

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. szeptember 08-i ülésének
20.... napirendi pontja

Tárgy: Döntés adásvétellel vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás jóváhagyásáról (154/1 hrsz 74m² nagyságú területe és 104/2 hrsz 386 m² nagyságú területe)

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Gazdasági Bizottság, Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Gordos Éva vagyongazdálkodási referens

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel

Tisztelt Képviselő-testület!

Hanol Ferenc (a továbbiakban: Kérelmező) 7030 Paks, Árok u. 6. sz. alatti lakos jogi képviselője útján csere iránti szándékot nyújtott be **Paks Város Önkormányzata** (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező paksi 104/2 helyrajzi számú, 404 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben 7030 Paks, Duna-Part u. 6. sz. alatt található, valamint **Hanol Ferenc** kizárólagos tulajdonát képezi a paksi 2547 helyrajzi számú, 133 m² kivett préház megnevezésű ingatlanok vonatkozásában (1. sz. melléklet).

Mivel az Önkormányzat településfejlesztési elképzeléseihez **Kérelmező** kizárólagos tulajdonát képező, paksi 154/1 helyrajzi számú, 1561 m² nagyságú kivett irodaház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben 7030 Paks, Villany u. 22/B. sz. alatt található ingatlan egy része útépítéshez szükséges, és a terület tulajdonosa már korábban felajánlott egy csereingatlant egy másik önkormányzati ingatlan tulajdonjogáért, jelen ügyletbe értékegyeztetéssel bevonásra került volna a korábban felajánlott csereingatlan (2547 hrsz-ú), illetve az Önkormányzat részéről a 104/2 hrsz-ú ingatlan, útépítéshez szükséges terület leválasztásával, 386 m² nagyságú területe, melynek tulajdonjogát Kérelmező szeretné megszerezni (2. melléklet).

A tulajdoni viszonyok rendezéséhez műszaki, pénzügyi előkészítése kapcsán Kérelmező és Önkormányzat Pakson, 2021. június 30. napján Megállapodást (3. sz. melléklet) kötöttek, amelyben Felek megállapodtak, hogy telekalakítással, a telekalakítási megállapodással kapcsolatos, valamint az földhivatali költségeket Kérelmező viseli, Kérelmező telekalakítási eljárást illetékes földhivatal előtt megindítja.

A telekalakítás a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztály 3. (Paks) előtt folyamatban van, jogerős telekalakítási engedély megszerzését követően van lehetőség a szerződés megkötésére.

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásról 3/2013. (II. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 18. § (3) 18. § (3) bekezdés b) pontja alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti ingatlanvagyon cseréjéről, azaz a 4. sz. melléklet szerinti az adásvétellel vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás jóváhagyásáról.

Az R. 10. §-a alapján 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés szükséges az ingatlan becsült értékének meghatározásához. Az értébecslések elkészítését követően Hanol Ferenc jelezte, hogy a prэшáz megnevezésű ingatlanát nem kívánja értékesíteni, az adásvétellel vegyes csereügylet tárgyát a **154/1 hrsz 74m² nagyságú területe és 104/2 hrsz 386 m² nagyságú területe képezik.**

A **104/2 hrsz 386 m² nagyságú területe** Önkormányzat üzleti vagyonának részét képezi, a tulajdoni lapja alapján tehermentes. Az ingatlan tulajdonjogának fenntartására önkormányzati feladatok ellátásához nincsen szükség.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (2) bekezdése alapján, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke a versenyeztetési értékhatárt, azaz 25.000.000,-Ft-ot nem éri el, a csereügylet kormányhivatal jóváhagyásához nem kötött.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján Önkormányzat tulajdonában levő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, feltéve, ha az ingatlan értéke az 5.000.000,-Ft-ot eléri. Jelen esetben az értébecslésre tekintettel az ingatlan értéke meghaladja a jogszabályban előírt értéket, az elővásárlásra jogosult Magyar Állam törvényben meghatározott szerve, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megkeresése szükséges, az elővásárlási jogról történő lemondás az adásvétellel vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás hatályba lépésének feltételét képezi.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozatokat fogadja el:

Határozati javaslat:

**Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2021.(... ..)határozata**

Döntés adásvétellel vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás jóváhagyásáról (154/1 hrsz 74m² nagyságú területe és 104/2 hrsz 386 m² nagyságú területe)

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 154/1 hrsz 92m² nagyságú és 104/2 hrsz 386 m² nagyságú területek tekintetében az előterjesztés 4. sz. mellékletében foglaltak szerinti tartalommal az adásvétellel vegyes csereügylethez és telekalakításhoz hozzájárul, azzal, hogy
 - a) a csereügylet telekalakításával kapcsolatos, az adásvétellel vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás megkötésével kapcsolatos, valamint a földhivatali költségeket Kérelmező viseli,
 - b) az elővásárlási jogról történő lemondás az adásvétellel vegyes ingatlan csereszerződés és telekalakítási megállapodás hatályba lépésének feltételét képezi.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvétellel vegyes csereszerződés és az ahhoz kapcsolódó letéti szerződés megkötésére, az adásvétellel vegyes csereszerződés elővásárlásra jogosult Magyar Állam törvényben meghatározott szerve, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére történő megküldésére.

