PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Szám: TO/145-272/2026.

K I V O N A T

Készült: Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. november 19-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Ingatlan adásvételi szerződések jóváhagyása (Bazársor Paks 980/2/A/3 hrsz.)

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének
238/2026. (XI. 19.) határozata

Döntés kisajátítást pótló adásvételi szerződés jóváhagyásáról (Paks belterület 980/2/A/3 hrsz-ú ingatlan)

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja a kisajátítást pótló adásvételi szerződést.

2. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a kisajátítást pótló adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Heringes Anita polgármester
Határidő: 1. pont tekintetében azonnal, 2. pont tekintetében 30 nap

kmft.

Heringes Anita sk.
polgármester

PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Losoncziné dr. Baranyai Eszter sk.
jegyző

A kiadmány hiteléül:

4. sz. melléklet

KISAJÁTÍTÁST PÓTLÓ INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

Berki Andrásné (születési név: .., anyja neve: ..., született: ....., személyi azonosító jel: ...., adóazonosító jel: ..., állampolgársága: ....., lakcím: .....), mint tulajdonos Eladó (a továbbiakban: **Eladó**) és

Berki András (születési név: ....., anyja neve: ....., született: ....., személyi azonosító jel: ....., adóazonosító jel: ....., állampolgársága: magyar, lakcím: .....), mint haszonélvezeti jog jogosultja (a továbbiakban: **Haszonélvező**)

valamint

Paks Város Önkormányzata (székhely: 7030 Paks, Dózsa György út 55-61., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 733502, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 743088, statisztikai számjel: 15733500 8411 321 17, adószám: 15733500-2-17, képviseli: Heringes Anita polgármester), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő,** Eladó, Hasz és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között az alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint:

Előzmények

A TOP Plusz Városfejlesztési Programterv keretében Paks Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat vagy Vevő) vissza nem térítendő támogatást kapott a városfejlesztési koncepciója szerinti városalakító fejlesztések megvalósítására. Egyik ilyen támogatásban részesült fejlesztési projekt a Jézus Szíve Templom tér és Bazársor felújítása. Ennek keretében felújításra kerül a templom körüli tér, megújulnak a térburkolatok és a zöldfelületek. Sor kerül a közvilágítás korszerűsítésére és a közművek szükséges cseréjére is. Felújításra kerül a nyilvános mosdó, valamint akadálymentesítése is megvalósul. Továbbá a projekt keretében lehetőség adódik a város egyik jelentős műemlékének, a Bazársor épületének megújítására is. A Bazársor támogatásból történő felújításának előfeltétele, hogy az Önkormányzat megszerezze a Bazársort képező ingatlanok (980/1, 980/2 és 980/3 helyrajzi számú ingatlanok) tulajdonjogát, vagy a bazársori beruházás közös költségeinek viseléséről rendelkező megállapodás kössön az ingatlantulajdonosokkal. Ezért Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 89/2026. (IV. 22.) határozatával felhatalmazta a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a Bazársort alkotó ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vagy a költségviselésről szóló megállapodások megkötésére, megállapodás hiányában pedig a kisajátítási eljárás kezdeményezésére.

Vevő jogi képviselője útján, Szerződés megkötésére irányuló szándékát egyértelműen kifejező és a lényeges kérdésekre kiterjedő vételi ajánlatot tett, amelyet Eladó és a Haszonélvező elfogadott. A kisajátítást pótló adásvételi szerződés tartalmát Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a ...../2026 (XI. 19.) határozatával jóváhagyta, és felhatalmazta a polgármestert annak aláírására.

.....	.....	.....
Berki Andrásné	**Berki András**	**Paks Város Önkormányzata**
eladó	haszonélvezeti jog jogosultja	vevő
		képviseli: Heringes Anita
		polgármester

Készítettem, és Pakson, 2026. november ... . napján ellenjegyzem:

.....
dr. Enyedi Krisztián ügyvéd (Dr. Enyedi Krisztián Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.; KASZ: 36078295)

