**TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES**

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., KSH statisztikai számjel: 15734202-8411-321-19, adószáma: 15734202-2-19, törzsszáma: 734202, képviseletében: Porga Gyula polgármester), mint eladó és telekalakító fél (a továbbiakban: ***eladó***)*,*

másrészrőla **KARIATIDÁK Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: KARIATIDÁK Kft., székhely: 1029 Budapest, Ördögárok utca 99., cégjegyzékszám: 01-09-961010, adószám: 11930406-1-41, KSH-szám: 11930406-6820-113-01, képviseletében eljár: Izsákné Epinger Éva ügyvezető), mintvevő és telekalakító fél és

a **Tündérkerti Otthon Szociális és Esélyegyenlőséget Elősegítő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft., székhely: 8200 Veszprém, Budapest út 13.; adószám: 22381253-1-19, cégjegyzékszám: 19-09-511658, adószám: 22381253-1-19, KSH-szám: 22381253-8730-572-19, képviseletében eljár: dr. Szigetiné dr. Raszler Amarill Gabriella ügyvezető), mintvevő és telekalakító fél (a továbbiakban együtt: ***vevők***) között az alábbi feltételek mellett:

**I. Az ingatlan-nyilvántartás hatályos állapota**

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a TAKARNET rendszerből 2024....... napján lehívott tulajdoni lap másolat szerint az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 4086/87 hrsz.** alatt felvett, „erdő és legelő” művelési ágú, összesen 6 ha 1392 m2 területű, 4.51 AK értékű ingatlan, melynek ’a’ alrészlete „erdő” művelési ágú, 2 ha 5265 m2 területű, 0.00 AK értékű, ’b’ alrészlete „legelő” művelési ágú, 2 ha 3724 m2 területű, 3 minőségi osztályú, 4.51 AK értékű, ’c’ alrészlete „erdő” művelési ágú, 1 ha 2403 m2 területű, 0.00 AK értékű.

Az ingatlant terheli Veszprém Vármegyei Kormányhivatal javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog.

Az ingatlan a fentieken túlmenően tehermentes.

**Szerződő felek rögzítik, hogy az Inytv. 23. § (3) bekezdés alapján a település belterületének 1 ha-t meg nem haladó földrészletét – a fő hasznosítási módra tekintet nélkül – művelés alól kivett területként kell nyilvántartani, így a telekalakítást megelőzően nem szükséges a beolvadó földrészlet végleges más célú hasznosításának engedélyezése.**

**Jelen jogügylet nem tartozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá, tekintettel arra, hogy a vevő a telekalakítást követően nem mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészlet tulajdonjogát szerzi meg,**

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a TAKARNET rendszerből 2024....... napján lehívott tulajdoni lap másolat szerint a KARIATIDÁK Kft. 999/1000 arányú, míg a Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft. 1/1000 arányú tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 4086/72 hrsz.** alatt felvett, a természetben 8200 Veszprém, Sólyi u. 20. szám alatt található, „kivett épület, udvar” megnevezésű, 1 ha 8864 m2 területű ingatlan.

Az ingatlant terheli

* a Veszprém belterület 4086/72/A hrsz-t illető földhasználati jog a vázrajz szerinti 7465 m2 területre,
* a Veszprém belterület 4086/72/B hrsz-t illető földhasználati jog, valamint
* a Veszprém belterület 4086/72/B hrsz-t illető átjárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti II. jelű 643 m2 területre.

Az ingatlant terheli továbbá

* az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog és védősáv korlátozás a vázrajz szerinti 11 m2 területre (10 kV-os elektromos földkábel),
* az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett használat joga elektromos berendezés elhelyezésére biztosítva a vázrajz és a megállapodás szerint 12 m2 területre,
* az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog a vázrajz szerinti 72 m2 területre (0,4 kV-os elektromos földkábel).

**II. Telekalakítás**

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **Veszprém 4086/87 hrsz. és a Veszprém 4086/72 hrsz.** ingatlanok vonatkozásában telekalakítást (telekhatár-rendezést) hajtanak végre. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a telekalakítást (telekhatár-rendezést) a Mérföld Kft. által 4040-30/2024. munkaszám alatt készített, és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala által 2024........... napján ..........-2024. (E:....../2024.) számon záradékolt változási vázrajznak megfelelően végzik el.

A telekalakítás eredményeként az alábbi ingatlanok kerülnek kialakításra:

* A **Veszprém 4086/87 hrsz.** alatt felvett, „erdő és legelő” művelési ágú, összesen 6 ha 189 m2 területű, 4.28 AK értékű belterületi ingatlan, melynek ’a’ alrészlete „erdő” művelési ágú, 2 ha 5265 m2 területű, ’b’ alrészlete „legelő” művelési ágú, 2 ha 2521 m2 területű, 3 minőségi osztályú, 4.28 AK értékű, ’c’ alrészlete „erdő” művelési ágú, 1 ha 2403 m2 területű.
* A **Veszprém 4086/72 hrsz.** alatt felvett, „kivett épület, udvar” megnevezésű, 2 ha 67 m2 területű belterületi ingatlan.

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a 3.) pontban rögzített telekalakításra figyelemmel
   * + a **Veszprém 4086/87 hrsz.** alatt felvett ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni arányban Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata,
     + a **Veszprém 4086/72 hrsz.** alatt felvett ingatlan tulajdonosa 18845/20067 tulajdoni arányban a KARIATIDÁK Kft., 19/20067 tulajdoni arányban a Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft., 1203/20067 tulajdoni arányban Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata.

**III. Adásvétel**

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, a KARIATIDÁK Kft. vevő 1202/20067 arányban, a Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft. 1/20067 arányban megvásárolja a telekalakítás folytán kialakult Veszprém belterület 4086/72 hrsz. ingatlant **22.600.000,- Ft**, azaz huszonkettőmillió-hatszázezer forint vételárért, mely összeg a vevők között a tulajdoni arányuknak megfelelően az alábbiak szerint oszlik meg:
   * + a KARIATIDÁK Kft. 22.577.400,- Ft, azaz huszonkettőmillió-ötszázhetvenhétezer-négyszáz forint,
     + a Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft. 22.600,- Ft, azaz huszonkettőezer-hatszáz forint vételár megfizetésére köteles.

Eladó az adásvételi szerződés hatálybalépésével 1-1 db végszámla benyújtására jogosult a vételárról. Vevők a vételár tartozásukba beszámítják az eladóval szemben ugyanezen a napon, a Veszprém belterület 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 1203/61392 tulajdoni hányadára megkötött telekalakítással vegyes adásvételi szerződés szerinti, ugyanezen összegű vételár követelésüket, amely beszámítást az eladó tudomásul vesz és a szerződés aláírásával elfogad. Felek a teljesítés időpontjaként a szerződés hatályba lépésének időpontját határozzák meg.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanilletőség vételára Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról, vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendeletben előírtak szerint ingatlanforgalmi értékbecslő által készített szakvélemény figyelembevételével került megállapításra.

Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében mentes az általános forgalmi adó alól.

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg ruházza át vevőkre jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség birtokát, ezen időponttól kezdődően a vevők húzzák az ingatlanilletőség minden hasznát, de viselik terheit is.
2. **Szerződő felek** **jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és közösen kérik, hogy a 3.) – 4.) pontban meghatározottak szerint a telekalakítás (telekhatár-rendezés) „telekalakítás” jogcímén átvezetésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.**

**Szerződő felek kérik továbbá, hogy a t. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatal Osztály 5. a telekalakítással összefüggésben a változásokat az ingatlan-nyilvántartási térképen is vezesse át.**

**Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti ingatlanokat illető jogok, illetve az ingatlanokra korábban bejegyezett terhek a telekalakítást követően változatlanul fennmaradnak.**

1. **Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a telekalakítás folytán kialakult**

* **Veszprém 4086/87 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az eredeti bejegyzési jogcím figyelembevételével bejegyzésre kerüljön az ingatlan adataiban történt változással, azaz az ingatlan területének 6 ha 1392 m2-ről 6 ha 189 m2-re való változásával együtt,**
* **Veszprém 4086/72 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba a KARIATIDÁK Kft. tulajdonjoga 18845/20067 tulajdoni arányban az eredeti bejegyzési jogcím figyelembevételével, míg 1202/20067 tulajdoni arányban telekalakítással vegyes adásvétel jogcímén, valamint a Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft. tulajdonjoga 19/20067 tulajdoni arányban az eredeti bejegyzési jogcím figyelembevételével, míg 1/20067 tulajdoni arányban telekalakítással vegyes adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan adataiban történt változással, azaz az ingatlan területének 1 ha 8864 m2-ről 2 ha 67 m2-re való változásával együtt.**

1. Eladó – az 1.) pontban írtakon túl – szavatol a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentességéért, valamint kijelenti, hogy az ingatlanilletőségre vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevők tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná, vagy ellehetetlenítené.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik és szavatosságot vállalnak azért, hogy a telekalakítás, valamint a tulajdonjog átvezetéséig az 1.) és 2.) pontokban megjelölt ingatlanokat semmilyen módon nem terhelik meg.

**IV. Vegyes rendelkezések**

1. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel összefüggően felmerült költségeket eladó, a vagyonszerzési illetéket vevők viselik.
2. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a hatályos adó-, illeték jogszabályokról, ingatlanügyi eljárásról, amelynek részletes írásba foglalását a felek nem kérik.
3. Eladó kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviseletében eljáró polgármester a szerződés aláírására Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 261/2024. (IX.26.) számú határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Eladó kijelenti továbbá, hogy a képviseletében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz már becsatolásra kerültek, melyek a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

Vevők kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságok, nem állnak sem csődeljárás, sem felszámolási eljárás, sem végelszámolás hatálya, sem végrehajtás alatt.

Vevők kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37. § (3a) és (3b) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően a cégkivonatukat és a képviseletükben eljáró ügyvezetők aláírás-mintáját a cégbíróságtól elektronikusan, közvetlen lekérdezéssel szerezze be.

Szerződő felek kijelentik, hogy ügyletkötési, valamint tulajdonszerzési képességük semmilyen jogszabályi, vagy hatósági korlátozás alá nem esik.

1. Szerződő felek jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, a telekalakítással és tulajdonjog-bejegyzéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselet ellátásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181), amely a megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
2. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg.

Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

1. Szerződő felek tudomással rendelkeznek arról, hogy jelen szerződés csak természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető meg. Vevők nyilatkoznak, hogy az előbbiekben meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelelnek, így átlátható szervezetnek minősülnek. Vevők kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően, a jelen pontban meghatározott jogszabályi feltételnek a továbbiakban nem felelnek meg, úgy azt haladéktalanul jelzik eladó részére.
2. A szerződésben szereplő személyes adatok kezelésének jogalapja a GDPR általános adatvédelmi rendelet (az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016./679 rendelete /2016. április 27./ a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről) 6. cikk (1) bekezdésének b) pontja, amely szerint a személyes adatok kezelése jogszerű, ha az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél.

Felek a szerződés teljesítése során kötelesek betartani az Európai Parlament és Tanács 2016/679. számú rendeletének (a továbbiakban: GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek (Infotv.) a vonatkozó előírásait.

1. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg őket, illetve a képviseletükben eljáró személyt okmányaik alapján azonosítsa, személyi igazolványaikról, lakcímkártyáikról és adókártyáikról másolat készüljön, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt igazolványokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése keretében, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.
2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

*Jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződést, amely hat oldalból és 1.)-18.) pontokból áll, elolvastuk, tartalmát megértettük, és azt, mint ügyleti akaratunkkal minden tekintetben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.*

Kelt: Veszprémben, 2024. ............... napján.

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**

eladó és

telekalakító fél

képv.: Porga Gyula polgármester

|  |  |
| --- | --- |
| **KARIATIDÁK Kft.**  vevő és  telekalakító fél  képv.: Izsákné Epinger Éva ügyvezető | **Tündérkerti Otthon Nonprofit Kft.**  vevő és  telekalakító fél  képv.: dr. Szigetiné dr. Raszler Amarill Gabriella ügyvezető |

Pénzügyi ellenjegyzés:

Veszprémben, 2024 …………..

**Fazekas Ildikó**

pénzügyi irodavezető

Jelen telekalakítással vegyes adásvétel szerződést

szerkesztettem és ellenjegyzem:

Veszprémben, 2024.............

**dr. Mohos Gábor**

ügyvéd

KASZ: 36078181