

## KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: a **Szerződés**), amely létrejött egyrészről

(1) **BECZ JÓZSEF**

, mint eladó (az **Eladó**)

másrészről a

(2) **SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Kossuth L. u. 2.; törzsszám: 730918; adószám: 15730916-2-13; statisztikai számjel: 15730916-8411-321-13; képviseli: Nagy János polgármester), mint vevő (a **Vevő**)

(együttesen a **Felek**) között jött létre az alulírott napon, az alábbi feltételekkel.

### ELŐZMÉNYEK

- A) Felek megállapítják, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogát a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § e) pontja (közlekedési infrastruktúra fejlesztése) és 4. § (1) bekezdés d) pontja alapján közérdekű célból a Vevő kisajátítási eljárás lefolytatása helyett, kisajátítást helyettesítő adásvétel útján kívánja megszerezni. Jelen Szerződés célja a „Szigetszentmiklós 5102 és 5103 j. út körforgalmú csomópont és kapcsolódó úthálózat fejlesztése” megnevezésű projekt megvalósításához szükséges ingatlanok a Vevő, mint települési önkormányzat részére történő átruházása.
- B) Felek megállapítják, hogy az Eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa a **Szigetszentmiklós külterület 0196/61 hrsz. alatt nyilvántartott szántó művelési ágú, 9 ha 8554 m<sup>2</sup> területű ingatlan**nak. Az ingatlan területéből az önálló helyrajzi számra kialakított **Szigetszentmiklós külterület 0196/81 hrsz. alatti ingatlan 1692 m<sup>2</sup> területe** szükséges a beruházás megvalósításához, amelynek végleges máscélú hasznosítását a Pest Megyei Kormányhivatal 17647-4/2023 számú határozatával engedélyezte.
- C) Az Eladó és a **CTPARK NINETEEN KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.; cégjegyzékszám: Cg. 13-09-216099; statisztikai számjel: 27477128-6820-113-13; adószám: 27477128-2-13; a továbbiakban: a **Beruházó**) egymással előszerződést kötöttek (az **Előszerződés**), amelyben a Beruházó a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére a Vevőt kijelölte, és az Eladó vállalta annak megkötését azt követő 5 napon belül, hogy arra a Beruházó vagy a Vevő az Eladót felhívta.

### MINDEZEKRE TEKINTETTEL A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG:

1. Jelen Szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő megveszi a **659383/2023** számon záradékolt kisajátítási vázrajz szerint kialakított **Szigetszentmiklós külterület 0196/81 hrsz. alatti 1692 m<sup>2</sup> területű szántó művelési ágú ingatlan** (az **Ingatlan**) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát.
2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan régészeti lelőhely és hidrogeológiai (B) védőövezet, továbbá terheli Szigetszentmiklós Város Önkormányzata javára vízvezetéki szolgalmi jog az Ingatlan 2 m<sup>2</sup> területe terhére és 1692/98554 arányú tulajdoni hányadát dr. Gondi Ferenc javára 2023. október 31. napjáig alapított vétel

jog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, amelynek bejegyzése a tulajdoni lap szerint 372508/2023 széljegyszám alatt van folyamatban. Eladó a Vevő tulajdonszerzése esetére szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, ide nem értve dr. Gondi Ferenc vételi jogát és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat, amelynek törléséért az Eladót a Vevő irányában szavatosság nem terheli, egyebekben a törlési engedély 1 példányát az Eladó, 1 példányát a Vevő a jelen Szerződés aláírásával átvette, egyúttal utasítják az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a törlési kérelmet az illetékes földhivatalhoz a kisajátítási vázrajz szerinti ingatlanok és a hozzájuk rendelt jogok és tények bejegyzésére irányuló kérelemmel a földhivatalhoz nyújtsa be. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs, így különösen nem tárgya házassági vagyonközösségnek és birtoklására harmadik személy nem tarthat igényt, az Ingattal ezáltal szabadon rendelkeznek, azt harmadik személy elővásárlási joga nem terheli. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés hatálya alatt semmilyen módon sem közvetve, sem közvetlenül az Ingatlant nem idegeníti el és nem terheli meg.