Felelős: Szabó Péter polgármester

Határidő: szerződés megkötésére 2021. november 30.

Paks, 2021. augusztus 24.



Szabó Péter
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.

Meg nem felelés indoka: -

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2021. augusztus 24.

dr. Sátor Vera
aljegyző

1. m. melléklet

Dr. Tumpek Zoltán
ügyvéd

mobil: +3620/3905954
e-mail: iroda@tumpekugyved.hu
iroda: 7030 Paks, Dózsa György u. 18.



Paks Város Önkormányzata
Szabó Péter polgármester úr részére

PAKS
Dózsa György u. 55-61.
7030

Tárgy: ingatlan csere ajánlat – Paks 104/2. és 2547. hrsz.

Tisztelt Önkormányzat!
Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd** (7030 Paks, Dózsa György u. 18.), **Hanol Ferenc** (7030 Paks, Árok u. 6.) képviselőjében és megbízásából, a tárgyban jelölt ügyben a következők végett keresem meg Önt:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint

- 1/1 arányban **Paks Város Önkormányzata** tulajdonát képezi a **paksi 104/2. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű, **404 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Duna-part 6.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan,
- 1/1 arányban **Hanol Ferenc** tulajdonát képezi a **paksi 2547. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **présház** megnevezésű, **133 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Sárgödör tér 2547.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan.

Megbízom a fent részletesen körülírt, kizárólagos tulajdonát képező ingatlant (2547.) elcserélné a fent részletesen körülírt, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanra (104/2.), amennyiben a csere szándék a tulajdonos önkormányzat részéről is fennáll, továbbá sikerül megállapodni a csere jogügylet egyéb részleteiben.

Kérem, szíveskedjen nyilatkozni, hogy a csere szándék az Önkormányzat részéről fennáll-e; amennyiben igen, úgy a csere jogügylet lebonyolítására milyen feltételek és milyen eljárásrend mellett kerülhet sor.

Mellékelten megküldöm az érintett ingatlanok tulajdoni lapját.

Paks, 2021. április 28. napján

Tisztelettel:

I. m. melléklet

Gradus Bt.

7030 Paks, Kereszt u.1.
Tel:75/313-769

Paks
belterület

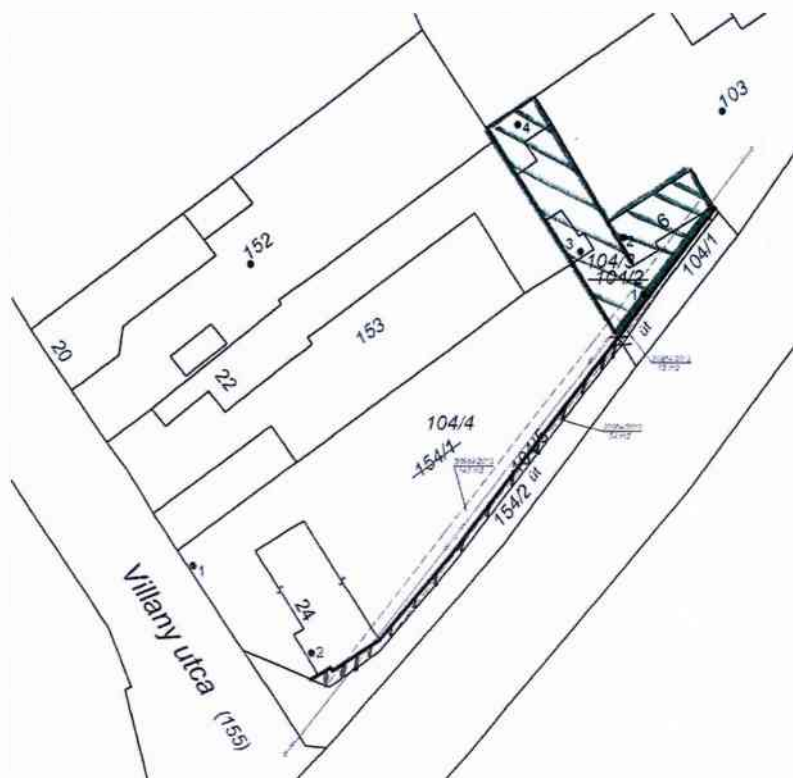
Adatszolg. ikt. sz.: 2/835/2021

Munka száma: 7/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 104/2, 154/1 helyrajzi számú földrészletek újraosztásáról

Méretarány: 1:1000



Címkoordináták 104/3 hrsz		
Psz.	Y	X
1	636021	142102
2	636018	142110
3	636012	142108
4	636003	142126
Címkoordináták 104/4 hrsz		
Psz.	Y	X
1	635957	142063
2	635974	142051

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Paks, 2021. május 5., szerda

Készítő:

