

## KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött

egyrésről a **GÁTIBA Energie Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1119 Budapest, Etele út 59-61., cégjegyzékszám: 01-09-207997, adószáma: 22655976-2-43, statisztikai számjele: 22655976-4321-113-01, képviseli: Gazdag Barna Levente önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., statisztikai azonosítója: 15734202-8411-321-19; adószáma: 15734202-2-19, törzskönyvi azonosító szám: 734202, képviseletében eljár: Porga Gyula polgármester), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(az Eladó és a Vevő továbbiakban együttesen: Szerződő Felek) között a következő feltételek szerint:

### ELŐZMÉNYEK

A Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a Veszprém 4781/57 helyrajzi számú – természetben a Veszprém, Tirat-Carmel utca – ingatlant érintő közút kialakítása megnevezésű projekt keretében fejlesztést végez.

A jelen adásvételi szerződés **célja**, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § e) pontjában meghatározott „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű cél rendelkezései szerint, kisajátítást helyettesítő adásvétel útján Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata vevő tulajdont szerezzen az Eladó tulajdonában álló **Veszprém külterület 0431/1** helyrajzi számú, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan teljes, 1230 m<sup>2</sup> területnagyságú részén.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 66/2023. (II.23.) számú határozatával felhatalmazta a polgármestert, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata nevében és képviseletében eljárva tegyen vételi ajánlatot legfeljebb nettó 5.501.000,- Ft. összegű vételáron, egyúttal felhatalmazta a polgármestert a kisajátítást megelőző adásvételi szerződés aláírására.


A tárgyi ingatlan a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 5. 400.836/2024/2023.12.18. számú határozata szerint a Veszprém külterület 0431 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalakítás során alakult ki.

A Vevő 2024. február 21. napján kelt vételi ajánlatát az Eladó a 2024. március 7. napján kelt nyilatkozatával elfogadta.


### AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN

- Eladó** kijelenti, és Szerződő Felek a Földhivatali Információs Rendszerből 2024.02.21. napján lekérdezett 30005/18726/2024 számú e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján megállapítják, hogy **Eladó 1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém külterület 0431/1** helyrajzi számú, összesen 1230 m<sup>2</sup> területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan.
- Az 1. pontban meghatározott ingatlant a tulajdon lap tanúsága szerint az alábbiak terhelik:

  
GÁTIBA Energie  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
eladó  
képviselet: Gazdag Barna Levente  
ügyvezető

  
Veszprém Megyei Jogú  
Város Önkormányzata  
vevő  
képviselet: Porga Gyula polgármester

  
Dr. Herpai Gábor  
ügyvéd

- 
- III/1. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 0431 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalakítása során. Térképi előzmény: 8/1316/2023.
  - III/2. sorszám alatt az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára bejegyzett vezetékjog a vázrajz szerinti a légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 568 m<sup>2</sup> területre, a tartószerkezet által elfoglalt 1 m<sup>2</sup> területre, és az oszloptranzformátor biztonsági övezete által érintett 35 m<sup>2</sup> területre;
  - III/3. sorszám alatt az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára bejegyzett vezetékjog a vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú - 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt - 6 m<sup>2</sup> területre;
  - III/4. sorszám alatt az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára bejegyzett vezetékjog a 0,4 kV-os hálózat és biztonsági övezete által érintett 15 m<sup>2</sup> területre a 8/935/2023 számmal záradékolt változási vázrajz és területkimutatás szerint.
3. A jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés tárgya az 1. pontban megjelölt **Veszprém külterület 0431/1** helyrajzi számú, összesen 1230 m<sup>2</sup> területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
  4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó eladja**, a **Vevő** pedig megtekintett és megismert állapotban 1/1 tulajdoni arányban **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt **Veszprém külterület 0431/1** helyrajzi számú Ingatlant.

#### VÉTELÁR ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK


5. Szerződő Felek a jelen szerződés tárgyát képező **Veszprém külterület 0431/1** helyrajzi számú ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** vételárát Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 66/2023. (II.23.) számú határozata alapján **nettó 5.501.000,- Ft-ban**, azaz ötmillió-ötszázegyezer forintban határozzák meg.


Szerződő felek a jelen szerződés alábbi, 6. pontjában meghatározott általános forgalmi adó szabályokra tekintettel egybehangzóan rögzítik, hogy jelen jogügylet a „fordított áfa” szabályai alá esik.

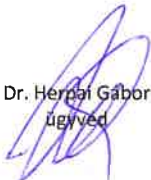
6. Az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfatv.) 88. § (1) bekezdésében foglalt lehetőséggel, és a 86. § (1) bekezdés j)–k) pontja szerinti ingatlan értékesítéseit adókötelessé tette.

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az Áfatv. 142. § (3) bekezdésében meghatározott feltételek fennállnak, ugyanis mind Eladó mind a Vevő belföldön nyilvántartásba vett adóalany és egyiküknek sincs olyan, az Áfatv.-ben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőlük az adó fizetése ne lenne követelhető.

7. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a 6. pontban meghatározottakra tekintettel az 1. pontban meghatározott **Veszprém külterület 0431/1** helyrajzi számú ingatlan **nettó vételára 5.501.000,- Ft.**, azaz ötmillió-ötszázegyezer forint, míg az **általános forgalmi adó összege** az Áfatv. 82. § (1) bekezdése

  
 GÁTIBA Energie  
 Korlátolt Felelősségű Társaság  
 eladó  
 képviseli: Gazdag Barna Levente  
 ügyvezető

  
 Veszprém Megyei Jogú  
 Város Önkormányzata  
 vevő  
 képviseli: Porga Gyula polgármester

  
 Dr. Hérpai Gábor  
 ügyvéd



szerinti 27 százalékos adó mértéket figyelembe véve **1.485.270,- Ft.**, azaz **egy millió-négyszáznolcvanötezer-kettőszázhetven forint**, melynek megfizetése az Áfatv. 142. § (1) bekezdés e) pontja értelmében a Vevő kötelezettsége.

8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. pontban megjelölt vételárát, vagyis **összesen nettó 5.501.000,- Ft-t**, azaz ötmillió-ötszázegyezer forintot a **jelen adásvételi szerződést utolsóként aláíró szerződő fél aláírásának a napjától számított legkésőbb 30 (harminc) naptári napon belül** fizeti meg Eladó részére átutalással az Eladó MBH Banknál vezetett (korábban Budapest Bank) **10104820-29458800-01003309** számú bankszámlaszámára. Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
9. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. pontban meghatározott teljes vételár részére történt megfizetését annak számlaszámán történt jóváírását követő legkésőbb 3 (három) munkanapon belül ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban, vagy az Eladó számlavezető pénzintézete által kiállított banki kivonat útján igazolja okiratszerkesztő ügyvéd felé, mely teljesíthető a kifizetést igazoló dokumentumnak az eljáró ügyvéd [drherpaigabor@fhszui.hu](mailto:drherpaigabor@fhszui.hu) elektronikus levelezési címre történő megküldésével. Amennyiben Eladó ennek a kötelezettségének nem tenne eleget, úgy Vevő jogosult a teljes vételár megfizetését igazolni a számlavezető pénzintézete által kiállított banki kivonat útján.
10. A vételár tartalmazza a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény szerinti, a jelen szerződés alapját képező vételi ajánlat megtételekor ismert tényeken, valamint adatokon alapuló teljes kártalanítási összeget, amely magában foglalja a kisajátítást megelőző adásvétellel Vevőt terhelő valamennyi költségtérítést.
11. Eladó jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a vételár kifizetésén túlmenően Vevő semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.
12. A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően **adó- és illetékmentes**.

#### SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

13. Az **Eladó** szavatosságot vállal arra, hogy az átruházásra kerülő **Ingatlan** az ingatlan tulajdoni lapján, vagyis a jelen szerződés 2. pontjában feltüntetett terheléseken túlmenően **per-, teher- és igénymentes**.

#### BIRTOKÁTRUHÁZÁS


14. Szerződő felek megállapodása alapján Eladó köteles a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan **birtokát az 5. pontban meghatározott teljes vételárnak az Eladó részére történt hiánytalan megfizetésének a napjától számított legkésőbb 15 (tizenöt) naptári napon belül** Vevőre átruházni, aki ezen időponttól viseli annak terheit, a kárveszélyt, valamint szedi annak hasznait. Eladó a birtokbaadás napjától kezdve mentesül az adásvétel tárgyát képező Ingatlan birtoklásából eredő valamennyi kötelezettség alól.

#### INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

15. Eladó az 5. pontban meghatározott teljes vételár részére történő hiánytalan kifizetéséig fenntartja tulajdonjogát, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan**

  
GÁTIBA Energie  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
eladó  
képviseli: Gazdag Barna Levente  
ügyvezető

  
Veszprém Megyei Jogú  
Város Önkormányzata  
vevő  
képviseli: Porga Gyula polgármester

  
Dr. Herpai Gábor  
ügyvéd



hozzájárulását adja Vevő **1/1** arányú **tulajdonjogának** ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez „**kisajátítást helyettesítő adásvétel**” **jogcímén** az 1. pontban megjelölt ingatlanra.

16. A bejegyzési engedélyt Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, melyet eljáró ügyvéd 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles a letétből kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani azt követően, hogy felé a teljes vételár Eladó részére való megfizetésének igazolása megtörtént. Ennek érdekében szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről szóló, 15. pontban meghatározott dokumentumot az ott megjelölt határidőben átadják vagy megküldik elektronikus úton az eljáró ügyvéd részére.
17. A fentiekre tekintettel szerződő felek közösen kéri 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**.

### KÖLTSÉGEK ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

18. Szerződő Felek megállapodása szerint a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos valamennyi eljárási költség és díj a Vevőt terheli.

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

19. Eladó képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt gazdasági társaság az illetékes Cégbíróság által a cégjegyzékbe Magyarországon jogerősen bejegyzett gazdasági társaság, mely nem áll csődeljárás, felszámolás-, vagy végelszámolás hatálya alatt, és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki. Eladó képviselője kijelenti továbbá, hogy ő a Társaság képviseletére jogosult személy, aki a jelen szerződés megkötésére és aláírására teljes körű jogosultsággal rendelkezik.

Szerződő felek kéri a T. Földhivatali Osztályt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi XCLI 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.

20. Vevő a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező **önkormányzat, tehát jogi személy**, melynek képviseletében eljáró polgármester a szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik. Ennek megfelelően Szerződő Felek rögzítik, hogy ügyletkötési képességük, valamint jelen szerződés alapján bekövetkező tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi korlátozás vagy kizárás alá nem esik.

A Vevő kijelenti, hogy a képviseletében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 50.233/2010. ügyszám alatt a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához már becsatolásra kerültek.

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

  
GÁTIBA Energie  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
eladó  
képviselet: Gazdag Barna Levente  
ügyvezető

  
Veszprém Megyei Jogú  
Város Önkormányzata  
vevő  
képviselet: Porga Gyula polgármester

  
Dr. Héppai Gábor  
ügyvéd





21. A Vevőt az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést csak közös megegyezéssel, és írásban módosíthatják, a szóban közölt módosítás érvénytelen.

23. 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.

24. 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.

25. A szerződő felek **megbízák és meghatalmazzák** a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát (székhelye: 8200 Veszprém, Almádi út 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 jelen szerződésbe foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadja.

26. 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 tényvázatot is elfogadják.

  
GÁTIBA Energie  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
eladó  
képviseli: Gazdag Barna Levente  
ügyvezető

  
Veszprém Megyei Jogú  
Város Önkormányzata  
vevő  
képviseli: Porga Gyula polgármester

  
Dr. Herpai Gábor  
ügyvéd

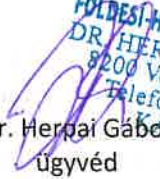
27. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a kisajátításokról szóló 2007. évi CXXII. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.


Jelen szerződést Szerződő Felek elolvasták, tartalmát megértették, és azt, mint üzleti akaratukkal minden tekintetben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Veszprém, **2024 MÁJ 23.**  
  
**GÁTIBA Energie Kft.**  
 8200 Veszprém, Csillag u. 13.  
 Telefon: 88/444-720  
 Fax: 88/444-721  
 Adószám: 22655976-2-43  
  
**GÁTIBA Energie Korlátolt Felelősségű Társaság**  
 eladó  
 képviseli: Gazdag Barna Levente  
 ügyvezető

Veszprém, **2024.05.17.**  
  
  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
 vevő  
 képviseli: Porga Gyula  
 polgármester

Az okiratot készítettem, azt ellenjegyzem és az Vevő oldalán ellenjegyzem:  
 Eladó oldalán ellenjegyzem:

Veszprém, **2024 MÁJ 23.**  
  
**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, **2024.05.17.**  
  
**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

Pénzügyi ellenjegyzés:



**2024 MÁJ 8.**