3. A Felek az Ingatlan vételárát **16.920.000,- Ft (tizenhatmillió-kilencszázhuszezer forint)** összegben határozzák meg (a **Vételár**). Az Eladó szavatolja, hogy a Vételár általános forgalmi adó nem terheli, ellenkező esetben az itt megjelölt Vételár bruttó (az áfát is tartalmazó) vételárnak minősül. A Felek a Vételár értékarányosnak tekintik, és a jelen Szerződésnek az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanóságára alapított megtámadásának jogáról a Ptk. 6:98. §-a alapján lemondanak. Az Eladó elismeri, hogy a Vételár magában foglalja az Eladó teljes körű kártalanítását.
4. A Felek megállapítják, hogy az Előszerveződés alapján a Beruházó az Eladónak **1.353.600,- Ft, azaz egymillió-háromszázötvenháromezer-hatszáz forint összeget** foglalóként megfizetett (a **Foglaló**). A Felek kijelentik, hogy a Foglalo jogi természetével tisztában vannak. A Foglalo a Vételárba beszámít, továbbá a jelen Szerződés megkötése esetén a jelen Szerződést biztosító foglalónak is minősül, amelyre tekintettel a Vevő a Vételár fennmaradó **15.566.400,- Ft, azaz tizenötmillió-ötszázhatvanhatezer-négy száz forint** összegének (a **Vételárhátralék**) megfizetésére köteles.
5. A Vételárhátralék ügyvédi letét útján kerül az Eladónak megfizetésre. Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja az Eladó részére a Vevő javára kiállított letéti igazolást, amelynek értelmében a letéteményes Szabó, Kelemen és Társai Andersen Ügyvédi Iroda a jelen Szerződés megkötése és a tulajdonjog bejegyzési engedély Vevő javára történő megadása esetén, azt követő 2 munkanapon belül a Vételárhátralék összegével megegyező összegű pénztételt az Eladó javára és rendelkezése szerint felszabadítja és a Vevő nevében az Eladó által megjelölt bankszáma áttulaja.
6. Eladó úgy rendelkezik, egyben a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd útján utasítja a letéteményest, hogy a Vételárhátralékot **számu bankszámlájára** történő átutalással fizesse meg a jelen Szerződés aláírását követő 2 munkanapon belül. A megjelölt számlaszámra történt valamennyi fizetést az Eladó a saját kezeihez történt joghatályos teljesítésként ismeri el. Eladó kijelenti, hogy a Vételár meghaladóan az Ingattal összefüggésben semmilyen jogcímen a továbbiakban nem támaszt igényt a Vevővel szemben.
7. **Eladó a Vételárhátralékra vonatkozóan kiállított letéti igazolás kézhezvételére tekintettel a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga a Szigetszentmiklós külterület 0196/81 hrsz. Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba kisajátítást helyettesítő adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, feltüntetve (bejegyzési engedély).** Tekintettel arra, hogy a 0196/61 hrsz. ingatlan 1692/98554 arányú tulajdoni hányada terhére dr. Gondi Ferenc javára alapított vételi jog és elidegenítési és terhelési tilalom a kisajátítási vázrajz szerinti megosztást követően a kialakuló 0196/81 hrsz. ingatlant terhelné, a

Felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy amennyiben annak törlésére bármely okból nem kerülne sor, a vételi jog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére irányuló kérelem a 0196/81 hrsz. ingatlan tulajdoni lapjára kerüljön széljegyként átvezetésre, illetőleg időközbeni bejegyzése esetén átjegyzésre, valamint kerüljön feltüntetésre, hogy az Ingatlan régészeti lelőhelynek és hidrogeológiai (B) védőövezetnek minősül.