Méreiné Egyed Elvira
Földmérő ig. száma: 6674/2014

Minőséget tanúsító:

Egyed Sándor
Földmérő ig. száma: 6673/2014
Ing. rend. min. szám: 2383/2020

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Paks, 2021. hó nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			
104/2		Kivett, Lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0404	-	104/3		Kivett, Lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0386	-	vezetékjog 55 m2-re 30984/2013 Jogosult: E.ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt. 7626 Pécs, Búza tér 8/A	
154/1		Kivett, irodaház, udvar		0.1561	-	104/4		Kivett, irodaház, udvar		0.1487	-	vezetékjog 143 m2-re 30984/2013 Jogosult: E.ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt. 7626 Pécs, Búza tér 8/A	
						104/5		Kivett, beépítetlen terület		0.0092	-	vezetékjog 54 m2-re 30984/2013 Jogosult: E.ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt. 7626 Pécs, Búza tér 8/A	
Összesen:				0.1965						0.1965			

b. m. melléklet

MEGÁLLAPODÁS

amely egyrészről

HANOL FERENC (Szekszárd, 1991.01.04., an.: Lacza Márta, . l.: 7030 Paks, Árok u. 6.)

másrészről

PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhely: 7030 Paks, Dózsa Gy. út 55-61. statisztikai azonosító: 115733500-8411-321-17, képviselő: Szabó Péter polgármester), - a továbbiakban: Önkormányzat-

1. Felek egyezően rögzítik, hogy

- a) **Hanol Ferenc** kizárólagos tulajdonát képezi a paksi 154/1 helyrajzi számú, 1561 m² nagyságú kivett irodaház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben 7030 Paks, Villany u. 22/B. sz. alatt található ingatlan,
- b) **Hanol Ferenc** kizárólagos tulajdonát képezi a paksi 2547 helyrajzi számú, 133 m² kivett prэшáz megnevezésű ingatlan,
- c) **Önkormányzat** kizárólagos tulajdonát képezi a paksi 104/2 helyrajzi számú, 404 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben 7030 Paks, Duna-Part u. 6. sz. alatt található ingatlan.

2. Felek rögzítik, hogy 1. a) és b) pontban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan Hanol Ferenc megbízásából Gradus Bt. 7/2021. munka szám alatt, a mellékeltben foglaltak szerint telekalakítási vázrajzot készített. Hanol Ferenc előadja, hogy a vázrajzok geodézia munkálatait Hanol Ferenc saját költségén készítette, a vázrajzokat Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Paks) részére záradékolásra benyújtotta.

3. Felek megállapodnak, hogy az 1. a) és b) pontban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan Hanol Ferenc, mint kérelmező a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Paks) előtt telekalakítási eljárást kezdeményez.

4. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 02.) Korm. rendelet 21.§ (3) a) pontja értelmében „telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet benyújthat a telekalakítással érintett bármelyik földrészlet bármelyik tulajdonosa.”

5. Önkormányzat jelen megállapodásban **meghatalmazza** Hanol Ferencet, hogy a telekalakítási eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, mint kérelmező a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Paks) előtt helyette a teljes körűen eljárjon.

6. Felek megállapodnak, hogy a telekalakítással kapcsolatos, a telekalakítási megállapodás elkészíttetésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel járó költséget Hanol Ferenc, az értébecslés, valamint a paksi 154/1 hrsz alatt felvett ingatlan gazdasági épületének, E-96/2021. sz. alatt záradékolt bontási vázrajzának elkészíttetésének költségét az Önkormányzat viseli.

7. Önkormányzat előadja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokra az értébecslést megkérte, az értébecslések elkészültéről Hanol Ferencet haladéktalanul tájékoztatja. Felek rögzítik továbbá, hogy a 6. pontban megjelölt bontási vázrajz elkészíttetésének költségét földmérő felé megfizette.

8. Jelen megállapodás megkötését Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 177/2021. (VI.30.) határozata alapján jóváhagyta.

9. Jelen megállapodás a felek aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

10. Jelen megállapodásban nem rendezett egyéb kérdésekben a Ptk., valamint a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

Felek jelen megállapodást annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 4 eredeti példányban, jóváhagyólag aláírják.

Paks, 2021. június hó 30. napján



Hanol Ferenc



Paks Város Önkormányzata
képv.: Szabó Péter polgármester

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: HANOL-ALADICS ANDREA
Lakcím: 7030 PAKS, ÁROK U.G.

