

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

másrészről **Csoma Tamás** (születési neve: Csoma Tamás, születési hely, idő: [REDACTED] 1973. [REDACTED] anyja neve: Márki Erzsébet, személyi azonosító jele: [REDACTED], állampolgársága: [REDACTED] 8200 Veszprém, Budapest út 85. szám alatti lakos, 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 4947/2** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2339 m² területű ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan **tehermentes**.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokat a TAKARNET rendszerből 2022.09.08. napján lekérdezett 30005/87537/2022. megrendelés számú tulajdoni lap alapján állapították meg. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

2. Szerződő felek megállapítják, hogy Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 4948** helyrajzi számú, „kivett lőtér” megnevezésű, 3519 m² területű ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan **tehermentes**.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokat a TAKARNET rendszerből 2022.09.08. napján lekérdezett 30005/87538/2022. megrendelés számú tulajdoni lap alapján állapították meg. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

3. Szerződő felek megállapítják, hogy Vevő **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 4946/4** helyrajzi számú, „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű, 1416 m² területű ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan **tehermentes**.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokat a TAKARNET rendszerből 2022.09.08. napján lekérdezett 30005/87536/2022. megrendelés számú tulajdoni lap alapján állapították meg. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

II. ADÁSVÉTEL

4. Eladó eladja, Vevő megveszi az 1. pontban meghatározott **Veszprém belterület 4947/2** helyrajzi számú ingatlan egészhez viszonyított **497/2339 arányú** tulajdoni illetőségét – mely természetben 497 m²-nek felel meg – az általa megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított összesen **2.500.000,- Ft**, azaz kettőmillió-ötszázezer forint vételárért.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész vételárát a piaci viszonyoknak megfelelő, reális, értékarányos vételárnak tartják. A szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

6. Felek megállapítják továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében **mentes a forgalmi adó alól** tekintettel arra, hogy az 1. pontban meghatározott **ingatlan beépítetlen ingatlannak minősül, azonban nem minősül az ÁFA tv. 259. § 7.a) pontjában foglaltak alapján építési teleknek**.

Eladó ezennel 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.

7. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 4. pontban meghatározott vételárát, vagyis **2.500.000,- Ft-t**, azaz kettőmillió-ötszázezer forintot jelen adásvételi szerződésnek az utolsó aláíró személyének az aláírásának a

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



napjától számított **legkésőbb 30 (harminc) naptári napon belül** átutalással fizeti meg Eladó részére az Eladó OTP Bank Nyrt. banknál vezetett **11748007-15430001** számú számlaszámára.

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 fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.

8. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészt megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.
9. 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.
10. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező, 4. pontban körülírt 497/2339 arányú tulajdoni illetősége – mely természetben 497 m²-nek felel meg – **per-, teher- és igénymentes**, azt semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli.
11. 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.
12. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek székhelyként, telephelyként, fióktelephelyként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zárlat alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
13. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.
14. Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó köteles az 1. pontban meghatározott ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségnek megfelelő ingatlanrész **birtokát** a 4. 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.

15. Eladó a 4. 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 497/2339 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 4. 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 vállaltak 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**.

16. 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.

17. 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 terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%”.

III. TELEKALAKÍTÁS

18. Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy az 1-3. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában **telekalakítást** (telekmegosztást) **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. § alapján megszüntetik.

Szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítást (telekmegosztást) a Mérföld Kft. által 3808-30/2022. munkaszámmon készített, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által 8-1194-2022 számon záradékolt változási vázrajz alapján végzik el. Szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítást a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 8-1194-2022 számú, 2022.08.23 napján véglegessé vált határozatával engedélyezte.

19. 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**” jogcímén az újonnan kialakuló, **Veszprém belterület 4948/1** helyrajzi számú, „kivett lőtér” megnevezésű, 5361 m² területű ingatlan.

A kialakuló ingatlan **tehermentes**.

- b) **Csoma Tamás 1/1 arányú** kizárólagos tulajdonába kerül „**telekalakítás, közös tulajdon megszüntetése**” jogcímén az újonnan kialakuló, **Veszprém belterület 4948/2** helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1913 m² területű ingatlan.

A kialakuló ingatlan **tehermentes**.

20. Szerződő felek jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a 18. pontban meghatározottak szerint a telekalakítás (telekmegosztás) „**telekalakítás, közös tulajdon megszüntetése**” jogcímén átvezetésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.
21. Szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítás (telekmegosztás) folytán **a korábbi tulajdoni hányaduknak megfelelő értéknél 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

22. Eladó a személyi részben meghatározott törzskönyvi azonosítóval rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviseletében eljáró polgármester a szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik.
23. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes, **magyar állampolgár**, és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
24. 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 előbbieken meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelel, tekintettel arra, hogy természetes személynek minősül.**
25. Jelen szerződést Eladó Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 263/2022. (IX.29.) számú határozatának felhatalmazása alapján kötötte meg.
26. Az Eladó kijelenti, hogy a képviseletében eljáró polgármester eljárési jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt az eljáró hatóság részére már becsatolásra kerültek.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37. § (3) bekezdése alapján Eladó 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.

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

27. 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.
28. A 17. pont szerint meghatározott vagyonszerzési illeték és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terhelik.
29. 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.
30. 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.
31. 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 adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
32. 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.
- 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.
33. 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.
34. **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.**
35. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

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

Veszprém,


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, 2022. október 19.


Csomai Tamás
 vevő és telekalakításban részt vevő fél

Ellenjegyzem:

Veszprém, 2022. október 19.


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

