

## ADÁSVÉTELLEL VEGYES TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., statisztikai azonosítója: 15734202-8411-321-19; adószáma: 15734202-2-19, törzsszáma: 734202) – képviseletében eljár: Porga Gyula polgármester, a telekalakítás tekintetében, mint **Telekalakító fél**, az adásvétel tekintetében, mint **Eladó**, a továbbiakban, mint **Telekalakító eladó**

másrészről **Bányai Ernő Károly** (születési neve: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, a, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, 5, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ 8200 Veszprém, C \_\_\_\_\_). szám alatti lakos és

**Bányai Ernő Károlyné** (születési neve: S \_\_\_\_\_, anyja neve: I \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele \_\_\_\_\_, dóazonosító jele: \_\_\_\_\_ 12) 8200 Veszprém, C \_\_\_\_\_). szám alatti lakos, mint **Telekalakító fél**, az adásvétel tekintetében, mint **Vevők**, a továbbiakban, mint **Telekalakító vevők**

harmadrésztől **Németh Ágnes** (születési neve: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_ 09., anyja neve: \_\_\_\_\_ lka, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ 8227 Felsőörs, Malomvölgy utca 24. szám alatti lakos, mint **tulajdonostárs** és

a **"BÁNYAI CUKRÁSZDA" Vendéglátó és Kereskedő Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: "BÁNYAI CUKRÁSZDA" Kft., cégjegyzékszám: 19-09-504204, székhelye: 8200 Veszprém Gyöngyvirág u. 6., statisztikai számjele: 11671213-5610-113-19, adószáma: 11671213-2-19, képviseli: Bányai Ernő ügyvezető), mint **tulajdonostárs**

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Telekalakító vevők 2/8 – 2/8 arányú tulajdonát képezi a **Veszprém 4273/71** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „üzlet, udvar” megnevezésű, 431 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan.

Az ingatlan tulajdonostársai Németh Ágnes és a "BÁNYAI CUKRÁSZDA" Kft. 2/8 – 2/8 arányban.

A tulajdoni lap tanúsága szerint a "BÁNYAI CUKRÁSZDA" Kft. tulajdoni illetőségét terheli a B3 Takarékszövetkezet javára 19.000.000,- Ft. és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint ennek biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom.


2. Szerződő felek megállapítják, hogy a Telekalakító eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém 4273/72** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „közterület” megnevezésű, 189 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan **tehermentes**.

3. Szerződő felek megállapítják, hogy az Eladó képviseletében eljáró „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. a **Veszprém 4273/71** és a **Veszprém 4273/72** helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan telekalakítási kérelmet nyújtott be. A telek-kiegészítéssel vegyes értékesítést Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Tulajdonosi Bizottsága a 103/2017. (V.18.) számú határozatával jóváhagyta.

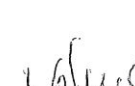
A Veszprémi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a 800.187/2/2017. számú határozatával engedélyezte a fenti ingatlanok telekalakítását a Veszprémi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által záradékolt 8-562-2017 számú vázrajz szerint.

4. Szerződő felek Pataki László földmérő mérnök által 17/2017 munkaszám alatt készített és a Veszprémi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által 8-562-2017 szám alatt záradékolt, a **Veszprém 4273/71** és a **Veszprém 4273/72** helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok vonatkozásában elkészített változási vázrajzot jelen okirat elidegeníthetetlen mellékletének tekintik.

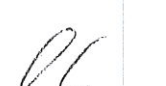
  
Veszprém Megyei  
Jogú Város  
Önkormányzata  
Telekalakító fél és  
Eladó  
képv.: Porga Gyula  
polgármester

  
Bányai Ernő Károly  
Telekalakító fél és  
Vevő

  
Bányai Ernő  
Károlyné  
Telekalakító fél és  
Vevő

  
Németh Ágnes  
tulajdonostárs

  
"BÁNYAI  
CUKRÁSZDA"  
Kft.  
tulajdonostárs  
képviselet: Bányai  
Ernő ügyvezető

  
Dr. Heppai Gábor  
ügyvéd

A telekalakítás előtti állapot:

- a **Veszprém 4273/71** helyrajzi számú, 431 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett „üzlet, udvar” megnevezésű belterületi ingatlan,
- a **Veszprém 4273/72** helyrajzi számú, 189 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett „közterület” megnevezésű belterületi ingatlan.

A telekalakítás utáni állapot:

- a **Veszprém 4273/71** helyrajzi számú, 501 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett „üzlet, udvar” megnevezésű belterületi ingatlan,
- a **Veszprém 4273/72** helyrajzi számú, 119 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett „közterület” megnevezésű belterületi ingatlan.

A telekalakítást engedélyező határozat 2017. június 25. napján jogerőre emelkedett.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Tulajdonosi Bizottsága a 103/2017. (V.18.) számú határozatával telek-kiegészítésként történő értékesítésre jelölte ki a **Veszprém 4273/72** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „közterület” megnevezésű, 189 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan Telekalakító eladó tulajdonában lévő, 70 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrésznek megfelelő **70/189** arányú tulajdoni hányadát, nettó **300.000,- Ft.**, azaz háromszázezer forint elidegenítési ár meghatározásával.
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés keretében Telekalakító eladó eladja, Telekalakító vevők pedig megvásárolják a **Veszprém 4273/72** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „közterület” megnevezésű, 189 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan Telekalakító eladó tulajdonában lévő, 70 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrésznek megfelelő **70/189** arányú tulajdoni hányadát **nettó 300.000,- Ft.**, azaz háromszázezer forint vételárért.
7. Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében mentes a forgalmi adó alól tekintettel arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan nem minősül építési teleknek.  
Eladó kijelenti, hogy nem élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésében foglalt lehetőséggel, és a 86. § (1) bekezdés j)–k) pontja szerinti ingatlan értékesítéseit nem tette adókötelessé.
8. Telekalakító vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 6. pontban megjelölt vételárat, vagyis **nettó 300.000,- Ft-t**, azaz háromszázezer forintot legkésőbb a jelen szerződés valamennyi szerződő fél által történt aláírásának napjától **számított 30 naptári napon belül** fizetik meg Telekalakító eladó részére átutalással Telekalakító eladó OTP Banknál vezetett **11748007-15430001** számú számlaszámára.
9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Telekalakító vevők a jelen szerződésben meghatározottak szerinti vételár fizetési kötelezettségüket nem teljesítik, úgy Telekalakító eladót megilleti a szerződéstől való elállás joga.
10. Telekalakító eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy Telekalakító vevők javára a tulajdonjog „vétel” **jogcímén a Veszprém 4273/72** helyrajzi számú ingatlan **35/189 – 35/189** arányú tulajdoni illetőségére – mely természetben 70 m<sup>2</sup> nagyságú területrésznek felel meg – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
11. Szerződő felek a 4. pontban hivatkozott változási vázrajz, valamint telekalakítást engedélyező határozat tartalmára figyelemmel megállapodnak abban, hogy a Telekalakító vevők által megvásárolt, a **Veszprém 4273/72** helyrajzi számú ingatlan **70/189** arányú tulajdoni illetőségének megfelelő **70 m<sup>2</sup> nagyságú** területrészt telekalakítás (földrészlet telekhatárrendezés) útján átcsatolják a **Veszprém 4273/71** helyrajzi számú ingatlan területébe.
12. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a jelen szerződés 4. pontjában hivatkozott változási vázrajz adatai alapján, valamint a jelen szerződéshez mellékelte Veszprémi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által kiadott 800.187/2/2017. számú

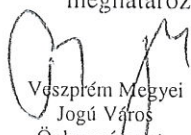
jogerős határozat rendelkezéseire figyelemmel a **Veszprém 4273/72** helyrajzi számú ingatlan **70/189** arányú tulajdoni illetőségének megfelelő **70 m<sup>2</sup> nagyságú** területrészt „telekalakítás (földrészlet telekhatárrendezés)” jogcímén átcsatolásra kerüljön a **Veszprém 4273/71** helyrajzi számú ingatlan területébe, és ez átvezetésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.

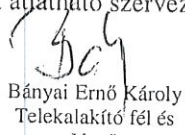
13. Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy a telekalakítást követően az alábbi ingatlanok alakulnak ki:
- a **Veszprém 4273/71** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „üzlet, udvar” megnevezésű, 501 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan 2/8 arányban Németh Ágnes, 2/8 arányban Bányai Ernő Károlyné, 2/8 arányban Bányai Ernő Károly és 2/8 arányban a "BÁNYAI CUKRÁSZDA" Kft. tulajdonában marad.
  - a **Veszprém 4273/72** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „közterület” megnevezésű, 119 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan Telekalakító eladó 1/1 arányú tulajdonában marad.
14. Németh Ágnes és a "BÁNYAI CUKRÁSZDA" Kft. jelen okirattal nyilatkoznak, mint a **Veszprém 4273/71** helyrajzi számú ingatlan tulajdonostársai, hogy a telekalakításhoz (földrészlet telekhatárrendezéshez) a fenti feltételek szerint hozzájárulásukat adják.
15. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvétellel vegyes telekalakítási szerződésben rögzített jogügylet lebonyolításakor a Telekalakító eladó megbízása alapján a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Cg.: 19-10-500243, KSH: 13519869900211419, 8200 Veszprém, Házgyári u. 1.) jár el. Ennek alapján szerződő felek rögzítik azt is, hogy a megkötött jogügylet kapcsán a Telekalakító eladó részéről kibocsátandó, a pénzügyi és számviteli jogszabályoknak megfelelő bizonylatot vagy számlát a megbízási szerződés alapján a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság fogja foganatosítani.
16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Telekalakító eladó a **Veszprém 4273/72** helyrajzi számú ingatlanra jelen adásvétellel vegyes telekalakítási szerződéssel érintett, és a **Veszprém 4273/71** helyrajzi számú ingatlanhoz telek-kiegészítésként hozzácsatolásra kerülő ingatlanrész birtokát a 6. pontban meghatározott vételár Telekalakító eladó részére történt kiegyenlítésével egyidejűleg ruházza át Telekalakító vevőkre. Telekalakító vevők a birtokátruházás időpontjától kezdődően húzza az ingatlanrész minden hasznát, és viseli annak terheit is.
17. A Telekalakító eladó jelen okirat aláírásával szavatol az általa értékesítésre kerülő – a 16. pontban rögzített ingatlanrésznek megfelelő – tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentességéért, valamint kijelenti, hogy az értékesítésre kerülő tulajdoni hányadra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, követelése, amely a Telekalakító vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy ellehetetlenítené.
18. Szerződő felek rögzítik azt is, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Tulajdonosi Bizottsága a 162/2017. (IX.21.) számú határozatával jelen, adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés megkötéséhez a jóváhagyását megadta.
19. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel összefüggően felmerült költségeket és illetéket a Telekalakító vevők viselik.
20. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a hatályos adó-, illeték jogszabályokról, földhivatali eljárásról, amelynek részletes írásba foglalását a felek nem kérik és jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják.
21. Szerződő felek kijelentik, hogy Telekalakító eladó a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester a szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik.


Telekalakító vevők és Németh Ágnes tulajdonostárs cselekvőképes, magyar állampolgárok.

A "BÁNYAI CUKRÁSZDA" Kft. Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy.

Ennek megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy ügyletkötési képességük, valamint jelen szerződés alapján bekövetkező tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi korlátozás vagy kizárás alá nem esik. Telekalakító vevő egyúttal kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) pontjában meghatározott átlátható szervezet.

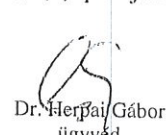
  
Veszprém Megyei  
Jogú Város  
Önkormányzata  
Telekalakító fél és  
Eladó  
képv.: Porga Gyula  
polgármester

  
Bányai Ernő Károly  
Telekalakító fél és  
Vevő

  
Bányai Ernő  
Károlyné  
Telekalakító fél és  
Vevő

  
Németh Ágnes  
tulajdonostárs

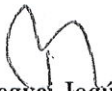
  
"BÁNYAI  
CUKRÁSZDA"  
Kft.  
tulajdonostárs  
képviseli: Bányai  
Ernő ügyvezető

  
Dr. Herpai Gábor  
ügyvéd

22. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (4) bekezdése alapján – miszerint a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű (bruttó 5 millió Ft) ingatlan értékesítése esetén a törvény elővásárlásra vonatkozó 14. § (2) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni – jelen jogügylet vonatkozásában a jogügylet tárgyát képező dolog vonatkozásában a Magyar Államot jelen a nemzeti vagyonról szóló törvény 14.§ (2) bekezdése szerinti és ott szabályozott elővásárlási jog nem illeti meg.
23. A Telekalakító eladó kijelenti, hogy a képviselőtében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt a T. Földhivatalhoz már becsatolásra kerültek.
- Az Inytv. 37. § /3/ bek. alapján Telekalakító eladó jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy a T. Földhivatalhoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviselői jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.
24. Szerződő felek a jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére megbízást, valamint a földhivatal előtti képviselőtük ellátására megbízást és meghatalmazást adnak a Földesi-Herpai Ügyvédi Irodának (8200 Veszprém, Szabadság tér 8.).
25. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadók.

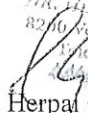
Jelen adásvétellel vegyes telekalakítási szerződést elolvastuk, tartalmát megértettük, és azt, mint üzleti akartunkkal minden tekintetben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.

Veszprém,

  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
 Telekalakító fél és Eladó  
 képv.: Porga Gyula polgármester

Ellenjegyzem:

Veszprém,

  
 dr. Herpai Gábor  
 ügyvéd

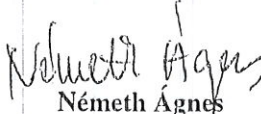
FÖLDESI-HERPAI ÜGYVÉDI IRODA  
 DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD  
 8200 Veszprém, Szabadság tér 8.  
 Telefon: 06-30/4212-811  
 E-mail: 19294589@e.oni


Veszprém, 2017. október 11.



**Bányai Ernő Károly**  
 Telekalakító fél és Vevő

  
**Bányai Ernő Károlyné**  
 Telekalakító fél és Vevő

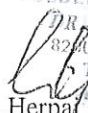
  
**Németh Ágnes**  
 tulajdonostárs

  
**BÁNYAI CUKRASZDA KFT.**  
 Veszprém  
 Gyöngyvirág utca 18.  
 Adószám: 1167213-2-79

**"BÁNYAI CUKRASZDA" Kft.**  
 tulajdonostárs  
 képviseli: Bányai Ernő  
 ügyvezető

Ellenjegyzem:

Veszprém, 2017. október 11.

  
 dr. Herpai Gábor  
 ügyvéd

FÖLDESI-HERPAI ÜGYVÉDI IRODA  
 DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD  
 8200 Veszprém, Szabadság tér 8.  
 Telefon: 06-30/4212-811  
 E-mail: 19294589@e.oni