

**Adásvétellel vegyes
telekalakítási és csapadékvíz-csatorna vezetési szolgalmi jogot alapító szerződés**

TERVEZET

amely létrejött egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15390053; képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester** vagy akadályoztatása esetén helyette a polgármester helyettesítése rendjéről, valamint az alpolgármesterek közötti feladat - és munkamegosztásról szóló 6/2014. számú utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint **Eladó, Szolgalmi Jogosult (továbbiakban: Eladó)**

másrészről **Kirják Gabriella** (születési név: ; anyja neve: , születési helye és ideje: ; szig. száma: , személyi száma: adóazonosító jele: ; bejelentett lakcíme:) mint **Vevő, Szolgalmi kötelezett (továbbiakban: Vevő)** valamint

Bacha Mohamed (születési név: ; anyja neve: , születési helye és ideje: ; útlevél száma: ; személyi száma: adóazonosító jele: bejelentett lakcíme:) mint **Haszonélvező**

(továbbiakban: együtt **Szerződő Felek**)

között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint jött létre:

- 1.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Budaörs belterület 1591** hrsz-ú, 2355 m² alapterületű, „kivett közterület” megnevezésű, természetben Ostor utca „felülvizsgálat alatt” lévő ingatlan **Eladó** 1/1 arányú tulajdonában van. Az ingatlan tulajdoni lapjára III./1. pont alatt, 34 m² területre vezetékJog van bejegyezve az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
- 2.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a Budaörs, Ostor utca 2. szám alatti, **Budaörs belterület 1592** hrsz-ú, 351 m² alapterületű, „kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 3 db” megnevezésű ingatlan **Vevő** 1/1 arányú tulajdonában van. Az ingatlan tulajdoni lapjára III./3. pont alatt Holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve **Haszonélvező** javára.
- 3.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy közöttük és az akkor még tulajdonos Kirják Gáborné sz. Csutak Vilma között 2014. szeptember 3. napján előszerződés jött létre az 1-2.) pontban körülírt ingatlanok jövőbeni telekalakítása, az ingatlanon támfal építése, valamint csapadék víz vezetési szolgalmi jog alapítása tárgyában.
- 4.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a 3.) pont szerinti előszerződésben kilátásba helyezett támfal megépítése megtörtént, az **1. sz. mellékletként** csatolt szakértői nyilatkozat alapján a támfal nem pontosan a tervek szerint épült meg, azonban az eltérés tartószerkezetileg nem érinti a támfal állékonyságát, a vízelvezetés megoldott. A **2. sz. mellékletként** csatolt nyilatkozat szerint a támfal elkészítésének költsége 5.900.000.-Ft azaz Ötmillió-kilencszázezer forint volt, melynek költségeit teljes egészében **Vevő** állt, aki időközben Kirják Gáborné sz. Csutak Vilma tulajdoni hányadát megvásárolva lett a Budaörs 1592 hrsz. alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő Testülete 262/2012. (VI. 20.) ÖKT számú határozatában **Eladó** a támfal építési költségeinek 50 %-a erejéig támogatási összeg biztosítását vállalta.
- 5.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a 3.) pont szerinti előszerződés megkötését követően a Szabályozási Terv módosult, ezért új vázrajz készítése vált szükségessé. **Szerződő Felek** az 1-2.) pont szerinti ingatlanok területrendezésének megvalósítása érdekében a Kovács Gábor által

29/2016. munkaszámon készített, a Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatala által/2016., illetve E-...../2016. számon záradékolt, jelen szerződéshez **3. számú mellékletként** csatolt, földrészlet telekcsoport újraelosztásáról szóló vázrajz alapján kívánják rendezni a tulajdonukban lévő Budaörs, 1591 és 1592 helyrajzi számú ingatlanok jogi sorsát.

