

## ADÁSVÉTELLEL VEGYES TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

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

másrészről az **"OLIVA 2004" Vendéglátóipari Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: Cg.19-09-502687, rövidített elnevezése: "OLIVA 2004" Kft., statisztikai számjele: 11339142-5610-113-19, adószáma: 11339142-2-19, képviseli: Mészáros Zoltán ügyvezető) 8200 Veszprém, Buhim utca 14-16. székhelyű gazdasági társaság, a telekalakítás tekintetében, mint **Telekalakító fél**, az adásvétel tekintetében, mint **Vevő**, a továbbiakban, mint **Telekalakító vevő**

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Telekalakító eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém 2487** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „helyi közút” megnevezésű, 1107 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan.

Az ingatlant az alábbiak terhelik:

- III/1. sorszám alatt Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata javára bejegyzett építési korlátozás;
- III/4. sorszám alatt az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog a vázrajz szerinti területre;
- III/5. sorszám alatt az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog a terület-kimutatásban és változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.

2. Szerződő felek megállapítják, hogy a Telekalakító vevő kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém 2508** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 659 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan.

Az ingatlant az alábbiak terhelik:

- III/10-11. sorszám alatt a Kinizsi Bank Zrt. javára 41.650.000,- Ft., azaz negyvenegymillió-hatszázötvenezer forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog (egyetemlegesen terheli még a veszprémi 2509 és 2479 helyrajzi számú ingatlanokat), valamint ennek biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom.

3. Szerződő felek megállapítják, hogy az Eladó képviselőjében eljáró „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. a **Veszprém 2487** és a **Veszprém 2508** helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan telekalakítási kérelmet nyújtott be. A telekalakítással vegyes értékesítést Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 232/2017. (XII.07.) számú határozatával jóváhagyta.

A Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztály a 800.084/5/2018. számú határozatával engedélyezte a fenti ingatlanok telekalakítását a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala által záradékolt 8-1427-2017 számú vázrajz szerint.

Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
telekalakító eladó  
képv.: Porga Gyula polgármester

OLIVA 2004. Kft.  
8200 Veszprém,  
Buhim u. 14-16.  
sz: 11339142-2-19  
sz: 73200127-11211833

"OLIVA 2004" Kft.  
telekalakító vevő  
képv.: Mészáros Zoltán ügyvezető

FÖLDESI-HERPÁL ÜGYVEDI IRODA  
DR. HERPÁL GÁBOR ÜGYVÉD  
8200 Veszprém, Szabadság tér 8.  
Telefon: 06-30/4212-811  
Fax: 06-30/4212-811  
Dr. Herpál Gábor  
ügyvéd

4. Szerződő felek a MÉRFÖLD Kft. által 3193-30/2017. munkaszám alatt készített és a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal által 2017.09.25. napján 8-1427-2017 szám alatt záradékolt, a **Veszprém 2487** és a **Veszprém 2508** helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok vonatkozásában elkészített változási vázrajzot jelen okirat elidegeníthetetlen mellékletének tekintik.

A telekalakítás előtti állapot:

- a **Veszprém 2487** helyrajzi számú, 1107 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett „helyi közút” megnevezésű belterületi ingatlan;
- a **Veszprém 2508** helyrajzi számú, 659 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű belterületi ingatlan.

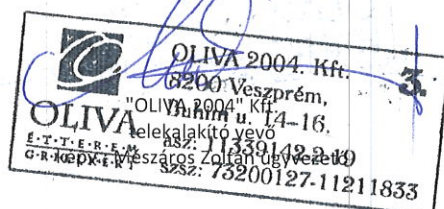
A telekalakítás utáni állapot:

- a **Veszprém 2487** helyrajzi számú, 1054 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett „helyi közút” megnevezésű belterületi ingatlan;
- a **Veszprém 2508** helyrajzi számú, 712 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű belterületi ingatlan.

A telekalakítást engedélyező határozat 2018. július 04. napján véglegessé vált.