Név: SZÁMEK ANDREA

Lakcím: 7030 PAKS Árkos u. 4. 3/10

ADÁSVÉTELLEL VEGYES INGATLAN CSERESZERZŐDÉS ÉS TELEKALAKÍTÁSI MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött egyrészről **Paks Város Önkormányzata** (adószám: 15733500-2-17, statisztikai számjel: 15733500-8411-321-17, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 55-61., képviseli: Szabó Péter polgármester) **eladó** (továbbiakban: eladó) –

másrészről **Hanol Ferenc sz. Hanol Ferenc** (szül.: Szekszárd, 1991.01.04., anyja: Lacza Márta, szem.sz.: 1-910104-2328, adóazonosító jel: 8452932510, szem.ig.sz.: 037553EA) 7030 Paks, Árok u. 6. szám alatti lakos **vevő** (továbbiakban: vevő) között, az alulírott helyen és napon a következő feltételek mellett:

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT RÖGZÍTÉSE

1) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint **1/1** arányban **Paks Város Önkormányzata** **eladó** tulajdonát képezi a **paksi 104/2. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű, **404 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Duna-part 6.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan. (továbbiakban: **Ingatlan1**)

A szerződő felek előtt ismert, hogy az ingatlanból 68 m² nagyságú területet az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog (III/2.) terheli az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

A szerződő felek előtt ismert, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlan1 – a fentiekén túlmenően – **per-, teher- és igénymentes**.

2) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint **1/1** arányban **Hanol Ferenc vevő** tulajdonát képezi a **paksi 154/1. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **irodaház, udvar** megnevezésű, **1561 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Villany utca 22/B.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan (1/1 tulajdoni hányad a továbbiakban: **Ingatlan2**).

A szerződő felek előtt ismert, hogy az ingatlanból 184 m² nagyságú területet az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog (III/6.) terheli az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

A szerződő felek előtt ismert, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlan2 – a fentiekén túlmenően – **per-, teher- és igénymentes**.

CSERE ÉS ADÁSVÉTEL

3) A szerződő felek az 1) - 2) pontban részletesen körülírt ingatlanok alábbi tulajdoni hányadait elcserélik, illetőleg az eladó eladja, a vevő megvásárolja akként, hogy

- a) 1) pontban részletesen körülírt, a **paksi 104/2. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan egészhez viszonyított **386/404** tulajdoni hányadának tulajdonjogát az ingatlan egészhez viszonyított **386/404** arányban – csere és adásvétel jogcímén – **Hanol Ferenc vevő** szerzi meg azzal, hogy
 - a **386/404 tulajdoni hányad** – az E-214/2021. sz. változási vázrajz alapján, telekalakítás (földrészletek újra osztása) folytán és jogcímén létrejövő – **paksi 104/3. hrsz. ingatlannak felel meg és**
 - a **386/404 tulajdoni hányad forgalmi értéke** – az EXPERTUS Mérnöki Iroda Kft. értékelése alapján – **17.800.000,-Ft**, azaz Tizenhétmillió-nyolcszázezer forint, amelyből a lakóház, gazdasági épület értéke: 8.800.000,-Ft., azaz Nyolcmillió-nyolcszázezer forint, a telek értéke 9.000.000,-Ft, azaz Kilencmillió forint.

Az eladó kijelenti, hogy ingatlan értékesítését nem tette adókötelessé, így az **ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja** alapján jelen jogügylet **mentes az általános forgalmi adó (ÁFA) alól.**

- b) 2) pontban részletesen körülírt, a **paksi 154/1. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan egészhez viszonyított **74/1561** tulajdoni hányadának tulajdonjogát az ingatlan egészhez viszonyított **74/1561** arányban – csere jogcímén – **Paks Város Önkormányzata** eladó szerzi meg azzal, hogy
- a **74/1561 tulajdoni hányad** – az E-214/2021. sz. változási vázrajz alapján, telekalakítás (földrészletek újra osztása) folytán és jogcímén létrejövő – **paksi 104/5. hrsz. ingatlanból 74 m² nagyságú beépítetlen, telek területnek felel meg és**
 - a **74/1561 tulajdoni hányad forgalmi értéke** – az EXPERTUS Mérnöki Iroda Kft. értébecslése alapján – **1.400.000,-Ft**, azaz Egymillió-négyszázezer forint,

4) Eladó jelen szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül **17.800.000,- Ft forgalmi értékről számlát állít ki**. A szerződő felek megállapítják, hogy az egymás között elcserélt ingatlanok (ingatlan tulajdoni hányadok) **értékkülönbözete 16.400.000,-Ft**, azaz Tizenhatmillió-négyszázezer forint, amely értékkülönbözetet a vevő legkésőbb a **jelen szerződés hatályba lépésétől számított 15 (tizenöt) napon belül** az eladó **11992206-07500109-00000000** sz. (ERSTE) pénzforgalmi számlájára történő átutalással, megfizeti az eladó részére, amely pénzforgalmi számlájára a fentiek szerinti átutalással történő teljesítést az eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el és fogadja el.

A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a teljes értékkülönbözet (vétélár) megfizetésének tényéről – emailben (iroda@tumpekugyved.hu) vagy postai (7030 Paks, Dózsa György u. 18.) úton – haladéktalanul köteles értesíteni az okiratszerkesztő ügyvédet. Amennyiben az eladó a teljes értékkülönbözet (vétélár) szerződésben megjelölt pénzforgalmi számlán történő jóváírásától számított 2 (kettő) napon belül nem igazolja a teljes értékkülönbözet (vétélár) megfizetését (átvételt), úgy a vevő – a teljes értékkülönbözet (vétélár) hiánytalan átutalását igazoló eredeti banki átutalási igazolás emailben (iroda@tumpekugyved.hu) vagy postai (7030 Paks, Dózsa György u. 18.) úton történő megküldésével – jogosult igazolni a teljes értékkülönbözet (vétélár) megfizetését az okiratszerkesztő ügyvéd felé.

