

V-20-9
V-20-10

TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött
egyrésztől: **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata**
(székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400., KSH számjelle: 15735818-8411-321-01, törzsszám: 735814,
adószám: 15735818-2-43, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester), mint Eladó (továbbiakban:
Eladó)


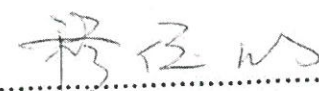
másrészről: **K Dénes** (születési név: _____, anyja neve: _____, szül.hely, idő: _____, állandó lakcím: _____, személyi száma: _____, adószám: _____), mint Vevő (továbbiakban: **Vevő1**)
és
M Deming (születési név: _____, anyja neve: _____, szül.hely, idő: _____, állandó lakcím: _____, tartózkodási engedély száma: _____, adószám: _____), mint Vevő (továbbiakban: **Vevő2**)

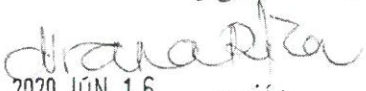
(**Vevő1 és Vevő2** együttes említése esetén: **Vevők, valamennyi fél** együttes említése esetén: **Felek**)
között a mai napon, az alábbi feltételek mellett és tartalommal:

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala tulajdoni lap pótlása iránti eljárást folytatott le azon budapesti fekvésű ingatlanok tekintetében, melyek tulajdoni lapjának II. és III. része hiányzik. Ezek közé tartozott a Budapest XVIII. kerület, belterület, 155079/2 helyrajzi számon felvett, 349 m2 nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan is.
Megállapítást nyert, hogy az ingatlant a korábbi pestszentlőrinci 1306/2 hrsz.-ú, út megjelölésű földrészletből alakították ki, amely az akkori Gyulai Pál utcának egy zsákutca folytatása volt. A Földmérési Osztály a helyszíni szemle során megállapította, hogy az ingatlan egyik részét a 155082 hrsz.-ú, a másik részét a 155079/1 hrsz.-ú földrészlet tulajdonosa használja a saját telkéhez kerítetten. A vizsgálat eredményeképpen a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal 2014. augusztus 12-én meghozta döntését, ami szerint a 155079/2 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tulajdoni lapjának II. részén az I. sorszám alatt 1/1 hányadban a Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata javára jegyeztek be tulajdonjogot. Ezzel a 155079/2 hrsz.-ú ingatlan jogállása „csak” a tulajdoni lap szerint vált tisztázottá, de az Önkormányzat, mint bejegyzett új tulajdonos nem került birtokba. Ténylegesen a szomszédos ingatlanok tulajdonosai, Vevők használják az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlant.
Annak érdekében tehát, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai és a tényleges használati és tulajdoni viszonyok összhangba kerüljenek az Önkormányzat és a szomszédos ingatlanok tulajdonosai között telekalakítási vázrajz elkészítése, és ehhez kapcsolódó adásvételi szerződés megkötése szükséges.



**Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata**
képviselet: Szaniszló Sándor polgármester
Eladó


.....
K Dénes
Vevő1

.....
M Deming
Vevő2

Ellenjegyzem: 
Budapesten, 2020 JÚN 16. napján
dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303

Miután a 155079/1 és 155082 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai írásban jelezték, hogy meg kívánják vásárolni az általuk használt területeket, az Önkormányzat a fentnevezett 3 ingatlan összevonására és újraosztására vonatkozóan változási vázrajzot készített.

1.2. Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 193/2019. (VI.12.) sz. határozatával átruházott hatáskörben úgy döntött, hozzájárulását adja az Önkormányzat tulajdonában álló 155079/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 349 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, illetve a szomszédos 155079/1 és 155082 helyrajzi számú ingatlanok összevonásához és a valós használatnak megfelelő két részre történő újraosztásához, a telekalakítási eljárás lefolytatásához.