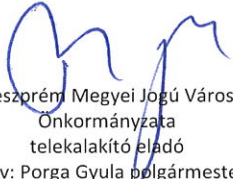
5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 232/2017. (XII.07.) számú határozatával telek-kiegészítésként történő értékesítésre jelölte ki a **Veszprém 2487** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „helyi közút” megnevezésű, 1107 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan Telekalakító eladó tulajdonában lévő, 53 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrésznek megfelelő **53/1107** arányú tulajdoni hányadát, nettó 500.000,- Ft., azaz ötszázezer forint elidegenítési ár meghatározásával.
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés keretében Telekalakító eladó eladja, Telekalakító vevő pedig megvásárolja a **Veszprém 2487** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „helyi közút” megnevezésű, 1107 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan Telekalakító eladó tulajdonában lévő, 53 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrésznek megfelelő **53/1107** arányú tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **nettó 500.000,- Ft.**, azaz ötszázezer 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 vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 6. pontban megjelölt vételárát, vagyis **nettó 500.000,- Ft-t**, azaz ötszázezer forintot a **jelen szerződés valamennyi szerződő fél által történt aláírásának a napjától számított legkésőbb 30 naptári napon belül** fizeti meg Telekalakító eladó részére átutalással Telekalakító eladó OTP Banknál vezetett **11748007-15430001** számú számlaszámára.
9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Telekalakító vevő a jelen szerződésben meghatározottak szerinti vételár fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy Telekalakító eladót megilleti a szerződéstől való elállás joga.

Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
telekalakító eladó  
képv: Porga Gyula polgármester



FOLDESI-HERPAI ÜGYVEDI IRODA  
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVEDŐ  
8200 Veszprém, Szabadság tér 8  
Telefon: 30/4212-811  
Fax: 30/4212-811  
Dr. Herpai Gábor  
ügyvéd - 36061482

10. Telekalakító eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy Telekalakító vevő javára a tulajdonjog „vétel” jogcímén a **Veszprém 2487** helyrajzi számú ingatlan **53/1107** arányú tulajdoni illetőségére – mely természetben 53 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 vevő által megvásárolt, a **Veszprém 2487** helyrajzi számú ingatlan **53/1107** arányú tulajdoni illetőségének megfelelő **53 m<sup>2</sup> nagyságú** területrészt telekalakítás (földrészlet határrendezés) útján átcsatolják a **Veszprém 2508** 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 mellékelt Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztálya 800.084/5/2018. számú jogerős határozat rendelkezéseire figyelemmel a **Veszprém 2487** helyrajzi számú ingatlan **53/1107** arányú tulajdoni illetőségének megfelelő **53 m<sup>2</sup> nagyságú** területrész „telekalakítás (földrészlet határrendezés)” jogcímén átcsatolásra kerüljön a **Veszprém 2508** 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) A Telekalakító eladó tulajdonát képezi a **Veszprém 2487** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „helyi közút” megnevezésű, 1054 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan.
- Az ingatlant az alábbiak terhelik:
- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJog 277 m<sup>2</sup> területre;
  - az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJog 240 m<sup>2</sup> területre.
- b) A Telekalakító vevő tulajdonát képezi a **Veszprém 2508** helyrajzi szám alatt felvett, kivett „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 712 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan.
- Az ingatlant az alábbiak terhelik:
- a Kinizsi Bank Zrt. javára 41.650.000,- Ft., azaz negyvenegymillió-hatszázötvenezer forint és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint ennek biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom.
14. 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.
15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Telekalakító eladó a **Veszprém 2487** helyrajzi számú ingatlanhoz jelen adásvétellel vegyes telekalakítási szerződéssel érintett, és a **Veszprém 2508** helyrajzi számú ingatlanhoz telek-kiegészítésként hozzácsatolásra kerülő ingatlanrész **birtokát** a 8. pontban meghatározott teljes vételi ár Eladó számlaszámán történt jóváírásának a napján

  
Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
telekalakító eladó  
képv.: Porga Gyula polgármester

  
OLIVA 2004. Kft.  
8200 Veszprém,  
Buhim u. 14-16.  
É.T.T.E.R.E.M.  
G.R.T.L.K.E.K.  
számlaszám: 11339142-2-19  
OLIVA 2004 Kft. 112-1833  
telekalakító vevő  
képv.: Mészáros Zoltán ügyvezető

FÖLDESI-HERPAI ÜGYVEDI IRODA  
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD  
8200 Veszprém, Szabadság tér 8.  
Telefon: 82/4212-811  
Fax: 82/36061482  
Dr. Herpai Gábor  
ügyvéd

ruhazza át Telekalakító vevőre. Telekalakító vevő a birtokátruházás időpontjától kezdődően húzza az ingatlanrész minden hasznát, és viseli annak terheit is.

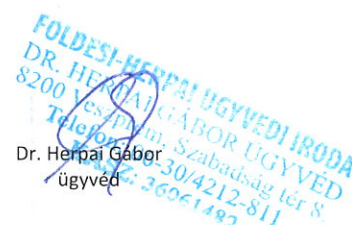
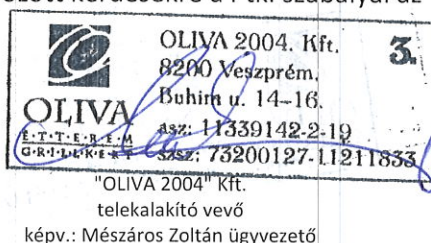
16. A Telekalakító eladó jelen okirat aláírásával szavatol az általa értékesítésre kerülő – a 15. pontban rögzített ingatlanrésznek megfelelő – tulajdoni hányad – 1. pontban meghatározott terheléseken felüli - per-, teher- és igénymentességéért, valamint kijelenti, hogy az értékesítésre kerülő tulajdoni hányadra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, követelése, amely a Telekalakító vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy ellehetetlenítené.
17. Szerződő felek rögzítik azt is, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 145/2018. (IX.20.) számú határozatával jelen, adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés megkötéséhez a jóváhagyását megadta.
18. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel összefüggően felmerült eljárési költségeket és illetéket a Telekalakító vevő viseli.
19. 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.
20. 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 vevő Magyarországon a cégnyilvántartásba bejegyzett 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.

21. 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.
22. A Telekalakító eladó kijelenti, hogy a képviselőjében eljáró polgármester eljárési jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt a T. Földhivatalhoz már becsatolásra kerültek.  
Az Inyvtv. 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.
23. A szerződő felek **megbízják és meghatalmazzák** a Földesi-Herpai Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Szabadság tér 8.) – eljáró ügyvéd: dr. Herpai Gábor – jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű képviselettel. Szerződő felek egyidejűleg **meghatalmazzák** dr. Herpai Gábor eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400 jelű adatlapot aláírásával lássa el. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadók.

Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
telekalakító eladó  
képv.: Porga Gyula polgármester



Jelen adásvétellel vegyes telekalakítási szerződést elolvastuk, tartalmát megértettük, és azt, mint ügyleti 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

FOLDESI-HERPAI ÜGYVEDI IRODA  
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD  
8200 Veszprém, Szabadság tér 8.  
Telefon: 06-30/4212-811  
KASZ: 36061482

Veszprém, 2018. október 03.



**"OLIVA 2004" Vendéglátóipari Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Telekalakító fél és Vevő  
képv.: Mészáros Zoltán ügyvezető

Ellenjegyzem:

Veszprém, 2018. október 03.

Dr. Herpai Gábor  
ügyvéd

FOLDESI-HERPAI ÜGYVEDI IRODA  
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD  
8200 Veszprém, Szabadság tér 8.  
Telefon: 06-30/4212-811  
KASZ: 36061482



Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
telekalakító eladó  
képv.: Porga Gyula polgármester

"OLIVA 2004" Kft.  
telekalakító vevő  
képv.: Mészáros Zoltán ügyvezető

Dr. Herpai Gábor  
ügyvéd