Az eljáró (letéteményes) ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes értékkülönbözet (vétélár) megfizetését és az okiratszerkesztő ügyvéd felé történő igazolását követő 10 (tíz) munkanapon belül személyesen benyújtja vagy postai úton elküldi az illetékes földhivatalhoz.

5) A szerződő felek – az 1) pontban foglaltakon túlmenően – az ingatlanok **per-, teher- és igénymentességéért** feltétlen szavatosságot vállalnak, egyben kijelentik, hogy az ingatlanok után adó vagy adó módjára behajtandó köztartozásuk, egyéb tartozásuk nincs.

Ennek megfelelően a szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy senkinek nincs törvényen, szerződésen, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló olyan joga, mely a másik szerződő fél korlátozásmentes tulajdonszerzését és egyéb megszerzését akadályozná.

6) A szerződő felek a teljes értékkülönbözet megfizetésével egyidejűleg, legkésőbb a **jelen szerződés hatályba lépésétől számított 15 (tizenöt) napon belül, lépnek kölcsönösen az ingatlanok (ingatlan tulajdoni hányadok) birtokába**. Ezen időpontoktól kezdve szedik az általuk megszerzett ingatlan (ingatlan tulajdoni hányad) valamennyi hasznát és viselik annak minden terhét. A szerződő felek az ingatlanokat (ingatlan tulajdoni hányadokat) kölcsönösen tiszta, kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kötelesek egymás birtokába adni.

A birtokbaadás során a felek kötelesek a közüzemi mérőórákat közösen leolvasni és a közüzemi szolgáltatók felé együttesen eljárva az új fogyasztót bejelenteni, illetve egymás felé kölcsönösen igazolni, hogy az ingatlanok után közüzemi- és egyéb költség-tartozásuk nincs.

TELEKALKÍTÁS folytán kialakuló ingatlan-nyilvántartási állapot

7) A szerződő felek rögzítik, továbbá feltétlenül és visszavonhatatlanul megállapodnak abban, hogy az 1)-2) pontokban részletesen körülírt ingatlanokból, a 3)-4) pontokban részletesen körülírt csere és adásvétel jogügyletre figyelemmel az **E-214/2021. sz. záradékolt változási vázrajz** és a jelen **szerződés** alapján az alábbi ingatlanok jönnek létre, amely ingatlanok – csere és adásvétel, illetve telekalakítás folytán és jogcímén – az alábbiak szerint kerülnek (maradnak) a szerződő felek tulajdonába(n):

- **paksi 104/3. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű, **386 m² területű**, a valóságban **7030 Paks, Duna-part 6. szám** alatt fekvő belterületi ingatlan
 - o **1/1 arányban Hanol Ferenc**

- **paksi 104/4. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **irodaház, udvar** megnevezésű, **1487 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Villany utca 22/B.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan
 - o **1/1 arányban Hanol Ferenc**
- **paksi 104/5. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **beépítetlen terület** megnevezésű, **92 m²** területű belterületi ingatlan
 - o **1/1 arányban Paks Város Önkormányzata**

8) A szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítás eredményeképpen létrejövő ingatlanokat az alábbi terhek fogják terhelni:

- a **paksi 104/3. hrsz.** ingatlanból **55 m²**
- a **paksi 104/4. hrsz.** ingatlanból **143 m²**
- a **paksi 104/5. hrsz.** ingatlanból **54 m²**

nagyágú területet az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzésre (telekalakítás folytán a létrejövő helyrajzi számokra átjegyzésre) kerülő **vezetékjog** fogja terhelni.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT RENDEZÉSÉVEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK ÉS NYILATKOZATOK

9) A szerződő felek egymás tulajdonjogának fentiek szerinti –

- **paksi 104/3. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű, **386 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Duna-part 6.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan vonatkozásában **1/1 arányban** – adásvétel és csere és telekalakítás jogcímén – **Hanol Ferenc javára** történő,
- **paksi 104/4. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **irodaház, udvar** megnevezésű, **1487 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Villany utca 22/B.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan vonatkozásában **1/1 arányban** – telekalakítás jogcímén – **Hanol Ferenc javára** történő,
- **paksi 104/5. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **beépítetlen terület** megnevezésű, **92 m²** területű belterületi ingatlan vonatkozásában **1/1 arányban** – csere és telekalakítás jogcímén – **Paks Város Önkormányzata javára** történő

kölcsönös bejegyzéséhez a teljes vételár (értékkülönbözet) megfizetésekor, legkésőbb a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig, külön – **feltétlen és visszavonhatatlan** – **nyilatkozatban** kötelesek hozzájárulni.

