

BEJÁRÁSRA ÉRKEZETT

2023 MÁJ 17.

Ügyirtező:

Melléklet:

Előszám:

Szám:

Erkezett:

1

POSTÁZÓBA ÉRKEZETT

2023 MÁJ 16.

INGATLAN CSERÉVEL
VEGYES TELEKALKITÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a **Fenhong-Property Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., cégjegyzékszám: 01-09-340730, adószám: 26713867-2-42, statisztikai számjel: 26713867-6810-113-01, képviseli: Jellinek Dániel ügyvezető), mint tulajdonos1, cserélő1; a továbbiakban: **Cserélő fél-1**

másrészről

a **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 tulajdonos2, cserélő2, a továbbiakban: **Cserélő fél-2**

harmadrészről

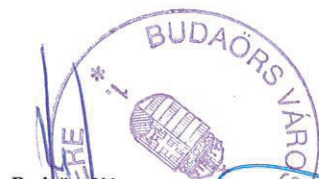
az **ASTROIS Ingatlanhasznosító és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2040 Budaörs, Kinizsi utca 2/b., cégjegyzékszám: 13-09-090684, adószám: 12031885-2-13, statisztikai számjel: 12031885-6810-113-13, képviseli: Vass Gábor ügyvezető), mint tulajdonos3, cserélő3; a továbbiakban: **Cserélő fél-3** (együttesen: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon az alábbi feltételekkel jött létre.

1) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Cserélő fél-1** 1/1 arányú tulajdonában van a Budaörs, belterület, **4071/4 hrsz.** alatt nyilvántartott, 2753 m² alapterületű „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan1**). Az ingatlant III/11. alatt 10.000.000 EUR, azaz tízmillió euró és járulékai erejéig a Sberbank Magyarország Zrt. javára jelzálogjog, a III/12. sorszám alatt Sberbank Magyarország Zrt. javára elidegenítési és terhelési tilalom a III/11. alatti jelzálogjog biztosítására, III/13. alatt Sberbank Magyarország Zrt. javára vételi jog terheli. (továbbiakban a III/11 és III/12 és III/13 együttesen: **Teher1**)

2) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Cserélő fél-2** 1/1 arányú tulajdonában van a Budaörs, belterület, **4071/6 hrsz.** alatt nyilvántartott, 3161 m² alapterületű „*kivett út*” megnevezésű ingatlan. (továbbiakban: **Ingatlan2**) Az ingatlant III/5. alatt a TIGÁZ ZRT. javára 2467 m² területre bejegyzett vezetékjog, (továbbiakban: **Teher2**) a III/6. alatt az ELMŰ Hálózati Kft javára 417 m² területre bejegyzett MKEH VMB-176/2009. engedélyszámú jogerős határozata alapján vezetékjog terheli.) (továbbiakban: **Teher3**)



20230516-0919-026436-0-00



Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos2, Cserélő fél-2
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Biró Gyula, alpolgármester

Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos1, Cserélő fél-1
képviseleli: Jellinek Dániel
ügyvezető

ASTROIS
Ingatlanhasznosító és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos3, Cserélő fél-3
képviseleli: Vass Gábor
ügyvezető

dr. Pusztai József
ügyvéd

dr. László Jenő
ügyvéd

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

3) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Cserélő fél-3** 1/1 arányú tulajdonában van a Budaörs, belterület, **4071/9 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1700 m² alapterületű „*kivett közterület*” megnevezésű ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan3)

Az ingatlant III/7 alatt a Tigáz Zrt javára 23 m² területre bejegyzett vezetékjog, (továbbiakban: Teher4)

III/8 alatt az ELMŰ Hálózati Kft javára 439 m² területre bejegyzett MKEH VMB-176/2009. engedélyszámú jogerős határozata alapján vezetékjog, (továbbiakban: Teher5)

III/9 alatt, 45203/2/2017.07.28 bejegyző határozatszám alapján az ingatlan 2/5 része vonatkozásában Dr. Jankó Tamás javára vételi jog (továbbiakban: Teher6)

III/10 alatt, 45203/2/2017.07.28 bejegyző határozatszám alapján az ingatlan 3/5 része vonatkozásában Varga László javára vételi jog, (továbbiakban: Teher7)

III/11 alatt, 45203/2/2017.07.28 bejegyző határozatszám alapján az ingatlan 3/5 része vonatkozásában Varga Lászlóné javára vételi jog, (továbbiakban: Teher8)

III/12 alatt, 45203/2/2017.07.28 bejegyző határozatszám alapján az ingatlan 3/5 része vonatkozásában, 1/3 arányban Dr. Varga Petra Dorottya javára vételi jog, (továbbiakban: Teher9)

III/13 alatt, 45203/2/2017.07.28 bejegyző határozatszám alapján az ingatlan 3/5 része vonatkozásában, 1/3 arányban Dr. Varga Krisztián Marcell javára vételi jog, (továbbiakban: Teher10)

III/14 alatt, 45203/2/2017.07.28 bejegyző határozatszám alapján az ingatlan 3/5 része vonatkozásában, 1/3 arányban Varga Réta Nóra javára vételi jog, (továbbiakban: Teher11)

