

**Hernád Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. december 15-én megtartott ülésén

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. december 15-én megtartott soron kívüli ülésén

Ülés helye: Községháza, Hernád Köztársaság út 47.

Jelen vannak:

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester
Bese Sándor alpolgármester
Berczi Edit
dr. Kollár László
Liga Mihály
Miklósi László
Svébis József képviselő-testületi tagok

Meghívottak részéről:

Nagyné Gábor Judit pénzügyi csoportvezető
Kongrácz Balázs PÜB tag
Tóth Szilvia PÜB tag

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

Tisztelettel köszöntök mindenkit ülésünkön. Megállapítom, hogy a képviselő-testület határozatképes. Jegyző asszony kórházi kezelés alatt áll, a mai ülésen nem tud jelen lenni. A képviselő-testület elé kerülő beszámolót, szerződés-tervezetet látta, valamennyi előterjesztéssel kapcsolatban egyeztetünk. A Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltak szerint helyettesítését a pénzügyi csoportvezető látja le. Javaslom a meghívó szerinti napirendi pontok elfogadását.

A képviselők egyhangú igen szavazással a meghívó szerinti napirendi pontot elfogadják.

Napirendi pont:

1. Beszámoló az adóhatóság 2025. évi munkájáról
Előterjesztő: Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester
2. Egyebek

1. **napirendi pont:** Beszámoló az adóhatóság 2025. évi munkájáról
(Előterjesztés a jegyzőkönyv mellé csatolva)

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

Jogszabályban előírt kötelezettség a helyi adóztatási feladatokról szóló beszámoló elkészítése, amely minden év decemberében kerül képviselő-testület elé. Az előterjesztést a Pénzügyi Bizottság tárgyalta. Kérem, elnök urat ismertesse a Bizottság véleményét, majd kérem, hogy a beszámolóval kapcsolatos kérdéseket tegyék fel.

dr. Kollár László képviselő, PÜB elnök

A Pénzügyi Bizottság egyhangúlag elfogadásra javasolja a beszámolót.

(Képviselő-testület részéről kérdés, észrevétel nem érkezett)

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

Kérem, kézfelemeléssel jelezze, aki a beszámolót elfogadja.

A képviselő-testület jelen lévő tagja 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

161/2025. (XII.15.) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. évi adóigazgatási feladatok ellátásáról szóló beszámolót elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős:

2. napirendi pont: Egyebek

A) Ingatlan adásvételi előszerződés

(Szerződés-tervezet a jegyzőkönyv mellé csatolva)

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

Az év elején érdeklődés volt az önkormányzat tulajdonát képező 037/82 hrsz-ú ingatlanra. A képviselő-testület által meghatározott összeget a vevő elfogadta. Ez a terület ipari övezetbe található, azonban a művelésből még nincs kivonva. A vevő kérése, hogy a kivonási eljárást önkormányzatunk folytassa le, az ezzel kapcsolatos költségeket vállalja. Az elmúlt hónapokban több egyeztetést is folytattunk az okiratot szerkesztő ügyvéddel, ennek eredményeként került a testület elé a szerződés. Kérem, a szerződéssel kapcsolatos kérdéseket tegyék fel.

(Képviselő-testület részéről kérdés, észrevétel nem érkezett)

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

Kérem, kézfelemeléssel jelezze, aki a szerződést elfogadja.

A képviselő-testület jelen lévő tagja 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

162/2025. (XII.15) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a 037/82 hrsz-ú ingatlan értékesítése ügyében készült ingatlan adásvételi előszerződést elfogadja.

Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az előszerződés aláírására.

Határidő: december 31.

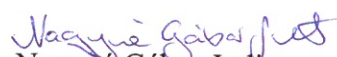
Felelős: polgármester, jegyző

Más napirend hozzászólás nincs a polgármester a nyílt ülést berekeszti, az önkormányzat vagyonával kapcsolatos ügyekre zárt ülést rendel el.

Kmf.


Zsárosné dr. Pallaga Mária
polgármester




Nagyné Gábor Judit
pénzügyi csoportvezető



Hernád Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere
2376 Hernád, Köztársaság út 47., polgarmester@hernad.hu; 29/374-122

MEGHÍVÓ

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

2025. december 15-én (hétfő) 16.15 órakor

ülést tart, melyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Községháza

Napirendi pontok:

1. Beszámoló az adóhatóság 2025. évi munkájáról
Előterjesztő: Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester
2. Egyebek

Hernád, 2025. 12. 10.

Tisztelettel:

Zsírosné dr. Pallaga Mária s.k.
polgármester

J E L E N L É T I Í V

Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. december 15-én megtartott üléséről

Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester

Bese Sándor alpolgármester

Berczi Edit képviselő

dr. Kollár László képviselő

Liga Mihály képviselő

Miklósi László képviselő

Svébis József képviselő-testületi tagok

Miklósi dr. Pallaga
Bese Sándor
Berczi Edit
dr. Kollár László
Liga Mihály
Miklósi László
Svébis József

Meghívottak:

Árva Szilvia jegyző

Nagyné Gábor Judit pénzügyi csop.vez.

Tóth-Fábián Melinda járási hivatalvezető

Lajosbányai Istvánné igazgató

Oravetz Anita intézményvezető

Presenszki Lászlóné élelmezesvezető

Ráczné Kocsis Krisztina intézményvezető

Tóth Szilvia PÜB tag

Kongrácz Balázs PÜB tag

Helik Gabriella HÜB tag

Petróczyné Pálffy Annamária HÜB tag

Árva Szilvia
Nagyné Gábor Judit
Tóth-Fábián Melinda
Lajosbányai Istvánné
Oravetz Anita
Presenszki Lászlóné
Ráczné Kocsis Krisztina
Tóth Szilvia
Kongrácz Balázs
Helik Gabriella
Petróczyné Pálffy Annamária



Hernádi Polgármesteri Hivatal

2376 Hernád, Köztársaság út 47., onkormanyzat@hernad.hu; 29/374-122

1. napirendi pont

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Előterjesztést előzetesen bizottság tárgyalja.

Az előterjesztést készítette: Halápiné Bennárik Ágnes pénzügyi ügyintéző

ELŐTERJESZTÉS

Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2025..december 15.-i ülésére

Beszámoló az adóhatóság 2025. évi munkájáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint az egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138.§ (3) bekezdés g) pontja alapján a Képviselő-testület a jegyző beszámoltatása útján ellenőrzi az adóztatást, a h) pontja alapján tájékoztatja a lakosságot a helyi adókból származó bevételek összegéről.

Fenti jogszabály értelmében a 2025.01.01.-2025.12.04.-ig terjedő időszak adóztatási feladatairól tájékoztatom a Képviselő-testületet.

Személyi feltételek:

A jegyző feladat- és hatáskörét a Polgármesteri Hivatal szervezetén belül – pénzügyi végzettséggel és tapasztalattal rendelkező adóügyi előadó látja el. Ebben az évben személyi változás nem történt, ami jelentősen megkönnyítette a feladatok ellátását.

Technikai és tárgyi feltételek

Az adóhatósági feladatok ellátása során az ASP adó szakrendszerét használjuk. Az elektronikus ügyintézésre kötelezett adózóinkkal cégkapun, illetve ügyfélkapun keresztül, kell kommunikálni. Ebben az évben a vállalkozások – egyéni vállalkozókat is beleértve – részére cégkapun keresztül küldtük meg a határozatokat, egyenlegértékesítőket.

A végrehajtási eljárásokhoz lekérdezett munkahelyeket, bankszámlaszámokat folyamatosan töltjük fel, frissítjük a szakrendszerben.

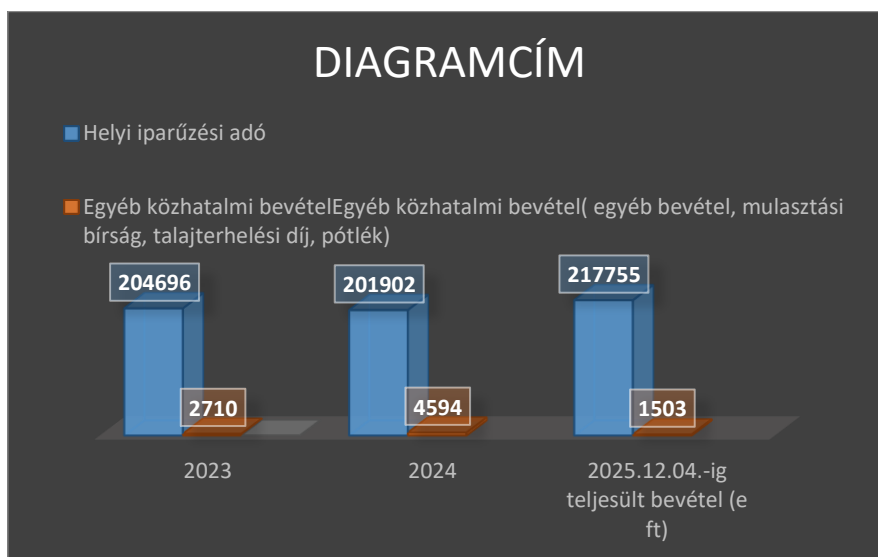
Az ASP szakrendszer megköveteli, hogy iratait a hozzákapcsolódó könyvelési tételekkel lehetőleg ne külső (pld. Microsoft Word) programból dolgozzuk fel, hanem a nagyobb

ellenőrizhetőség érdekében a rendszer lehetőségeit használjuk. Ehhez a rendelkezésre álló iratmintákat át kell dolgozni, aktualizálni kell.

Az önkormányzat honlapján elérhető „ELÜGY” linken keresztül az ügyfélkapuval, cégkapuval rendelkező adózóink naprakészen láthatják adószámláikat

Bevételeink megoszlása

Megnevezés	2023.évi teljesített bevétel	2024.évi teljesített bevétel (eft)	2025. évi előirányzat (eft)	2025.12.04.-ig teljesült bevétel (eft)
Helyi iparűzési adó	204.696,-	201.902,-	150.000,-	217.755,-
Egyéb közhatalmi bevétel (egyéb bevétel, mulasztási bírság, talajterhelési díj, pótlék)	2.710,-	4.594,-	3.000,-,-	1.503



13/2025. (V.14.) NGM rendelet a települési önkormányzatok helyi iparűzési adóbevétel többlete alapján 2025. november havi nettó finanszírozás 20.309.271-Ft-al csökkent. Az elvonás összegét a 2024.09.30. és 2025.09.30. iparűzési adóbevétel különbsége alapján állapították meg.

Helyi iparűzési adó

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén végzett vállalkozási tevékenység, az adó alanya a vállalkozó. Adóköteles iparűzési tevékenység alatt a vállalkozó e minőségében végzett nyereség-, illetve jövedelemszerzésre irányuló tevékenysége értendő. Az adókötelezettség az iparűzési tevékenység megkezdésének napjával keletkezik és a tevékenység megszüntetésének napjával szűnik meg.

2023. adóévtől (Htv.39/A.§) a helyi iparűzési adó tekintetében az egyszerűsített iparűzési adóalap megállapításának szabályai lényegesen megváltoztak, jelentősen leegyszerűsödtek. Az új egyszerűsített (tételes) adóalap-megállapítás valamennyi vállalkozást érinti, amely vállalkozás adóévi árbevétele a 25 millió forintot nem haladja meg. Az átalányadózást választó kereskedők esetében ez az összeg 120 millió forintot jelent.

Az egyszerűsített adózási mód választása esetén nem kell helyi iparűzési adóbevallást benyújtani nem szükséges az adóalapot megosztani települések/székhely-telephelyek között adóelőleget évente egyszer - május 31-ig- kell megfizetni.

Az egyszerűsített (tételes) adóalap-megállapítás választása kizárólag azon vállalkozó számára lehetséges, amely megfelel a kisvállalkozói bevételi korlátoknak melyet az alábbi táblázat tartalmazza.

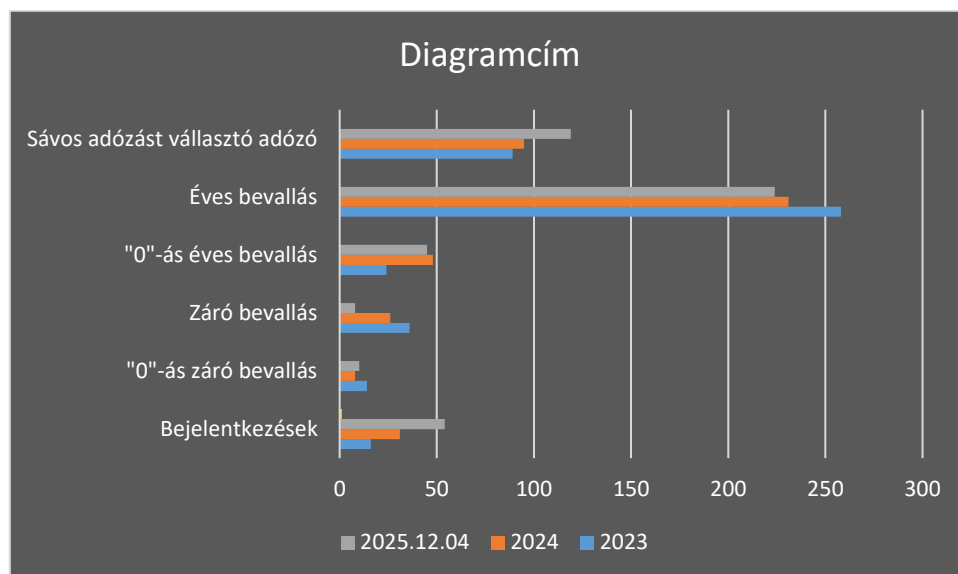
Éves bevételi sáv (Ft)	Adóalap (Ft)	Fizetendő iparűzési adó (Ft) (adóalap 2%)
0 -12.000.000,-	2.500.000,-	50.000,-
12.000.000,--18.000.000,-	6.000.000,-	120.000,-
18.000.001,--25.000.000,- 18.000.000–120.000.000,- ha kiskereskedő átalányadózó	8.500.000,-	170.000,-

Az új szabály célja, hogy a kisvállalkozók számára egyszerűbbé és kiszámíthatóbbá tegye a helyi iparűzési adózást.

Az általános szabályok szerint adózó vállalkozó a helyi iparűzési adóban adóelőleg fizetési kötelezettség terheli, melyet két részletben az adó év március 15-ig, illetve szeptember 15-ig köteles megfizetni. A vállalkozó a megfizetett adóelőleg és az adóévre megállapított tényleges adó különbségét az adóévet követő év május 31-ig köteles megfizetni, illetőleg ettől az időponttól igényelhet vissza.

Iparüzési adóbevallások feldolgozása

	Éves bevallás	„0”-ás éves bevallás	Záró bevallás	„0”-ás záró bevallás	Bejelentkezések	egyszerűsített (sávós) adózást választó adózók
Egyéni vállalkozó	70	6	2	2	35	102
Vállalkozások	154	39	6	8	19	17



Méltányossági eljárások

2025-ben három vállalkozás és kettő egyéni vállalkozó nyújtott be pótlékmentes fizetési könnyítés iránti kérelmet adóhatóságunkhoz. Az öt adózó iparüzési adóban összesen 2.807.821,- Ft, késedelmi pótlékban összesen 191.943,-Ft részletfizetési könnyítést kapott ami 4 illetve 6 havi részletben került megállapításra.

Bírság és végrehajtási költség

A bírság és végrehajtási költség a fenti adónemekkel kapcsolatos, valamely mulasztás által keletkezett jogkövetkezményhez kapcsolódó fizetési kötelezettség.

A végrehajtások megindításával egyidejűleg a törvényi előírásoknak megfelelően, 10.000-Ft összegű végrehajtási költségátalány került megállapításra, amelyről az adózókat írásban értesítettük, 13 adózó részére 130.000,-Ft összegű végrehajtási költségátalányt írtunk elő.