A szerződő felek a tulajdonjogok kölcsönös bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat a jelen szerződés aláírásakor az eljáró ügyvéd előtt 5 példányban aláírják, és az eljáró ügyvédnél letétbe helyezik mindaddig, amíg a vevők a teljes vételárat (értékkülönbözetet) meg nem fizetik. Az erre vonatkozó **letéti igazolást** az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kiadja.

Az eljáró ügyvéd a teljes vételár (értékkülönbözet) megfizetésekor jogosult és köteles a szerződő feleknek a nyilatkozatot kiadni, illetőleg a nyilatkozat alapján a földhivatal felé a szerződő felek tulajdonjogának kölcsönös bejegyzése végett eljárni.

A nyilatkozat (bejegyzési engedély) földhivatalhoz történő benyújtásáig, legfeljebb 6 hónapig, az Inyvtv. 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a szerződő felek kérik a tulajdonjog bejegyzésére irányuló **földhivatali eljárások függőben tartását**.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

10) Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amire tekintettel az alábbi rendelkezéseket teszik a Szerződés részévé.

Az elővásárlási jogosult nyilatkozatát az Eladó jogosult és köteles beszerezni. Az Eladó vállalja, hogy a jelen Szerződés aláírásától számított legkésőbb 3 munkanapon belül intézkedik a jelen Szerződésnek az MNV Zrt. részére történő megküldése iránt és felhívja nyilatkozata megtételére.

Az MNV Zrt. a jelen Szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt a Szerződés személyes átadása esetén az átadás

igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben az MNV Zrt. a Magyar Állam nevében él az elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés – a **paksi 104/2. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan jelen jogügylet tárgyát képező tulajdoni hányada (386/404) vonatkozásában – a Magyar Állam és az Eladó között jön létre, amely körülményt a Felek a jelen Szerződés bontó feltételeként szabályoznak, ekként a jelen Szerződést, illetve a jelen Szerződésnek az elővásárlási joggal érintett ingatlanra (104/2.) vonatkozó rendelkezéseken kívüli rendelkezéseit minden további feltétel, nyilatkozat, intézkedés nélkül a szerződéskötés időpontjára visszaható hatállyal megszűntnek tekintik.

Ebben az esetben a **paksi 154/1. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan teljes egészében (1/1) a vevő tulajdonában és birtokában marad és ezen ingatlan jelen jogügylettel érintett 74/1561 tulajdoni hányadának sem a tulajdonjogát, sem a birtokjogát nem köteles átruházni az eladóra, tekintettel arra, hogy a felek, illetve a vevő szándéka kizárólag a fent részletesen körülírt ingatlan tulajdoni hányadok – adásvétellel és telekalakítással vegyes – cseréjére terjed ki, illetve cseréje esetén áll fenn.

A jelen pont szerinti bontó feltétel nem minősül olyan oknak, amelyért az Eladó vagy a Vevő felelős. Ebben az esetben a Felek között az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, amely során az Eladó köteles a foglaló és valamennyi teljesített vételár-részlet kamatmentes visszafizetésére legkésőbb 3 munkanapon belül. A Vevő köteles ebben az esetben az ingatlan birtoka kiadásának igényét visszaruházni az Eladó részére.

Amennyiben az MNV Zrt. a Magyar Állam nevében él elővásárlási jogával az önkormányzat tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában, akkor a szerződő felek a vevő tulajdonát képező ingatlan-rész vonatkozásában megszűntnek tekintik a megállapodást.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben az MNV Zrt. a Magyar Állam nevében úgy nyilatkozik, hogy a Magyar Állam nem él az elővásárlási jogával, úgy a nyilatkozat Eladó általi kézhezvételének a napján a jelen Szerződés hatályba lép. Eladó köteles a Szerződés hatályba lépéséről a Vevőt a hatályba lépés napján tájékoztatni.

Amennyiben esetleg az MNV Zrt. a Magyar Állam nevében a megadott határidőn belül az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban nem nyilatkozik, úgy a határidő mulasztása jogvesztéssel jár. A jelen bekezdés szerinti esetben a Szerződés a határidő lejártát követő napon lép hatályba.

Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés a hatályba lépését követően nyújtható be az illetékes földhivatal részére az Eladó tulajdonjogának törlése, valamint a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése céljából.

11) Az eladó Magyarországon nyilvántartásba vett önkormányzat (Magyarországon bejegyzett jogi személy), a vevő **magyar állampolgár**, akik kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs, szerződéskötési képességük teljes.

12) A jelen szerződéskötés kapcsán felmerülő, a telekalakítással és a tulajdonjog megszerzésével járó valamennyi költség (visszterhes vagyónátruházási illeték, ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díj) a vevőt terheli.

A szerződő felek rögzítik, hogy Paks Város Önkormányzata tulajdonszerzése az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a paksi 104/2. (telekalakítás folytán: 104/3.) hrsz. ingatlan vonatkozásában a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés ba) pontja alapján a jelen jogügylet kapcsán energetikai tanúsítvány beszerzése kötelező. A hiteles energetikai tanúsítványt az eladó legkésőbb az ingatlan birtokba adásával egyidejűleg köteles átadni a vevő részére.