III/15 alatt, 45203/2/2017.07.28 bejegyző határozatszám alapján az ingatlan 2/5 része vonatkozásában, 1/2 arányban. Jankó Dániel javára vételi jog, (továbbiakban: Teher12)

III/16 alatt, 45203/2/2017.07.28 bejegyző határozatszám alapján az ingatlan 2/5 része vonatkozásában, 1/2 arányban Tóth Tímea javára vételi jog, (továbbiakban: Teher13)

III/17 alatt, 45203/2/2017.07.28 bejegyző határozatszám alapján ASTORIS Kft. javára eladási jog (kötelezettek: dr. Jankó Tamás 2/5 arányban, Varga László 3/5 arányban) (továbbiakban: Teher14)

III/18 alatt 2.044.748,- EUR, azaz kétmillió-negyvennégyezer-hétszáznegyvennyolc Eur és járulékai erejéig 2/5 arányban, Dr. Jankó Tamás javára bejegyzett egyetemleges jelzálogjog, terheli még a Budaörs 4071/10 helyrajzi számú ingatlant

III/19 alatt Dr. Jankó Tamás javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom a III/18 alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására (továbbiakban a III/18 és III/19 együttesen: Teher15)

III/20 alatt 2.044.748,- EUR, azaz kétmillió-negyvennégyezer-hétszáznegyvennyolc Eur és járulékai erejéig 3/5 arányban, Varga László javára bejegyzett egyetemleges jelzálogjog, terheli még a Budaörs 4071/10 helyrajzi számú ingatlant

III/21 alatt Varga László javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom a III/20 alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására terheli. (továbbiakban a III/20 és III/21 együttesen: Teher16)

4) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Cserélő fél-1** 1/1 arányú tulajdonában van a Budaörs, belterület, **4072/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1.2577 m² alapterületű „*kivett udvar és gazdasági épület*” megnevezésű lévő ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan4) Az ingatlant III/13 alatt az ELMŰ Hálózati Kft javára 174 m² területre bejegyzett VMB-243/2009. engedélyszámú jogerős határozata alapján vezetékjog, (továbbiakban: Teher17) III/14 alatt 10.000.000 EUR, azaz tízmillió euró és járulékai erejéig a Sberbank Magyarország Zrt. javára jelzálogjog,


a III/15 sorszám alatt Sberbank Magyarország Zrt. javára elidegenítési és terhelési tilalom a III/14 alatti jelzálogjog biztosítására, (továbbiakban a III/14 és III/15 együttesen: Teher18)


III/16 alatt Sberbank Magyarország Zrt. javára vételi jog, (továbbiakban: Teher19)


III/17 alatt az ELMŰ Hálózati Kft javára 175 m² területre bejegyzett VB-101/2020. engedélyszámú jogerős határozata alapján vezetékjog terheli. (továbbiakban: Teher20)




Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos2, Cserélő fél-2
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Bíró Gyula, alpolgármester


Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos1, Cserélő fél-1
képviseli: Jellinek Dániel
ügyvezető


ASTORIS
Ingatlanhasznosító és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos3, Cserélő fél-3
képviseli: Vass Gábor
ügyvezető


dr. Pusztai József
ügyvéd


dr. László Jenő
ügyvéd

5) **Szerződő Felek** kijelentik, és feltétlen szavatosságot vállalnak azért, hogy az 1-4.) pontokban körülírt ingatlanuk, az ott feltüntetett terheken túlmenően per-, teher-, és igénymentes.

6) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy Laczkó Tamás földmérő és földrendező mérnök által 350 - 6398-021 munkaszámon készített és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által 2022.01.19. napján, a 607246-2021, illetve E-5/2022 számon záradékolt, illetve 2023.03.09. napján, a 605303-2023 számon újra záradékolt, jelen szerződéshez 1. számú mellékletként csatolt, telekhatár rendezésre vonatkozó változási vázrajz alapján (továbbiakban: **Vázrajz1**), valamint Laczkó Tamás földmérő és földrendező mérnök által 350-6398-021 munkaszámon készített és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által 606010-2022, illetve E-39/2022 számon záradékolt, jelen szerződéshez 2. számú mellékletként csatolt, földrészlet megosztására vonatkozó változási vázrajz (továbbiakban: **Vázrajz2**), továbbá Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által hozott 805426/4/2022. sz. telekalakítási határozat (a továbbiakban: **Határozat1**), valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által hozott 805425/4/2022. sz. telekalakítási határozat (a továbbiakban: **Határozat2**) alapján rendezni kívánják az 1-4.) pontban körülírt ingatlanok jogi sorsát. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének **138/2022 (IX.14.) ÖKT sz. határozatával a területcseréhez és telekalakítási eljáráshoz hozzájárult.**

7) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a Vázrajz1 és a Határozat1, valamint a Vázrajz2 és a Határozat2 szerint:

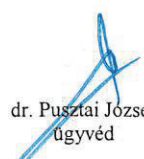
- Cserélő fél-1 a 4072/2 hrsz. alatti ingatlanból a Vázrajz2 szerint kialakuló 4072/4 hrsz alatti 361 m2 területet – melynek értéke 6.130.000-Ft - **elcseréli** a Cserélő fél-2 **4071/6 hrsz.** alatti ingatlanból 361 m2 (308 m2 és 53 m2) területtel – melynek értéke 6.130.000-Ft-;
Cserélő fél-1 és Cserélő fél-2 rögzítik, hogy a csere az Általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében mentes az adó alól.
- Cserélő fél-1 az a) pontban csere útján tulajdonába került **4071/6 hrsz.** 361 m2 területű (308 m2 és 53 m2) ingatlanból 53 m2 területet és a 4071/4 hrsz. alatti ingatlanból 147 m2 területet – melynek értéke 3.400.000,-Ft - **elcseréli** Cserélő fél-3 4071/9 hrsz. alatti ingatlan 200 m2 területtel – melynek értéke 3.400.000,-Ft-.
Cserélő fél-1 és Cserélő fél-3 rögzítik, hogy a csere az Általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében mentes az adó alól.


8) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az 1-4.) pontban körülírt ingatlanok területe, tulajdonosa a 7. pont szerinti cserékre tekintettel az alábbiak szerint változik azzal, hogy **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a Teher1-Teher20 is átjegyzésre, illetőleg változatlanul hagyásra kerüljön az alábbiak szerint:




Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos2, Cserélő fél-2
Képv.: Wittlinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos1, Cserélő fél-1
képviseli: Jellinek Dániel
ügyvezető


ASTROIS
Ingatlanhasznosító és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos3, Cserélő fél-3
képviseli: Vass Gábor
ügyvezető


dr. Pusztai József
ügyvéd


dr. László Jenő
ügyvéd

Változás előtt					Változás után				
Hrsz	Művelési ág	Terület	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher	Hrsz	Művelési ág	Terület	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher
4071/4	„kivett beépítetlen terület”	2753 m ²	Fenhong-Property Kft. 1/1	Jelzálogjog 10.000.000,- EUR és járuléka erejéig; a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom; vételi jog. Jogosult: Sberbank Magyarország Zrt. „v.a.”	4071/4	„kivett beépítetlen terület”	3114 m ²	Fenhong-Property Kft. 1/1	Vezetékjog 441 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Vezetékjog 55 m ² területre. Jogosult: OPUS TIGÁZ Zrt. (TIGÁZ- DSO Kft.) Jelzálogjog 10.000.000,- EUR és járuléka erejéig; a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom; vételi jog. Jogosult: Sberbank Magyarország Zrt. „v.a.”
4071/6	„kivett út”	3161 m ²	Budaörs Város Önkormányzata 1/1	Vezetékjog 2467 m ² területre. Jogosult: TIGÁZ Zrt.; Vezetékjog 417 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.	4071/6	„kivett közút”	2800 m ²	Budaörs Város Önkormányzata 1/1	Vezetékjog 389 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Vezetékjog 2395 m ² területre. Jogosult: OPUS TIGÁZ Zrt. (TIGÁZ- DSO Kft.)

Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos2, Cserélő fél-2
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos1, Cserélő fél-1
képviseli: Jellinek Dániel
ügyvezető

Vass Gábor
ASTROIS
Ingatlanhasznosító és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos3, Cserélő fél-3
képviseli: Vass Gábor
ügyvezető

dr. Pusztai József
ügyvéd

dr. László Jenő
ügyvéd

4071/9	„kivett közterület”	1700 m ²	ASTROIS Kft. 1/1	<p>III/7 Vezetékgog 23 m² területre. Jogosult: TIGÁZ Zrt.;</p> <p>III/8 Vezetékgog 439 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.</p> <p>Vételi jog -III/9 az ingatlan 2/5 része vonatkozásában Jogosult: Dr. Jankó Tamás -III/10 az ingatlan 3/5 része vonatkozásában Jogosult: Varga László -III/11 az ingatlan 3/5 részére vonatkozásában Jogosult: Varga Lászlóné -III/12 az ingatlan 3/5 része vonatkozásában , 1/3 arányban Jogosult: Dr. Varga Petra Dorottya -III/13 az ingatlan 3/5 része vonatkozásában 1/3 arányban Jogosult: Dr. Varga Krisztián Marcell -III/14 az ingatlan 3/5 része vonatkozásában , 1/3 arányban Jogosult: Varga</p>	4071/9	„kivett magánút”	1700 m ²	ASTROIS Kft. 1/1	<p>Vezetékgog 26 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.</p> <p>Vezetékgog 40 m² területre. Jogosult: OPUS TIGÁZ Zrt. (TIGÁZ- DSO Kft.)</p> <p>Vételi jog -az ingatlan 2/5 része vonatkozásába n Jogosult: Dr. Jankó Tamás -az ingatlan 3/5 része vonatkozásába n Jogosult: Varga László -az ingatlan 3/5 részére vonatkozásába n Jogosult: Varga Lászlóné -az ingatlan 3/5 része vonatkozásába n, 1/3 arányban Jogosult: Dr. Varga Petra Dorottya -az ingatlan 3/5 része vonatkozásába n 1/3 arányban Jogosult: Dr. Varga Krisztina Marcell -az ingatlan 3/5 része vonatkozásába</p>
--------	------------------------	---------------------	---------------------	--	--------	---------------------	---------------------	---------------------	--

Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos2, Cserélő fél-2
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos1, Cserélő fél-1
képviseli: Jellinek Dániel
ügyvezető

ASTROIS
Ingatlanhasználó és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos3, Cserélő fél-3
képviseli: Vass Gábor
ügyvezető

dr. Pusztai József
ügyvéd

dr. László Jenő
ügyvéd

			<p>Réta Nóra -III/15 az ingatlan 2/5 része vonatkozásában 1/2 arányban Jogosult: Jankó Dániel -III/16. az ingatlan 2/5 része vonatkozásában 1/2 arányban Jogosult: Tóth Tímea -III/17. Eladási jog Jogosult: Astrois Kft (kötelezettek: dr. Jankó Tamás 2/5 arányban, Varga László 3/5 arányban)</p> <p>-III/18 Egyetemleges jelzálogjog 2.044.748,- EUR és járuléka erejéig 2/5 arányban; terheli még a Budaörs 4071/10 hrsz-ú ingatlant, III/19 a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Jogosult: Dr. Jankó Tamás</p> <p>-III/20. Egyetemleges jelzálogjog 2.044.748,- EUR és járuléka erejéig 3/5 arányban;</p>				<p>n, 1/3 arányban Jogosult: Varga Réta Nóra -az ingalan 2/5 része vonatkozásába n, 1/2 arányban Jogosult: Jankó Dániel -az ingatlan 2/5 része vonatkozásába n 1/2 arányban Jogosult: Tóth Tímea -Eladási jog Jogosult: Astrois Kft (kötelezettek: dr. Jankó Tamás 2/5 arányban, Varga László 3/5 arányban)</p> <p>Egyetemleges jelzálogjog 2.044.748,- EUR és járuléka erejéig 2/5 arányban; terheli még a Budaörs 4071/10 hrsz-ú ingatlant, a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Jogosult: Dr. Jankó Tamás</p> <p>Egyetemlege s jelzálogjog 2.044.748,- EUR és járuléka erejéig 3/5 arányban; terheli még a Budaörs</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos2, Cserélő fél-2
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Biró Gyula, alpolgármester

Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos1, Cserélő fél-1
képviseli: Jellinek Dániel
ügyvezető

ASTROIS
Ingatlanhasznosító és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos3, Cserélő fél-3
képviseli: Vass Gábor
ügyvezető

dr. Pusztai József
ügyvéd

dr. László Jenő
ügyvéd

				terheli még a Budaörs 4071/10 hrsz-ú ingatlant, III/21. a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Jogosult: Varga László					4071/10 hrsz-ú ingatlant, a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Jogosult: Varga László
--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

Változás előtt					Változás után				
Hrsz	Művelési ág	Terület	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher	Hrsz	Művelési ág	Terület	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher
4072/2	„kivett udvar és gazdasági épület”	12.577 m ²	Fenhong-Property Kft. 1/1	Vezetékjog 174 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.; Vezetékjog 175 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Jelzálogjog 10.000.000,- EUR és járulékaik erejéig; a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom; vételi jog. Jogosult: Sberbank Magyarország Zrt. „v.a.”	4072/3	„kivett udvar, gazdasági épület”	12.216 m ²	Fenhong-Property Kft. 1/1	Vezetékjog 174 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.; Vezetékjog 175 m ² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Jelzálogjog 10.000.000,- EUR és járulékaik erejéig; a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom; vételi jog. Jogosult: Sberbank Magyarország Zrt. „v.a.”
					4072/4	„kivett helyi közút”	361 m ²	Budaörs Város Önkormányzata 1/1	-



Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos 2, Cserélő fél-2
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos 1, Cserélő fél-1
képviseli: Jellinek Dániel
ügyvezető

ASTROIS
Ingatlanhasznosító és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos 3, Cserélő fél-3
képviseli: Vass Gábor
ügyvezető

dr. Pusztai József
ügyvéd

dr. László Jenő
ügyvéd

9) Cserélő fél-1, Cserélő fél-2, Cserélő fél-3 jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, és együttesen is kérik, hogy a 7.) pontban foglalt változások a 8. pontban foglaltak szerint **csere és telekalakítás jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljenek, a Teher1-Teher20 8.) pontban foglaltak szerinti változatlanul hagyása, illetőleg átjegyzése mellett.

10) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Teher1-Teher5 és a Teher17-Teher20 tekintetében a terhek jogosultjai jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez hozzájárultak, ugyanakkor Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Teher6-Teher16 jogosultjaitól a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ahhoz szükséges hozzájáruló nyilatkozatokat (továbbiakban: **Hozzájáruló Nyilatkozatok**) jelen szerződés megkötésétől számított 30 napon belül Cserélő fél-3 beszerzi és 4 eredeti példányban Cserélő-fél-1 részére átadja. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés a **Hozzájáruló Nyilatkozatok közül a legutolsóként kiadott nyilatkozat kiadásának napját követő napon lép hatályba.** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződést annak hatálybalépését követő 30 napon belül köteles és jogosult az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtani.

11) Felek egymást a cserélendő ingatlannal/ingatlanrészekkel kapcsolatban teljes körűen tájékoztatták, nem hallgattak el egymás előtt semmilyen körülményt, amely a másik felet, a cserélendő ingatlan/ingatlanrész cseréjében befolyásolhatta.

12) Felek a jelen szerződés rendelkezései alapján adják, a Vázrajz1 és a Vázrajz2 szerint érintett területeket egymás tulajdonába, amelyért szavatosság terheli (jogszatavosság) őket, erre tekintettel kijelentik és feltétlen szavatosságot vállalnak arra (Ptk. 6:176. § (5) bekezdés), hogy a csere tárgyát képező ingatlan/ingatlanrészek a jelen szerződésben foglaltakon kívül per-, teher-, és igénymentesek, adók, és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik és nincs olyan adó-, vagy más köztartozás, amely miatt az illetékes hatóságok vagy szervek zálogjogot vagy végrehajtási jogot alapíthatnának.

A jogszatavosság körében Felek egymás felé különösen:

- kijelentik, hogy harmadik személynek nincs olyan, a jelen szerződésben nem rögzített joga, amely a másik fél jelen szerződés szerinti csereingatlan/ingatlanrész tulajdonszerzését, birtoklását, hasznosítását, használatát vagy rendelkezés jogát akadályozná vagy korlátozná,
- kijelentik, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesznek semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a másik fél, jelen szerződés szerinti tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná;
- kijelentik, hogy jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben bármelyik szerződő fél félként szerepel, vagy amely alapján vagyona kötelező rendelkezést tartalmaz;
- kijelentik, hogy nincs tudomásuk olyan, a jelen szerződésben nem rögzített követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott-bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen csereszerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná bármely jelen szerződésben érintett ingatlan/ingatlanrészt és/vagy annak jogi helyzetét;

Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos2, Cserélő fél-2
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos1, Cserélő fél-1
képviseli: Jellinek Dániel
ügyvezető

ASTROIS
Ingatlanhasznosító és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos3, Cserélő fél-3
képviseli: Vass Gábor
ügyvezető

dr. Pusztai József
ügyvéd

dr. László Jenő
ügyvéd


Kg

Q


- szavatolják, hogy az általuk elcserélni kívánt, jelen szerződés szerinti ingatlan/ingatlanrész környezeti kár terheltőségétől mentes, továbbá a későbbiekben kiderülő környezeti károk tekintetében teljes körű helytállási kötelezettséget vállal;
- kijelentik, hogy nincs tudomásuk arról, hogy a jelen szerződésben rögzített elcserélni kívánt ingatlan/ingatlanrészen végzett bármely tevékenység sértene bármilyen építési, területrendezési, környezetvédelmi, egészségügyi vagy más előírást,

13) Az elcserélt ingatlanokat a **Szerződő Felek** azok ismert, megtekintett állapotában bocsátják egymás birtokába és tulajdonába. A birtokátruházást követően az egyes ingatlanok vonatkozásában felmerülő költségeket és kárveszélyt a szerző fél viseli. Az elcserélt ingatlanok birtokbaadásáról a **Szerződő Felek** jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a birtokbaadással kapcsolatban felmerülő – bármely fél számára lényeges – tényeket és körülményeket. A birtokátruházás a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 8 napon belül, egy előre egyeztetett időpontban történik meg. A birtoklás kezdetétől fogva viselik a felmerülő kiadásokat és a kárveszélyt.

14) Cserélő fél-1 tudomással bír arról, hogy a cserébe kapott terület alatt közcsatornaszakasz található, melyre vonatkozóan vízvezeték, valamint műtárgyai elhelyezését biztosító vezetékJog bejegyzése (a továbbiakban: **VezetékJog**) szükséges az ingatlan-nyilvántartásba. A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. tv. 80.§-a értelmében ha az ingatlan-nyilvántartásban az idegen ingatlanon lévő víziközmű vonatkozásában vízvezetési szolgalmi jog jogosultjaként nem települési önkormányzat, vagy az állam van bejegyezve, vagy a szolgalmi jog bejegyzése korábban elmaradt, az ellátásért felelős 2020. december 31-ig igazgatási szolgáltatási díj megfizetése nélkül kérheti a vízvezetési szolgalmi jog részére történő megállapítását és a vízvezetési szolgalmi jog bejegyzésére alkalmas határozat kiadását a vízügyi hatóságtól. A vízügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi követelmények mellett a vízvezetési szolgalmi jog fennállását és keletkezésének időpontját is megállapítja azzal, hogy a határozatnak az ingatlan-nyilvántartásban már szereplő, bejegyzett jogosultra vonatkozó adatokat nem kell tartalmaznia. A vízvezetési szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a vízügyi hatóság véglegessé vált határozata alapján kerül sor. A vízügyi hatóság a véglegessé vált határozattal megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a vízvezetési szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Figyelemmel arra, hogy a vízvezetési szolgalmi jog nem az egész földrészt érinti, a határozathoz mellékelni kell az ingatlan érintett részét ábrázoló, az ingatlanügyi hatóság által záradékolt vázrajzot (a továbbiakban: **Vázrajz3**) is, mely Vázrajz3-t – saját költségén – Cserélő fél-1 készítette el. A fentiekre tekintettel Cserélő fél-1 jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Cserélő fél-2 kezdeményezze a VezetékJog megállapítását és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas határozat kiadását a vízügyi hatóságtól, illetőleg, hogy a VezetékJog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A vízvezetési szolgalmi jog utólagos bejegyzése az ingatlanl kapcsolatosan többletjogokat és -kötelezettségeket nem keletkeztethet, így nem teremt jogalapot kártalanítási igény érvényesítésére sem. Ennek megfelelően Cserélő fél-1 visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a VezetékJog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén – jogcímtől függetlenül – a VezetékJog miatt megtérítési igénnyel nem él. Cserélő fél-1 a Szerződés aláírásával tehát kijelenti, hogy a VezetékJog megállapításáért, bejegyzéséért és gyakorlásáért sem Cserélő fél-2, sem a VezetékJog mindenkori jogosultja felé követelése nincs, és követeléssel a jövőben sem él, arról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.


Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos2, Cserélő fél-2
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos1, Cserélő fél-1
képviseli: Jellinek Dániel
ügyvezető


ASTROIS
Ingatlanhasznosító és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos3, Cserélő fél-3
képviseli: Vass Gábor
ügyvezető


dr. Pusztai József
ügyvéd


dr. László Jenő
ügyvéd

Felek megállapodnak abban, hogy a Vezetéjogot érintő jogok gyakorlása során az Ingatlan mindenkori birtokosának érdekeit kímélve kell eljárni. Cserélő fél-1 kötelezettséget vállal arra, hogy a biztonsági előírásokat (különösen az MSZ 7487/2-80 vezetékek legkisebb távolsága épületektől" szabvány előírásait) betartja, illetve az Ingatlan hasznosítása során a Vezetéjog érvényre juttatását nem akadályozza. Cserélő fél-1 tudomásul veszi, hogy a Vezetéjog fennállásáról az Ingatlan mindenkori jogszerű használóját tájékoztatni köteles.

Az Ingatlan mindenkori birtokosa köteles biztosítani az Ingatlanra történő belépést és ott a Vezetéjoggal kapcsolatos szükséges munkálatok elvégzését lehetővé tenni.

15) Cserélő fél-2 magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Cserélő fél-1 és Cserélő fél-3 jogi személy, az Nvtv. 3. § (1) 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezet, nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt, az ügyvezető képviseleti joga nem korlátozott. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.

16) Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy Cserélő fél-1 saját költségen folytatta le a telekalakítási eljárást, továbbá azt, hogy Cserélő fél-1 viseli a telekalakítás és a vezetéjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos költségeket, valamint a vízügyi hatóság eljárásának költségeit. Eljáró ügyvéd szerződéskötéssel kapcsolatos munkadíját Cserélő fél-1 viseli.

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

18) 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 telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. Ha a szerződés (jognyilatkozat) létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy - ide nem értve az ingatlanügyi hatósági engedélyt - hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

19) 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 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. 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.

20) Szerződő Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviseletük ellátására a DR. PUSZTAI JÓZSEF ÜGYVÉDI IRODA (székhely: 2100 Gödöllő, Ambrus köz 11. földszint 2., képviseli: dr. Pusztai József ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36067507) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd

Budaörs Város
Önkormányzata
Tulajdonos 2. Cserélő fél-2
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén
helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

Fenhong-Property
Korlátolt Felelősségű
Társaság
Tulajdonos 1, Cserélő fél-1
Képviseli: Jellinek Dániel
ügyvezető

ASTROIS
Ingatlanhasznosító és
Forgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Tulajdonos 3, Cserélő fél-3
képviseli: Vass Gábor
ügyvezető

dr. Pusztai József
ügyvéd

dr. László Jenő
ügyvéd

elfogad. Cserélő fél-2 az aláírásának ellenjegyzésére 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 ad megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Szerződő Felek kéri a Pest Vármegyei 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 adattal kapcsolatos nyilatkozat megtételére is kiterjed.

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

Budapest, 2023. 04. 21.

Fenhong-Property Kft.
képv.: Jellinek Dániel ügyvezető
tulajdonos1, cserélő1

Budapest, 2023.

ASTROIS Kft.
képv.: Vass Gábor ügyvezető
tulajdonos3, cserélő3

Budaörs, 2023.

Budaörs Város Önkormányzata
Képv: Wittinghoff Tamás
polgármester
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,
alpolgármester
tulajdonos2, cserélő2

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés c) - d) pontjaiban foglaltaknak a Cserélő fél-1 és Cserélő fél-3 vonatkozásában való tanúsítására terjed ki.

Budapesten, 2023. 04. 21. napján:

DR. PUSZTAI JÓZSEF ÜGYVÉDI IRODA
dr. Pusztai József ügyvéd
(KASZ: 36067507)

DR. PUSZTAI JÓZSEF
Ügyvédi Iroda//
dr. Pusztai József
ügyvéd
2100 Gödöllő, Ambrus köz 11. fszt. 2.
Kamarai azonosító: 36067507
Adószám: 18706921-1-13

Ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés a) - d) pontjaiban foglaltaknak a Cserélő fél-2 vonatkozásában való tanúsítására terjed ki.

Budapesten, 2023. 04. 21. napján:

DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA
dr. László Jenő ügyvéd

Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2023. 04. 17.

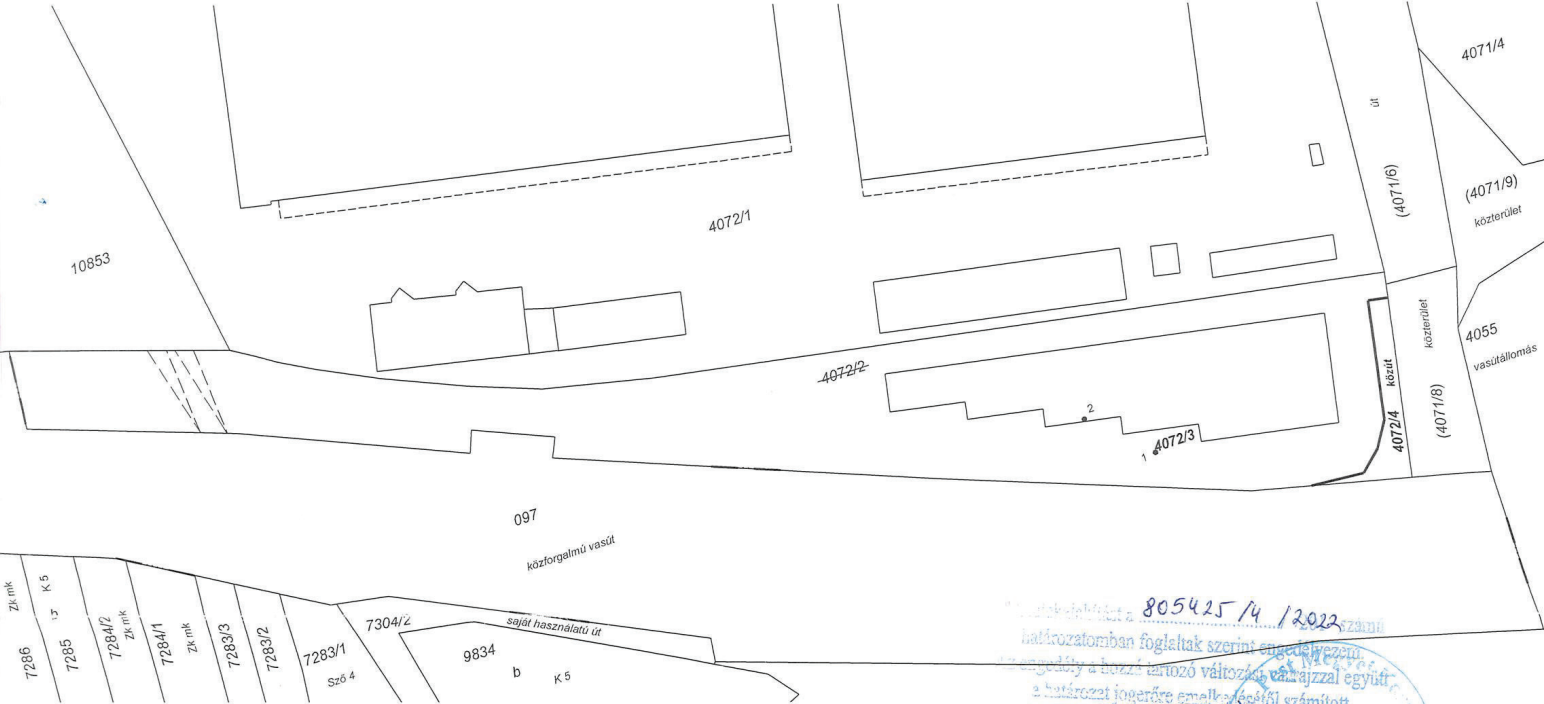


VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4072/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1500

Címkoordináták		
Pontszám	Y	X
1 (4072/3 hrsz)	643477	233806
2 (4072/3 hrsz)	643461	233821



2100...
Kárpáti...
Adatszám: 18708921-1-13

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága				o	ha.m ²				o	ha.m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4072/2		kivett, udvar, gazdasági épület		1.2577	0.00	4072/3		kivett, udvar, gazdasági épület		1.2216	0.00	Vezeték jog 174 m ² -re (VMB-243/2009) Jogosult: Elmű Hálózati Kft. 1132 Budapest Váci út 72-74 (III/13; 42616/2015.08.13.) Vezeték jog 175 m ² -re (VB-101/2020) Jogosult: Elmű Hálózati Kft. 1132 Budapest Váci út 72-74 (III/17; 48540/2020.05.25)	
						4072/4		kivett, helyi közút		0.0361	0.00	-	
Összesen:				1.2577	0.00					1.2577	0.00		

FENHOF - PROPERTY KFT.
KEPV: JELLIKER DANIEL
UGYVEZŐ
CSERELO FELI

Vass Gábor
ASTROIS KFT.
KEPV: VASS GÁBOR
UGYVEZŐ
CSERELO FELI

Hatályon kívül helyezi a 607247/2021 iktatószámú vázrajzot.
Készítette: Székesfehérvár, 2022. május 2.