4. sz. melléklet

1. Az ingatlan

1.1. Az Eladó kijelenti, hogy **1/1 arányú tulajdonát** képezi a **Paks belterület 980/2/A/3 helyrajzi számú**, 37 m^2 alapterületű, „üzlethelyiség" megnevezésű ingatlan és a társasházi közös tulajdonból az Ingatlanhoz tartozó 40/100, azaz negyven-század eszmei hányad (a továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2. Felek rögzítik, hogy a Vevő beszerezte az Ingatlan Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Paks) által, 2026. november ... . napján kiállított tulajdoni lapját, amely az e Szerződésben rögzített adatokat tartalmazza, az azokban feltüntetett adatok a Szerződésben rögzített adatokkal mindenben megegyeznek. Az Eladó tulajdonjogára vonatkozó bejegyzés (II/6): tulajdoni hányad: 1/1, jogcím: adásvétel, bejegyző határozat: 136020/2023.10.10

1.3. A tulajdoni lap együttes áttanulmányozását követően a Felek tényként rögzítik, hogy a tulajdoni lap az alábbi terhet tartalmazza:

- III/1.: Átjárási szolgalmi jog. Jogosult: Paks Város Önkormányzata (jogosult címe: 7030 Paks, Dózsa György út 55-61). Bejegyző határozat: 33153/2003.05.05.

- III/2.: Holtig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan 1/5 illetőségére. Jogosult: Berki András (jogosult címe: .....). Bejegyző határozat: 136020/2023.10.10

1.4. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet, elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint bejegyzett terhet nem tartalmaz.

1.5. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a tulajdoni lap másolaton megjelölt adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, az Ingatlan jogi helyzetét a tulajdoni lap másolat a mai napon is hűen tükrözi.

2. Az adásvétel, vételár

2.1. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1.1. pontban részletesen körülírt Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a 2.2. pont szerinti vételárért.

2.2. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan Felek által kölcsönösen kialkudott teljes vételára **29.500.000,-Ft, azaz huszonkilencmillió-ötszázezer forint** (a továbbiakban: **Teljes Vételár**).

2.3. Haszonélvező lemond az Ingatlanon őt megillető haszonélvezet jogról a szerződésben meghatározott ellenérték fejében, **amely ellenértéket a 2.2. pontban meghatározott vételár magában foglalja**. Az Itv. 72. §-ában foglalt rendelkezés alapul vételével az Eladó és a Haszonélvező az Ingatlan 1/5 illetőségét terhelő **haszonélvezeti jog ellenértékét közös megállapodással a vételár 6/100 részében**, vagyis 1.770.000,-Ft-ban, azaz egymillió-hétszázhetvenezer forintban határozzák meg figyelemmel a Haszonélvező életkorára.

.....	.....	.....
Berki Andrásné	**Berki András**	**Paks Város Önkormányzata**
eladó	haszonélvezeti jog jogosultja	vevő
		képviseli: Heringes Anita
		polgármester

Készítettem, és Pakson, 2026. november ... . napján ellenjegyzem:

.....
dr. Enyedi Krisztián ügyvéd (Dr. Enyedi Krisztián Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.; KASZ: 36078295)

2.4. Az Eladó kijelenti, hogy nem élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88. § (1) bekezdésben foglalt lehetőséggel, és a 86. § (1) bekezdés j) -k) pontja szerinti ingatlanértékesítést nem tette adókötelessé. Erre figyelemmel a Felek megállapítják, hogy az ingatlanértékesítéssel összefüggésben áfafizetési kötelezettség nem áll fenn. Amennyiben a Felek e megállapításával szemben az ingatlanértékesítés után áfafizetési kötelezettség keletkezne, úgy a 2.2. pontban foglalt vételár az általános forgalmi adó (áfa) összegét is tartalmazza.

2.5. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, és körültekintően felmérte.

2.6. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan forgalmi értékével tisztában vannak, így a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága miatt egyik félnek sincs a másik féllel szemben a jelen szerződésben foglaltakon túl semmilyen további követelése, továbbá feltűnő értékaránytalanság jogcímén a Ptk. 6:98. § (2) bekezdés alapján a jelen szerződés megtámadási jogát, mind az Eladó, mind a Vevő részéről kizárják.

2.7. Felek rögzítik, hogy a Teljes Vételár magában foglalja az Eladó és a Haszonélvező teljes körű kártalanítását. Eladó és a Haszonélvező kijelenti, hogy a Teljes Vételárat meghaladóan az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen jogcímen a továbbiakban nem támaszt igényt a Vevővel szemben.

3. A vételár megfizetése

3.1. Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Eladót és a Haszonélvezőt megillető, 2.1. szerinti Teljes Vételárat, azaz 29.500.000,-Ft, azaz huszonkilencmillió-ötszázezer forint a jelen szerződés aláírásától számított 15 munkanapon belül megfizeti az Eladó ..... Banknál vezetett ..... számú bankszámlájára utalással.