Végrehajtási cselekmények

Elsődleges érdekünk, hogy az önkormányzat hozzájusson az öt megillető adóbevételekhez. A hátralékok kezelése a legnehezebb része az adóigazgatási munkának. Nem könnyű feladat

méltányosan, humánusan ugyanakkor a törvényes eszközöket használva kötelezni az adózókat, hogy tegyenek eleget fizetési kötelezettségüknek.

Az iparűzési adó hátralékállományunk (2025.12. 04. –i könyveléssel) 37.152.486.-Ft.

A hátralékállományunkból közel 25.000.000,-Ft behajthatatlan összeg mivel az adózók többsége végelszámolás, felszámolás alatt áll ,megszűnt, egyéni vállalkozóként szünetelteti tevékenységét. Az egyéni vállalkozók sok esetben nem rendelkeznek bankszámlával így végrehajtás nem indítható tartozásuk megfizetésére. Az adóhátralékkal rendelkezők végrehajtható ingó- ingatlan vagyonnal nem rendelkeznek

Ebben az évben lényegesen kevesebb fizetési felszólítást kellett megküldenünk, mint az előző években, és azok nagy része is a tárgyévhez kapcsolódott. október 17-én 49 egyéni vállalkozónak és 71 vállalkozásnak küldtünk fizetési felszólítást.

2025. adóévben 11 vállalkozó és 2 egyéni vállalkozó pénzforgalmi számlájára indítottunk hatósági átutalási megbízást (inkasszót).

Inkasszó benyújtások

	Inkasszó összege (Ft)	Teljesült 2025.12.04-ig (Ft)
Iparűzési adó	7.395.590,-	4.170.685
Pótlék	778.451,-	173.340,-
Bírság	165.758,-	70.000,-

A vállalkozások valamennyi, számunkra ismert számláját megterheljük. Az egyéni vállalkozók esetben nehézséget jelent, hogy nem rendelkeznek bankszámlával így nem indítható tartozásuk megtérülésére hatósági letiltás.

Az előző években NAV részére átadott tartozások esetében egyetlen alkalommal sem járt sikerrel a végrehajtás, gépjármű, ingatlan tulajdonuk nincs.

A kényszer-végelszámolás és felszámolási eljárás alá kerülő társaságok a nyilvántartott hátralékok e cégek adósságait is tartalmazzák. Behajtási cselekményre ilyen esetekben nincs mód, a felszámoló felé bejelentett követeléseink megtérülésére szinte semmi esély nincs.

A felszámolás alatt lévőkön túl vannak adózók, - magánszemélyek is - akik a tapasztalatok alapján tartósan fizetéseképtelenek. Önként nem fizetnek, a végrehajtások nem vezetnek eredményre. Ide tartoznak azok az adózók is, akik címükön, székhelyükön elérhetetlenek, ismeretlen helyre (vagy magánszemélyek esetében külföldre) költöztek, nincs letiltható jövedelmük. Vannak vállalkozások, amelyek nem szüntek meg ugyan, de inaktív a vállalkozásuk, semmilyen tevékenységük, bevételük nincs, számláikon pénzmozgás nincs. Adóalanyiságuk és adóhátralékuk ettől függetlenül fennáll.

Egyéb adóhatósági tevékenységek

Adóigazolások kiadása: az adózók kérelmére, adófolyószámláik aktuális egyenlegéről 5db igazolást állítottunk ki.

Adó- és értékbizonyítványok kiállítása: hatóságok megkeresésére, hagyatéki-, végrehajtási és adásvételi ügyekhez 68db adó- és értékbizonyítványt állítottunk ki.

Eljárási illetékek: hatóságunk tartja nyilván a Magyar Államkincstár részére teljesített illetékeket. Illetékköteles az ügyfél részére kiállított adó- és értékbizonyítvány, gazdasági társaságok részéről indított méltányossági eljárás és jogorvoslati eljárás. A befizetéseket az illetékbeszedési számlán tartjuk nyilván, és minden negyedévet követő hónap 10. napjáig utaljuk a MÁK részére

Összegzés

Folyamatos törekvésünk, hogy az adóhatóság kintlévőségei csökkenjenek, és akik önként nem teljesítik fizetési kötelezettségüket azokkal szemben a törvényes eszközök széles körének alkalmazásával következetesen lépünk fel. A hátralékok kezelés során fontosnak tartjuk ugyanakkor az adófizetők fizetési problémáinak méltányos kezelését is.

Az önként történő fizetési „hívei” vagyunk, ezért a végrehajtási cselekmények megkezdése előtt minden esetben értesítjük az adózót - több alkalommal is – tartozásának összegéről, tájékoztatjuk a fizetési könnyítés esetleges igénybevételéről.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az adóigazgatási feladatok ellátásáról szóló beszámoló megvitatása után azt elfogadni szíveskedjenek.

Hernád, 2025. 12. 10.

Árva Szilvia s.k.
jegyző

Határozati javaslat

../2025(...) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. évi adóigazgatási feladatok ellátásáról szóló beszámolót

elfogadja/

nem fogadja

Határidő: azonnal

Felelős: -

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Hernád Nagyközség Önkormányzata (képviseli: **Zsírosné dr. Pallaga Mária** polgármester, adószáma: **15734604-2-13**, statisztikai számjel: **15734604-8411-321-11**, törzskönyvi azonosító: **734608**, bankszámlaszám: **11742032-15440660** sz. költségvetési számla, székhelye: **2376 Hernád Köztársaság út 47.**), mint eladó, - a továbbiakban: **Eladó**

másrészről

Kovács István (születési név: **Kovács István**, születési hely, idő, anyja születési neve; lakóhely: **2376 Hernád, Köztársaság út 64/B.**, személyi azonosító száma; személyi igazolvány száma; adóazonosító jele; állampolgársága: **magyar**), mint vevő - továbbiakban: **Vevő** - között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Hernád, külterület 037/82 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **4579 m²** területű erdő megjelölésű, 5-ös minőségi osztályú, 1.74 AK értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlan per-, teher- és igénymentes, amiért szavatosságot vállal. Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlanon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a Vevő majdani birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná.

Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlant megkívánja vásárolni. Vevő azzal a szándékkal kívánja megvásárolni az Ingatlant, hogy azon **telephelyet, raktárcsarnokot** alakít ki, épít fel, melyhez szükséges a **"végleges más célú hasznosítás"** illetékes hatóságok általi engedélyezése, a területen lévő fa letermelése.

Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) korlátozásai miatt az Ingatlan külterületi jellegére tekintettel az Ingatlan **művelési ágának átminősítését követően** kívánja megszerezni az Ingatlan kizárólagos tulajdonjogát.

Az átminősítés érdekében - mivel a tulajdonjogot csak az engedélyezés után szerzi meg Vevő - Eladó vagy az Eladó képviselőjében az általa megbízott személy jár el az illetékes hatóságoknál, intézkedik az engedély beszerzéséről.

Felek megállapodnak, hogy a „végleges más célú hasznosítás”, illetve a művelési ág változására irányuló eljárás költségeit, a szakszolgálati munkálatok ellenértékét a Vevő viseli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan átminősítésével kapcsolatban az Eladó által küldött számlákat, valamint minden felmerült további indokolt költséget haladéktalanul megfizeti.

A felek kötelezettséget vállalnak, hogy az engedély beszerzése során, továbbá a végleges adásvételi szerződés megkötéséig az ügylet teljesezése érdekében együttműködnek, időben kiadnak, aláírnak minden szükséges és indokolt okiratot, dokumentációt. Felek megállapodnak, hogy az esetlegesen felmerülő erdészeti szakszolgálati munkálatokat a Vevő, mint költségviselő fél külön megrendelések/szerződések keretein belül kívánja igénybe venni.

3. Jelen adásvételi előszerződés mellékletét képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 3. (Dabas) által kiadott, a vétel tárgyát képező Ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolata. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapon rögzített adatok mindenben megegyeznek a jelen előszerződés aláírásakor fennálló tényleges állapottal.
4. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó el kívánja adni, míg Vevő jelen szerződésben foglaltak szerint meg kívánja vásárolni az 1.) pontban megjelölt Ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségét.
5. Felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított **24.900.000,- Ft-ban, azaz Huszonnégymillió-kilencszázezer Forintban** (a továbbiakban: „**Vételár**”) állapítják meg. Felek rögzítik, hogy a Vételarat értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a Felek a Vételár megállapításánál figyelembe vették.