1.3. Szerződő felek rögzítik, hogy Budapest Főváros Kormányhivatal XI. kerületi Hivatal Földhivatali Főosztályának Földmérési és Földügyi Osztálya 2019. november 7. napján meghozott – és 2020. január 8. napján véglegessé vált – 800415/2/2019 számú határozatával engedélyezte a 2019. július 18-án újrazáradékolt T-87628 számú változási vázrajz (1. sz. melléklet) szerint a Budapest XVIII. ker. 155079/1 hrsz.-ú, 544 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, garázs” megnevezésű, a Budapest XVIII. ker. 155079/2 hrsz.-ú, 349 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, és a Budapest XVIII. ker. 155082 hrsz.-ú, 516 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű

telekcsoport újraosztását úgy, hogy változás után

a Budapest XVIII. ker. 155082/1 hrsz.-ú, 746 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, garázs” megnevezésű, és a Budapest XVIII. ker. 155082/2 hrsz.-ú, 663 m² nagyságú, „kivett lakóház udvar, egyéb épület” megnevezésű legyen.


Az Önkormányzat a 155079/2 hrsz.-ú ingatlanra értékbecslést készített. A teljes ingatlan forgalmi értékét a 2020. január 27. napján kelt értékbecslés 2.250.000,- Ft-ban állapítja meg.

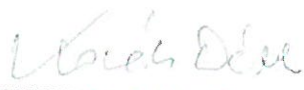

Az Önkormányzat polgármesterre átruházott hatáskörben hozott 57/2020. (03.16.) számú határozatával úgy döntött, hogy a tulajdonában álló Budapest XVIII. kerület Mikszáth Kálmán utcában található 155079/2 hrsz.-ú, 349 m² alapterületű ingatlanból


- 202 m² nagyságú telekrészt 1.302.290,- Ft vételárért a 155079/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának,
- 147 m² nagyságú telekrészt 947.710,- Ft vételárért a 155082 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának értékesít.

A 155079/2 helyrajzi számú ingatlan éves gondozási költségének, valamint a kerületben a szokványos hasznosításra bérbe adott területek bérleti/használati díjának értékarányosságára tekintettel az Önkormányzat az ingatlan használatáért visszamenőlegesen használati díjat nem érvényesít.

Felek a 155079/1, 155079/2 és a 155082 helyrajzi számú ingatlanok jogi sorsát a telekcsoport újraosztásáról szóló T-87628 számú vázrajz szerint kívánják rendezni, tehát Földhivatal által


 Budapest Főváros XVIII. kerület
 Pestszentlőrinc-Pestszentimre
 Önkormányzata
 képviseli: Szaniszló Sándor polgármester
 Eladó


 K Dénes
 Vevő1

 M Deming
 Vevő2

Ellenjegyzem: 
 Budapest, ... 2020 JÚN 16. ... napján
 dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303
 székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

záradékolt 2019. november 7. napján meghozott - és 2020. január 8. napján véglegessé vált - 800415/2/2019 számú határozattal jóváhagyott T-87628 számú változási vázrajz szerinti telekcsoport újraosztást szerződő felek elfogadják, a vázrajzot jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződés hatálybalépésével egyidejűleg aláírásukkal látják el. Felek jelen szerződés aláírásával **kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen szerződés hatálybalépésével a Budapest XVIII. kerület 155079/1, 155079/2 és a 155082 helyrajzi számú ingatlanok 1.3. pont szerinti megosztása, minden további megkérdezésük nélkül az ingatlan-nyilvántartásba átvezetésre kerüljön.**

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN, SZAVATOSSÁG

2.1. Eladó kizárólagos tulajdonát képi 1/1-ed tulajdoni arányban a Budapest, XVIII. kerület belterület 155079/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1184 Budapest, Mikszáth Kálmán utcában található, 349 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Eladó szavatosságot vállal a tulajdonjog átszállásáért és szavatolja az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy az Ingatlant sem adó, sem adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.

2.2. Vevő1 az Ingatlan általa használt 202 m² nagyságú telekrészéért, mely az Ingatlannak 202/349-ed tulajdoni hányadát teszi ki, a 1.302.290,- Ft összegű vételárat (Vételár 1), míg Vevő2 az Ingatlan általa használt 147 m² nagyságú telekrészéért, mely az Ingatlannak 147/349-ed tulajdoni hányadát teszi ki a 947.710,- Ft összegű vételárat (Vételár 2) elfogadta.