3.2. Az Eladó nyilatkozik arról, hogy a fent megjelölt bankszámlájának a szerződésben írt adatait ellenőrizte, és tudomásul veszi, hogy ezen adatok helyességéért a felelősség őt terheli. Az Eladó nyilatkozik arról, hogy a fent megjelölt bankszámlára utalást saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.

3.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.1. pont szerinti bankszámlára történő jóváírás napjától számított 3 munkanapon belül a Teljes Vételár átvételét elismeri és nyugtázza.

3.4. Vevő nyilatkozik, hogy a Teljes Vételár a Vevő Magyar Államkincstárnál vezetett Paks Város Fejlesztése elnevezésű 10046003-00337751-02050025 számú számlájáról utalja át a 3.1. pontban megjelölt bankszámlára.

.....	.....	.....
Berki Andrásné	**Berki András**	**Paks Város Önkormányzata**
eladó	haszonélvezeti jog jogosultja	vevő
		képviseli: Heringes Anita
		polgármester

Készítettem, és Pakson, 2026. november ... . napján ellenjegyzem:

.....
dr. Enyedi Krisztián ügyvéd (Dr. Enyedi Krisztián Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.; KASZ: 36078295)

4. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

4.1. Felek kérelmezik a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálynál (a továbbiakban: **Földhivatal**), hogy **kisajátítást pótló adásvétel jogcímén jegyezze be Paks belterület 980/2/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a Vevő, azaz Paks Város Önkormányzata javára** az Eladó tulajdonjogának és a Haszonélvező haszonélvezeti jogának törlése mellett.

4.2. Eladó és a Haszonélvező a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga egyidejű törlésével a Vevő 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogát a Földhivatal a Paks belterület 980/1/A/3 helyrajzi szám tekintetében kisajátítást pótló adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze tulajdonjoguk és haszonélvezeti joguk törlése mellett.

4.3. Az eljáró ügyvéd a Vevő tulajdonjogának bejegyzése, illetve az Eladó tulajdonjogának és a haszonélvezeti jog ezzel egyidejű törlése iránti ingatlannyilvántartási kérelmet a Teljes Vételár kifizetését követően nyújtja be a Földhivatalnak. Az eljáró ügyvéd a 3.3. pontban foglalt értesítést követően, három munkanapon belül köteles az ingatlan-nyilvántartási kérelmet benyújtani. Az eladói értesítés elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését banki igazolással a Vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé, és az eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles az ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtására.

4.4. Felek rögzítik, hogy a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos minden költséget (az esetleges igazgatási szolgáltatási díjat), az Ingatlan tulajdoni lapjának költségeit a Vevő tartozik viselni.

4.5. A Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (3) bekezdés rendelkezésének megfelelően a jelen szerződéssel egyidejűleg aláírják, és az eljáró ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt a Földhivatalnak benyújtja az Ingatlan kisajátítási tervét.

5. Szavatosság és birtokba adás

5.1. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan az 1.3. pontban ismertetett átjárási szolgalmi jogon és haszonélvezeti jogon túl per-, teher- és igénymentes, valamint az Ingatlanon az Eladón kívül más személynek nincs olyan joga, amely a szerződés érvényességét, illetve a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanban jelenleg kiskereskedelmi tevékenységet folytatnak. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy ezen túlmenően az Ingatlan nem szolgál székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül semmilyen vállalkozásnak, gazdasági társaságnak, továbbá az Ingatlan nem szolgált apport ügylet tárgyául sem.

5.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanban az Eladó kiskereskedelmi üzletet működtet. A bolti készletek kiárusításának és az üzletmenet lezárásának időigényére figyelemmel a Felek

.....	.....	.....
Berki Andrásné	**Berki András**	**Paks Város Önkormányzata**
eladó	haszonélvezeti jog jogosultja	vevő
		képviseli: Heringes Anita
		polgármester

Készítettem, és Pakson, 2026. november ... . napján ellenjegyzem:

.....
dr. Enyedi Krisztián ügyvéd (Dr. Enyedi Krisztián Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.; KASZ: 36078295)

megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant 2027. június 15. napjáig birtokban tarthatja és ezen időpontig az üzletet működheti. Az Eladó az Ingatlan birtokát 2027. június 15. és június 30. között a Vevő által megjelölt időpontban köteles átadni. A Vevő 2027. június 1. napjáig köteles értesíteni az Eladót az Ingatlan birtokbaadásának időpontjáról. Az Eladó és a Vevő a birtokbaadás napján, közösen ún. birtokbaadási jegyzőkönyvet készítenek, melyben rögzítik a közüzemi (víz, gáz, villany stb.) gyártási óraszámokat és óraállásokat.