Hernád Nagyközség Önkormányzata
Eladó
Képviseli:
Zsírosné dr. Pallaga Mária
polgármester

Kovács István
Vevő

Dr. Vizer Tamás ügyvéd
Készítettem és Ellenjegyzem:
Hernád, 2025. december ...
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4
KASZ: 36072093

A jelen pontban meghatározott vételár az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

- 5.1. Vevő a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladó részére **2.490.000,- Ft-ot, azaz Kétmillió-négyszázkilencvenezer Forintot foglalo** jogcímén. A fenti összeg átvételét Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek a foglaló jogi sorsát ismerik, így tudomásuk van arról, hogy a foglaló a vételárba beszámít és a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszaszolgáltatni.
- 5.3. Vevő a fennmaradó **22.410.000,- Ft, azaz Huszonkétmillió-négyszázötvenezer Forint** vételárrészesletet köteles **legkésőbb az Ingatlan művelési ágának ingatlan-nyilvántartási jogerős átvezetését követő 30 napon belül, a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetni Eladó részére. Vevő kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetését önerőből kívánja kiegyenlíteni, amely önerő jelenleg is, és a megfizetés tényleges időpontjában is rendelkezésére áll.**
6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az 1.) pontban körülírt Ingatlan jelen előszerződésben foglaltak szerinti "végleges más célú hasznosítás"-át az illetékes hatóság jogerősen engedélyezte, és azt követően az illetékes földhivatal az Ingatlan művelési ágát átminősítette, úgy egymással az Ingatlan tekintetében a végleges adásvételi szerződést az átminősítést **tartalmazó határozat kézbesítését** követően legkésőbb 30 napon belül kötelesek megkötöni.

Eladó elállási joga minden további feltétel bekövetkezése nélkül megnyílik akkor, amennyiben az átminősítést tartalmazó ingatlan-nyilvántartási okirat kézbesítésétől számított harminc nap a végleges adásvételi szerződés aláírása és a teljes vételár megfizetése nélkül eltelt.

A végleges szerződés határidőben történő megkötésének elmaradása esetén a vételár megfizetése nélkül a Vevő nem igényelheti az ingatlanra fordított költségeinek megtérítését – tekintettel arra, hogy a kiadások a Vevő vásárlási érdekében merültek fel.

7. Eladó a végleges adásvételi szerződés alapján a vételár teljes összegének megfizetésekor a végleges adásvételi szerződésben adja feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga, minden további megkérdezés nélkül, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. (bejegyzési engedély)
8. Eladó a teljes vételár megfizetésével adja az Ingatlant a Vevő birtokába.
9. Eladó szavatol továbbá, hogy az illetékes földhivatal előtti eljárás megindulásáig - a végleges adásvételi szerződés aláírásáig - az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegyzet, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná. Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlant a mai naptól a jelen szerződés teljesüléséig semmilyen módon nem terheli meg, és nem ajánlja fel egyéb módon biztosítékként, azon harmadik személyek részére semmiféle jogot nem enged, illetve semmiféle azzal kapcsolatos jogról nem mond le.
10. Jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
11. Eladó akként nyilatkozik, hogy a magyar jogszabályok szerint működő helyi önkormányzat. Vevő akként nyilatkozik, hogy cselekvőképes magyar állampolgár.

Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Vizer Tamás ügyvédet (1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4.) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével. **Az ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.**

Jelen szerződést a felek elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Hernád, 2025. december ...

Hernád Nagyközség Önkormányzata
Eladó
Képviseli:
Zsírosné dr. Pallaga Mária
polgármester

Kovács István
Vevő

Dr. Vizer Tamás ügyvéd
Készítettem és Ellenjegyzem:
Hernád, 2025. december ...
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4
KASZ: 36072093