- 6.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a Budaörs 1591 és 1592 helyrajzi számú ingatlanok helyrajzi száma, művelési ága, területe, tulajdoni viszonyai és az ingatlanok terhei az alábbiak szerint változik:

Változás előtt					Változás után				
Hrsz.	Művelési ága	Terület	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher	Hrsz.	Művelési ága	Terület	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher
1591	„kivett közterület”	2355 m ²	Budaörs Város Önkormányzata 1/1	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékJog 34 m²	1591 /1	„kivett közterület”	1289 m ²	Budaörs Város Önkormányzata 1/1	
					1591 /3	„kivett közterület”	17 m ²	Budaörs Város Önkormányzata 1/1	
					1591 /4	„kivett közterület”	937 m ²	Budaörs Város Önkormányzata 1/1	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékJog 34 m²
1592	„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 3 db”	351 m ²	Kirják Gabriella 1/1	Bacha Mohamed Holtig tartó hasznélvezeti jog	1591 /2	„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 3 db”	463 m ²	Kirják Gabriella 1/1	Bacha Mohamed Holtig tartó hasznélvezeti jog, Budaörs Város Önkormányzatot illető csapadék vízvezetési szolgalmi jog 60 m² területre
összesen:		2706 m ²					2706 m ²		

- 7.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő Testülete a **4. sz. mellékletként csatolt .../2016. (.....) sz. ÖKT határozatával a 1591 hrsz. alatti ingatlan 112/2355 tulajdoni hányadát kivonta a forgalomképtelen törzsvagyonából. Eladó eladja, Vevő a megtekintett, és megismert állapotban megvásárolja, az 1.) pontban körülírt ingatlan 112/2355 tulajdoni hányadát, mely 112 m²-nek felel meg, bruttó 2.900.000 forint azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint vételárért, mely terület a 1592 hrsz alatti ingatlanból újonnan kialakuló 1591/2 hrsz. alattihoz kerül csatolásra. Az ingatlan**

értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés k.) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól.

- 8.) **Eladó** úgy határoz, hogy a **1591 hrsz.** alatti ingatlanából az 5. pontban rögzített vázrajz szerint a 6.) pontban rögzített 1591/1, 1591/2, és 1591/4 hrsz. alatti ingatlanokat alakítja ki, melyek továbbra is **Eladó** 1/1 tulajdonában maradnak, azzal, hogy az ELMŰ Hálózati Kft. javára 34 m2 területre bejegyzett vezetékgig a 1591/4 hrsz alatti ingatlanra kerül átjegyzésre.
- 9.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy az így kialakult ingatlanokat alapul véve, **Szolgalmi Jogosult javára csapadékvíz csatorna-vezetési szolgalmi jogot alapítanak a Szolgalmi Kötelezett 1591/2 hrsz. alatti ingatlanának jelen szerződéshez 5. sz. mellékletként csatolt, Kovács Gábor által 30/2016. munkaszámon készített, a Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatala által/2016., illetve E-...../2016. számon záradékolt változási vázrajzon feltüntetett 60 m2 területére.**
- 10.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a csapadékvíz csatorna-vezetési szolgalmi jog alapítása ingyenesen történik, azért **Szolgalmi Kötelezett nem igényel Szolgalmi Jogosulttól kártalanítást.**
- 11.) **Szolgalmi Kötelezett** vállalja, hogy a Szolgalmi Jogosult, valamint a csapadékvíz csatorna mindenkori üzemeltetője részére, előre egyeztetett időpontban, a csatornák üzemeltetéséhez szükséges mértékben bejárást biztosít. **Szolgalmi Kötelezett** kijelentik, hogy amennyiben a területen, a magassági viszonyok megváltoztatásával járó tereprendezést kívánnak végezni, ennek terveit előzetesen be kell nyújtaniuk jóváhagyásra az **Eladó** Polgármesteri Hivatala Városépítési Irodájára. Ennek elmulasztásával az **Eladónak** okozott kárért teljes felelősséggel tartoznak.
- 12.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a 5.) és 9.) pontok szerinti vázrajzokat is aláírják.
- 13.) **Eladó**, figyelemmel arra, hogy **Vevő** fizette az **Eladót** terhelő 2.950.000.-Ft azaz Kétmillió-kilencszázötvenezer forint támfal építési költséget, azt a vételárba beszámítja, **kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával a teljes vételár megfizetésre került, így feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, és Szerződő Felek közösen kérik, hogy az 6.) pontban jelölt változások Vevő vonatkozásában a kialakult 1591/2 hrsz. alatti ingatlanra telekalakítás és vétel jogcímén, Eladó újonnan kialakult ingatlanai - 1591/1, 1591/3, 1591/4 hrsz. – vonatkozásában telekalakítás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 34 m2 területre bejegyzett vezetékgig a 1591/4 hrsz. alatti ingatlanra, a Bacha Mohamed javára bejegyzett Holtig tartó haszonélvezeti jog a 1591/2 hrsz. alatti ingatlanra kerüljön átjegyzésre, s a 9.) pont alatt 60 m2 területre Budaörs Város Önkormányzat javára alapított csapadék víz vezetési szolgalmi jog a 1591/2 hrsz. alatti ingatlanra bejegyzésre kerüljön.**
- 14.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a kialakult ingatlanok birtokában a jelen szerződés alapján bejegyzésre kerülő tulajdonosok vannak, így a birtokátruházást jelen szerződés aláírásával kölcsönösen megtörténtnek tekintik. A birtokátruházástól **Vevő** viseli az ingatlanhánnyaddal kapcsolatos kiadásokat és szedi annak hasznait.
- 15.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy **Eladó** Magyarországon bejegyzett önkormányzat, **Vevő** magyar állampolgár, **Haszonélvező** szír állampolgár, cselekvőképességükben, ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.