5.3. A Vevő a birtokbaadástól számított tizenöt munkanapon belül köteles gondoskodni a közüzemi mérőórák nevére történő átírásáról.

5.4. A Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlan terheit, és élvezi annak hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladót terhel minden a birtokbaadás napjáig keletkezett rezsi és egyéb költség, adó, teher és kár függetlenül annak jogcímétől. Eladó kijelenti, hogy a birtokbaadásig az Ingatlant jó gazda módjára használja, az Ingatlanon semmilyen átalakítási, építési munkát nem végez, nem végeztet. Amennyiben az Ingatlanban a birtokátruházás időpontjáig a nem rendeltetésszerű használattal összefüggésben kár keletkezik, azt az Eladó köteles a Vevő részére megtéríteni.

5.5. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a szerződés aláírását követően nem jogosult az Ingatlant sem megterhelni, sem harmadik személy részére elidegeníteni vagy biztosítékul adni.

6. Vegyes rendelkezések

6.1. Az Eladó kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel bíró, nagykorú magyar állampolgár, az Ingatlan feletti rendelkezési joga korlátozás alatt nem áll, ügyletkötésének törvényes akadálya nincsen, jelen szerződést saját nevében és érdekében írja alá.

6.2. A Vevő kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (2) bekezdése szerinti települési önkormányzat, ügyletkötésének törvényes akadálya nincsen, és ekként az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosult, a szerződést saját nevében és a jelen szerződésben meghatározott közérdekű célból írja alá.

6.3. Felek az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján rögzítik, hogy

- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: **Itv.**) 26. § (1) bekezdés k) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás (ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárból történő azonos jog vásárlását is);
- az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján Vevőt teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

.....	.....	.....
Berki Andrásné	**Berki András**	**Paks Város Önkormányzata**
eladó	haszonélvezeti jog jogosultja	vevő
		képviseli: Heringes Anita
		polgármester

Készítettem, és Pakson, 2026. november ... . napján ellenjegyzem:

.....
dr. Enyedi Krisztián ügyvéd (Dr. Enyedi Krisztián Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.; KASZ: 36078295)

6.4. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy eljáró ügyvédet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az azonosítás alapjául szolgáló okiratokról, illetve személyi okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a Szerződéssel összefüggésben kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabályi rendelkezések szerint.

6.5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései és az egyéb vonatkozó jogszabályok irányadók. Felek a Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint teljes körű földhivatali ügyintézésével megbízzák, továbbá **a Földhivatal előtti képviseletükre, valamint a B400 adatlap aláírására és benyújtására meghatalmazzák a Dr. Enyedi Krisztián Ügyvédi Irodát** (székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.; ügyintéző: **dr. Enyedi Krisztián ügyvéd**, KASZ: 36078295). Az eljáró ügyvéd a megbízást, illetve meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

6.6. Felek kijelentik, hogy a Szerződésben foglaltakat tényvázlatul elfogadják.

6.7. A Szerződés 6 (hat) számozott oldalból áll, 7 (hét) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből aláírás után 1 (egy) példány az Eladót, 2 (kettő) példány a Vevőt és 4 (négy) példány a jogi képviselőt illeti meg.

6.8. A szerződés aláírásának napja a jelen szerződés valamennyi Fél általi aláírásának a napja, amennyiben ez nem egyidejűleg történik meg, úgy a későbbi keltezésű nap az aláírás napja.

6.9. A Szerződést a Felek figyelmesen elolvasták, azt értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Paks, 2026. november ... .
napján:

.....
Berki Andrásné
eladó

Paks, 2026. november ... .
napján:

.....
Berki András
haszonélvező

Paks, 2026. november ... .
napján:

.....
Paks Város Önkormányzata
Vevő
képviseli: Heringes Anita
polgármester

.....
Rujder Zoltánné
Pénzügyi Osztály vezetője,
pénzügyi ellenjegyző,
Paks Város Önkormányzata

Ellenjegyzem, és a Szerződésben foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom Pakson, 2026. november ... napján:

.....
dr. Enyedi Krisztián ügyvéd (Dr. Enyedi Krisztián Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.; KASZ: 36078295)