

## KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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

(1) **BECZ LÁSZLÓ**

eladó (az **Eladó**)

, mint

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 0196/65 hrsz. alatt nyilvántartott kivett közforgalom elől elzárt magánút besorolású, 3053 m<sup>2</sup> területű ingatlanok**. Az ingatlan területéből az önálló helyrajzi számra kialakított **Szigetszentmiklós külterület 0196/86 hrsz. alatti ingatlan 2375 m<sup>2</sup> területe** szükséges a beruházás megvalósításához.
- 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 **659385/2023** számon záradékolt kisajátítási vázrajz szerint kialakított **Szigetszentmiklós külterület 0196/86 hrsz. alatti 2375 m<sup>2</sup> területű kivett közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű ingatlan (az Ingatlan)** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát.
2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlant dr. Gondi Ferenc javára 2023. október 31. napjáig alapított vétel jog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli, amelynek bejegyzése a tulajdoni lap szerint 372506/2023 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 rendelkezik, 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 **23.750.000,- Ft (huszonhárommillió-hétszázötvenezer 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 értékaránytalanságára 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 **2.236.000,- Ft, azaz kétmillió-kétszázharminchatezer forint összeget** foglalként megfizetett (a **Foglaló**). A Felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetével tisztában vannak. A Foglaló a Vételárba beszámít, továbbá a jelen Szerződés megkötése esetén a jelen Szerződést biztosító foglalonak is minősül, amelyre tekintettel a Vevő a Vételár fennmaradó **21.514.000,- Ft, azaz huszonegymillió-ötszáztizennégyezer 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 áttalja.
6. Eladó úgy rendelkezik, egyben a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd útján utasítja a letéteményest, hogy a Vételárhátralékot **számú 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 Vételárhátraléokra 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 0196/86 hrsz. Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba kisajátítást helyettesítő adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély).** Tekintettel arra, hogy a 0196/65 hrsz. ingatlan 2795/3053 arányú tulajdoni hányada terhére dr. Gondi Ferenc javára alapított vételi jog és elidegenítési és terhelési tilalom a kisajátítási vázrajz szerinti megosztást követően a kialakuló 0196/86 hrsz. ingatlant terhelné, a Felek kérik az eljáró földhivatalt, hogy amennyiben annak törlésére bármely okból nem kerülne sor, a vételi jog és elidegenítési

és terhelési tilalom bejegyzésére irányuló kérelem a 0196/86 hrsz. ingatlan tulajdoni lapjára kerüljön széljegyként átvezetésre, illetőleg időközbeni bejegyzése esetén átjegyzésre.

8. **Felek megállapítják, hogy a megosztás után az Eladó változatlan 1/1 arányú tulajdonában marad vissza az önálló helyrajzi számra kialakított Szigetszentmiklós külterület 0196/87 hrsz. alatti 678 m<sup>2</sup> területű, kivett közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű ingatlan. Szerződő felek kérik 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 a **659385/2023** számon záradékolt változási vázrajzhoz tartozó területkimutatás alapján per, teher és igénymentes.
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 Ingattal 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 előbbieket 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 szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás mentes a visszerhes vagyonátruházási 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 Andersén 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 üzleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, sajátkezűleg, helybenhagyóan aláírták.

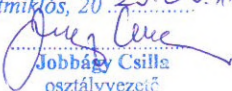
Szigetszentmiklós, 2023. szeptember 11.

\_\_\_\_\_  
**BECZ LÁSZLÓ**  
Eladó

  
\_\_\_\_\_  
**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 11. napján:

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Kelt: Szigetszentmiklós, 2023.09.11.  
  
Jobbágy Csilla  
osztályvezető

**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