16.) **Eladó és Vevő** szavatolják, hogy az 1-2.) pontban körülírt ingatlanok, az ott megjelölteken túlmenően, per-, teher- és igénymentesek. Kijelentik, hogy harmadik személynek az ingatlanra nézve nincs semmilyen joga, amely **Vevő** tulajdonszerzését akadályozná.

17.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy jelen szerződés hatályba lépéséhez az alábbi okiratok szükségesek:

- a 6.) pont szerinti telekmegosztást engedélyező jogerős telekalakítási határozat
- az 1.) pontban rögzített vezetékgig jogosultjának hozzájáruló nyilatkozata a telekhatár-rendezéshez, melyek beszerzésére **Eladó** vállal kötelezettséget

Szerződő Felek azt a napot tekintik a hatályba lépés napjának, amikor a jelen pontban rögzített okiratok közül az utolsó is a jelen szerződést készítő és ellenjegyző dr. Domé Judit ügyvédnek igazolható módon átadásra kerül.

18.) Eljáró ügyvéd tájékoztatást nyújt, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése alapján az erre irányuló szerződésen felül szükséges a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is. **Szerződő Felek** a tájékoztatást tudomásul vették.

19.) **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy **Eladó** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal a telekalakítási eljárás Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál történő megindítására. **Vevő** jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy **Eladó** a telekalakítási eljárást a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál megindítsa. A tulajdonjog bejegyzése érdekében **Eladó** jár el a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál.

20.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződéskötés költségei, valamint az igazgatási szolgáltatási díjak **Eladót** terhelik.

21.) **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Domé Ügyvédi Irodát (ügyműködő: dr. Domé Judit; székhely: 1016 Budapest, Zsolt utca 6. A ép. IV/3.; tel.: mobiltelefon száma: fax: e-mail cím:), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és **Szerződő Feleket** a Pest Megyei Kormányhivatal, Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt a változások átvezetése érdekében képviselje. A meghatalmazás nem terjed ki a NAV előtti ügyintézésre.

22.) **Szerződő Felek** az Inyvtv. 32. § (2) bek. f.) pontja alapján meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy nevükben és helyettük a jelen okirat lapjait kézjeggyével lássa el.

23.) **Szerződő Felek** kéri az eljáró földhivatalt hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 40 §. (7) bek. alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

24.) **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd **Felek** ügyleti akaratát az általuk előadottnak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. Jelen szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.

25.) **Szerződő Felek** jelen adásvételi szerződést készítő és azt ellenjegyző ügyvéd részéről az adó- és illetékfizetési kötelezettségről szóló kioktatást, a kedvezmények körét és jogosultsági feltételeit, összecszerűség tekintetében is megértették, a szerződés további rendelkezéseiről szóló ügyvédi kioktatást megértették, azt tudomásul vették, további kioktatást nem kérnek.

26.) Szerződő Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályokat alkalmazzák.

Szerződő Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták, és az alulírott helyen és időben saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírják.

Jelen szerződés 9, azaz kilenc eredeti példányban készült.

Az okirat kelt: Budaörsön, napján

Budaörs,

Budaörs,

Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: **Wittinghoff Tamás**
polgármester
Eladó, Szolgalmi Jogosult

Kirják Gabriella
(született: **Kirják Gabriella**)
Vevő
Szolgalmi kötelezett

akadályoztatása esetén, helyette:

Bacha Mohamed
Haszonélvező

Biró Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:.....
dátum:

ZÁRADÉK

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 32-34. § értelmében tanúsítom, hogy ezen magánokirat tartalmilag és alakilag egyaránt megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak.

A szerződést ellenjegyzem Budaörsön, napján.