2.3. A 2.1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozó adatokat, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és tényeket a szerződést ellenjegyző jogtanácsos által, a földhivatali Takarnet rendszer útján beszerzett, a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalának nyilvántartása alapján 2020.06.04. napján kiállított tulajdoni lap másolat tanúsítja. A tulajdoni lap II/1. rovatába Eladó tulajdonjoga az 1990. évi LXV. tv. 79.§ a) jogcímén 2012. 03.10-én került bejegyzésre.

2.4. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant semmilyen olyan jogosultság vagy kötelezettség nem terheli, amely a Vevő1 és Vevő2 tulajdonszerzését korlátozza, vagy akadályozza, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatát zavarja.

2.5. Eladó szavatosságot vállal a tulajdonjog átszállásáért és szavatolja az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy az Ingatlant sem adó, sem adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.

2.6. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság nincs bejelentve és ezért szavatol.

3. VÉTELÁR, ÉS MEGFIZETÉSÉNEK MÓDJA, BIRTOKBAADÁS

3.1. Eladó eladja, Vevő1 pedig megvásárolja a 2.1 pontban körülírt – a telekalakítással (telekcsoport újraosztással) egyidejűleg megszűnő – 155079/2 helyrajzi számú Ingatlan 202/349-ed tulajdoni hányadát, azaz 202 m² nagyságú részét (Ingatlanrész1) megtekintett és megismert állapotban a

.....

 Budapest Főváros XVIII. kerület
 Pestszentlőrinc-Pestszentimre
 Önkormányzata
 képviseleti: Szaniszló Sándor polgármester
 Eladó

.....

 K Dénes
 Vevő1

.....

 M Deming
 Vevő2

Ellenjegyzem:
 Budapest, 2020. JÚN. 16. napján
 dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303

kölcsönösen kialakult **1.302.290,- Ft, azaz egymillió-háromszázkétezer-kétszázkilencven forint vételárért (Vételár 1).**

3.2. Eladó eladja, Vevő2 pedig megvásárolja a 2.1 pontban körülírt – a telekalakítással (telekcsoport újraosztással) egyidejűleg megszűnő – 155079/2 helyrajzi számú Ingatlan 147/349-ed tulajdoni hányadát, azaz 147 m² nagyságú részét (Ingatlanrész2) megtekintett és megismert állapotban a kölcsönösen kialakult **947.710,- Ft, azaz kilencszáznegyvenhétezer-hétszázötven forint vételárért (Vételár 2).**

3.3. Felek tudomásul veszik, hogy a 251/2014. (X.2.) Korm.rendelet alapján a Vevő2 az ingatlan tulajdonjogát az ingatlan fekvése szerint illetékes közigazgatási hivatal engedélyével szerezheti meg. Fentiekre figyelemmel Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró jogtanácsost, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala előtt a képviselőjükben teljes joggal eljárjon.

Felek tudomásul veszik azt is, hogy a határozat meghozatalára általában 45-60 (negyvenöt-hatvan) napon belül szokott sor kerülni, attól az időponttól kezdve, hogy a Hivatal részére a kérelem és annak valamennyi melléklete benyújtásra került.


Vevő2 kötelezettséget vállal arra, hogy az erkölcsi bizonyítványát, valamint az útleveléről készült közokirati másolatot 30 (harminc) napon belül átadja eljáró jogtanácsos részére.


Felek tudomásul veszik ügyintéző jogtanácsos részletes tájékoztatását arra nézve, hogy amennyiben a Hivatal az engedélyt nem adja meg, úgy ebben az esetben a Vevő2 nem szerezhethet tulajdonjogot, ezért jelen szerződés a Hivatal tulajdonszerzést engedélyező végleges engedélyével lép hatályba.