8. **Felek megállapítják, hogy a megosztás után az Eladó változatlan 1/1 arányú tulajdonában marad vissza az önálló helyrajzi számra kialakított Szigetszentmiklós külterület 0196/82 hrsz. alatti 9 ha 6849 m<sup>2</sup> területű, szántó művelési ágú ingatlan. Szerződő felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy ezen ingatlanra a tulajdonjogot az Eladó javára változatlan tulajdoni jogállással 1/1 tulajdoni hányaddal eredeti szerzés jogcímén jegyezze vissza. Az ekként visszamaradó ingatlan régészeti lelőhelynek és hidrogeológiai (B) védőövezetnek minősül, valamint azt terheli Szigetszentmiklós Város Önkormányzata javára bejegyzett vízvezetéki szolgalmi jog az ingatlan 2 m<sup>2</sup> területére, és a Felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy e jogi megjelöléseket és terheket ekként jegyezze vissza a 659383/2023 számon záradékolt változási vázrajzhoz tartozó területkimutatás alapján.**
9. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés maradéktalan teljesüléséhez (ideértve az abban foglaltak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is) szükséges valamennyi hozzájárulást és nyilatkozatot késedelem nélkül megad, továbbá az okiratszerkesztő ügyvéd részére ügyvédi meghatalmazást ad.
10. Felek megállapodnak, hogy Vevő az Ingatlan birtokába a teljes Vételár megfizetésekor (azaz a Vételárhátralék Eladó által megjelölt bankszámlán történő jóváírás napján) lép és a tényleges birtokba lépéstől kezdődően viseli az Ingatlan terheit és húzza annak hasznait, ezért az Ingatlant terhelő esetleges tartozásokat – amennyiben a birtokba lépést megelőző időszakra vonatkoznak – Vevő birtokba lépését követően kiegyenlíti. A birtokba adásig az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi közterhet és a fenntartással járó bármilyen egyéb költséget az Eladó, ezt követően pedig a Vevő köteles viselni. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanon a mezőgazdasági termelés befejeződött és kötelezettséget vállal arra, hogy a termény a birtokbaadás napjáig betakarításra, valamint az Ingatlan mindenfajta esetleges hulladéktól mentesítésre kerül. A Vevő általi birtokbavételkor lábon álló terményt a Vevő nem köteles kiadni, és a Vételárat meghaladó kártalanításra sem köteles sem az Eladó, sem harmadik személy irányában, figyelemmel arra, hogy a Vételár az esetleges zöldkár megtérítését magába foglalja. A Vételár megfizetését követően a Vevő jogosult az Ingatlant birtokba venni, amellyel szemben az Eladót birtokvédelem nem illeti meg. Vevő a jelen Szerződés aláírásával felhatalmazza a Beruházót, hogy az Ingatlant a Vevő javára vegye birtokba és azon a kisajátítás alapját képező beruházást valósítsa meg és ennek érdekében az Ingatlan területére az általa kijelölt építető, vállalkozó vagy bármely munkavállalójuk, megbízottjuk, alvállalkozójuk vagy szakértőjük az előbbiek céljából, valamint a beruházás előkészítése és megvalósítása során rálépjen.
11. A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, továbbá a jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat a Beruházó viseli (ide nem értve az Eladó tanácsadóinak díját és költségeit, valamint az Ingatlan esetleges tehermentesítésének és kiürítésének/kitakarításának költségeit).
12. Az Eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár, és nem áll a cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó gondnokság hatálya alatt, Vevő pedig kijelenti, hogy magyarországi települési önkormányzatnak minősül, valamint képviselője a jelen Szerződés aláírására kellő felhatalmazással rendelkezik.
13. Felek kijelentik, hogy tájékoztatást kaptak az adó-, ÁFA- és illeték jogszabályokról, különösen ideértve, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (az *Itv.*) 26. § (1) bekezdés k) pontja alapján a kisajátítás alapjául

szolgált közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás mentes a visszerhes vagyonaátruházási illeték alól, továbbá az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján a Vevőt, mint helyi önkormányzatot teljes személyes illetékmentesség illeti meg. Az okiratszerkesztő ügyvéd azonban nem adótanácsadó, így a fenti kérdésekkel kapcsolatos felelősségét kizárja, a Szerződés megkötését megelőzően erre és az adótanácsadóval történő konzultáció szükségességére a Felek figyelmét felhívta, akik ennek megtörténtét elismerik.

14. Felek megbízást és meghatalmazást adnak a **Szabó, Kelemen és Társai Andersen Ügyvédi Iroda** (székhelye: 1016 Budapest, Mészáros utca 58/A., nyilvántartási száma: 370, eljáró ügyvédként dr. Kálmán Levente ügyvédet, kamarai azonosító száma: 36062499) részére ezen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a kapcsolódó eljárások, így az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására, és kéri az eljáró hatóságokat, hogy minden iratot a jogi képviselő székhelyére, illetőleg elektronikus kézbesítési címére küldjenek meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében (kivéve a Vételár összegét) a hibákat közvetlenül a Szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa, mely nem minősül szerződésmódosításnak.
15. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az államháztartásról szóló jogszabályok rendelkezései az irányadók. Feleknek tudomása van arról, hogy az Állami Számvevőszék és a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal jogosult vizsgálni az államháztartás alrendszerének vagyonát érintő jelen Szerződést.
16. A jelen Szerződés rendelkezései (ideértve különösen, de nem kizárólagosan a Vételárat) szigorúan bizalmasak a felekre nézve és azokat egyik fél sem tárhatja fel harmadik személyek részére a másik fél írásbeli hozzájárulása nélkül. A fentiek sérelme nélkül, Vevő feltárhatja a jelen Szerződés tartalmát a saját és a Beruházó tisztségviselői, tulajdonosai, alkalmazottai és tanácsadói előtt.

Felek ezen okiratot elolvasás és kellő megértés után, mint ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, sajátkezüleg, helybenhagyóan aláírták.

Szigetszentmiklós, 2023. szeptember 4.

[Signature of Becz József]

**BECZ JÓZSEF**

Eladó

[Signature of Nagy János]

**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

Vevő

Nagy János polgármester



Szerkesztettem és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. §-a alapján ellenjegyzem, valamint az okiratban foglalt ügyvédi meghatalmazást elfogadom Szigetszentmiklóson, 2023. szeptember 4. napján:

**SZABÓ, KELEMEN ÉS TÁRSAI  
ANDERSEN ÜGYVÉDI IRODA  
DR. KÁLMÁN LEVENTE**

ügyvéd

KASZ: 36062499

1016 Budapest, Mészáros u. 58/A

Tel.: 288-8217 Fax: 288-8299

E-mail: levente.kalman@hu.AndersenLegal.com

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Kelt: Szigetszentmiklós, 2023.09.04.

[Signature of Jobbágy Csilla]

Jobbágy Csilla  
osztályvezető

ÚT-TESZT KFT

1115 Budapest, Csóka u. 7-13.

Munkaszám: 966

Szigetszentmiklós

külterület

ASZ: 2/48/2023

659383/2023

## KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ

A 0196/61 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról  
Szigetszentmiklós 5102 és 5103 j. út körforgalmú csomópont  
és kapcsolódó úthálózat fejlesztése

A változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

M= 1:4000

2

Király-  
Bányászki  
Erika

Digitálisan aláírta: Király-Bányászki  
Erika  
Ok: A területfelhasználási  
követelményekről nem ellenőrzés, az  
építési jogi követelményeknek megfelelt,  
a záradék kiadási eljárás céljára lett  
kiadva.  
Dátum: 2023.06.07 14:20:23 +02'00'

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földmunkások mintatermek  
felülírásai valamint a földmunkálási adatok azonosítása és  
ábrázolása helyes.

