

1 példányt írtetek.

2022. apr. 1.

Tóth Imre László

0/52/2022-203

RÁÉPÍTÉSI MEGÁLLAPODÁS

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 tulajdonos (továbbiakban: „Átruházó”), másrészről


TÓTH IMRE LÁSZLÓ

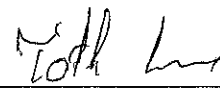
(születési neve: Tóth Imre László, születési hely és idő: , anyja neve: ,
személyi azonosítója: , személyi azonosító igazolványának száma: ,
lakóhelye: , adóazonosító jele:) mint jogszerző (továbbiakban: „**Jogszerző**”), (a továbbiakban Jogszerző és Átruházó együttesen: „**Felek**”) között az alulírott napon és helyen Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 28/2022. (II.14.) TFKVB számú határozata alapján, a következő feltételek mellett:

1. Budaörs Város Önkormányzata 217/487-ed tulajdoni arányban tulajdonosa a **1409 helyrajzi számú**, természetben **Budaörs, Budakeszi köz 8. szám** alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 3 db*” megnevezésű, 459 m² területű ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”).
2. Az osztatlan közös tulajdonban álló Ingatlan másik tulajdonosa Tóth Imre László, aki 270/487-ed arányban tulajdonosa az Ingatlannak. Az Önkormányzat – 1992. december 10. napján – telekmegosztás jogcímen került tulajdonba, míg tulajdonostárs 1983. január 28. napján vált tulajdonossá ajándékozás, illetve vétel jogcímen.
3. Az Ingatlanra Jogszerző Budaörs Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya által 7097-7/1992. számmal kiadott határozatában építési engedélyt kapott 102 m² alapterületű családi ház (továbbiakban: **Felépítmény**) megépítésére. A használatbavételi engedélyt Budaörs Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya 16806/1996. számú határozatával megadta. Jogszerző akkor nem kérte az illetékes földhivatalnál a Felépítmény ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését. Jogszerző szomszédjai mint tanúk teljes bizonyító erejű magánokiratban igazolták, hogy az Ingatlanon Jogszerző építkezett.
4. Jogszerző az évek során folyamatosan a családi házhoz épített, mely hozzáépítést nem jelentett be és nem engedélyeztetett az építésügyi hatóságnál. A 2022. január 14. napján készült ingatlanszakértői vélemény alapján a Felépítmény nettó alapterülete 218 m². A jelenlegi térképmásolaton még a szerzésekori épületek szerepelnek, melyet Jogszerző elmondása szerint azóta elbontott, hiszen annak helyére építkezett. Felek megállapítják, hogy a térképmásolat a mai állapotot egyáltalán nem tükrözi. Jogszerző kijelenti, hogy az illetékes földhivatalnál kezdeményezte a jelenlegi épület feltüntetését, mely eljárás azonban megszüntetésre került.
5. Tekintettel a több évtizedes használatra, Felek jelen szerződés aláírásával úgy döntenek, hogy az osztatlan közös tulajdont megszüntetik, és az Ingatlan tulajdoni helyzetét jelen megállapodás keretében közösen rendezik.
6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per-, teher-, követelés- és igénymentes.



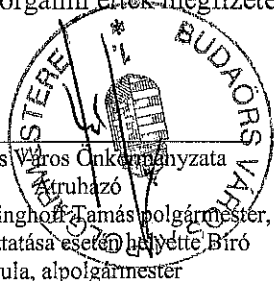
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Biró
Gyula, alpolgármester


dr. László Jenő
ügyvéd


Tóth Imre László
Jogszerző

7. Felek az előző pontokban foglaltakra tekintettel, valamint az Étv. 37. § (2) bekezdése, a 2013. CLXXVII. tv. 48. §-a, az 1959. évi IV. tv. 137. §-138. §, valamint a PK 7. sz. állásfoglalás alapján megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tulajdonjogát jelen Szerződésben meghatározott módon rendezni kívánják.
8. Átruházó által készített és Jogszerző által elfogadott ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az Ingatlan forgalmi értéke **120.970.000 Ft, melyből a Felépítmény forgalmi értéke 108.890.000 Ft, míg a földterület forgalmi értéke 12.080.000 Ft.** A földterület forgalmi értékéből Átruházót megillető 217/487 tulajdoni aránya **5.380.000 Ft, azaz Ötmillió-háromszáznyolcvanezer Forint,** mely egyben a jogszerzés ellenértékét is jelenti, mely összeget tartozik Jogszerző az Átruházó részére megfizetni.
9. Felek megállapodnak abban, hogy **Jogszerző 1/1 tulajdoni arányban – ráépítés jogcímén – tulajdonjogot szerez az Ingatlanon,** tehát a Budaörs 1409 helyrajzi számú ingatlan 217/487-ed tulajdoni hányadán, az Ingatlan után fizetendő **5.380.000 Ft, azaz Ötmillió-háromszáznyolcvanezer forint** Átruházó részére történő megfizetése mellett. A jelen jogügylet a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. j) pontja értelmében mentes az általános forgalmi adó alól.
10. Felek megállapodnak, hogy Jogszerző az **5.380.000 Ft, azaz Ötmillió-háromszáznyolcvanezer forint összegű ellenértéket** a megállapodás mindkét fél általi aláírását követő **15 munkanapon** belül köteles megfizetni Átruházó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Amennyiben Jogszerző az ellenérték megfizetése kapcsán késedelembe esik, köteles késedelmi kamatot fizetni. Jogszerző a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,- Ft kötbér megfizetésére köteles. Jogszerző 120 napot meghaladó késedelme esetén Átruházó egyoldalú, Jogszerzőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a jelen megállapodástól.
11. Átruházó az **Ingatlan 1/1,** tehát a Budaörs **1409 helyrajzi számú ingatlan 217/487-ed tulajdonjogát** a 10. pontban meghatározott ellenérték megfizetéséig **fenntartja. Átruházó kötelezettséget vállal arra, hogy Jogszerző 10. pontban foglalt fizetési kötelezettségének teljesítését követő 15 napon belül külön nyilatkozatban feltétel nélkül és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budaörs, Budakeszi köz 8. szám alatti, 1409 helyrajzi számú ingatlan 217/487-ed tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba Jogszerző javára ráépítés jogcímén bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).**
12. Felek közösen kérik a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et az Inytv. 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.**
13. Átruházó jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt.

Átruházó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a 10. pontban meghatározott ellenérték megfizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Jogszerző részére kiállított Bejegyzési Engedély a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-hez benyújtásra kerüljön a maradék példányok ügyfélnek történő kiadása mellett oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon. A 10. pontban meghatározott ellenérték megfizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Átruházó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a teljes forgalmi érték maradéktalan megfizetését, és/vagy Jogszerző eredeti banki igazolással igazolja a teljes forgalmi érték megfizetését.



Budaörsi Város Önkormányzata
Átruházó
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyettesítő
Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Tóth Imre László
Jogszerző


14. Felek rögzítik, hogy Jogszerző az Ingatlant jelenleg is birtokában tartja, így birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség, illetőleg erre tekintettel Átruházó sem az Ingatlanra, sem az Ingatlanon található Felépítményre vonatkozóan jog- és kellékszavatosságot, illetőleg kárfelelősséget nem vállal. Jogszerző jogcímtől függetlenül Átruházóval szemben semmilyen igényt nem érvényesíthet, mert minden igényérvényesítésről jelen megállapodás aláírásával kifejezetten lemond. Az előbbieket alapján Jogszerző kijelenti, hogy Átruházóval szemben az Ingatlan jelen megállapodás aláírását megelőző birtokviszonyával, illetőleg a birtokbaadásával kapcsolatosan sem most, sem a jövőben jogcímre tekintet nélkül igénnyel nem él, arról jelen megállapodás aláírásával kifejezetten lemond.
15. Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a jelen megállapodás megkötésénél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Átruházó viseli, minden egyéb felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a megállapodás benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Jogszerző viseli.
16. Átruházó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Jogszerző cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
17. Felek kijelentik, hogy Átruházó jelen megállapodás aláírásához szükséges/megfelelő felhatalmazással rendelkezik. Jelen megállapodás Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 28/2022. (II.14.) TFKVB számú határozatával jóváhagyta.
18. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak jelen megállapodással kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az adózással és illetékfizetéssel kapcsolatos, és az adóbevallási kötelezettségükre vonatkozó kioktatást tudomásul veszik és azt megértették. **Jogszerző kijelenti, hogy igénybe kívánja venni az Itv. 26. § (1a) bekezdés d) pontja szerinti illetékmentességet.**
19. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
20. **Jogszerző jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal, hogy jelen megállapodás megkötésétől számított 1 éven belül megkötí** Budaörs Város Önkormányzatával jelen megállapodás mellékletét képező vázrajz tartalmának megfelelő **telekalakítással vegyes adásvételi szerződést**, mely Tóth Imre László **jogtalan túlhasználatát jogosult rendezni.**
21. Felek rögzítik, hogy ha Tóth Imre László jelen megállapodás megkötésétől számított 1 éven belül neki felróható okból nem írja alá a telekalakítással vegyes adásvételi szerződést, abban az esetben 1.920.000 Ft, azaz Egymillió-kilencszázhuszezer forint összegű meghíúsulási kötbért tartozik az Önkormányzat részére megfizetni.
22. Felek a Pmt. rendelkezései alapján jelen megállapodásban 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.

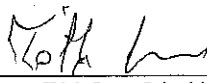


Budaörs Város Önkormányzata

Átruházó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette: Bíró
Gyula, alpolgármester


dr. László Jenő
ügyvéd


Tóth Imre László
Jogszerző

23. Felek a jelen megállapodás 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 tudomásszerzéstől 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.
24. Felek a jelen megállapodás elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviseletük 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 a kéri Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül is kézbesítse.**

Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budaörs, 2022. 03. 30.

Budaörs, 2022. 04. 01.

Budaörs Város Önkormányzata

Áruházó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:



Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2022. 03. 28.

Tóth Imre László

Jogszerző

Ellenjegyzem azzal, hogy Felek jelen okiratot az aláírásuk felett megjelölt helyen és napon előttem írták alá.

Budaörs, 2022. 04. 01.



Melléklet: Felmérési vázrajz