



SZ
Ért
Sz
Üg

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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

(1) **NAGY ZOLTÁN ISTVÁNNÉ**

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 0231/251 hrsz. alatt nyilvántartott szántó művelési ágú, 4 ha 2805 m² területű ingatlan**nak. Az ingatlan területéből az önálló helyrajzi számra kialakított **Szigetszentmiklós külterület 0196/262 hrsz. alatti ingatlan 1433 m² 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 **659388/2023** számon záradékolt kisajátítási vázrajz szerint kialakított **Szigetszentmiklós külterület 0196/262 hrsz. alatti 1433 m² területű szántó művelési ágú ingatlan** (az **Ingatlan**) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát.
2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlant terheli dr. Gondi Ferenc javára 2023. október 31. napjáig alapított vétel jog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, amelynek bejegyzése a tulajdoni lap szerint 372507/2023 széljegyszám alatt van folyamatban. Eladó a Vevő tulajdonszerzése esetére

41

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 birtoklásukra 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 **21.000.615,- Ft (huszonegymillió-hatszáztizenöt 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 értékaránytalanúságára 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 Vételár 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 Vételár összegével megegyező összegű pénztételt az Eladó javára és rendelkezése szerint felszabadítja és a Vevő nevében az Eladó által megjelölt bankszáma áttulajja.
5. Eladó úgy rendelkezik, egyben a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd útján utasítja a letéteményest, hogy a Vételár **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 meghaladón az Ingattal összefüggésben semmilyen jogcímen a továbbiakban nem támaszt igényt a Vevővel szemben.
6. **Eladó a Vételárra 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 0231/262 hrsz. Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba kisajátítást helyettesítő adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély).** Tekintettel arra, hogy a 0231/251 hrsz. ingatlan 1433/42805 arányú tulajdoni hányada terhére dr. Gondi Ferenc javára alapított vételi jog és elidegenítési és terhelési tilalom a kisajátítási vázrajz szerinti megosztást követően a kialakuló 0231/262 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 0231/262 hrsz. ingatlan tulajdoni lapjára kerüljön széljegyként átvezetésre, illetőleg időközbeni bejegyzése esetén átjegyzésre.
7. **Felek megállapítják, hogy a megosztás után az Eladó változatlan 1/1 arányú tulajdonában marad vissza az önálló helyrajzi számra kialakított Szigetszentmiklós külterület 0231/263 hrsz. alatti 4 ha 1371 m² 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 ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára fennálló, 201m² területet terhelő vezetékjog, és a Felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy e terhet ekként jegyezze vissza a 0231/263 hrsz. ingatlanra a **659388/2023** számon záradékolt változási vázrajzhoz tartozó területkimutatás alapján.

8. 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.
9. 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 Ingatlan 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 termés 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 Ingatlan birtokba venni, amellyel szemben az Eladót birtokvédelem nem illeti meg. Vevő a jelen Szerződés aláírásával felhatalmazza a Beruházót, hogy az Ingatlan 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 rálépjön.
10. Vevő tudomásul veszi, hogy az építési tevékenység során a megosztással kialakuló (0231/262 és 0231/263 hrsz. ingatlanok közötti) telekhatárt nem lépheti át, és ideiglenes kerítéssel vagy más egyenértékű megoldással köteles megakadályozni a taposási kár, kő/zúzalék bekerülését a visszamaradó termőterületre. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy biztosítja, hogy az építési tevékenység során az építető (Beruházó) és közreműködői nem lépik át a fentiek szerint kialakult és megjelölt telekhatárt.
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 visszterhes vagyónátruházási 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 alrendszeireinek 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, sajátkezűleg, helybenhagyóan aláírták.

Szigetszentmiklós, 2023. szeptember 11.

NAGY ZOLTÁN ISTVÁNNÉ

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:

**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: 23.09.11.

Kelt: Szigetszentmiklós, 2023.09.11.

Jobbágy Csilla
osztályvezető