3.4. Felek megállapodnak, hogy Vevő1 a 3.1. pontban meghatározott teljes vételárat (Vételár 1), míg Vevő2 a 3.2. pontban meghatározott teljes vételárat (Vételár 2) jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződés hatálybalépésének napjától számított 15 munkanapon belül vételár jogcímén Eladó pénztárába történő befizetés útján készpénzben teljesíti. Eladó jelen szerződés hatálybalépésének napjáról haladéktalanul értesíti Vevőket.


3.5. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár kifizetését követő 8 munkanapon belül, jogtanácsosa által ellenjegyzett okiratban (bejegyzési engedélyben) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a telekalakítással hozzácsatolt 202 m² megvásárlására tekintettel Vevő1 javára a tulajdonjog telekalakítás és adásvétel jogcímén – a 1655/1970/1970.06.23. számon bejegyzett végrehajtási jog átjegyzése mellett – a telekalakítással (telekcsoport újraosztással) létrejövő 155082/1 hrsz. alatt nyilvántartott Ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Vevő2 javára pedig a telekalakítással hozzácsatolt 147 m² megvásárlására tekintettel a tulajdonjog telekalakítás adásvétel és jogcímén a telekalakítással (telekcsoport újraosztással) létrejövő 155082/2 hrsz. alatt nyilvántartott Ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. **Szerződő Felek jelen okirat aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig – de legfeljebb 6 (hat) hónapig – a Vevők javára a tulajdonjog bejegyzését az 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § (1) bek. b.) pontjában írtaknak megfelelően tartsa függőben.**

3.6. Szerződő Felek rögzítik tehát, hogy a Vételár 1 és Vételár 2 Eladó részére történő megfizetésével a Budapest XVIII. kerület 155079/1, 155079/2 és a 155082 helyrajzi számú ingatlanok helyrajzi száma, művelési ága, területe és tulajdoni viszonyai az alábbiak szerint fog változni:


 Budapest Főváros XVIII. kerület
 Pestszentlőrinc-Pestszentimre
 Önkormányzata
 képviseli: Szaniszló Sándor polgármester
 Eladó


 K. Dénes
 Vevő1


 M. Deming
 Vevő2

Ellenjegyzem: 
 Budapesten, 2020. JÚN. 16. napján
 dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303
 székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

Változás előtt					Változás után				
Hrsz.	Művelési ág	Terület	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher
55079/1	„kivett lakóház, udvar, garázs”	544 m ²	Kovács Dénes 1/1	1655/1970/ 1970.06.23 számon bejegyzett végrehajtási jog	155082/1	„kivett lakóház, udvar, garázs”	746 m ²	Kovács Dénes Vevő1 1/1	1655/1970/ 1970.06.23 számon bejegyzett végrehajtási jog
55079/2	„kivett beépítetlen terület”	349 m ²	Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzata 1/1		155082/2	„kivett lakóház udvar, egyéb épület”	663 m ²	Mu Deming Vevő2 1/1	
155082	„kivett lakóház, udvar, egyéb épület”	516 m ²	Mu Deming 1/1						

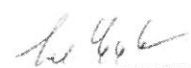
3.7. Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés aláírásának napján fennálló birtokállapot a telekmegosztás utáni tulajdoni viszonyoknak megfelel, tehát Vevő1 és Vevő2 már a jelen szerződéssel tulajdonukba kerülő ingatlanrészek birtokában vannak, azokat ténylegesen használják, folyamatosan húzzák azok hasznait, és viselik azok terheit, valamint a kárveszélyt. Felek kijelentik, hogy a birtokátruházás közöttük megtörtént, külön birtokbaadási eljárást nem folytatnak le.