13) A szerződő felek a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a telekalakítási és a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban való képviselet ellátásával, továbbá a NAV adatlap kiállításával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Tumpék Zoltán ügyvédet (KASZ: 36070663, nyilvántartási szám: 17-018092, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 18.); az okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

14) A szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.), a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.), a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat (továbbiakban: Pmt. szabályzat) alapján és rendelkezései szerinti módon és mértékben azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai tekintetében.

A szerződő felek kifejezetten **hozzájárulnak** ahhoz, hogy a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok szerinti **adataik** a jelen szerződésben, és a szerződéssel összefüggésben készült okiratokban **rögzítésre kerüljenek**, illetve a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok rendelkezései szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okirataikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és **adataikat a megbízás keretében kezelje**.

A szerződő felek **nyilatkoznak** arról, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd **személyes adataikat jogszerűen kezeli**, amihez a szerződés aláírásával a szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak.

A szerződő felek kifejezetten **tudomásul veszik** az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd, az Üttv. alapján jogosult a **felek személyazonosságának megállapítása céljából** személyi adat-lakcímnnyilvántartó és egyéb nyilvántartásokat vezető **hatóságokat megkeresni** és a fenti célból **adatokat igényelni**. A szerződő felek az ellenőrzés elvégzéséhez és az adatok igényléséhez a jelen szerződés aláírásával kifejezetten **hozzájárulnak**.

14) Jelen szerződés megkötését, annak teljes tartalmát Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2021. (IX.....) határozata alapján jóváhagyta.

15) A jelen Szerződés – amennyiben a Magyar Állam a megadott határidőn belül nem legeszen nyilatkozik az elővásárlási joggal kapcsolatban – úgy a nyilatkozat Eladó általi kézhezvételének a napján lép hatályba. A jelen Szerződés, amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, úgy nem lép hatályba, ezt a körülményt a Felek a jelen Szerződés bontó feltételént szabályozzák. Amennyiben esetleg az MNV Zrt. a Magyar Állam nevében a megadott határidőn belül az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban nem nyilatkozik, úgy a határidő mulasztása jogvesztéssel jár. A jelen esetben a Szerződés a határidő lejártát követő napon lép hatályba.

16) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a szerződő felek a **Polgári Törvénykönyv** (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Ezt követően a szerződő felek a jelen 16 (tizenhat) pontból és 4 (négy) számozott oldalból álló ingatlan adásvételi szerződést, elolvasás és egységes értelmezés után, mint ügyleti akarattal mindenben egyezőt, az eljáró ügyvéd jelenlétében, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták. A felek aláírásukkal elismerik, hogy a szerződés egy példányát az eljáró ügyvédtől átvették. A felek külön megbízási szerződés felvételét nem kérik, a szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Paks, 2021. napján

Paks Város Önkormányzata eladó
képv.: Szabó Péter polgármester

Hanol Ferenc vevő

Paks Város Önkormányzata eladó vonatkozásában
Keresztes Éva pénzügyi osztályvezető, mint pénzügyi ellenjegyző

Az okiratot készítette és ellenjegyezte Pakson, 2021. augusztus napján Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd (KASZ: 36070663, nyilvántartási szám: 17-018092, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 18.). Ellenjegyzem:

NYILATKOZAT

alulírott **Paks Város Önkormányzata** (adószám: 15733500-2-17, statisztikai számjel: 15733500-8411-321-17, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 55-61., képvis.: Szabó Péter polgármester) **eladó**, valamint **Hanol Ferenc sz. Hanol Ferenc** (szül.: Szekszárd, 1991.01.04., an.: Lacza Márta, szem.sz.: 1-910104-2328, adóazonosító jel: 8452932510, szem.ig.sz.: 037553EA) 7030 Paks, Árok u. 6. szám alatti lakos **vevő** a jelen nyilatkozat aláírásával **kölesönös, feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy

- **paksi 104/3. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű, **386 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Duna-part 6.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan vonatkozásában **1/1** arányban – adásvétel és csere és telekalakítás jogcímén – **Hanol Ferenc javára**,
- **paksi 104/4. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **irodaház, udvar** megnevezésű, **1487 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Villany utca 22/B.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan vonatkozásában **1/1** arányban – telekalakítás jogcímén – **Hanol Ferenc javára**,
- **paksi 104/5. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **beépítetlen terület** megnevezésű, **92 m²** területű belterületi ingatlan vonatkozásában **1/1** arányban – csere és telekalakítás jogcímén – **Paks Város Önkormányzata javára**

a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Paks, 2021. augusztus napján

Paks Város Önkormányzata eladó
képv.: Szabó Péter polgármester

Hanol Ferenc vevő

Paks Város Önkormányzata eladó vonatkozásában
Keresztes Éva pénzügyi osztályvezető, mint pénzügyi ellenjegyző

