

INGATLAN ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (Székhely: 1042 Budapest, István út 14.; Törzskönyvi azonosító szám: 735672; Adószám: 15735674-2-41; Statisztikai számjel: 15735674-8411-321-01; Képviseli: Déri Tibor polgármester), mint cserélő fél (a továbbiakban: „Önkormányzat”), másrészről az

UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Rövidített cégnév: UV Zrt.; Székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68.; Cg.: 01-10-042083; Adószám: 10804001-4-41; Csoportos adószám: 17781695-5-41; Statisztikai számjel: 10804001-114-01; Képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató), mint cserélő fél és/vagy eladó (a továbbiakban: „Vagyonkezelő”),

illetve a továbbiakban az Önkormányzat és a Vagyonkezelő együttesen, mint „felek” között az alulírt napon és az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya

1. A felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a Budapest IV. kerület belterületen 71799 hrsz. alatt felvett, természetben 1042 Budapest IV. ker. József Attila u. 80., 1043 Budapest, Lebstüek Mária u. 44., 1043 Budapest IV. ker. Lebstüek Mária u. 44/A., 1042 Budapest IV. ker. Petőfi u. 19. szám alatt található, 524 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanoknak (a továbbiakban: „Ingatlan1”).

2. Az Önkormányzat az Ingatlan1-en fennálló tulajdonjogát a 2020. július ...-én kiváltott nem hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta. Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlan1-re az alábbi bejegyzések, feljegyzések kerültek feltüntetésre:

- I/2. bejegyző határozat: Terheli a Budapest IV. ker. belterület 71799/0/A hrsz-t illető földhasználati jog.
- III/1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71836/2/2012/12.04.03., Vezetékjog 9 m² területre, a VMB-289/2011 számú vezetékjogi engedély alapján, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft., cím: 1132 Budapest XIII. ker., Váci út 72-74.

3. A felek egybehangzóan rögzítik, hogy bár az Ingatlan1 a tulajdoni lap másolat tanúsága szerint „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, az Ingatlan1-en kizárólag a Budapest IV. ker. belterület 71799/0/A hrsz-ú, „lakóház” megnevezésű ingatlan (önálló építmény földhasználati jog alapján) található, melynek 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonosa a Vagyonkezelő. A felek rögzítik, hogy ennek a ténynek kölcsönösen tudatában vannak, és ezzel összefüggésben a jövőben semmilyen jog- vagy kellékszavatossági igényt nem kívánnak érvényesíteni.

4. A felek rögzítik, hogy a Vagyonkezelő 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a Budapest IV. kerület belterületen 71329/17/A/31 hrsz. alatt felvett, természetben 1041 Budapest IV. ker., Nyár u. 26. 5. emelet ajtó: 31. szám alatt található, 53 m² alapterületű, két szobás, az ingatlan-nyilvántartásban „öröklakás” megnevezéssel nyilvántartott ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 53/9488 eszmei hányaddal együtt (a továbbiakban: „Ingatlan2”). A Vagyonkezelő tulajdonjogát a 2020. július ... napján kiváltott nem hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta. A tulajdoni lap másolat I/1. sorszáma szerint: Társasház; Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. A tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlan2 per-, teher- és igénymentes.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
cserélő fél
Képviseli: Déri Tibor polgármester

UV Zrt.
cserélő fél és eladó
Képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató

Ellenjegyzem: _____

5. A felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap másolatok tanúsága szerint az Ingatlan1-re és az Ingatlan2-re (a továbbiakban együttesen: „Ingatlanok”) elintézetlen széljegy nincs feljegyezve.

II. Megállapodás

1. A felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat elcseréli, a Vagyonkezelő pedig elcseréli és eladja az Ingatlan1-et és az Ingatlan2-t oly módon, hogy az Önkormányzat a Vagyonkezelőre ruházza át az Ingatlan1 1/1 hányadú tulajdonjogát csere jogcímén, továbbá a Vagyonkezelő az Önkormányzatra ruházza át az Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogát adásvétellel vegyes csere jogcímén.

2. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlanokat jelen szerződés megkötése napjától nem terhelik meg, azokra másnak jogot és engedményt nem adnak, továbbá az Ingatlanok birtokának átruházásáig azokat rendeltetésszerűen használják és kezelik.

III. Ingatlanok forgalmi értéke

1. A felek megállapodnak abban, hogy

- az **Ingatlan1 forgalmi értéke** – a Mikó Sándor ingatlanforgalmi értékelő által készített, 2020. július 8. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján – **nettó 18.897.637,- Ft, azaz Tizennyolcmillió-nyolcszázkilencvenhétezer-hatszázharminchét forint, amelyet 5.102.363,- Ft, azaz Ötmillió-egyszázkétezer-háromszázhatvanhárom forint Áfa terhel** (jelen szerződés III.3. pontja szerint a fordított adózásra vonatkozó szabályok alapján szükséges megfizetni);

- az **Ingatlan2 forgalmi értéke** – a Mikó Sándor ingatlanforgalmi értékelő által készített, 2020. július 8. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján – **nettó 26.300.000,- Ft, azaz Huszonhatmillió-háromszázezer forint.**

2. A felek megállapítják, hogy az Ingatlan1 és az Ingatlan2 forgalmi értéke között **nettó 7.402.363,- Ft, azaz Hétmillió-negyszázkétezer-háromszázhatvanhárom forint, a Vagyonkezelő részére megfizetendő értékkülönbötet áll fenn, vételár jogcímén. A felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles a jelen pontban megjelölt értékkülönbötet a Vagyonkezelőnek megfizetni, a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12010422-00251492-00100000 számú bankszámlájára történő átutalással.**

3. Az Önkormányzat úgy nyilatkozik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti bejelentéssel az adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelessé tételt választotta, kivéve a lakóingatlan értékesítése. Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján jelen ügylet a fordított adózás szabályai alá esik, így a Vagyonkezelő köteles az Ingatlan1 III.1. pontban megjelölt nettó forgalmi értéke utána az Áfa összegét felszámítani, bevallani és megfizetni. A felek kijelentik, hogy megfelelnek az Áfa tv. 142. § (3) bekezdésében foglalt, a fordított adózás szabályaira vonatkozó feltételeknek.

4. A Vagyonkezelő úgy nyilatkozik, hogy az Ingatlan2 III.1. pontban rögzített nettó forgalmi értéke az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja szerint mentes az adó alól, és az adómentes körbe tartozó ingatlan értékesítésére nem választott adókötelezettséget.

IV. Elővásárlási jog

1. A felek rögzítik, hogy az Ingatlanok adásvétellel vegyes cseréjére tekintettel – mivel a jelen szerződésben a csereelem dominál –, a jogszabályban rögzített elővásárlási jogok nem gyakorolhatók.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
cserélő fél
Képviseli: Déri Tibor polgármester

UV Zrt.
cserélő fél és eladó
Képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató

Ellenjegyzem: _____

V. Tulajdonjog átruházás és ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság a Budapest IV. kerület belterületen 71799 hrsz. alatt felvett ingatlanon ez ideig öt 1/1 hányadban megillető tulajdonjogát törölje, és az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára 1/1 tulajdoni hányadban csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

2. Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság a Budapest IV. kerület belterületen 71329/17/A/31 hrsz. alatt felvett ingatlanon ez ideig öt 1/1 hányadban megillető tulajdonjogát törölje, és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata javára 1/1 tulajdoni hányadban adásvétellel vegyes csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

VI. Szavatosság és birtokátruházás

1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlan1-nek tudomása szerint nincs rejtett hibája, továbbá azt – a jelen szerződés I.2. pontjában meghatározottakon kívül – olyan jogosultság, kötelezettség nem terheli, mely a Vagyonserző tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná, illetve az Ingatlan1 rendeltetésszerű használatát zavarná. **Az Önkormányzat szavatosságot vállal – a jelen szerződés I.2. pontjában megjelölt földhasználati és vezetékjogon kívül – az Ingatlan1 per-, teher-, igény- és költségmentességéért.**