(PH)

Schwarzenber  
ger Zsolt Antal

Digitálisan aláírta:  
Schwarzenberger Zsolt Antal  
Ok: Földvédelmi záradékkal ellátva.  
Dátum: 2023.04.14 11:20:46 +02'00'

Budapest, 2023. február 02.

Készítette:

*Kélemen Tímea*  
Kélemen Tímea  
földmérő és földhatalmazási mérnök  
Fm.ig.sz.: 10350

*Dudás Anett*  
Dudás Anett  
oké földmérő mérnök  
Fm.ig.sz.: 10380

Ing. rend. min. szám: 2217/2012  
M.K. szám: GD-713-13486

(PH)

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes

Rézképe: 2023

Baloghné  
Pesthy Irén

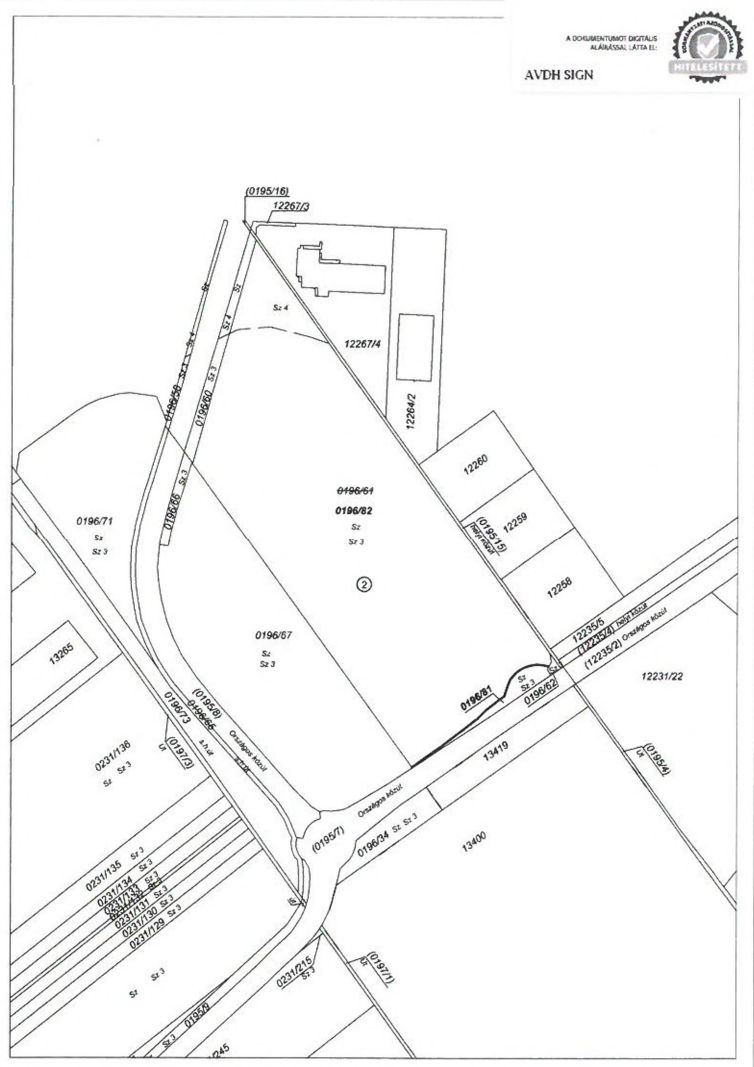
Digitálisan aláírta: Baloghné  
Pesthy Irén  
Ok: 1470/196  
Dátum: 2023.03.22 09:50:33  
+02'00'

Ing. r. min. sz.

(PH)

A DOCUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AV/DH SIGN



## Területkimutatás

a 0196/61 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

Szigetszentmiklós 5102 és 5103 j. út körforgalmú csomópont és kapcsolódó úthálózat fejlesztése

2

A területkimutatás a kisajátítási vázrajzzal együtt érvényes!

Budapest, 2023. 02. 02.

Készítő

Király-  
Bányászki Erika

Digitálisan aláírta: Király-Bányászki Erika  
Ok: A területfelhasználási követelményekkel  
nem ellentétes, az építészeti  
követelményeknek megfelel, a záradék  
kisajátítási eljárás céljára lett koadva  
Dátum: 2023.06.07 14:19:57 +02'00'

Kelemen Tímea  
földmérő és földrendező  
mérnök  
Fm.lg.sz.: 10350

Minőséget tanúsító:

Dudás Anett  
Okleveles földmérő mérnök  
Ing.rend.min.szám: 2217/2012  
Kamarai a.sz.: GD-T / 13-13486

Kelemen Tímea  
földmérő és földrendező mérnök  
Fm. lg.: 10350

Dudás Anett  
Dudás Anett

okleveles földmérő mérnök  
Ing.rend.min.sz. 2217/2012  
Mérn.K.sz.: GD-T / 13-13486

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési  
mintaterek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok  
számítása és ábrázolása helyes.

Schwarzenberger  
Zsolt Antal

(PH)

Digitálisan aláírta: Schwarzenberger Zsolt  
Antal  
Ok: Földvédelmi záradékkal ellátva.  
Dátum: 2023.04.14 11:19:32 +02'00'

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve, 2023. .... Balogné. ....  
Pesthy Irén

Záradékoló:

Ing. rend. min. szám:

Digitálisan aláírta: Balogné Pesthy  
Iréen  
Ok: 1479/1996  
Dátum: 2023.03.22 09:51:37 +01'00'



ÚT-TESTZ Kft.  
Msz.: 966

Szigetszentmiklós 5102 és 5103 j. út körforgalmú csomópont  
és kapcsolódó úthálózat fejlesztése - Kisajátítás

Szigetszentmiklós külterület

Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot						Megjegyzés				
Kisaj. sorszám	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület ha m <sup>2</sup>	Kat. Tiszta jöv. AK / fill	Kisajátítás utáni			Szolgalmi és egyéb használati jogok					
			betűjelzés	művelési ága	min. oszt.			alrészlet					Kisajátított		Visszamaradt	
								Helyrajzi szám	betűjelzés	művelési ága			min. oszt.	terület ha m <sup>2</sup>	Kat. jöv. AK / fill	terület ha m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
2	0196/61	I/2. Bejegyző határozat: 44002/2/2013.06.26 Eredeti határozat: 57044/2010.06.23 Régészeti lelőhely 66554/2008.11.28 I/3. Bejegyző határozat: 44002/2/2013.06.26 Eredeti határozat: 57044/2010.06.23 Védőterület Hidrogeológiai "B" 59955/2010.04.28 III/2 Bejegyző hat.szám: 368613/2021/2020.11.24 Vízvezetési szolgalmi jog 2 m <sup>2</sup> nagyágú területre SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos utca 2	szántó 3 szántó 4	3 4	9 8554 9 3446 0 5108	228.03 219.60 8.43	0196/81	szántó	3	0 1692	3.98		I/2. Bejegyző határozat: 44002/2/2013.06.26 Eredeti határozat: 57044/2010.06.23 Régészeti lelőhely 66554/2008.11.28 I/3. Bejegyző határozat: 44002/2/2013.06.26 Eredeti határozat: 57044/2010.06.23 Védőterület Hidrogeológiai "B" 59955/2010.04.28 I/2. Bejegyző határozat: 44002/2/2013.06.26 Eredeti határozat: 57044/2010.06.23 Régészeti lelőhely 66554/2008.11.28 I/3. Bejegyző határozat: 44002/2/2013.06.26 Eredeti határozat: 57044/2010.06.23 Védőterület Hidrogeológiai "B" 59955/2010.04.28 III/2 Bejegyző hat.szám: 368613/2021/2020.11.24 Vízvezetési szolgalmi jog 2 m <sup>2</sup> nagyágú területre SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos utca 2			
		összesen:			9 8554	228.03				0 1692	3.98	9 6849	224.02			
		Községi gyűjtő:										13 m <sup>2</sup>		0.03 A.K.		