

020/2021-17

**TELEKALAKÍTÁSI- és ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről:

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., törzskönyvi azonosító szám: 730105, adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához 53.117/2019.11.18. ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány, valamint a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”), másrészről

**POLUS KÁROLY ÁRPÁD**

(születési név: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED]; születési helye és ideje: [REDACTED]; személyi azonosító: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED] lakóhely: [REDACTED]), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő I.”)

**ERDÉLYI NÓRA**

(születési név: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; születési helye és ideje: [REDACTED]; személyi azonosító: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED] lakóhely: [REDACTED]), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő II.”) (Vevő I. és Vevő II. a továbbiakban közösen úgy is, mint „Vevő” vagy „Vevők”)

Eladó és Vevők együttesen szerződő felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

**PREAMBULUM**

Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) tárgyában közöttük 2019. 08. 30. napján előszerződés (a továbbiakban: **Előszerződés**) jött létre. Szerződő Felek az Előszerződésben foglaltak figyelembevételével, az alábbiak szerint kívánják a Szerződést létrehozni:

1. **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy a **Budaörs, belterület (9821) helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartásban „Kivett közterület” megjelölésű, 1625 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **Eladó** 1/1 arányú tulajdonában van. Az ingatlant a következő jogok terhelik:

- Az ELMŰ Hálózati Kft-t 11 m<sup>2</sup> nagyságú területre megillető vezetékjog az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap III/1. sora alapján,
- Az ELMŰ Hálózati Kft-t 98 m<sup>2</sup> nagyságú területre megillető vezetékjog a VMB-54/2012. engedély (III/2. sor) alapján.

2. **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy a **Budaörs, belterület 9828/2 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 765 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **Vevő I.** és **Vevő II.** egymás között 1/2-1/2 arányú tulajdonában van. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

3. **Szerződő Felek Szerződés célja**, hogy **Budaörs Város Önkormányzat Képviselő Testülete** 80/2019. (V.30.) ÖKT. sz., határozata alapján, a Földmérő Kft. által készített **13/2019.** munkaszámú és az ingatlanügyi hatóság által **2628/2019, E-59/2019** szám alatt záradékolt földrészletek határrendezéséről szóló változási vázrajzon (a továbbiakban: **Vázrajz**), valamint a **805243-7/2020.** számú telekalakítási határozatban (a továbbiakban: **Határozat**) meghatározottak szerint kialakuló ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetésre kerüljenek azzal, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan **9828/2 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolandó 277 m<sup>2</sup> területű ingatlanrésze** (a továbbiakban: **Ingatlanrész**) **adásvétel útján Vevők – egymás között 1/2 - 1/2 arányú – tulajdonába kerüljön.**

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás\*  
polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró  
Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő  
ügyvéd

Polus Károly Árpád  
Vevő I.

Erdélyi Nóra  
Vevő II.

4. Szerződő felek a **Vázrajz és a Határozat** alapján az **1-2. pontban** megjelölt ingatlanok határrendezésében úgy kívánnak megállapodni, hogy Eladó eladja, Vevők pedig – egymás között  $\frac{1}{2}$  –  $\frac{1}{2}$  arányban – megveszik az **1. pontban** megjelölt ingatlanból beépítetlen területként összesen a **9828/2 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolandó 277 m<sup>2</sup> terület** (továbbiakban: **Ingatlanrész**) tulajdonjogát **8.326.897 Ft-ért**, azaz nyolcmillió-háromszázhuszonhatezer-nyolcszázkilencvenhét forintért (a továbbiakban: **Vételár**), **Vevők** által már megismert állapotában – az értékesítés a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) k) pontja értelmében adómentes-, így a kialakuló

- a) **(9821)** helyrajzi számú, „Kivett közterület” megnevezésű, **1348 m<sup>2</sup>** területű ingatlan a Vázrajz szerinti **vezetékjogok változatlanul hagyása mellett** (az ELMŰ Hálózati Kft-t 11 m<sup>2</sup> nagyságú területre megillető vezetékjog az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap III/1. sora alapján, valamint az ELMŰ Hálózati Kft-t 98 m<sup>2</sup> nagyságú területre megillető vezetékjog a VMB-54/2012. engedély (III/2. sor) alapján) **telekalakítás jogcímén** Eladó 1/1 arányú tulajdonába kerül, illetőleg marad, a
- b) **9828/2** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” **1042 m<sup>2</sup>** területű ingatlan **telekalakítás és adásvétel jogcímén** Vevők egymás között  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányú tulajdonába kerül, illetőleg marad.

5. Vevők a Vételárat jelen Szerződés hatályba lépésétől számított **30 napon belül** fizetik meg Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú bankszámlájára. Amennyiben Vevők a Vételár megfizetése kapcsán késedelembe esnek, a késedelem idejére a Ptk. szerinti késedelmi kamatot és a teljesítés napjáig a késedelembe eséstől napi 5.000 Ft késedelmi kötbér megfizetésére kötelesek Eladó részére. Vevők 60 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőkhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a Szerződéstől. Szerződő Felek a Szerződés hatályba lépésének napjának az utóbb aláíró Szerződő Fél aláírásának napját tekintik.