Az okiratot készítette és ellenjegyezte Pakson, 2021. augusztus napján Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd (KASZ: 36070663, nyilvántartási szám: 17-018092, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 18.). Ellenjegyzem:

LETÉTI IGAZOLÁS

Alulírott **Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd** (7030 Paks, Dózsa György u. 18.) igazolom, hogy **Paks Város Önkormányzata** (adószám: 15733500-2-17, statisztikai számjel: 15733500-8411-321-17, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 55-61., képv.: Szabó Péter polgármester) **eladó**, valamint **Hanol Ferenc sz. Hanol Ferenc** (szül.: Szekszárd, 1991.01.04., an.: Lacza Márta, szem.sz.: 1-910104-2328, adóazonosító jel: 8452932510, szem.ig.sz.: 037553EA) 7030 Paks, Árok u. 6. szám alatti lakos **vevő** között – a telekalakítás folytán létrejövő –

- **paksi 104/3. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű, **386 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Duna-part 6.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan,
- **paksi 104/4. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **irodaház, udvar** megnevezésű, **1487 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Villany utca 22/B.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan,
- **paksi 104/5. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **beépítetlen terület** megnevezésű, **92 m²** területű belterületi ingatlan

tárgyában létrejött adásvétellel vegyes csereszerződés és telekalakítási megállapodás 9) pontjában foglaltak szerint egymás tulajdonjogának kölcsönös bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat a szerződő felek az adásvétellel vegyes ingatlan csereszerződést és telekalakítási megállapodást készítő ügyvédnél letétbe helyezték.

Paks, 2021. augusztus napján

LETÉTI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Paks Város Önkormányzata** (adószám: 15733500-2-17, statisztikai számjel: 15733500-8411-321-17, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 55-61., képvis.: Szabó Péter polgármester) **letevő (eladó)**, valamint **Hanol Ferenc sz. Hanol Ferenc** (szül.: Szekszárd, 1991.01.04., an.: Lacza Márta, szem.sz.: 1-910104-2328, adóazonosító jel: 8452932510, szem.ig.sz.: 037553EA) 7030 Paks, Árok u. 6. szám alatti lakos **letevő (vevő)** (továbbiakban: letevők) –

másrészről **Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd** (7030 Paks, Dózsa György u. 18.) **letéteményes** (továbbiakban: letéteményes) között, az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1) A szerződő felek megállapítják, hogy a mai napon a letevők adásvétellel vegyes csereszerződést és telekalakítási megállapodást kötöttek – a telekalakítás folytán létrejövő –

- **paksi 104/3. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű, **386 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Duna-part 6.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan,
- **paksi 104/4. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **irodaház, udvar** megnevezésű, **1487 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Villany utca 22/B.** szám alatt fekvő belterületi ingatlan,
- **paksi 104/5. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **beépítetlen terület** megnevezésű, **92 m²** területű belterületi ingatlan vonatkozásában.

Az adásvétellel vegyes csereszerződéssel és telekalakítási megállapodással összefüggésben a letevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 példányban letétbe helyezik egymás tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot.

2) A letéteményes jogosult és köteles a nyilatkozatot a teljes vételár (értékkülönbözet) kifizetésével egyidejűleg a szerződő feleknek kiadni. Teljes vételár (értékkülönbözet) kifizetésének minősül, ha az eladó igazolja a teljes vételár (értékkülönbözet) átvételét vagy a vevő a teljes vételár (értékkülönbözet) megfizetését. A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a teljes vételár (értékkülönbözet) megfizetésének tényéről – emailben (iroda@tumpekugyved.hu) vagy postai (7030 Paks, Dózsa György u. 18.) úton – haladéktalanul köteles értesíteni az okiratszerkesztő ügyvédet. Amennyiben az eladó a teljes vételár (értékkülönbözet) megfizetésétől számított 2 (kettő) napon belül nem igazolja a teljes vételár (értékkülönbözet) / önerő megfizetését (átvételét), úgy a vevő – a teljes vételár (értékkülönbözet) hiánytalan megfizetését igazoló eredeti átutalási igazolás és/vagy átvételi elismervény emailben (iroda@tumpekugyved.hu) vagy postai (7030 Paks, Dózsa György u. 18.) úton történő megküldésével – jogosult igazolni a teljes vételár (értékkülönbözet) megfizetését az okiratszerkesztő ügyvéd felé.

3) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letét elhelyezésével kapcsolatosan egymással szemben semminemű fizetési kötelezettségük nincs. A letéteményes a letéti szolgáltatásért ellenértéket nem követelhet

4) Az itt nem szabályozott kérdésekben a szerződő felek a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Ezt követően a felek a jelen letéti szerződést, elolvasás és egységes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg és helybenhagyólag aláírták.

Paks, 2021. augusztus napján

Paks Város Önkormányzata eladó
képv.: Szabó Péter polgármester

Hanol Ferenc vevő

Paks Város Önkormányzata eladó vonatkozásában
Keresztes Éva pénzügyi osztályvezető, mint pénzügyi ellenjegyző

Dr. Tumpek Zoltán letéteményes