúsítványt készíttetni kell, felek kifejezetten rögzítik, hogy az az Eladó az energetikai tanúsítványt a Vevőnek jelen szerződés hatályosulását követően átadja.

Vegyes rendelkezések

7.

Eladó nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. Eladó képviselője jelen szerződés aláírására jogosultsággal és felhatalmazással rendelkezik, így a jogügyletnek az Ő vonatkozásában jogszabályi akadálya nincs.

A Vevő kijelenti, hogy nagykorú, magyar állampolgár, akik ügyletkötési képességében korlátozva nincsen, jognyilatkozata érvényességéhez sem hatósági engedélyre, sem harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség, melynek okán jelen szerződés megkötésének vele szemben törvényes akadálya nincs.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Vevő képviselőjében, külön íven szövegezett ügyvéd által ellenjegyzett, ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas okiratba foglalt meghatalmazás alapján Lengyel Mónika, mint meghatalmazott jár el. A meghatalmazás alapján a meghatalmazott maradéktalanul jogosult a vásárlás során teljes jogkörrel, korlátozásmentesen képviselni a meghatalmazót, különösen, de nem kizárólagosan jelen okiratot helyette és nevében aláírni, a vonatkozó szükséges jognyilatkozatokat megtenni.

8.

Szerződő felek megbízást adnak dr. Huszák Katalin ügyvédnek (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) jelen szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátására. Okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával a részére adott meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatásokat, kijavításokat eszközölje, azokat a szerződés minden példányán átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.

Felek kijelentik, hogy minden a jelen szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, jelen szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kéri egyben ügyvédi tényvázlathoz is tekinteni. Kijelentik továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, és nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt, sem alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek adatait tekintetében azonosítási kötelezettség terheli.

A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket az ügyvédekről szóló törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda – a hivatkozott törvény alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján, valamint a lekérdezett adatokat kezelje. 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. Felek a szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, annak nem közeli hozzátartozói és nem állnak közszereplővel közeli kapcsolatban. Eljáró felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek írásban értesíteni az eljáró ügyvédet. Fentiek tekintetében eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságnak adhat. Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladóval kötött szerződések esetén a közpénzek felhasználásával érintett szerződő félként az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései a közzététel és adatvédelem tekintetében kötelezőek, annak betartása érdekében közreműködési kötelezettsége áll fenn.

9.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos illetékfizetési és adózási kötelezettségek vonatkozásában, az okiratszerkesztő ügyvédtől a tájékoztatást megkapták, és azt maradéktalanul megértették.

.....
Vác Város Önkormányzat Eladó
képviseletében Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

.....
Mészér Zita Mária Vevő
képviseletében: Lengyel Mónika meghatalmazott

.....
Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Vevő vállalja, hogy viseli az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. § (1) bekezdés szerinti földhivatali eljárási díjat. Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján illeték-mentességre/kedvezményre nem jogosult.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékjogszabályokban foglalt kötelezettségeikről tájékoztatást kaptak, azokat megértették, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, felek tudomásul veszik, hogy további felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálat ad.

10.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta őket a jogügylet lényegéről, a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, valamint a Ptk. jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről.

Felek megállapodnak abban, hogy minden jelen szerződéssel kapcsolatos értesítést, egyéb közlést és nyilatkozatot, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték el. Felek megállapodnak, hogy a küldeményt a második, bármilyen okból sikertelen kézbesítést követő 5. napon kézbesítettnek tekintik. Felek kikötik, hogy egymásnak küldött értesítést vagy egyéb postai küldeményt csak és kizárólag egymás szerződésben megjelölt lakóhelyére jogosultak megküldeni.

11.

Az adásvételi szerződés 6 (hat) eredeti példányban készült, egyenként 5-5 oldalon, amelyből 1 példányt kézhez kapott az Eladó, 1 példányt a Vevő, 1 példányt a Magyar Állam, mint elővásárlási jog jogosultja részére kerül előterjesztésre, 2 eredeti és 1 másolat benyújtásra kerül a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. részére és 1 eredeti példányt eljáró ügyvéd megőrzi.

Szerződő felek aláírásukkal igazolják, hogy jelen szerződést korábban teljes terjedelemben elektronikus formában megkapták és ahhoz fűződő minden kikötésüket és észrevételüket aláírás előtt megtették, melynek okán jelen szerződés tartalmazza a kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat.

Jelen szerződést fent nevezett felek elolvasták, annak tartalmát megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt sajátkezűleg, jóváhagyólag aláírták.

kelt.: Vác, 2024.

kelt.: Vác, 2024.

.....
Vác Város Önkormányzat Eladó
képviselőiben: **Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester**

.....
Mézer Zita Mária Vevő
képviselőiben: **Lengyel Mónika meghatalmazott**

Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen adásvételi szerződést Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) szerkesztettem és az 1997. évi CXLI tv. 32.§ (3) és (4) bek., valamint a 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§-a alapján 2024. napján, Vácott ellenjegyzem: