

Telekalakítással vegyes Adásvételi Szerződés

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata

(székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.

törzskönyvi azonosító szám: 735638

adószám: 15735636-2-41

statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01.

képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester

továbbiakban: **Eladó és telekalakító fél 1),**

másrészről

F-M Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft.

(rövidített elnevezés: F-M Ingatlan Kft.,

székhely: 1061 Budapest, Király u. 26. 2.em.,

cégjegyzékszám: 01-09-734146,

adószám: 13417602-2-42,

statisztikai számjel: 13417602-4110-113-01,

képviseli: Ehud Amir és Rami Amir ügyvezetők által együttesen meghatalmazott Ludányi-Nagy Dorottya, szül: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító száma: ..., lakcíme: ...

továbbiakban: **Vevő és telekalakító fél 2)**

Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: Felek vagy Szerződő felek/telekalakító felek között az alábbi feltételek szerint:

- 1./ A Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest XIII. kerület 25910/3 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű, mindösszesen 1589 m² területű, természetben a Hajókovács utcára eső ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan I.). Az Ingatlan I. per-, teher- és igénymentes.
- 2./ A Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonában áll az Ingatlan I-el szomszédos, a Budapest Főváros Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest XIII. kerület 25904/26 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, mindösszesen 7771 m² területű, "címkézés alatt álló" ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan II.). Az Ingatlan II. per-, teher- és igénymentes.
- 3./ Az 1-2. pontban meghatározott ingatlanokat (továbbiakban: Ingatlanok) Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 19/2016. (XI. 15.) önkormányzati rendelete és annak 1. mellékletét képező Szabályozási Terv alapján kötelező szabályozási elem érinti, amely a Hajókovács utca 25910/3 hrsz-ú ingatlanából az Ln-3/ZSz3 (nagyvárosias lakóterületek) övezeti besorolásba eső területnek a szomszédos, 25904/26 hrsz-ú ingatlanhoz történő hozzászabályozását irányozza elő.

Szerződő Felek megállapodnak abban és kijelentik, hogy az Ingatlanok területét és tulajdonjogát adásvétellel vegyes telekalakítás útján kívánják rendezni, mely telekalakítást a Vevő telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatására irányuló kérelmére, a Homajovszky László földmérő mérnök által készített és Budapest Főváros Kormányhivatala által 2021.

Budapest Főváros Önkormányzata
Eladó

F-M Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft.
Vevő

Az okiratot szerkeztette és készítette:
Dr. Tomcsányi Tamás ügyvéd
Cím: H-1124 Budapest, Németvölgyi út 62.
kamarai azonosító szám: 360702625

február 23-án záradékolt, a 25904/26 és 25910/3 hrsz-ú ingatlanok határrendezéséről szóló T-90980 számú változási vázrajz (továbbiakban: Változási Vázrajz) alapján Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 850063/12/2021 ügyiratszámú, 2021. május 13. napján véglegessé vált határozatával (továbbiakban: Telekalakítási engedély) engedélyezte. (A T-90980 ttszámú változási vázrajz jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.)

4./ A telekalakítás során az Ingatlanok ingatlan-nyilvántartási adatai az alábbiak szerint változnak:

- (i) a Budapest XIII. kerület 25910/3 hrsz. alatt felvett 1589 m² nagyságú, kivett, közterület megnevezésű ingatlan területe 1574 m²-re, megnevezése "kivett, közút" megnevezésre változik, illetve
- (ii) a Budapest XIII. kerület 25904/26 hrsz. alatt felvett 7771 m² nagyságú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan területe 7786 m²-re változik.

A telekalakítás (telekhatár-rendezés) során az Eladó tulajdonában lévő 25910/3 hrsz-ú ingatlan az Ln-3/ZSz3 (nagyvárosias lakóterületek) övezeti besorolásba eső, a Változási Vázrajz alapján mindösszesen 15 m² nagyságú területe a szomszédos, Vevő tulajdonában lévő 25904/26 hrsz-ú ingatlanhoz kerül hozzacsatolásra.

5./ A Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a 4. pontban meghatározott telekhatár-rendezés során az Eladó 25904/26 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanban (Ingatlan II.-ben) kialakuló, természetben 15 m² nagyságú ingatlanrésznek (továbbiakban: Ingatlanrész) megfelelő 15/7786 tulajdoni hányadát (a továbbiakban: Ingatlanhányad), a felek által megtekintett és ismert állapotban a jelen szerződés 6. pontban rögzített vételár ellenében.

Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerint a tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges.

6./ A jelen szerződés 5. pontjában leírt 15 m² területű Ingatlanrésznek megfelelő 15/7786 tulajdoni hányad – mely ingatlanrészen jelen szerződés alapján Vevő tulajdonjogot szerez - kölcsönösen kialakított vételára: **3.030.000,- Ft + ÁFA** azaz **Hárommillió-harmincezer forint + ÁFA**.

Eladó kijelenti, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 30. pontja, valamint az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 259. § 7. pontja értelmében a jelen szerződéssel átruházott Ingatlanhányadnak természetben megfelelő Ingatlanrésznek az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja szerinti, jelen szerződésben foglalt értékesítését általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli. Vevő kijelenti, hogy Eladó részére a jelen szerződés 10. pontjában foglaltak szerinti hatályba lépésétől számított 10 munkanapon belül a vételárat megfizeti az Eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-1540012 számú bankszámlájára, melyről Eladó a bankszámláján történő jóváírás napjával, mint teljesítési időponttal előlegszámlát állít ki az egyenes adózás szabályai szerint.

A felek megállapodnak, hogy Eladó az 5. pontban hivatkozott Ingatlanrészt jelen szerződés ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséről rendelkező határozatról való tudomás szerzésétől számított 15 napon belül bocsátja a Vevő kizárólagos birtokába, mely időponttól kezdve viseli a Vevő az Ingatlanrész terheit és a kárveszélyt, és húzza annak hasznait.

- 7./ Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 6. pontban rögzített vételár bankszámláján történt jóváírásától számított 5 munkanapon belül kiadott, külön okiratba foglalt Bejegyzési engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga a telekalakítást követően megnövekedett területű 25904/26 hrsz-ú ingatlan 15/7786 tulajdoni hányada vonatkozásában telekalakítás és vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Tekintettel arra, hogy a vételár teljes összege előlegként megfizetésre kerül, Eladó a Bejegyzési engedély Vevő részére történő átadása napjával, mint teljesítési időponttal, pénzügyi teljesítést nem igénylő nulla Ft összegű végszámlát állít ki az Ingatlanrész értékesítéséről.

- 8./ Felek együttesen kéri Budapest Főváros Kormányhivatalát, hogy a telekalakítást és az adásvételt a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően a csatolt Változási Vázrajz és Telekalakítási engedély alapján az Ingatlan-nyilvántartásban vezesse át az alábbiak szerint:

(i) Budapest XIII. ker. 25910/3 hrsz. alatt felvett, a jelen szerződésben foglalt telekalakítással 1574 m² területűre változott Ingatlan tulajdonjogát változatlan jogcímmel, a szerzés eredeti jogcímén az Eladó javára, a Telekalakítási engedélyben foglalt rendelkezéseknek megfelelően "kivett közút" megnevezéssel jegyezze vissza az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 tulajdoni arányban,

(ii) Budapest XIII. ker. 25904/26 hrsz. alatt felvett, a jelen szerződésben foglalt telekalakítással 7786 m² területűre változott, kivett beépítetlen terület megnevezésű Ingatlan 15/7786 tulajdoni hányada vonatkozásában Vevő tulajdonjogát a 7. pontban hivatkozott bejegyzési engedély alapján telekalakítás és vétel jogcímén jegyezze be az Ingatlan-nyilvántartásba, míg az ingatlan 7771/7786 tulajdoni hányadát változatlan jogcímmel, a szerzés eredeti jogcímén (telekalakítás) Vevő javára jegyezze vissza az ingatlan-nyilvántartásba.

Felek a fentiek szerinti ingatlan-nyilvántartási változások átjegyzéséhez illetve bejegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

- 9./ Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14. § (4) bekezdése értelmében – figyelemmel az Ingatlan-hányad 6. pontban foglalt értékére – a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg,
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (1) és (2) bekezdése alapján Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzatot – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg.

Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzatot írásban 45 napos határidő tűzésével felhívja, hogy nyilatkozzon az őt megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, hogy amennyiben határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával.

Abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosult 45 napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az Eladó igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél ellenjegyző ügyvéd részére történő megküldésével, hogy az elővásárlásra jogosult a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.

- 10./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás hatályba lépésének napja az a nap, amikor a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat, mint törvényes elővásárlási jogosult lemondó nyilatkozata vagy a nyilatkozattétel elmaradását igazoló a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél ellenjegyző ügyvéd részére történő megküldése megvalósul.
- 11./ Eladó szavatol az Ingatlanrész per-, teher- és igénymentességéért, valamint a birtokbavételének zavartalanságáért, továbbá azért, hogy az Ingatlant adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli.
- Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanrész egyéb jogügyletben nincsen lekötve, továbbá az Ingatlanra másnak használati, és haszonélvezeti joga nincs.
- Eladó szavatol továbbá, hogy az illetékes földhivatal előtti eljárás megindulásáig az Eladó magatartása következtében az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlanrész értékét csökkentené, illetve a Vevők tehermentes tulajdonszerzését akadályozná – ellenkező esetben kártérítési kötelezettség terheli őt.
- 12./ Felek rögzítik, hogy az Eladó jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, Vevő Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, az Ingatlanokkal kapcsolatos rendelkezési joguk, valamint a Vevő tulajdonszerzési képessége törvényes korlátozások alá nem esik, illetve akadályba nem ütközik. Vevő az Nvtv. 13. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a 3. § (1) bekezdésének 1. pont b) alpontjában meghatározott feltételeknek megfelel, így átlátható szervezeteknek minősül.
- 13./ Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel és a tulajdon átruházással kapcsolatos valamennyi költséget – így pl. a vagyonátruházási és egyéb illetékeket, díjakat, a Vevő részéről ellenjegyző ügyvéd díját, földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat – kizárólag Vevő köteles viselni.
- 14./ Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatát saját jogi képviselője (dr. Szöllősi Anett kamarai jogtanácsos, KASZ: száma: 36074568) jogi ellenjegyzése mellett teszi. A Felek jelen Szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Tomcsányi Tamás ügyvédet (székhely: 1126 Budapest, Németvölgyi út 62.) a jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és azzal, hogy Feleket a földhivatal előtt teljeskörűen képviselje a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos eljárásban. Felek részéről jelen rendelkezés elfogadása egyben ügyvédi meghatalmazásnak is minősül. Jelen szerződés ellenjegyzése a meghatalmazás és a megbízás elfogadását is jelenti.
- 15./ Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illetékfizetési hatályos rendelkezéseket ismerik, illetve azok vonatkozásában megfelelő tájékoztatás kaptak. Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség és illeték őt terheli. Felek rögzítik, hogy a Vevő köteles jelen Szerződést, illetve a későbbiekben a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz bejegyzés céljából a törvényes határidőben benyújtani.

16./ Felek kapcsolattartói:

Eladó részéről:

a) *telekalakítás és tulajdonjog-átruházás tekintetében:*

Vagyongazdálkodási Főosztály mindenkori vezetője (jelenleg: dr. Lőrincz Valéria főosztályvezető)

telefon: +36 1 327-1116

e-mail: LorinczV@budapest.hub) *birtokátruházás tekintetében:*

Városüzemeltetési Főosztály mindenkori vezetője (jelenleg Németh László főosztályvezető)

telefon: +36 1 327-1132

e-mail: NemethL@budapest.hu

Vevő részéről:

Ludányi-Nagy Dorottya

beosztás: ügyintéző

telefon: +36 70 931-7797

e-mail: ludanyi.dorottya@triholding.hu

17./ Jelen Szerződés tartalmazza a Felek között a jelen Szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött teljes megállapodást, továbbá jelen Szerződés minden a Felek között ezt megelőzően létrejött megállapodást, szándéknyilatkozatot, tervezetet hatályon kívül helyez.

18./ Jelen szerződés Eladó általi aláírása a/2021. (... ..) sz. határozatán alapul.

19./ A Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodást szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen megállapodásban lévő jogi fogalmakat elmagyarázta és a Felek azokat megértették. A Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen Megállapodást szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzésének lehetőségéről. A tájékoztatás kiterjedt az ellenőrzés lehetőségére, céljára, módjára és tartalmára, a közreműködés megtagadásának kötelezettségére, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről szóló tájékoztatásra. A Vevő kijelenti, hogy személyes adataik elektronikus úton, a nyilvántartást vezető hatóság felé történő adatigényléssel megvalósuló ellenőrzéséhez szükséges hozzájárulásukat a jelen okirat aláírásával megadják, így a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a 2007. évi CXCVI. sz. törvény és az 54/2007.(XII.21.) IRM. rendelet rendelkezései alapján – figyelemmel a MÜK. 2/2007.(XI.19.) szabályzatára – elvégezze a személyi azonosságuk és a személyazonosságuk igazolására bemutatott okirataik azonosítását és ellenőrzését. Eladó kijelenti, hogy jelen pontban foglaltak szerinti azonosítását a szerződés 14. pontjában megnevezett jogi képviselője jogosult ellenőrizni.

A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, a jelen szerződés teljeskörűen tartalmazza.

Jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Melléklet:

1. Budapest XIII. ker. 25904/26 és 25910/3 hrsz-ú földrészek határrendezéséről szóló T-90980 ttsz-ú változási vázrajz
2. Ludányi-Nagy Dorottya részére adott meghatalmazás

Budapest, 2021.

A főpolgármester hatáskörében eljárva:

Kiss Ambrus
főpolgármester-helyettes
Budapest Főváros Önkormányzata
Eladó

F-M Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft.
Vevő
képviseli: Ludányi-Nagy Dorottya
meghatalmazott

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

.....
Nágel Ilona
pénzügyekért felelős aljegyző

Eladó részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak az Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és a Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.
Budapest, 2021hó.....napján

.....
dr. Szöllősi Anett
Kamarai jogtanácsos
KASZ szám: 36074568

Ellenjegyzem:

Dr. Tomcsányi Tamás
ügyvéd
Budapest, 2021.
kamarai azonosító szám: 36070262

Budapest Főváros Önkormányzata
Eladó

F-M Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft.
Vevő

Az okiratot szerkeztette és készítette:
Dr. Tomcsányi Tamás ügyvéd
Cím: H-1124 Budapest, Németvölgyi út 62.
kamarai azonosító szám: 360702625