3.8. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a 13. § (1) bekezdése, továbbá a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c.) pontja alapján a bruttó 5 millió forintos értékhatárt el nem érő ingatlanok értékesítése esetén a Magyar Állam (Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának beszerzése nem szükséges. Figyelemmel az 155079/2 helyrajzi számú Ingatlan rendeltetésére és a tulajdonszerzés jogcímére a Fővárosi Önkormányzat 1991. évi XXVIII. törvényen alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

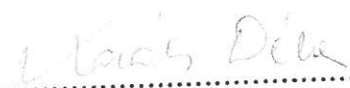
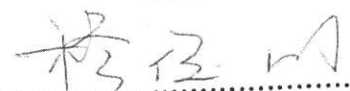
4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

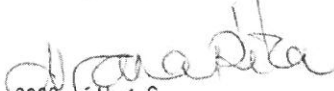
4.1. Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségek és a vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettség Vevőket terheli. Vevők kötelezettsége továbbá a B400-as NAV nyomtatvány földhivatali benyújtása jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződés benyújtásával egyidejűleg.

4.2. Felek meghatalmazzák jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal – Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal – előtti jogi képvisellel Eladó


 Budapest Főváros XVIII. kerület
 Pestszentlőrinc-Pestszentimre
 Önkormányzata
 képviseli: Szaniszló Sándor polgármester
 Eladó




 Ki: Dénes
 Vevő1

 M Deming
 Vevő2

Ellenjegyzem: 
 Budapest, 2020 JÚN 16. napján
 dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303

jogtanácsosát, dr. Vrana Rékát (KASZ: 36076303, székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.). Okiratszerkesztő jogtanácsos a meghatalmazást elfogadja.

4.3. Vevők jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő jogtanácsos az Üttv. előírásai alapján a személyük és okmányaik azonosítását elvégezze, ennek keretében a személyazonosításra alkalmas okmányait megtekintse, az azonosító okmányokról, fénymásolatot készítsen. Vevők az eljáró jogtanácsos tájékoztatása alapján tudomásul veszik, hogy személyes adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény előírásaival összhangban, kizárólag a jelen okiratban adott meghatalmazás teljesítéséhez, valamint az Üttv.-ben előírt kötelezettségek teljesítése érdekében kerülnek felhasználásra.

4.4. Eladó kijelentik, hogy jogképes belföldi magyar jogi személy (Önkormányzat). Vevő1 kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, ingatlanokhoz kapcsolódó rendelkezési joga korlátosva nincs, Vevő2 kijelenti, hogy kínai állampolgár.

4.5. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésekor

(született: _____,

anyja neve: _____,

lakcíme: _____

_____) tolmács működött közre a szerződésnek a Vevő2 anyanyelvére való lefordítása céljából.

Nevezett személy büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az eredeti szerződést a Vevő2 részére szó szerint anyanyelvére lefordította, ennek igazolására jelen okiratot aláírásával ellátja. Vevő2 fentiek alapján kijelenti, hogy a szerződésben írtakat megértette és az abban foglaltakat tudomásul vette.

4.6. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződéshez kapcsolódó minden lényeges tényről és körülményről egymást teljeskörűen tájékoztatták, így nincs olyan körülményről tudomásuk, melynek ismeretében a másik fél a jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződést nem kötötte volna meg.

4.7. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésnek elválaszthatatlan mellékletét képezi a T-87628 számú vázrajz, mely jelöli, hol húzódnak a telekhatárok, továbbá Budapest Főváros Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatal Földhivatali Főosztály 2019. november 7. napján meghozott – és 2020. január 8. napján véglegessé vált – 800415/2/2019 számú határozata, amely tartalmazza az ingatlanok nagyságát.

5. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

5.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést, amely 6 oldalból és 5 szerződéses pontból áll, Felek közösen értelmezték és megértették, majd azt, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag 10 példányban aláírták.

Budapest, 2020 JÚN 16.

.....
Közreműködő Tolmács

.....
Budapest Főváros XVIII. kerület

Pestszentlőrinc-Pestszentimre

Önkormányzata

képviseli: Szaniszló Sándor polgármester

Eladó

.....
K. Dénes

Vevő1

.....
M. Deming

Vevő2

Szakirodai ellenjegyzés	M. Deming
Jogi ellenjegyzés	Vevő2
Pénzügyi ellenjegyzés	2020 JÚN. 10

Ellenjegyzem:
Budapest, 2020 JÚN 16. napján

dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303
székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.