

07/2021-518

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 Bíró Gyula alpolgármester) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”), másrésztől

BALÁS OTTÓ

(születési neve: _____, születési hely és idő: _____, „anya neve” _____
személyi azonosítója: _____ lakóhelye: _____ adóazonosító jele: _____
személyi azonosító igazolványának száma: _____ lakóhelyi igazoló hatósági
igazolványának száma: _____ mint vevő (a továbbiakban: „Vevő1”) és

BALÁS OTTÓNÉ

(születési neve: / _____, születési hely és idő: _____, „anya neve:” _____
személyi azonosítója: _____ lakóhelye: _____ adóazonosító
jele: _____ személyi azonosító igazolványának száma: _____ lakóhelyi igazoló hatósági
igazolványának száma: _____) mint vevő (a továbbiakban: „Vevő2”)


(a továbbiakban Vevő1 és Vevő2 úgy is mint „Vevő” vagy „Vevők”, Eladó és Vevő: „Felek”) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:


A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK

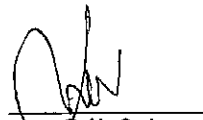
1. Felek rögzítik, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában szereplő, **Budaörs, belterület 2508/4 hrsz.** alatt felvett, a természetben 2040 Budaörs, Széchenyi István utca 28. szám alatt található, 634 m² alapterületű, „Kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan Vevő1 és Vevő2 egymás közt 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi. Felek megállapítják, hogy a TAKARNETRŐL az ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.
2. Felek rögzítik, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában szereplő, **Budaörs, belterület 2520 hrsz.** alatt felvett 5435 m² alapterületű, „Kivett közterület” megnevezésű ingatlan Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi. Felek megállapítják, hogy a TAKARNETRŐL az ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az ingatlant terheli III/4. sorszám alatt, a **62728/2012.12.21.** számú határozattal bejegyzett, az ELMŰ Hálózati Kft.-t az ingatlan területéből 246 m²-nyi területre a VMB-52/2012 engedély alapján illető vezetékJog. Egyebekben az ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.

A SZERZŐDÉS CÉLJA, A VÉTELÁR ÉS TELJESÍTÉSE, BIZTOSÍTÉK

3. Jelen szerződés (a továbbiakban: Szerződés) célja, hogy **Budaörs Város Önkormányzat Képviselő Testülete 12/2021.(VI.30.) Ökt. sz. határozata** alapján, a Kovács Gábor földmérő által készített **73/2019.** munkaszámú és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által **2496/2019.** és **E-4/2020 sz.** alatt záradékolt földrészletek határrendezéséről szóló változási vázrajzon (a továbbiakban: **Vázrajz**), valamint a 805253-9/2020. számú telekalakítási határozatban (a továbbiakban: **Határozat**) meghatározottak szerint kialakuló ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetésre kerüljenek azzal, hogy a **2. pontban körülírt ingatlan 117 m² területű ingatlanrésze adásvétel útján Vevők egymás közt 1/2-1/2 arányú tulajdonába kerüljön.**


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


dr. László Jenő
Ügyvéd


Balás Ottó
Vevő1


Balás Ottóné
Vevő2

4. Szerződő felek a **Vázrajz és a Határozat** alapján az **1. és 2. pontban** megjelölt ingatlanok határrendezésében úgy állapodnak meg, hogy Eladó eladja, Vevők pedig egymás közt 1/2-1/2 arányban megveszik az **2. pontban** megjelölt ingatlanból a Vázrajz szerint összesen **117 m² terület** (továbbiakban: **Ingtatlanrész**) tulajdonjogát **3.900.000 Ft-ért**, azaz hárommillió-kilencszázezer forintért (a továbbiakban: **Vételár**), Vevők által már megismert állapotában – az értékesítés a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében adómentes –, így kialakuló

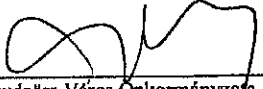
- a) **2508/4 hrsz-ú 751 m²** alapterületű, „Kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan **telekalakítás és adásvétel jogcímén** Vevő1 és Vevő2 egymás közt 1/2-1/2 arányú tulajdonába kerül, **illetőleg marad,**
 b) **2520 hrsz. alatt felvett 5318 m²** alapterületű, „Kivett közterület” megnevezésű ingatlan **telekalakítás jogcímén** Eladó 1/1 arányú tulajdonában marad.

