

2023.04.24.
blon



Melléklet a 64/2023. (IV. 20.) határozathoz

ADÁSVÉTELLEL VEGYES TELEKALKÍTÁSI 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, törzskönyvi azonosító száma: 734202, képviselőjében eljár: Porga Gyula polgármester), mint eladó és telekalakításban részt vevő fél (a továbbiakban: **Eladó**)

másrésről a **"Védelem Karbantartó" Felülvizsgáló és Távfelügyeleti Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 19-09-512425, székhelye: 8484 Vid, Petőfi Sándor utca 14., adószáma: 12409994-2-19, statisztikai számjele: 12409994-8020-113-19, képviseli: Kovács Tamás önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető), mint vevő és telekalakításban részt vevő fél (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS HATÁLYOS ÁLLAPOTA

1. Szerződő felek megállapítják, hogy Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 4868/8** helyrajzi számú, „kivett közterület” megnevezésű, 412 m² területű ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint a tulajdoni lap III/1. sorszáma alatt, a földhivatal 49445/1999/1994.06.23. számú határozatával telekhatárrendezési kérelemmel kapcsolatban elutasítás ténye került feljegyzésre. Egyebekben az ingatlan **tehermentes**.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokat a TAKARNET rendszerből 2023.03.13. napján lekérdezett 30005/21342/2023. megrendelés számú tulajdoni lap alapján állapították meg. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

2. Szerződő felek megállapítják, hogy Vevő **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 4869** helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 566 m² területű ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlant a tulajdoni lap III/4. sorszáma alatt, a földhivatal 36499/2014.03.26. számú határozatával **terheli** az INHOLD PÉNZÜGYI Zrt. (1062 Budapest, Bajza utca 17-19.) javára bejegyzett jelzálogjog 18.849.238,- Ft, azaz tizenhatszáznyolcvanhat ezer forint kölcsön és járulékaik erejéig.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokat a TAKARNET rendszerből 2023.03.13. napján lekérdezett 30005/21344/2023. megrendelés számú tulajdoni lap alapján állapították meg. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

II. ADÁSVÉTEL

3. Eladó eladja, Vevő megveszi az 1. pontban meghatározott, **Veszprém belterület 4868/8** helyrajzi számú ingatlan egészhez viszonyított **124/412 arányú** tulajdoni illetőségét – mely természetben 124 m²-nek felel meg – az általa megtekintett és megismert állapotban Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgözlése Tulajdonosi Bizottságának 6/2023. (I.19.) számú határozatában meghatározott **1.750.000,- Ft**, azaz egymillió-hétszázötvenezer forint vételárárt.

4. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező jogügylet 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 beépítetlen ingatlan azonban az nem minősül építési teleknek.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával 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 értékesítését nem tette adókötelessé.

5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3. pontban meghatározott vételárat, vagyis **1.750.000,- Ft-t**, azaz egymillió-hétszázötvenezer forintot jelen adásvétellel vegyes telekalakítási szerződést az utolsó aláíró személyének, vagyis Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata aláírásának a napjától számított **legkésőbb 30 (harminc) naptári napon belül** átutalással megfizeti Eladó részére, az Eladó OTP Bank Nyrt. banknál vezetett **11748007-15430001** számú számlaszámára.

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI NYELVI IRODA
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Mátyás út 8.
Telefon: 06-30-4212-811
KASZ: 30051482

2023.04.24.
Ludovik



Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által fenti számlán megadott bankszámlán jóváírásra került.

6. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.
7. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségnek megfelelő ingatlanrésznek nincs olyan általa ismert rejtett hibája, hiányossága, melyet Vevő a helyszíni megtekintés során nem vehetett észre, vagy melyre Vevő figyelmét – a hiba vagy hiányosság ingatlan értékére vagy használhatóságára való befolyása miatt – külön fel kellene hívni.
8. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező, 3. pontban körülírt ingatlan 124/412 arányú tulajdoni illetősége – mely természetben 124 m²-nek felel meg – **per-, teher- és igénymentes**, azt semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli.
9. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanrész vonatkozásában nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem) olyan jogosultsága, amely Vevőt az ingatlanrész majdani birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza.
10. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.
11. Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó köteles az 1. pontban meghatározott ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségnek megfelelő ingatlanrész **birtokát** a 3. pontban meghatározott teljes vételárnak az **Eladó részére történt hiánytalan megfizetésének a napját követő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül** Vevő részére átruházni.
Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdődően viseli az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész terheit és húzza annak hasznait, és viseli a kárveszélyt is.
12. Eladó a 3. pontban meghatározott teljes vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartja tulajdonjogát, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő 124/412 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az 1. pontban meghatározott Ingatlanra „adásvétel” jogcímén.**
A bejegyzési engedélyt Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezi, melyet eljáró ügyvéd a 3. pontban meghatározott teljes vételárnak az Eladó részére történt maradéktalan megfizetésének eljáró ügyvéd felé történt igazolását követően 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Szerződő felek ennek teljesülése érdekében kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését igazoló banki visszavonhatatlan átutalási bizonylatot haladéktalanul átadják eljáró ügyvéd részére.
A fentiekre tekintettel szerződő felek közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy Eladó fentiekben hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatának csatolásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történt benyújtását követő 6 hónapig a beadvány elintézését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja értelmében **tartsa függőben.**
13. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (4) bekezdése alapján – miszerint a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhár 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.
14. Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése alapján „a visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után **4%**”.

FÖLDESI-HERPAI-SZALI ÜGYVÉDI IRODA
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-89/4212-811
KASZ: 6061482

2023.04.24.
Ludov



III. TELEKALAKÍTÁS

15. Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy az 1-2. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában **telekalakítást** (telekhatár-rendezést) **hajtanak végre**, mely során többek között a jelen szerződés II. része alapján, az 1. pontban meghatározott ingatlanban kialakuló közös tulajdonukat a jelen szerződés aláírásával, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:84. §-a alapján megszüntetik.
- Szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítást (telekhatár-rendezést) a Mérföld Kft. által 3894-30/2023. munkaszámmon készített, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által 8-0229-2023 számon záradékolt változási vázrajz alapján végzik el. Szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítást a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 805083/5/2023. számú, 2023. március 7. napján véglegessé vált határozatával engedélyezte.
16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a telekalakítást követően az ingatlanok területe, valamint a tulajdonosi szerkezete a következők szerint alakul:
- a) **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába kerül „telekalakítás, közös tulajdon megszüntetése”** jogcímen az újonnan kialakuló, **Veszprém belterület 4868/8** helyrajzi szárnú, „kivett helyi közút (gyalog- és kerékpárút)” megnevezésű, 288 m² területű ingatlan.
- A kialakuló ingatlan **tehermentes**.
- b) **„Védelem Karbantartó” Felülvizsgáló és Távfelügyeleti Korlátolt Felelősségű Társaság 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába kerül „telekalakítás, közös tulajdon megszüntetése”** jogcímen az újonnan kialakuló, **Veszprém belterület 4869** helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 690 m² területű ingatlan.
- A kialakuló ingatlant **terheli** az INHOLD PÉNZÜGYI Zrt. (1062 Budapest, Bajza utca 17-19.) javára jelzálogjog 18.849.238,- Ft., azaz tizenhatszáznyolcvankilencezer-kettőszázharmincnyolc forint kölcsön és járuléka erejéig.
17. Szerződő felek jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a 15-16. pontban meghatározottak szerint a telekalakítás (telekhatár-rendezés) **„telekalakítás, közös tulajdon megszüntetése”** jogcímen átvezetésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.
18. Szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítás (telekhatár-rendezés) folytán **a korábbi tulajdoni hányaduknak megfelelő értékénél nagyobb értékhez nem jutottak**. Szerződő felek rögzítik, hogy egymással szemben fizetési kötelezettségük nem áll fenn, továbbá megállapítják, hogy a jelen ügyben ajándékozás sem történt.

IV. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

19. Eladó a személyi részben meghatározott törzskönyvi azonosítóval rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviseletében eljáró polgármester a szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik.
20. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaság, mely nem áll csődeljárás, felszámolás-, vagy végelszámolás hatálya alatt, illetve szerződéskötési és tulajdonszerzési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
- A Vevő kéri a tisztelt Földhivatali Osztályt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi XLII. tv. 37. § (3a) és (3b) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a cégkivonatot és a képviseletre jogosult aláírási címpéldányát/mintáját a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezés útján szerezze be.
21. Vevő tudomással rendelkezik 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. **Vevő nyilatkozik, hogy az előbbiekben meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelel, vagyis átlátható szervezetnek minősül.**
22. Jelen szerződést Eladó Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgazdasági Tulajdonosi Bizottságának 64/2023. (IV.20.) számú határozatának felhatalmazása alapján kötötte meg.
23. Az Eladó kijelenti, hogy a képviseletében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt az eljáró hatóság részére már becsatolásra kerültek.

2023. 04. 24.
Mód



Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37. § (3) bekezdése alapján Előadó jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy a T. Ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

24. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a hatályos adó-, illetékjogszabályokról, ingatlan-nyilvántartási eljárásról, amelynek részletes írásba foglalását a felek nem kérik és jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják.
25. A 14. pont szerint meghatározott vagyonszerzési illeték és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terhelik.
26. A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
27. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták - a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-ban foglalt rendelkezés ismertetésével - az Adatváltás-kezelési szolgáltatásról. Az adat-kezelési szolgáltatás elérhetősége: www.e-bejelento.gov.hu
28. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
- Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a Pmt. 7. § (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából - másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje.
- Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd Pmt. 22-23. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a személyazonosságuk igazolásának ellenőrzése érdekében rögzített adat, továbbá a személyazonosságukra vonatkozó egyéb dokumentáció másolatát az ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadó szolgáltató rendelkezésére bocsáthassa.
29. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.
- Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adatai hordozhatóságához. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
30. 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.

M

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. HERPAI GABRIELLA ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Városháza utca 8
Telefon: 06-30-422-811
KASZ: 35061482

M

2023.05.24
M.D.



A 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.

31. Szerződő felek **megbízák és meghatalmazzák** a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát (székhelye: 8200 Veszprém, Almádi út 8.) – eljáró ügyvéd: dr. Herpai Gábor – jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű képviseléssel. Eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadja.
32. Felek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdésének figyelembevételével úgy rendelkeznek, és kifejezetten kérik, hogy az eljáró ingatlanügyi hatóság - a jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett - az ügyben keletkezett bejegyző határozatot számukra is kézbesítse.

33. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós üzleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okratszerkesztő ügyvéd előtti együttes jelenlétükben – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról, – közös értelmezést követően helybenhagyólag, sajátkezűleg aláírták.

Veszprém, 2023.05.24

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
eladó és telekalakításban részt vevő fél
képviseli:
Porga Gyula polgármester



Készítettem és ellenjegyzem:

Veszprém,

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/4212-811
KASZ: 36061482

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd
KASZ: 36061482

Veszprém, 2023. MÁJ 10.

"Védelem Karbantartó" Felülvizsgáló és Távfelügyeleti
Korlátolt Felelősségű Társaság
vevő és telekalakításban részt vevő fél
képviseli: Kovács Tamás
önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető

Ellenjegyzem. 2023. MÁJ 10.

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/4212-811
KASZ: 36061482

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd
KASZ: 36061482

M