Készítő:
Laczkó Tamás
Földmérő mérnök
földmérő ig. száma: 7206

Minőséget tanúsító:
Tóth Árpád
földmérő mérnök
Ing.rend.min.szám: 1343/1993
Tóth Árpád GD 07-0627
Földmérő mérnök
földmérő ig. száma: 10204
Ing.rend.min.szám: 1343/1993
GD-T 07-0627

Laczkó Tamás
Földmérő és Földrendező mérnök
Földmérőig.sz.: 7206

Előjegyzés: Budaörs, 2023.04.21.
Cserélő fel-2 vonatkozásában

A változás akarataknak megfelelően történt:

BUDAÖRS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Cserélő fel-2...
aradályozás...
Budaörsi...
A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budaörs, 2022. ... 2022. június 7. nap

Vizsgáló: Szakálné G. Katalin
Ing.rend.min.szám: 1809/2003

606010-2022.1

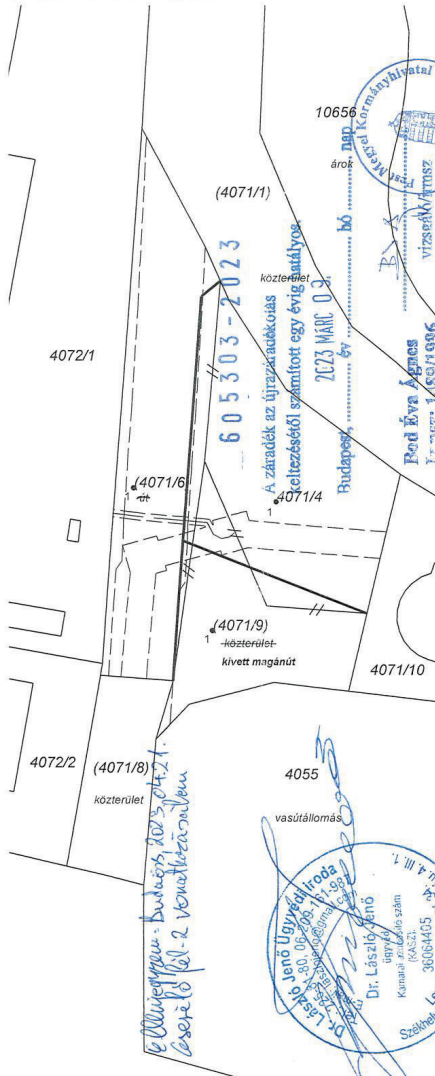
E-39/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4071/4, 4071/6 és a 4071/9 helyrajzi számú földrészelemek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1:1500

Cimkoordináták	
Pontszám	X
1 (4071/4 hrsz)	233879
1 (4071/6 hrsz)	233863
1 (4071/9 hrsz)	233843



A változás akaratunknak megfelelően történt.

Budaörs, 2021. szeptember 22.
Laczkó Tamás
Földmérő és Földrajzi mérnök
Földmérőig.sz.: 7206

Készítette: Székesfehérvár, 2021. szeptember 22.

Készítő:

Laczkó Tamás
Földmérő és Földrajzi mérnök
Földmérőig. száma: 7206
földmérő ig. száma: 7206

Minőséget tanúsító:

Tóth Árpád
Földmérő mérnök
földmérő ig. száma: 10204
ing. rend. ím. száma: 1343/1993
GD-T-07-0627

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot							
Hrsz	jel	műv. ága	Terület ha.m ²	AK	Hrsz	jel	műv. ága	Terület ha.m ²	AK	Szoigalmi és egyéb jogok	Mégjelzés
4071/4		kivett, beépítetlen terület	0.2753	0.00	4071/4		kivett, beépítetlen terület	0.3114	0.00		
4071/6		kivett, út	0.3161	0.00	4071/6		kivett, út	0.2800	0.00		
4071/9		kivett, közterület	0.1700	0.00	4071/9		kivett, magánút	0.1700	0.00		
Összesen:			0.7614	0.00	Összesen:			0.7614	0.00		

jav: b

Furubong - Property Kft.
Aréola Fél. l.
Lev.: Jelenlét Aréola
Nyíregyháza

Lacs Gábor
ASTROIS Ingatlankezelő Kft.
Aréola Fél. l.
Lev.: Vass György
Nyíregyháza

Előjegyzem Cserecsé Föld és Cserecsé Fél. l. 3
Budapest, 2023.04.27. napján.

DR. PUSZTAI JÓZSEF
Ügyvédi iroda
Dr. Pusztai József
ügyvéd
2100 Kisdöle, Ambrus köz 11. fsz. 2
Kamarai azonosító: 36067507
Adószám: 18706921-1-13

Vizsgáló: Székely G. Róbert
Ing. rend. ím. száma: 10972003

Budaörs, 2021. JAN. 19. hó nap
Lacs

607246-2021 E-5/2022