5. Felek megállapodnak, hogy Vevők a Vételárból **3.000.000.- Ft-ot**, azaz **hárommillió forintot** (a továbbiakban: **Első Részlet**) a **Szerződés hatálybalépését követő 15 napon** belül megfizetik Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés a Szerződést utolsóként aláíró szerződő fél aláírásának napján lép hatályba.
6. Eladó és Vevők megállapodnak, hogy a Vételárból fennmaradó **900.000 Ft** azaz **kilencszázezer forint** (a továbbiakban: **Hátralék**) pedig 60 havi részletben (a továbbiakban: **Részlet**) történő teljesítéssel kerül megfizetésre Vevők részéről az 5. pontban körülírt számlára. A Részlet mértéke a Szerződéskötés napján irányadó jegybanki alapkamat figyelembevételével a Szerződés megkötését követő 1-59. hónapban 17.675 Ft, a 60. hónapban 17.624 Ft, ugyanakkor Eladó és Vevők a részletfizetésre tekintettel megállapodnak, hogy Vevők a részletfizetésre az adott havi részletre irányadó **jegybanki alapkamat + 5% mértékű ügyleti kamatot tartoznak megfizetni**, továbbá megállapodnak abban, hogy Eladó egyoldalú jognyilatkozatával jogosult módosítani a Részlet összegét a jegybanki alapkamat változásának figyelembevételével, a jegybanki alapkamat változásának megfelelő összeggel. Az előbbiekre vonatkozóan Vevők kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásával lemondanak a kamat mérséklésének jogáról, a kamat mértékét arányosnak ismerik el, és nem emelnek kifogást a Részlet előbbiekre szerinti, Eladó általi egyoldalú megváltoztatásával szemben.

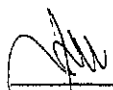
Felek rögzítik, hogy Részletek megfizetése minden hónap 10. napjáig esedékes.


Felek rögzítik, hogy Vevők előteljesítésre jogosultak.

7. Amennyiben Vevők az Első részlet és/vagy a Hátralék megfizetése kapcsán késedelembe esnek, úgy Vevők a késedelem idejére a késedelem minden napja után 2.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére kötelesek Eladó részére. Vevők a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a kötbér mértékének vitatási jogáról. Vevők 60 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőkhöz intézett írásbeli nyilatkozatával elállhat a Szerződéstől. Elállás esetén Vevők kötelesek Eladó felhívásától számított 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában is tudomásul venni az elállást és elszámolni Eladóval, mely során Eladó visszafizetési kötelezettségét kamat nem terheli, továbbá Eladó részére a Szerződés megkötését megelőző, eredeti állapot helyreállításához szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozato(ka)t megtenni, mely jognyilatkozat(ok) megadásának elmulasztása esetén a jognyilatkozat(ok) megtételéig napi 5.000 Ft késedelmi kötbért kötelesek Vevők Eladó részére megfizetni. Felek rögzítik, hogy az elállásból eredő, eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos költségek is Vevőket terhelik, melyek alatt különösen, de nem kizárólag a vonatkozó változási vázrajz elkészítésének, a telekalakítási eljárás lefolytatásának, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetés költségét értik a Felek. Elállás hiányában a 60 napot meghaladó késedelmet követő naptól a fenti részletfizetési kikötés hatályát veszíti és Vevők a fennmaradó pénztartozásukat 15 napon belül, egy összegben kötelesek megfizetni Eladó számára. Vevők a Szerződés aláírásával


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


 dr. László Jenő
 ügyvéd


 Balás Ottó
 Vevő1


 Balás Ottóné
 Vevő2

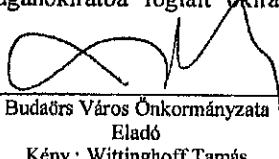
viSSzavonhatatlanul lemondanak a kötbér mértékének vitatási jogáról. Elállás esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni, mely során Eladó visszafizetési kötelezettségét kamat nem terheli.


8. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés szerinti, 3. és 4. pontban körülírt telekalakítás átvezetésével egyidejűleg, a Hátralék megfizetésének biztosítására 900.000 Ft azaz kilencszázezer forint és járulécai erejéig Eladó javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a Budaörs, belterület 2508/4 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan Vevő1 1/2 arányú és Vevő2 1/2 arányú tulajdoni hányadára. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Hátralékot Vevők maradéktalanul megfizetik, a kifizetését követő 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A törlés ügyintézési feladata és annak költsége Vevőket terheli.
- Felek **jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a jelen Szerződés szerinti, 3. és 4. pontban körülírt telekalakítás átvezetésével egyidejűleg 900.000 Ft azaz kilencszázezer forint és járulécai erejéig Vevő1 1/2 arányú és Vevő2 1/2 arányú tulajdoni hányadára jelzálogjog bejegyzésre, valamint elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésre kerüljön Eladó javára.
9. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevők a Hátralék teljes összegét az 5. pontban meghatározott határidőn belül maradéktalanul megfizetik Eladó részére, úgy a Hátralék megfizetését követő napon a 8. pont hatályát veszíti, és felek nem kérik a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetőleg feljegyzését. A Hátralék kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy pénzügyi igazolással eljáró ügyvéd felé elismeri a Hátralék maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja eljáró ügyvéd felé a Hátralék Eladó részére történő megfizetését, mely esetben eljáró ügyvéd nem kezdeményezi a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetőleg feljegyzését.

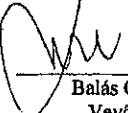
TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

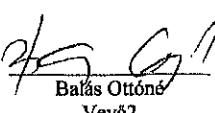
10. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát az Első Részlet kifizetéséig fenntartja. Eladó az Első Részlet megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. és 2. pontban körülírt ingatlanok adataiban bekövetkezett változásokat a 3. és 4. pontban rögzítetteknek megfelelően vezessék át és jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba a 4. a) pontban foglaltak **telekalakítás és adásvétel**, míg a 4. b) pontban foglaltak **telekalakítás** jogcímén (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
11. Felek közösen kérik 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.
12. 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 – az Első Részlet kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevők részére kiállított Bejegyzési Engedély a Feleknek kiadásra, illetőleg a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-hez benyújtásra kerüljön a maradék példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

Az Első Részlet kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri az Első Részlet maradéktalan


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


dr. László Jenő
ügyvéd


Balás Ottó
Vevő1


Balás Ottóné
Vevő2

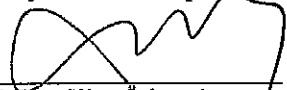
megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja az Első Részlet Eladó részére történő megfizetését.

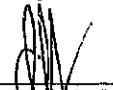
INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

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

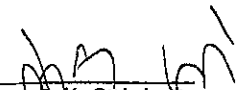
VEGYES RENDELKEZÉSEK

14. Felek vállalják, hogy a jelen Szerződésben foglalt jogügylet, illetve telekalakítás megvalósításához és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges bármely dokumentáció elkészítéséhez valamennyi rendelkezésükre álló információt, illetve hatósági eljárásokban szükséges valamennyi, tulajdonosi nyilatkozatot ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon a másik fél felhívására, az annak kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül a másik fél rendelkezésre bocsátanak.
15. Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Eladó viseli, minden egyéb felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a Szerződés benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Vevők viselik.
16. Felek rögzítik, hogy a telekalakítási eljárást Vevők folytatták le, saját költségükön.
17. Eladó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Vevők cselekvőképes magyar állampolgárok. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
18. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
19. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. 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. 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. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. 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. 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.
20. 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 képviselőitk ellátására, továbbá az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás


Budáörs Város Önkormányzata
Eladó
Képv.: Wittlinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

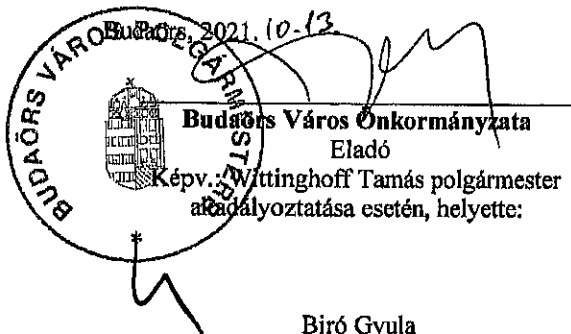

dr. Balás János
ügyvéd


Balás Ottó
Vevő1


Balás Ottóné
Vevő2

tekintetében a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előtt 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 a kéri Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse. Vevő kijelenti, hogy jelen pontban adott meghatalmazása hatálya a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400 adatlappal kapcsolatos nyilatkozat megtételére is kiterjed.

Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.



Biró Gyula
alpolgármester
Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Budaörs, 2021. 10. 12.

Budaörs, 2021. 10. 15.

Balás Ottó
Vevő1

Balás Ottóné
Vevő2

Ellenjegyzem azzal, hogy a szerződő felek jelen okiratot az aláírásuk felett megjelölt helyen és napon előttem írták alá.
Budaörs, 2021. 10. 15.



Kovács Gábor.

1117, Budapest, Móricz Zsigmond körtér 10/6/3

Munkaszám: 73/2019

Budaörs, város

Belterület

Adatszolgáltatás Iktató száma: 2_2342_2019

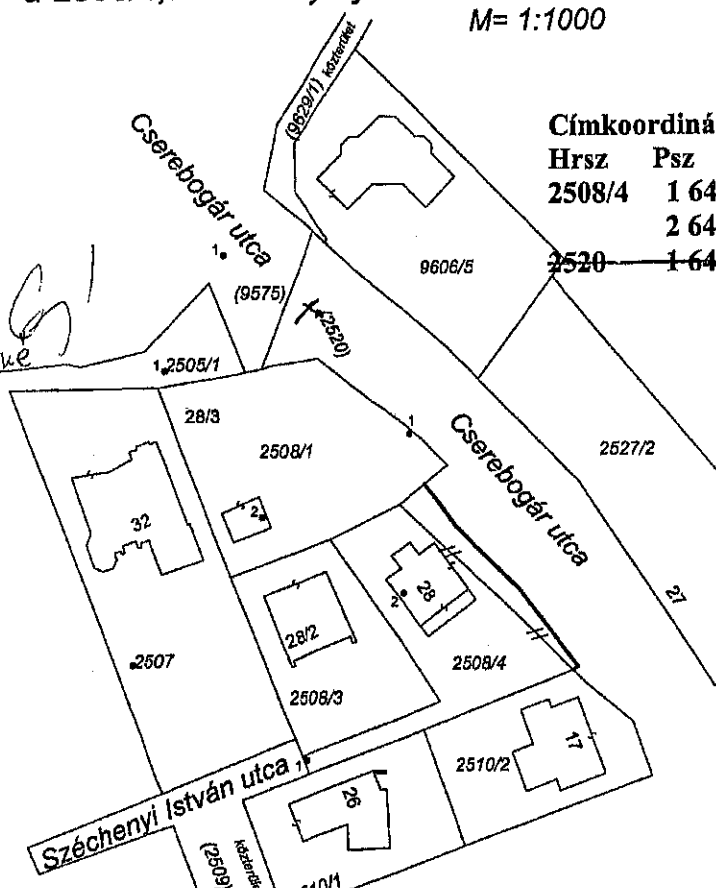
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2508/4, 2520 helyrajzi számú földrészletek határ-rendezéséről

M= 1:1000

Balás Ottó
vevői

Balás Ottó
vevői



Címkoordináta:

Hrsz Psz Y X Pkód

2508/4 1 644241 236139 5412

2 644256 236165 5412

2520 1 644243 236209 5412

Előjegyzés: Budaörs, 2021. 10. 15.



"A telekalkulációt a 805253-9/2020 számú
 Landregisterben foglaltak szerint engedélyezem.
 Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt
 a határozat jogerőbe lépésétől megkezdve
 egy évig hatályos."



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	ha,m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	ha ha,m ²	AK	Szolgalmi és Egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2508/4		Kivett lakóház, udvar		0.0634		2508/4		Kivett lakóház, udvar		0.0751		
2520		Kivett Közterület		0.5435		2520		Kivett helyi közút		0.5318		Vezetékgig Név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT. Cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. VMB-52/2012 engedély számú, (20858) Budaörs 4.sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 246 m ² -re az ingatlan területéből
Összesen:				0.6069						0.6069		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A birtokhatár rendezés akaratumnak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell. 2020 JAN 15.

Budaörsi Város Önkormányzata elnöke
 Budapest, 2019. 06. 25. Képv.
 Képviselet Támasz polgármester
 készítő és
 Minőséget tanúsító
 FIG: 6592/2014, IRM 1441/1995



Záradékoló: G. Katalin
 Ing. rend. min. sz.
 irmsz.: 1809/2003
 2496/2019
 E-4/2020