2. A Vagyonkezelő kijelenti, hogy az Ingatlan2-nek tudomása szerint nincs rejtett hibája, továbbá azt olyan jogosultság, kötelezettség nem terheli, mely az Önkormányzat tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná, illetve az Ingatlan2 rendeltetésszerű használatát zavarná. **A Vagyonkezelő szavatosságot vállal az Ingatlan2 per-, teher-, igény- és költségmentességéért.**

3. A felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok birtokának kölcsönös átruházása a jelen szerződés III.2. pontjában megjelölt értékkülönbözöt megfizetésétől számított legfeljebb öt munkanapon belül történik, birtokátruházási jegyzőkönyv felvétele mellett. A felek az Ingatlanokat a kölcsönösen megtekintett és megismert állapotban, azok minden törvényes és természetes tartozékával együtt, költség-és tartozásmentesen adják át egymásnak. A felek a birtokátruházás napjától kezdve szedik az Ingatlanok hasznait, viselik terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

4. A felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint az Ingatlan2-re – ellenérték fejében történő tulajdon-átruházására tekintettel – energetikai tanúsítványt kell készíteni. A Vagyonkezelő jelen szerződés megkötésekor az Önkormányzatnak átadta az Ingatlan2 – HET-01147132 azonosító kódú – energetikai tanúsítványát, melynek átvételét az Önkormányzat elismeri és nyugtázza.

VII. Kormányhivatali jóváhagyás

1. A felek rögzítik, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 108/A. § (1) bekezdés c) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén. A Möt.v. 108/A. § (2) bekezdése szerint „Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
cserélő fél1
Képviseli: Déri Tibor polgármester

UV Zrt.
cserélő fél2 és eladó
Képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató

Ellenjegyzem: _____

vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.”

2. Tekintettel arra, hogy a jelen csereszerződéssel érintett önkormányzati vagyon, azaz az Ingatlan1 jelen szerződés III.1. pontjában rögzített forgalmi értéke nem meghaladja a törvényben [Kvtv. 2020. 5. § (3) bekezdés c) pont] előírt értékhatárt, azaz 25.000.000,- Ft egyedi bruttó forgalmi értéket, a felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat által kötött csereügylethez kormányhivatali jóváhagyás nem szükséges.

VIII. Vegyes rendelkezések

1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítása, megszüntetése, illetőleg a szerződéssel kapcsolatos bármely jognyilatkozat kizárólag írásban érvényes. Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni csak postai kézbesítéssel, tértivevényes küldemény formájában lehet.

2. Az Önkormányzat és a Vagyonkezelő kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett (nyilvántartásba vett) jogi személyek, szerződéskötési képességüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák.

3. A felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja értelmében teljes személyes illetékmentességben részesül.

4. A szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlanügyi hatóságok előtt történő képviselettel, az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével, továbbá a B400 NAV adatlap aláírásával ... kamarai jogtanácsost bízzák, illetve hatalmazzák meg. A meghatalmazást ... kamarai jogtanácsos jelen szerződés aláírásával elfogadja.

5. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsos a képviselő személy azonosítását és az ügyfélátvilágítást a Pmt. és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően elvégezte. Az Önkormányzat úgy nyilatkozik továbbá, hogy jelen szerződés megkötése során saját nevében jár el.

6. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályos szabályai az irányadók. A felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – elolvasást és közös értelmezést követően –, jóváhagyólag aláírásukkal hét eredeti példányban megerősítik.

Kelt Budapesten, 2020. július hó ... napján

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Cserélő fél1
Képviseli: Déri Tibor polgármester

UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Cserélő fél2 és Eladó
Képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató

Ellenjegyzem Budapesten, 2020. július hó ... napján: