

EGYHÁZASRÁDÓC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

**JEGYZŐKÖNYV**

**Képviselő-testület 2022. 07.14-án megtartott nyilvános ülése**

**Határozatok:**

**51/2022. (VII.14.) határozat**

Képviselő-testület 2022.július 14-i ülés napirendjének elfogadása

**52/2022. (VII.14.) határozat**

Egyházasközpont Kossuth Lajos utca 91.( 612 hrsz) szám alatti ingatlan értékesítésének ügye

# J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült Egyházsrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2022. július 14-én 16:30 órától** megtartott soron kívüli **nyilvános üléséről**.

## Az ülés helye:

Für Lajos Művelődési Központ (Egyházsrádóc, Kossuth Lajos utca 97.)

**Az ülésen jelen vannak:** Derks Wilhelmus Josephus polgármester,  
Nagy Sándor alpolgármester,  
Bali László képviselő,  
Nagy Péter képviselő,  
Nagy László képviselő,  
Márfiné Vincze Erika képviselő (6 Fő)

**Az Egyházsrádóci Közös Önkormányzati Hivatal részéről megjelentek:**  
dr. Stipkovits Annamária jegyző (1 fő)

**Az ülésről távol maradt:** Kovácsné Bazsó Katalin képviselő (1 fő)

**Lakossági érdeklődő:** (0 fő)

Derks Wilhelmus Josephus polgármester köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a képviselő-testület ülésén a megválasztott **7 fő** képviselőből **6 fő jelen van**, így a képviselő-testület **határozatképes**.

## ÉRDEMI RÉSZ

Derks Wilhelmus Josephus polgármester javaslatot tesz az írásban kiküldött meghívóban szereplő napirendi pont elfogadására.

Észrevétel, hozzászólás, kérdés nem hangzott el.

A Képviselő-testület polgármester javaslatára **6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás**, szavazattal az alábbi határozatot hozta:

### 51/2022. (VII.14.) határozat

*Egyházsrádóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2022. július 14-i képviselő-testületi ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:*

- 1. Egyházsrádóc Kossuth Lajos utca 91.( 612 hrsz) szám alatti ingatlan értékesítésének ügye  
Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester*
- 2. Egyebek  
Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester*

#### **1. Egyházsrádóc Kossuth Lajos utca 91.( 612 hrsz) szám alatti ingatlan értékesítésének ügye**

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Derks Wilhelmus Josephus polgármester tájékoztatja a testületet, hogy Csonka Tamás és Csonka-Dancsecs Barbara vételi ajánlatot tett az Egyházsrádóc belterület 612 hrsz alatt felvett 2252 m<sup>2</sup>

alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű természetben 9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos u. 91. szám alatt található lakóházas ingatlanra.

Az ingatlan piaci értékét az értékbecslés 21.830.000 Ft-ban állapította meg. A vételi ajánlat a piaci értéknél magasabb 23.600.000 Ft-ról szól. A polgármester tájékoztatja a testületet, hogy a lakóingatlan felújításra szorul, nagyobb összeget kellene rászáni, hogy használható állapotba kerüljön.

Derks Wilhelmus Josephus polgármester javasolja, hogy a testület az előterjesztés szerint döntsön, fogadja el Csonka Tamás és Csonka-Dancsecs Barbara vételi ajánlatát.

Hozzászólás, észrevétel, javaslat nem hangzott el.

A Képviselő-testület a polgármester javaslatára **5 igen, 1 nem, 0 tartózkodással** a következő határozatot hozta:

### **52/2022.(VII.14.) határozat**

*Egyházsrádóc Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Csonka Tamás ( születési neve: Csonka Tamás, született: Szombathely, 1992. június 13. napján, anyja születési neve: Tóth Beatrix Beáta) és Csonka-Dancsecs Barbara (születési neve: Dancsecs Barbara, született: Szombathely, 1999. október 07. napján, anyja születési neve: Papp Judit )vételei ajánlatát elfogadja, az Egyházsrádóc belterület 612 hrsz alatt felvett 2252 m2 alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű természetben 9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos u. 91. szám alatt található lakóházas ingatlant az ingatlanforgalmi értékbecsléssel meghatározott piaci árnál magasabb értéken 23.600.000 Ft azaz huszonhárommillió-hatszázezer forint vételárért, Csonka Tamás vevő részére 1/10 tulajdoni arányban, Csonka-Dancsecs Barbara vevő részére 9/10 tulajdoni arányban értékesíti. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételei szerződés aláírására.*

*Felelős: jegyző, polgármester*

*Határidő: azonnal*

Érdemi hozzászólás, észrevétel, javaslat nem volt.

## **2. Egyebek**

Derks Wilhelmus Josephus polgármester az alábbiakról még tájékoztatja a testületet:

Július 7-én egyeztetést tartottak V Németh Zsolt országgyűlési képviselővel.


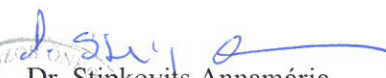
Derks Wilhelmus Josephus polgármester megköszönte a megjelenést és a képviselő-testületi ülést 17 óra 5 perckor bezárta.

**Kmft.**

Derks Wilhelmus Josephus  
polgármester



Dr. Stipkovits Annamária  
jegyző





**Egyházasrádóc Község Önkormányzata**  
9783 Egyházasrádóc, Kossuth L. u. 97.  
Tel: 94/528-005

---

Egyházasrádóc Polgármesterétől

## MEGHÍVÓ

Egyházasrádóc Község Önkormányzat Képviselő-testülete **2022. július 14. napján 16:30 órai** kezdettel rendkívüli nyilvános **képviselő-testületi ülést** tart, amelyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Für Lajos Művelődési Központ (Egyházasrádóc Kossuth L. u. 97.)

## N a p i r e n d

1. Egyházasrádóc Kossuth Lajos utca 91.( 612 hrsz) szám alatti ingatlan értékesítésének ügye

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester


2. Egyebek

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Kérjük a testületi tagoknak az ülésen való részvételét, esetleges távolmaradása esetén annak előzetes bejelentését.

Egyházasrádóc, 2022. július 11.



  
Derks Wilhelmus Josephus  
polgármester

## J E L E N L É T I Í V

Egyházasrádóc Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. július 14-i képviselő-testületi ülés

Derks Wilhelmus Josephus polgármester

.....

Nagy Sándor alpolgármester

.....

Kovácsné Bazsó Katalin képviselő

.....

Márfiné Vincze Erika képviselő

.....

Nagy László képviselő

.....

Nagy Péter képviselő

.....

Bali László képviselő

.....

Jelen van:

..... 6 ..... Fő

Távol maradt igazoltan:

..... 1 ..... Fő

Távol maradt igazolatlanul:

..... - ..... Fő



.....

dr. Stipkovits Annamária  
jegyző

## ELŐTERJESZTÉS

### EGYHÁZASRÁDÓC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022.07.14. képviselő-testületi ülésére

Az előterjesztést előkészítette és publikálta: dr. Stipkovits Annamária jegyző

**Tisztelt Képviselő-testület!**

*A képviselő-testületi már napirenden tételesen szereplő ügryhöz a következő tárgyú előterjesztést teszem:*

#### 1. Egyházásrádóc 060 hrsz. szántó vételi ajánlat ügye

Csonka Tamás és Csonka-Dancsecs Barbara vételei ajánlatot tett az Egyházásrádóc belterület 612 hrsz alatt felvett 2252 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű természetben 9783 Egyházásrádóc, Kossuth Lajos u. 91. szám alatt található lakóházas ingatlanra a vételi ajánlat a ingatlanforgalmi értékbecsléssel meghatározott piaci árnál magasabb 23.600.000 Ft azaz huszonhárommillió-hatszázézer forint. Csonka Tamás vevő várható tulajdoni hányada 1/10 Csonka-Dancsecs Barbara tulajdoni aránya 9/10.

*A döntés tárgykörét szabályozó jogszabály Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény,*

*Az előterjesztés előkészítésében és végrehajtásában résztvevők: polgármester, jegyző, hivatali ügyintézők.*

*Határozat tervezet:*

*Egyházásrádóc Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Csonka Tamás ( születési neve: Csonka Tamás, született: Szombathely, 1992. június 13. napján, anyja születési neve: Tóth Beatrix Beáta) és Csonka-Dancsecs Barbara (születési neve: Dancsecs Barbara, született: Szombathely, 1999. október 07. napján, anyja születési neve: Papp Judit )vételei ajánlatát elfogadja, az Egyházásrádóc belterület 612 hrsz alatt felvett 2252 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű természetben 9783 Egyházásrádóc, Kossuth Lajos u. 91. szám alatt található lakóházas ingatlant az ingatlanforgalmi értékbecsléssel meghatározott piaci árnál magasabb értéken 23.600.000 Ft azaz huszonhárommillió-hatszázézer forint vételárért, Csonka Tamás vevő részére 1/10 tulajdoni arányban, Csonka-Dancsecs Barbara vevő részére 9/10 tulajdoni arányban értékesíti. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételei szerződés aláírására.*

*A Képviselő-testület a határozatot a javaslat alapján hozhatja meg.*

*Eltérő tartalmú javaslatok: nem ismert.*

*Végrehajtásért felelős szerv vagy személy: polgármester, alpolgármester, jegyző.*

*Végrehajtás határideje: azonnal.*

*Értesülők: határozattal érintett szervek, személyek.*

Készítette  
dr. Stipkovits Annamária jegyző



Előterjeszti  
Derks Wilhelmus Josephus  
polgármester



**KELEMEN Consulting Group Kft.**  
H-9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. 4/10.  
Kelemen Krisztián ingatlanvagyon-értékelő  
Telefon: +36 30 329 4448  
Email: kelemenconsultinggroup@gmail.com

Egyházasrádóci Községi Önkormányzati Hivatal	
Érkezett: 2022. 04. 13.	
Szám: ER/443-2/2022	Ögyintéző: dr. Stipkovits A

# INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉS

**Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 91.  
Lakóház, udvar, gazdasági épület**

**KIZÁRÓLAG BELSŐ HASZNÁLATRA!  
FIGYELEM! SZEMÉLYES ADATOKAT TARTALMAZHAT! BIZALMASAN KEZELENDŐ!**

**Kelemen Krisztián**  
Ingatlanforgalmi szakértő  
PT K 200572  
K.J.szám: 54 3439 02  
PT I 181 132  
Európai Ingatlanszakmai Tanács (CEPI)

2022. július 11.





KELEMEN Consulting Group Kft.  
H-9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. 4/10.  
Kelemen Krisztián ingatlanvagyong-értékelő  
Telefon: +36 30 329 4448  
Email: kelemenconsultinggroup@gmail.com

Ügyszám:	028/2022
Ügyszám:	

## INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉS

MEGBÍZÓ:	Egyházaskrédó Község Önkormányzata 9783 Egyházaskrédó, Kossuth Lajos u. 97.	MEGBÍZOTT:	Kelemen Consulting Group Kft. 9700 Szombathely, Kodály Z. u. 35.
----------	--	------------	---

ÉRTÉKBECSLŐ:	Kelemen Krisztián
CÍM:	9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. 4/10.
ELÉRHETŐSÉG:	Tel.: (+36) 30 329 44 48; E-mail.: kelemenconsultinggroup@gmail.com
KÉPESÍTÉS:	Felsőfokú Ingatlanvagyong-értékelő és Közvetítő
ENG.SZÁMOK:	PT K 200572; K.J.szám: 54 3439 02, PT I 181 132, Európai Ingatlanszakmai Tanács (CEPI)
NÉV.J.SZÁM:	E-VK/31. (Szombathely), 900462/2022

ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:	Az ingatlan piaci értékének meghatározása.
MÓDSZERE:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.

INGATLAN CÍME:	9783 Egyházaskrédó, Kossuth Lajos u. 91.
HRSZ.:	612



**KIZÁRÓLAG BELSŐ HASZNÁLATRA!**  
**FIGYELEM! SZEMÉLYES ADATOKAT TARTALMAZHAT! BIZALMASAN KEZELENDŐ!**

Írott alapú teljes terjedelmű szakvélemény átadása a megbízónak\* Dátum: 2022. július 13.

\*Megbízó tölti ki! Igazolja az átvétel tényét és dátumát!

KÉSZÍTETTE: KELEMEN Consulting Group Kft.  
9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. 4/10.  
Adószám: 14312919-1-18  
Bankszámlaszám:  
10104789-58289600-01001006

Értékbecslő



Átvettem:



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

<b>INGATLAN MEGNEVEZÉSE:</b>	Lakóház, udvar, gazdasági épület
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA:</b>	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása
<b>ÉRTÉKELT JOG:</b>	Tulajdonjog

<b>INGATLAN CÍME:</b>	9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 91.
<b>HELYRAJZI SZÁMA:</b>	612

<b>TULAJDONOS NEVE:</b>		<b>TULAJDONI HÁNYAD:</b>
1	Egyházasrádóc Községi Önkormányzat, 9783 Egyházasrádóc, Kossuth L. u. 97.	1/1

<b>TULAJDONI LAP III. RÉSZ</b>	
1	Bejegyző határozat, 31619/2008.03.11. Önálló szöveges bejegyzés a tanácsháza kivett megnevezés községháza megnevezésre változott.
2	Bejegyző határozat, 122723/2020.07.13. Önálló szöveges bejegyzés rendeltetismód-változás.

<b>MEGJEGYZÉS:</b>	E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat alapján: 2022.07.11.
--------------------	---

INGATLAN BEMUTATÁSA:	ADATOK	EGYSÉG
Térszín feletti szintek száma:	1	
Térszín alatti szintek száma:	1	
Építési mód:	Hagyományos	
Épületanyag:	Tégla	
Építés ideje:	1952	
Épület belső állapota:	Felújítandó	
Épület külső állapota:	Felújítandó	
Értékelt alapterület:	219,43	m <sup>2</sup>
Telek területe:	2252	m <sup>2</sup>

<b>HASZNOSÍTHATÓSÁG:</b>	
Jelenlegi funkció:	Lakóház, udvar, gazdasági épület
Jövőbeli hasznosítási alternatíva:	Lakóház és/vagy kereskedelmi célú ingatlan

<b>ÉRTÉKELÉS ELVE:</b>	Piaci összehasonlító
<b>A BECSÜLT PIACI ÉRTÉK ÉRVÉNYES:</b>	2023.07.11.
<b>ÉRTÉKELÉS FORDULÓ NAPJA:</b>	07.11.

AKTUÁLIS ÉRTÉKEK:	INGATLAN	AKTUÁLIS:		AKTUÁLIS:	
<b>PIACI ÉRTÉK (PÉ):</b>	Lakóház, udvar, gazdasági épület	<b>21.830.000</b>	Ft	<b>53.374</b>	EUR

Az ingatlan becsült Piaci Értéke (PÉ): Huszonegymillió-nyolcszázharmincezer forint, Euróban kifejezve: Ötvenháromezer-háromszázhetvennégy Euró. Hivatalos euro devizaárfolyam a mai napon (www.mnb.hu): 409,00,-Ft/1€.

<b>MEGJEGYZÉS:</b>	Az épület műszaki állapota 85%.
--------------------	---------------------------------

Készítette:  
**KELEMEN Consulting Group Kft.**  
9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. IV./10.  
Adószám: 14312919-1-18  
Bankszám: 10104789-58289600-01001006

Ellenőrizte:  
**KELEMEN Consulting Grc**  
9700 Szombathely, Kodály Zoltán u.  
Adószám: 14312919-1-1  
Bankszám: 10104789-58289600-01001

<b>ÉRTÉKELÉS DÁTUMA:</b>	2022.07.11.
--------------------------	-------------



**KELEMEN Consulting Group Kft.**  
H-9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. 4/10.  
Kelemen Krisztián ingatlanvagyontértékelő  
Telefon: +36 30 329 4448  
Email: kelemenconsultinggroup@gmail.com

MEGBÍZÁSI ADATOK:	
MEGBÍZÓ:	Egyházsrádóc Község Önkormányzata Képviseli: Derks Wilhelmus Josephus Polgármester
MEGBÍZÓ CÍME:	9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos u. 97.
MEGBÍZOTT:	Kelemen Consulting Group Kft.
MEGBÍZÁS CÉLJA:	Önkormányzati üzleti vagyon értékesítésének előkészítése
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása
ÉRTÉKELÉS MÓDJA:	Piaci összehasonlító értékelés
ÉRTÉKELT JOG:	Tulajdonjog
INGATLANVAGYON ÉRTÉKELŐ:	Kelemen Krisztián
ÉRTÉKELŐ CÍME:	H-9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35.
MINÓSÍTÉSE:	Felsőfokú ingatlanvagyontértékelő (OKJ 54-3439-02)
VÁLLALT HATÁRIDŐ:	8 munkanap
MEGBÍZÁS DÁTUMA:	2022.07.11.
HELYSZÍNI SZEMLE DÁTUMA:	2022.07.11.
ÉRTÉKELÉS DÁTUMA:	2022.07.11.
PUBLIKÁLÁSI TILALOM:	Alulírott Kelemen Krisztián értékbecslő (Eng.sz.: PT I 181132), a mai napon kijelentem, hogy jelen értékbecslés, sem egészében sem részleteiben írásbeli engedélyem nélkül nem tehető közzé nagy nyilvánosság előtt semmilyen formában, sem nyomtatásban, sem interaktív módon.
TITOKTARTÁSI NYILATKOZAT:	Mint jogosult értékbecslő, tartom magam a titoktartási kötelezettséghez, tehát, jelen értékbecslésben szereplő személyes adatokat harmadik személy részére nem szolgáltatok ki. Az adatok kezelése kizárólag az értékelés célját szolgálja és annak elkészültéig tart. Az adatok kezelésének jogalapja a megbízási szerződés, azaz az értékelés megrendelése.
ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:	Az értékbecslés a <b>TEGoVA</b> (The European Group of Valuers of Fixed Assets) nemzetközi állóeszköz értékelés és az <b>EVS2016</b> irányelveit követi. Az értékbecslés során egy piaci összehasonlító megközelítést alkalmazunk, helyszíni szemrevételezéssel. Az értékelést kiegészíti, hogy figyelemmel kísérjük az ingatlanpiaci viszonyokat, változásokat, és megfelelő információ birtokába kell jutni az értékbecslés tárgyát képező és több más, ugyanazon a földrajzi helyen fekvő, hasonló kínált és/vagy eladott ingatlanról.
FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT:	Az <b>EVS2016</b> előírásainak megfelelően az ingatlanforgalmi szakértő független, nem áll és korábban nem állt más természetű üzleti kapcsolatban a Megbízóval, nem elfogult irányába és nyilatkozik, hogy az értékbecslés objektív módon készült, a meghatározott piaci ár kizárólag szakmai, megalapozott, bizonyítékokkal és szöveges indoklással alátámasztott eredmény.

INGATLAN CÍME:	9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos u. 91.
HELYRAJZI SZÁMA:	612
MEGNEVEZÉSE:	Lakóház, udvar, gazdasági épület

TULAJDONOS NEVE:		TULAJDONI HÁNYAD:
1	Egyházsrádóc Községi Önkormányzat, 9783 Egyházsrádóc, Kossuth L. u. 97.	1/1

BEJEGYZÉS SZÉLJEGYZETBEN:		JOGOSULT:	ÖSSZEG:
1	Nem tartalmaz bejegyzést!	-	-

AZ INGATLAN FŐBB ADATAI:				
INGATLAN FUNKCIÓJA	lakóház (használaton kívül)		ÉPÍTÉS IDEJE:	1952
ÉRTÉKELT TERÜLETE:	219,43	m <sup>2</sup>	ÉPÍTÉS MÓDJA:	Hagyományos
TELEK TERÜLETE:	2252	m <sup>2</sup>	ÉPÜLETANYAG:	tégla falazóelem
TELEK ALAKJA:	téglalap		TELEPÜLÉS:	Egyházsrádóc
			ÁLLAPOT:	Felújítandó

Hitelesítés helye, dátuma: 2022.07.11.

**INGATLAN BEMUTATÁSA:**

**ÁLTALÁNOS MEGÍTÉLÉS**

Az értékelendő ingatlan egy 2252 m<sup>2</sup>-es belterületi, összközműves telek és a telken található 1952 körül épített volt községháza, amely hagyományos téglafalazóelemből készült, víz, villany, gáz, csatorna közművel rendelkezik. Az épület készütségi foka 85%, belső és külső rossz állapota miatt teljesen felújításra szorul. A rendeltetésmód változás során lakóház, udvar, gazdasági épület besorolást kapott és az önkormányzat törzsvagyonából átsorolásra került az üzleti vagyonba, így most már az értékesítésnek nincsen akadálya. Az épület jelenleg használaton kívül van, utcafronti beépítésben. Egyházasrádóc település fő utcájában, családi házas lakóövezetben, csendes, aszfaltburkolatos utcában. Az udvarrészen több gazdasági épület is található. Gépjármű beállási lehetőség van a telken, de a parkolás az ingatlan előtt az utcában is lehetséges. Tömegközlekedési lehetőségek a közelben megtalálhatóak (busz, vonat), amely azért is fontos, mert Szombathely és Körmend felé is sűrűn vannak buszjáratok. A közelben található vegyesbolt, takarékszövetkezet, orvosi rendelő, polgármesteri hivatal, gyógyszertár, általános iskola, művelődési ház. A község Szombathelytől 18 km-re található, de Körmend is elérhető 11 km-en belül. Jövőbeli funkcióként alkalmas lehet egy teljes körű felújítással lakóháznak vagy kereskedelmi egységnek, vállalkozás céljára történő hasznosításra.

**AZ ÉPÜLET MŰSZAKI LEÍRÁSA:**

<b>MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE</b>	Jó	<b>HATÁROLÓ UTAK</b>	Aszfaltozott
<b>KERÍTÉS</b>	Vaskapu és drótháló	<b>RENDEZETTSÉG</b>	Rendezett
<b>TERÜLET FELSZÍNE</b>	Sík egyenletes	<b>NÖVÉNYZET</b>	Gyep, fa
<b>KÖRNYEZŐ INGATLANOK</b>	Lakóházak	<b>KÖRNYEZETI BESOROLÁS</b>	Lakóövezet
<b>SZINTEK SZÁMA</b>	1	<b>KÖZMŰVEK</b>	Összközműves
<b>ÉPÜLET ALAPOZÁS</b>	Beton sávalapozás	<b>SZIGETELÉS (talajvíz ellen): HŐSZIGETELÉS:</b>	1 rtg bit. lemez, nincsen kiépítve
<b>TEHERHORDÓ FALAK</b>	Tégla falazóelem	<b>TÉRELVÁLASZTÓ FALAK</b>	Hagyományos téglafal
<b>FÖDÉM</b>	Fafödém stukatúr	<b>TETŐSZERKEZET</b>	Kontyutető
<b>TETŐHÉJALÁS</b>	Pala	<b>BÁDOGOS SZERKEZET</b>	Horganyzott lemez
<b>LÉPCSŐK</b>	Vb. szerkezet (külső)	<b>HOMLOKZAT VAKOLAT</b>	Vakolt

<b>ELEKTROMOSSÁG</b>	Közműhálózatról	<b>VÍZELLÁTÁS</b>	Közműhálózatról
<b>GÁZELLÁTÁS</b>	Közműhálózatról	<b>SZENNYVÍZELVEZETÉS</b>	Közműhálózatról
<b>SZELLŐZŐ BERENDEZÉS</b>	Nincs kiépítve	<b>LÉGKONDÍCIONÁLÓ</b>	Nincs kiépítve
<b>RIASZTÓ RENDSZER</b>	Kiépítve	<b>TV SZOLGÁLTATÁS</b>	Nincs kiépítve
<b>FŰTÉS RENDSZER</b>	Gázközponti	<b>HŐKIBOCSÁJTÓK</b>	Öntöttvas radiátor
<b>CSAPTELEPEK</b>	Hagyományos	<b>VIZES BERENDEZÉSEK</b>	Hagyományos
<b>BELTÉRI VAKOLAT</b>	Van, színezve	<b>FALBURKOLAT (Mosdó)</b>	Csempe
<b>PADLÓBURKOLAT</b>	Metlaki, parketta	<b>FALBURKOLAT (WC)</b>	Csempe
<b>ABLAKOK</b>	Hagyományos fa	<b>AJTÓK (homlokzati - belső)</b>	Hagyományos fa
<b>PÁRKÁNYOK</b>	Műkö	<b>PADLÁS FELJÁRÓ</b>	Belső, fa
<b>MŰSZAKI ÁLLAPOT</b>	85 %	<b>ÖSSZBENYOMÁS</b>	Felújítandó állapot

Értékelt alapterület: 219,43 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 8,17 %  
Lakóterület: 184,21 m<sup>2</sup>

Hitelesítés helye, dátuma: 2022.07.11.

**Az épület részletes műszaki leírása:**

Megnevezés	Műszaki tartalom
<b>Alakja:</b>	„L” alakú kialakítás
<b>Alapozás:</b>	beton sávalap
<b>Teherhordó falazat:</b>	tégla falazóelem 38 cm vastagságban
<b>Válaszfalak:</b>	tégla válaszfalelem 12 cm vastagságban
<b>Lábazat:</b>	beton lábazat, körül határoló betonjárda
<b>Vízszigetelés:</b>	a lábazati falon és a teljes padozatban 1 réteg vastag bitumenes lemez
<b>Zárófödém:</b>	faszerkezet (fagerenda), stukatúr, a padláson kisméretű téglával kirakva, álmennyezet
<b>Tetőszerkezet:</b>	összetett kontytető
<b>Tetőfedés:</b>	hagyományos palafedés, tetőfólia, rétegrend nincsen
<b>Csapadékelvezetés:</b>	függőeresz tartók kiépítve, horganyzott ereszcsonnával
<b>Homlokzatképzés:</b>	hagyományos vakolat világos színben, színezés nélkül
<b>Hőszigetelés:</b>	külső hőszigetelés nincsen kiépítve
<b>Kémény:</b>	kiépítve 3 db bélécső nélkül
<b>Lépcsőzet:</b>	vb. szerkezet – külső bejárat, faszerkezet – padlásfeljárát
<b>Padlóburkolatok:</b>	metlaki járókő (20x20cm, ágyazó-habarc, aljzatbeton, kavicsfeltöltés, döngöltföld) és hagyományos szalagparketta (aljzatbeton, kavicsfeltöltés, döngöltföld)
<b>Falburkolatok:</b>	csempe-kék, színes diszperziós festett vakolat
<b>Csapterlepek</b>	hagyományos, csavargombos csapterlepek
<b>Szaniterek:</b>	hagyományos kerámia
<b>Nyílászáró szerkezetek:</b>	fatokos dupla ablakok, fehér színben, horganyzott lemez és műkö párkányokkal, barna redőnszerkezettel, fehér és barna fa beltéri ajtók, barna fa bejárati ajtó
<b>Közművek:</b>	víz, villany, gáz, csatorna közmű hálózatról kiépítve, mérők kiépítve
<b>Fűtésrendszer:</b>	gáz és vegyes tüzelésű központi fűtés
<b>Szellőzés:</b>	klímaberendezés nincsen kiépítve
<b>Riasztó berendezés:</b>	DSC típusú kiépítve
<b>MEGJEGYZÉS:</b>	
2019. július elsejétől igényelhető a Falusi CSOK, a Családok Otthonteremtési Kedvezménye, mely Egyházasrádóc településre is érvényes a Magyar Közlönyben közzétett település lista alapján. A falusi CSOK összege vásárlás és egyidejűleg bővítés/korszerűsítés esetén akár 10 millió Ft.	

<b>HELYISÉGLISTA</b>		
MEGNEVEZÉS	BURKOLAT	TERÜLET (M2)
<b>Irodahelyiség 1</b>	padlószőnyeg	15,05
<b>Irodahelyiség 2</b>	parketta	18,30
<b>Irodahelyiség 3</b>	padlószőnyeg, parketta	24,40
<b>Irodahelyiség 4</b>	padlószőnyeg	5,11
<b>Irodahelyiség 5</b>	padlószőnyeg	17,42
<b>Irodahelyiség 6</b>	padlószőnyeg	20,41
<b>Folyosó 1</b>	parketta	7,64
<b>Folyosó 2</b>	metlaki mozaik cementlap	15,77
<b>Irattár 1</b>	PVC padló	17,92
<b>Irattár 2</b>	PVC padló	7,88
<b>Előtér</b>	PVC padló	7,56
<b>Lépcsőház</b>	metlaki mozaik cementlap	8,20
<b>Konyha</b>	metlaki mozaik cementlap	11,79
<b>Kamra</b>	metlaki mozaik cementlap	1,52
<b>Mosdó</b>	metlaki mozaik cementlap	3,76
<b>WC</b>	metlaki mozaik cementlap	1,48
<b>Terasz (50%)</b>	beton	9,92
<b>Pince 1 (50%)</b>	beton	12,81
<b>Pince 2 (50%)</b>	beton	12,50
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>219,43</b>

Hitelesítés helye, dátuma: 2022.07.11.



KELEMEN Consulting Group Kft.  
H-9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. 4/10.  
Kelemen Krisztián ingatlanvagyon-értékelő  
Telefon: +36 30 329 4448  
Email: kelemenconsultinggroup@gmail.com

**ALAPTERÜLETEK:****BEÉPÍTETTSÉG: 8,17 %****ÉPÜLET:**

	MEGNEVEZÉS	TERÜLET		BELMAGASSÁG		PADLÓBURKOLAT	FALBURKOLAT	KÉSZÜLTSG
1	Lakóház	219,43	m <sup>2</sup>	2,70	M	metlaki, parketta	csempé, színezett vakolat	85%
	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>219,43</b>	<b>m<sup>2</sup></b>					

**A HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN EGYÉB ÉSZREVÉTELEK, MEGJEGYZÉSEK, HIBÁK:**

Az épület teljesen felújításra szorul, beleértve a meglévő közművezetékek cseréjét, külső hőszigetelést, színezést, a modern fűtésrendszer kialakítását, a belső burkolatok cseréjét, a falak javítását és színezését, a vizes helyiségek felújítását, a nyílászárók cseréjét, a konyhabútor cseréjét. A földem és a tetőszerkezet jó állapotban van, a pala tetőfedés helyenként javításra szorul. Az épületen belül statikai problémák is fellelhetők (repedések, elcsúszások), illetve a helyiségekben található álmennyezet miatt az esetleges problémák szemrevételezéssel nem detektálhatóak. A felújítás összköltsége megközelítőleg 24 millió forint. Az udvarrészen egy kút található. A telek kerítéssel határolt, kivéve a futballpálya felőli oldalon. A belterületi ingatlanon kettő gazdasági épület is megtalálható, melyek értékelési szempontból irrelevánsak. A pincékben acélgerendák közötti poroszsüveg földem található, amely korának megfelelő állapotban van.

Az ingatlan jelenleg az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő volt községháza, amely átminősítéssel most már lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezéssel az önkormányzat törzsvagyon állományából átsorolásra került az üzleti vagyonszoprtba. Az elidegenítésről a képviselő-testület dönthet. Az Ötv. hatálya alatt úgy lehet meghatározni az önkormányzat üzleti vagyonának körét, hogy üzleti vagyon mindaz, ami nem törzsvagyon. Az üzleti vagyon esetében nem léteznek a tulajdonosi joggyakorlást érintő általános törvényi korlátozások, az ebbe az alcsoportba tartozó vagyontárgyak szabadon elidegeníthetőek, megterhelhetőek, biztosítékul adhatóak, valamint – ingatlanok esetében – rajtuk osztott tulajdon is létesíthető.

A jövőbeli hasznosíthatóság több alternatívát is kínál, mivel az ingatlan frekventált helyen található a településen belül, ezért akár kereskedelmi célú ingatlanként is funkcionálhat a későbbiekben.

**KIEGÉSZÍTÉS:**

A helyszíni szemle során közel ötven darab kép készült - digitális fényképezőgéppel kizárólag a műszaki tartalom és állapot dokumentálása céljából - mely az értékbcselő saját szellemi terméke, ezért ezek kiadására nem kötelezhető. Az értékbcselés során a helyszíni szemrevételezés fázisáról „Helyszíni bejárás jegyzőkönyv” készült, melyet a Megbízó/Tulajdonos leigazolt. A kapott dokumentumokat az értékbcselő sértetlenül és hiánytalanul visszaadta a Megbízónak. Az ingatlan becsült piaci értéke az Általános Forgalmi Adót tartalmazza.

Hitelesítés helye:

KELEMEN Consulting Group Kft.  
9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. IV./10.  
Adószám: 14312919-1-18  
Bankszámlaszám:  
10104789-58289600-01001006

2022.07.11.



KELEMEN Consulting Group Kft.  
H-9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. 4/10.  
Kelemen Krisztián ingatlanvagyon-értékelő  
Telefon: +36 30 329 4448  
Email: kelemenconsultinggroup@gmail.com

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása:

**PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:**

**ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK:**

	Helység	Funkció	Dátum	Hasznos terület (m <sup>2</sup> )	Műszaki állapot	Építés éve	Telek nagyság (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos (Ft/m <sup>2</sup> )
1	Egyházsrádóc (K)	lakóház/keres	2022.07.	232	85%	1978	2759	20.000.000	86.207
2	Rádóckölked (K)	lakóház	2022.07.	181	85%	1938	1877	29.500.000	162.983
3	Sorokpolány (E)	lakóház	2021.12.	65	90%	1970	2200	15.000.000	230.769
4	Molnaszecsöd (E)	lakóház	2021.08.	232	95%	1990	2200	29.500.000	127.155
5	Molnaszecsöd (K)	lakóház	2022.04.	111	70%	1100	1100	27.000.000	243.243
<b>Fajlagos átlagár:</b>									<b>170.071</b>

Az összehasonlító adatok az Általános Forgalmi Adót tartalmazzák. (K) kínálati ár, (E) eladási ár.

**KORREKCIÓS ADATOK**

ÉRTÉKNÖVELŐ TÉNYEZŐK		KORREKCIÓ (%)
1	Falusi CSOK elérhető erre az ingatlanra 2022. december 31-ig.	+ 5
ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK		
1	Az épület teljes egészében felújításra szorul.	- 20
2	Az épület alapterülete nagy, ezáltal a kereslet is kisebb, mivel a felújítás várható összege magas.	- 20
<b>ÖSSZES KORREKCIÓ:</b>		<b>- 35</b>

<b>MÓDOSÍTOTT FAJLAGOS ALAPÉRTÉK (Ft/m<sup>2</sup>):</b>	<b>110.546</b>
--	----------------

<b>ÉRTÉKBECSLŐ EGYÉNI KORREKCIÓJA</b>	
Az épületen belül statikai problémák is fellelhetők.	- 10
<b>Számítás:</b>	
110.546,-Ft/m <sup>2</sup> x 0,9 = 99.491,-Ft/m <sup>2</sup>	
219,43 m <sup>2</sup> x 99.491,-Ft = 21.831.310,-Ft	

<b>AZ INGATLAN BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE:</b>	<b>21.831.310,-Ft</b>
---	-----------------------

<b>VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK KEREKÍTVE:</b>	<b>21.830.000,-Ft. (HUF)</b>
<b>MNB középárfolyamon számolva (2022.07.11.):</b>	<b>53.374 EUR</b>

Az ingatlan becsült Piaci Értéke (PÉ): Huszonegymillió-nyolcszázharmincezer forint, Euróban kifejezve: Ötvenháromezer-háromszázhetvennégy Euró. Hivatalos euro devizaárfolyam a mai napon (www.mnb.hu): 409,00,-Ft/1€.

**KELT:** Szombathely 2022.07.11. **KÉSZÍTETTE:**

KELEMEN Consulting Group Kft.  
9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. IV./10.  
Adószám: 14312919-1-18  
Bankszámlaszám:  
10104789-58289600-01001006

**KELEMEN KRISZTIÁN**  
Felsőfokú Ingatlanvagyon Értékelő

**HELYSZÍNI SZEMLE - FOTÓ MELLÉKLET**

INGATLAN CÍME:

Egyházsrádóc, Kossuth Lajos u. 91..

HRSZ.:

612



Az ingatlan utcafronton



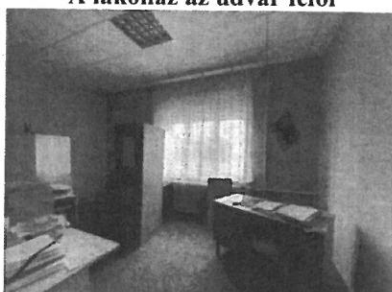
A lakóház az udvar felől



Udvar



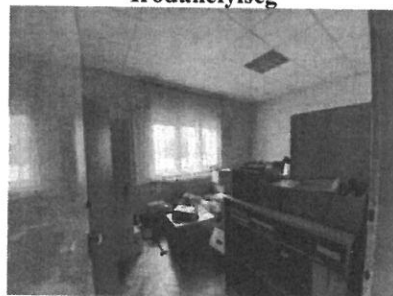
Irodahelyiség



Irodahelyiség



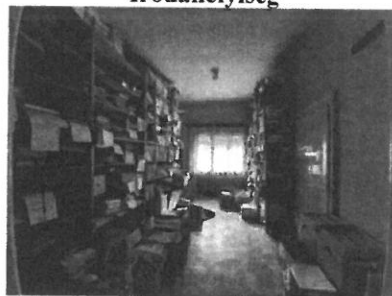
Irodahelyiség



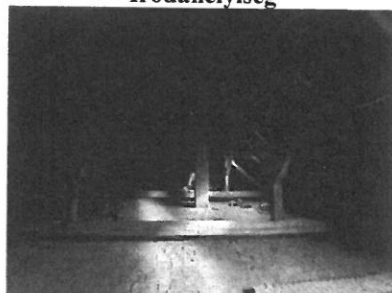
Irodahelyiség



Folyosó



Irártár



Padlástér - tetőszerkezet



Pince - gázkazán



Pince - vegyes t. kazán

**KELEMEN Consulting Group Kft.**  
9700 Szombathely, Kodály Zoltán u. 35. IV/10.  
Adószám: 14312919-1-18  
Bankszámlaszám:  
10104789-58289600-01001006

**KELEMEN KRISZTIÁN**  
Felsőfokú Ingatlanvagyon Értékelő

VMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.

Körmend Szabadság tér 4. 9901 Pf. 31.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/23936/2022

2022.07.11

**EGYHÁZASRÁDÓC**

Szektor: 53

**Belterület**

**612 helyrajzi szám**

9783 EGYHÁZASRÁDÓC Kossuth Lajos utca 91.

**I. RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 2052 (m2) terü. határozat:122723/2020.07.13

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jóv.	alosztraly adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.é	ha m2	k.fíll. ter. kat.jóv
			ha m2 k.fíll

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 0 2052 0.00

**II. RÉSZ**

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31621/1992.06.09

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: EGYHÁZASRÁDÓC KÖZSEGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 9783 EGYHÁZASRÁDÓC Kossuth Lajos utca 97.

törzsszám: 15421368

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31619/2008.03.11

Önálló szóveges bejegyzés a tanácsháza kivett megnevezés községháza megnevezésre változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 122723/2020.07.13

Önálló szóveges bejegyzés remieltetésmód-változás.

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

**TULAJDONILAP VÉGE**



VMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.  
Körmend Szabadság tér 4. 9901 Pf. 31.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

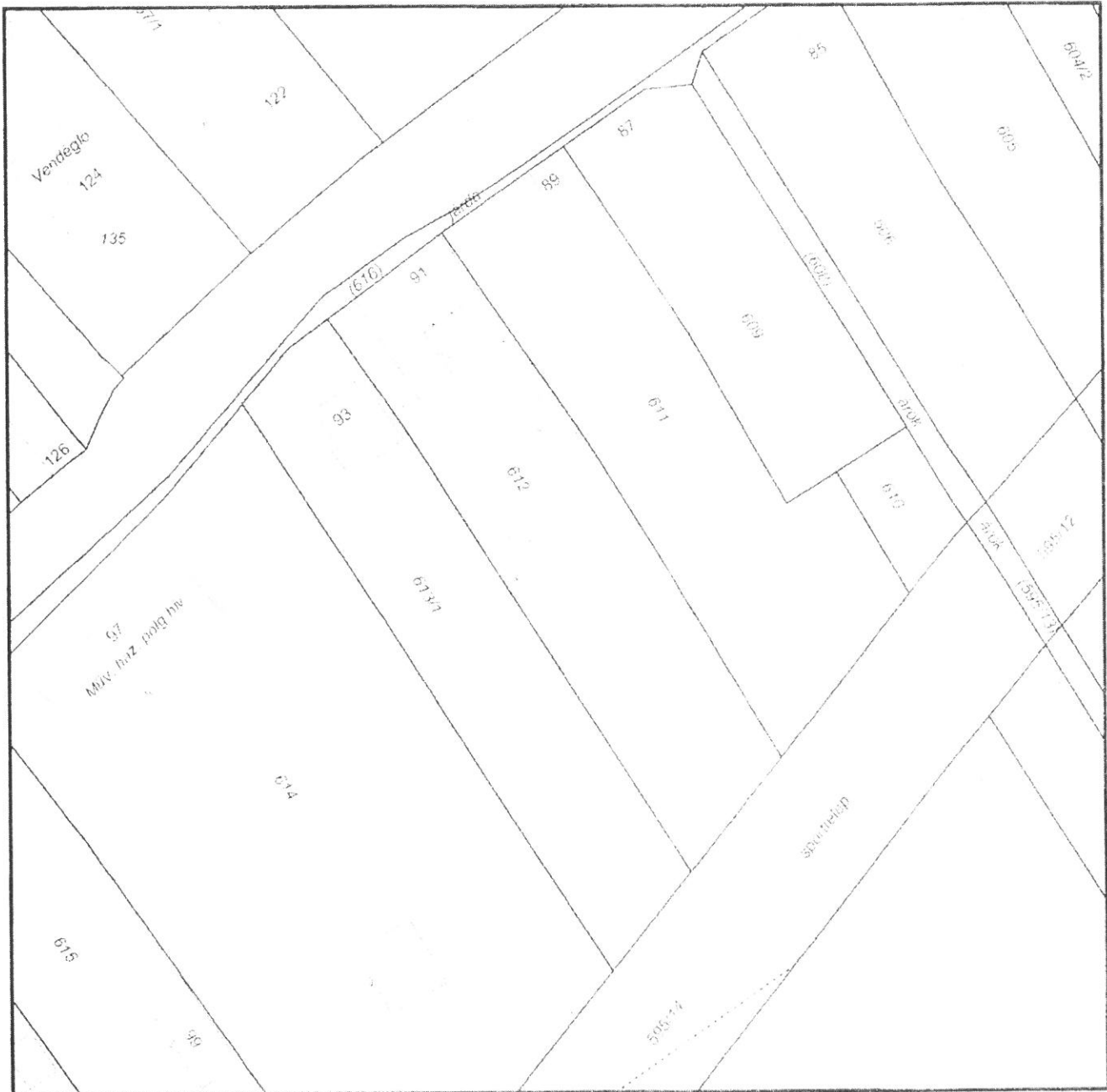
2022.07.11 14:08:49

Helyrajzi szám: EGYHÁZASRÁDÓC belterület 612

Megrendelés szám: 7 515 2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 17170720002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alábbi eladó (a továbbiakban: eladó):

- Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester)

és másrészről az alábbi vevők (a továbbiakban: vevők):

- Csonka Tamás (születési neve: Csonka Tamás, született: Szombathely, 1992. június 13. napján, anyja születési neve: Tóth Beatrix Beáta, személyi azonosító jele: 1-920613-5638, adóazonosító jele: 8458190729, lakóhelye: 9700 Szombathely, Angolkert u. 3. I/8. szám alatti lakos, magyar állampolgár) és
- Csonka-Dancsecs Barbara (születési neve: Dancsecs Barbara, született: Szombathely, 1999. október 07. napján, anyja születési neve: Papp Judit, személyi azonosító jele: 2-991007-1487, adóazonosító jele: 8484910547, lakóhelye: 9636 Pósfá, Kossuth Lajos u. 68, tartózkodási helye: 9700 Szombathely, Angolkert u. 3. I/8. szám alatti lakos, magyar állampolgár)

együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Egyházasrádóc belterület 612. hrsz. alatt felvett, 2252 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 91. szám alatt található lakóházas ingatlan (továbbiakban ingatlan/1. pont szerinti ingatlan).

2./ Az 1. pont szerinti ingatlan per-, teher és igénymentes, amelyért eladó szavatol a vevőknek továbbá úgy nyilatkozik, hogy az 1. pont szerinti ingatlanhoz kapcsolódóan sem köztartozása, sem közüzemi,- vagy egyéb tartozása nem áll fenn.

3./ Eladó eladja, Csonka Tamás vevő 1/10 tulajdoni arányban, Csonka-Dancsecs Barbara vevő 9/10 tulajdoni arányban megvásárolják az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant, tehermentes állapotban, megtekintés után a felek által kölcsönösen kialakított 23.600.000,- Ft, azaz Huszonhárommillió-hatszáz ezer forint összegű vételár ellenében.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlan vételárából a lakóingatlan vételára 23.600.000,- Ft, míg az egyéb rendeltetésű ingatlan (gazdasági épület) vételára 0,- Ft/értéket nem képvisel.

4./ A vételár megfizetésének forrása és ütemezése és feltételei a következők:

- a./ Vevők a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását megelőzően saját erőből egy összegben, első vételárrészként megfizettek az eladó részére 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összegű foglalót, közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal. Eladó a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összegű foglaló, mint első vételárrész a bankszámláján jóváírásra került, amelynek megtörténtét a jelen okirat aláírásával elismerőleg nyugtázza. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy az óvadék jogi természetével – ügyvédi kioktatás mellett – tisztában vannak. Szerződő felek rögzítik, hogy az óvadék a vételárba beszámít.
- b./ Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb 2022. július .... napjáig saját erőből megfizetnek az eladó részére 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összegű második vételárrészt, közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal.
- c./ Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb 2022..... napjáig az OTP Lakástakarék Zrt-től (a továbbiakban: OTP Lakástakarék Zrt.) igényelt lakástakarékpénztári megtakarításból (szerződésszám: 11773999-

.....  
Egyházasrádóc Községi Önkormányzat  
képviseletében: Derks Wilhelmus Josephus polgármester  
eladó

.....  
Csonka Tamás  
vevő

.....  
Csonka-Dancsecs Barbara  
vevő

54973343) megfizetnek az eladó részére 1.600.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszáz ezer forint összegű harmadik vételárrészt, közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal.

d./ Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes fennmaradó vételárhátralékot, vagyis 20.000.000,- Ft, azaz Húszmillió forint összegű utolsó vételárrészt legkésőbb 2022. október 15. napjáig az OTP Bank Nyrt-től (a továbbiakban: OTP Bank Nyrt./Bank/Hitelező) igényelt kölcsönből (a továbbiakban: kölcsön/bankkölcsön) (15.000.000,- Ft) valamint családok otthoneremtési kedvezményéből (a továbbiakban: lakáscélú állami támogatás/támogatás/családok otthoneremtési kedvezménye) (5.000.000,- Ft.) fizetik meg az eladó részére, közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal, olyképpen, hogy az OTP Bank Nyrt. a kölcsön/támogatás összegét átutalja az eladó által megadott bankszámlára.

5./ A 4/a, 4/b, 4/c. és 4/d. pontok szerinti vételárrészek teljesítési helye az eladó Takarékbank Zrt./Bank ...rt.-nél vezetett ..... számú bankszámlája.

A 4/a, 4/b, 4/c. és 4/d. pontok szerinti vételárrészek teljesítésének időpontja azok nevezett bankszámlán történt jóváírásának napja.

Eladó a fenti bankszámlára történő átutalásokat saját kezeihez történő szerződés szerű teljesítéseknek fogadja el.

6./ Eladó kötelezettséget vállal arra nézve, hogy az önerőből teljesített vételárresztlet(ek) számláján való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Hitelező/vevők felé, hogy a vevők a kölcsönön valamint családok otthoneremtési kedvezményén felüli fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek (önerő igazolás).

7./ Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevők az OTP Lakástakarék Zrt. részéről csak részben bizonyulnak a lakástakarékpénztári megtakarításra jogosultnak, avagy az OTP Bank Nyrt. részéről csak részben bizonyulnak a kölcsönre, valamint családok otthoneremtési kedvezményére jogosultnak, úgy a vevők a vételár hiányzó részét (az igényelt lakástakarékpénztári megtakarítás/kölcsön/családok otthoneremtési kedvezménye és a folyósításra kerülő összeg közötti különbözetet) önerőből – még a banki folyósítást megelőzően – kiegészítik.

8./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár forrásszerkezetére vonatkozó esetleges változás, avagy az OTP Lakástakarék Zrt./OTP Bank Nyrt. egyéb esetleges finanszírozási elvárása esetén együttműködnek a jelen okirat szükség szerinti, határidőn belüli módosításában.

Szerződő felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön/családok otthoneremtési kedvezménye folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevők kölcsön/támogatásfelvételét és a kölcsönből/családok otthoneremtési kedvezményéből finanszírozandó vételárresztlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a vevőknek nyújtott kölcsönt/családok otthoneremtési kedvezményét a hitelező részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

9./ Eladó és vevők kifejezetten megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja azonban ahhoz, hogy az 1. pontban foglalt Egyházsrádóc belterület 612. hrsz. alatt felvett ingatlanra nézve, Csonka Tamás vevő tulajdonjogának 1/10 tulajdoni arányban, Csonka-Dancsecs Barbara vevő tulajdonjogának 9/10 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem az eljáró földhivatalhoz benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján szerződő felek kéri a beadvány elintézésének a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legfeljebb 6 hónapra történő függőben tartását.

.....  
Egyházsrádóc Községi Önkormányzat  
képviselőjében: Derks Wilhelmus Josephus polgármester  
eladó

.....  
Csonka Tamás  
vevő

.....  
Csonka-Dancsecs Barbara  
vevő

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

10./ Felek megállapodnak abban, hogy eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevők tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában – adásvétel jogcímén – Csonka Tamás vevő tulajdonjoga 1/10 tulajdoni arányban, Csonka-Dancsecs Barbara vevő tulajdonjoga 9/10 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Felek rögzítik, hogy eladó az utolsó vételár részlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevők általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatók el:

- bármely vételár részre nézve eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában,
- utalással teljesített vételár rész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó kifejezetten utasítja letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Vevők kötelesek a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön/lakáscélú állami támogatás folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes kiegyenlítéséről e-mailen ([iroda@linhartesunger.hu](mailto:iroda@linhartesunger.hu)) haladéktalanul tájékoztatja az eljáró ügyvédet.

11./ Szerződő felek a kölcsön/lakáscélú állami támogatás/kedvezmény folyósítását követően csak a Hitelező írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező és/vagy fedezetül szolgáló ingatlanra

- a Hitelező javára a nyújtott hitelösszeg és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.
- a Magyar Állam javára a nyújtott lakáscélú állami támogatás/kedvezmény erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.

12./ Eladó az ingatlan műszaki állapotáról a vevőket teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen körülményt, amely a vevőket az ingatlan megvásárlásában vagy a vételár kialakításában befolyásolhatta, az ingatlanok általa ismert rejtett hibája nincs. Vevők kijelentik, hogy az ingatlan állagát, műszaki állapotát, természetbeni elhelyezkedését, az ingatlanl kapcsolatos használati viszonyokat ismerik, és azt ilyenként vásárolják meg a kölcsönösen kialakított vételáron.

.....  
Egyházaskörök Községi Önkormányzat  
képviselője: Derks Wilhelmus Josephus polgármester  
eladó

.....  
Csonka Tamás  
vevő

.....  
Csonka-Dancsecs Barbara  
vevő

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1. pont szerinti ingatlanon található épületek az ingatlan-nyilvántartás szerinti térképállapotnak megfelelnek, engedély nélkül épített és a térképen fel nem tüntetett felépítmény az ingatlanon nem található.

13./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1. pont szerinti ingatlan birtokba adására legkésőbb a vételár teljes kiegyenlítését követő ... (...) napon belül kerül sor. Ezen időpontig az eladó köteles az ingatlan kulcsokkal együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas és a vevők által a szerződéskötést megelőzően megtekintett állapotban a vevők rendelkezésére bocsátani. Ezen időponttól kezdődően tárgyi ingatlan hasznait a vevők élvezik, miként ők viselik az ingatlan terheit és a kárveszélyt. A birtokba adás napján szerződő felek leolvassák és írásban rögzítik a mérőórák aktuális állását, továbbá vállalják, hogy intézkednek a tulajdonosváltás tényének közműszolgáltatók felé történő bejelentése és a fogyasztásmérők vevők nevére történő átíratása érdekében. Eladó kötelezettsége a birtokba adást megelőzően esetlegesen keletkezett közüzemi tartozások rendezése.

14./ Eladó a nemzeti vagyonról 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozattételre hívja fel a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-t, mint a Magyar Állam képviselőjében eljáró, elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervet arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az állam nevében kíván-e élni az elővásárlási jogával. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nyilatkozatát, annak rendelkezésre állását követően haladéktalanul az eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátja.

15./ Eladó önkormányzat, jogügyletkötési képességgel rendelkezik, szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem egyéb bármilyen körülmény nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza; képviselője a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötéséhez esetlegesen szükséges felhatalmazásokkal rendelkezik.

Vevők teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza.

16./ Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illetékjogszabályok vonatkozó rendelkezéseivel tisztában vannak.

Vevőket terheli a visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetésén túlmenően a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése.

17./ Szerződő felek rögzítik, hogy Egyházasrádóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az 52/2022. (VII.14.) képviselő-testületi határozatával az adásvétel tárgyát képező, 1. pont szerinti ingatlan vevők részére történő értékesítéséhez hozzájárult.

18./ Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a jelen adásvétel tárgyát képező 1. pont szerinti ingatlanra energetikai tanúsítványt kell készíteni, az eladó az energetikai tanúsítványt a vevők részére jelen okirat aláírásával egyidejűleg átadja, amelynek átvételét a vevők a jelen okirat aláírásával elismerőleg nyugtázzák. Az energetikai tanúsítvány azonosítója HET-0.....

19./ Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján ezen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

20./ Szerződő felek jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt, mint a Magyar Állam képviselőjében eljáró, elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv előtt az elővásárlási joggyakorlásra felhívás tárgyában történő teljes körű jogi képviseletre, az illetékes földhivatal előtti eljárásra/teljes körű képviseletre, a tárgyi letétkezelésre *megbízást és meghatalmazást* adnak a Linhárt & Unger Ügyvédi Irodának, Dr. Linhárt Balázs ügyvédnek (9700 Szombathely, Király u. 1. I/1.). A meghatalmazott a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Ezen szerződés okirat szerkesztési ügyvédi megbízási szerződésnek, ügyvédi tényvázlatnak és okirati letéti szerződésnek is minősül, külön okiratba foglalást felek kifejezetten nem kérnek.

.....  
Egyházasrádóc Községi Önkormányzat  
képviseletében: Derks Wilhelmus Josephus polgármester  
eladó

.....  
Csonka Tamás  
vevő

.....  
Csonka-Dancsecs Barbara  
vevő

21./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő feleknek jelen ötoldalas és tíz eredeti példányban készült ingatlan adásvételi szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adásvétel, az óvadék, az adózás és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták.

Szombathely, 2022. július 15. napján

.....  
Egyházasrádóc Községi Önkormányzat  
képviselésében: Derks Wilhelmus Josephus polgármester  
eladó

.....  
Csonka Tamás  
vevő

.....  
Csonka-Dancsecs Barbara  
vevő

#### Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján bizonyítom, hogy a) az okirat a jogszabályoknak megfelel, b) a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, c) az okiratban megjelölt felek, (illetve képviselet esetében az eljáró képviselőik) azonosítása elvégzésre került, és d) az okiratot a felek előttem írták alá.

Ellenjegyzem:

Szombathely, 2022. július 12. napján

Linhárt & Unger Ügyvédi Iroda (9700 Szombathely, Király u. 1. I/1.)

Dr. Linhárt Balázs ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36064595)

.....  
Egyházasrádóc Községi Önkormányzat  
képviselésében: Derks Wilhelmus Josephus polgármester  
eladó

.....  
Csonka Tamás  
vevő

.....  
Csonka-Dancsecs Barbara  
vevő