6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Vevőket, hogy a 4. pont szerinti változások ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez kifejezetten és elengedhetetlenül szükséges az ELMŰ Hálózati Kft. mint vezetékjog jogosultjának a Vázrajzon történő ellenjegyzéssel történő jóváhagyása (a továbbiakban: **ELMŰ Nyilatkozat**). Erre tekintettel Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ELMŰ Nyilatkozatot 90 napon belül beszerzik és eljuttatják eljáró ügyvéd számára.

7. Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:59. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Ptk. 6:216. § (1) bekezdésétől eltérnek, melynek alapján megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a teljes Vételár megfizetéséig **és** az ELMŰ Nyilatkozatot beszerzéséig **fenntartja**. Eladó a Vételár megfizetése és az ELMŰ Nyilatkozat beszerzése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, **az 1. és 2. pontban körülírt ingatlanok adataiban bekövetkezett változásokat a 4. a) pontban rögzítetteknek megfelelően** vezessék át és jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba **telekalakítás** jogcímén, valamint **a 4. b) pontban rögzítetteknek megfelelően** vezessék át és jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba **telekalakítás és adásvétel** jogcímén.

Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a 4. pont szerinti változások ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez. Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása és az ELMŰ Nyilatkozat beszerzése esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevők részére kiállított Bejegyzési Engedély az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön a maradó példányok Szerződő Feleknek történő kiadása mellett, oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás  
polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró  
Gyula, alpolgármester

dr. László József  
ügyvéd

Polus Károly Árpád  
Vevő I.

Erdélyi Nóra  
Vevő II.

A Vételár kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban elismeri a Vételár maradéktalan megfizetését, vagy Eladó átadja eljáró ügyvéd részére a Vételár kifizetését igazoló pénzügyi igazolást, vagy Vevők átadják eljáró ügyvéd részére a Vételár kifizetéséről szóló eredeti banki igazolást.

8. A Szerződő Felek közösen kérik a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et az Inyvtv. 47/A.§ (1) bek. b.) pontja alapján a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási **függőben tartását**.

9. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt. Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően - a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása és az ELMŰ Nyilatkozat beszerzése esetén hozzájárul ahhoz, hogy a Bejegyzési Engedély a Feleknek kiadásra, illetőleg az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön a maradék példányok ügyfeleknek történő kiadása oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

10. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár megfizetését – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat aláírásával vagy pénzügyi igazolásával elismeri és nyugtázza.

11. Vevők az Előszerződés 9. pontjára hivatkozva kijelentik, hogy felvették a kapcsolatot és a szükséges intézkedéseket megtették, illetőleg megteszik – saját költségükön – a gáz, szennyvíz-csatorna, illetőleg más közműszolgáltatókkal szolgalmi jog vagy vezetékjog alapításával kapcsolatosan, valamint a szennyvíz bekötésének áthelyezéséről saját költségükön gondoskodtak, illetőleg gondoskodnak.


12. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanrész tekintetében külön birtokbaadási eljárás lefolytatása nem szükséges, figyelembe véve, hogy Vevők az Ingatlanrészt a Szerződés megkötésének időpontjában is birtokában tartják, melyre vonatkozóan Vevők kijelentik, hogy Eladóval szemben jogcímre tekintet nélkül megtérítési igényük nincs, megtérítési igénnyel jogcímre tekintet nélkül a jövőben nem lépnek fel, az igényérvényesítésről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak. Szerződő Felek megállapodnak továbbá abban, hogy Vevők a Vételár megfizetésének napjától szedik az Ingatlanrész hasznait, a birtoklásuk kezdetétől fogva viselik a felmerülő kiadásokat és a kárveszélyt.


13. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy Vevők saját költségén folytatták le a telekalakítási eljárást, továbbá azt, hogy Vevők viselik a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos költségeket. Eljáró ügyvéd Szerződéskötéssel kapcsolatos munkadíját Eladó viseli.


14. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.


15. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

16. A Szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a hatályos Ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint az aláírt okiratot harminc napon belül be kell nyújtani az illetékes ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz annak érdekében, hogy a tulajdonszerzés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás  
polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró  
Gyula, alpolgármester

  
dr. László Jenő  
ügyvéd

  
Polus Károly Árpád  
Vevő I.


  
Erdélyi Nóra  
Vevő II.


17. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Szerződő felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

18. Szerződő Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse. Vevők kijelentik, hogy jelen pontban adott meghatalmazásuk hatálya a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400 adatlappal kapcsolatos nyilatkozat megtételére is kiterjed.

Szerződő Felek a Szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budaörs, 2021. január 18.

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette:


  
Biró Gyula  
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:




Budaörs, 2021. január 18.

Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:  
Budaörs, 2021. január 18.

  
Dr. László Jenő  
Ügyvédi Iroda  
Kamarai nyilvántartási szám: 16918  
IKASZ: 36064405  
Lev. cím: 1525 Bp., Pf. 34.,  
1027 Budapest, Bem József u. 4. III. 1.

Budaörs, 2021. január 18.

  
Polus Károly Árpád  
Vevő I.

  
Erdélyi Nóra  
Vevő II.

Vevő I. és Vevő II. vonatkozásában ellenjegyzem:  
Budaörs, 2021. január 18.

  
Dr. László Jenő  
Ügyvédi Iroda  
Kamarai nyilvántartási szám: 16918  
IKASZ: 36064405  
Lev. cím: 1525 Bp., Pf. 34.,  
1027 Budapest, Bem József u. 4. III. 1.