



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2024. december 12.
Előterjesztés tárgya:	Székesdűlő későbbi szilárd útburkolattal való ellátását megelőző döntések és az utépítéshez szükséges adásvételi szerződés
Előterjesztő:	dr. Trippon Norbert polgármester
Előterjesztést készítette:	Tenki Péter referens
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András gazdasági főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Újpest Önkormányzata) 2019. június 21. napján együttműködési megállapodást kötött Dunakeszi Város Önkormányzatával (a továbbiakban: Dunakeszi Önkormányzata) a Külső Szilági út és Dunakeszi, Pálya utca, valamint az Újpest, Székesdűlő településrész és Dunakeszi, Székesdűlő sor fejlesztésének tárgyában. Az együttműködési megállapodás szerint Dunakeszi Önkormányzata vállalta, hogy a Dunakeszi belterület 8040 helyrajzi számú „Kivett telephely” megjelölésű ingatlanból, amely a SWIETELSKY Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 13., adószám: 14300327-2-44; cégjegyzékszám: 01-09-897738; a továbbiakban: SWIETELSKY Magyarország Kft.) tulajdonában áll, megszerzi az együttműködési megállapodás mellékletét képező változási vázrajz szerinti telekalakítás nyomán kialakuló Dunakeszi 8040/1 helyrajzi számú „Kivett közút” megnevezésű ingatlant. Az együttműködési megállapodásban foglaltak egy része teljesült, azonban a Dunakeszi, Székesdűlő sor közterület szélesítését még szükséges elvégezni. Dunakeszi Város Polgármesterének 2023. év végén érkezett tájékoztatása szerint, az ingatlantulajdonossal történő megegyezés hiányára tekintettel, elállt az ingatlan megvásárlásától.

Újpest Önkormányzatának célja, hogy Székesdűlő településrész közútjait szilárd burkolattal lássa el. Ezen beruházáshoz nélkülözhetetlen a Dunakeszi Önkormányzata közigazgatási területéhez tartozó Székesdűlő sor - Dunakeszi Helyi Építési Szabályzatában meghatározott szabályozási szélességnek megfelelő - közlekedési terület, közút kialakítása.

A szomszédos, egykori Auchan Magyarország Kft. tulajdonát képező Dunakeszi, 7166 hrsz. alatti úthoz hasonlóan, a Dunakeszi, 8040 hrsz. alatti ingatlan érintett terület megszerzésével Újpest Önkormányzata a beruházás előtt álló egyik jelentős akadályt elháríthatja. A Dunakeszi közigazgatási területén lévő Dunakeszi, 7166 hrsz. alatti, kivett magánút megnevezésű ingatlan 2019. szeptember 25. napján került Újpest Önkormányzata tulajdonába az Auchan Magyarország Kft.-től mintegy 7.000,- Ft+ÁFA/m² áron, amely ingatlant is érinti a tervezett közút területe és az ehhez szükséges csapadékvíz-elvezető rendszer nyomvonala.

A FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság **igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő** megállapítása szerint a SWIETELSKY Magyarország Kft. **ipari övezetben** lévő telkéből megvásárolandó terület forgalmi értéke a következő:

„A 2120 Dunakeszi, belterület **8040 helyrajzi számú ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke: 746 600 000,- Ft, azaz hétszáznegyvenhatmillió-hatszázezer Ft.**

A 2120 Dunakeszi, belterület 8040 helyrajzi számú ingatlan területéből kiszabályozást követően kialakuló **4534 m² nagyságú terület becsült bruttó forgalmi értéke kerekítve:**

Handwritten signature in blue ink: D. Á. F. T. H. E. S. E. B. E. C. S. I.

53 500 000,- Ft, azaz ötvenhárommillió-ötszázezer Ft.

Az érintett terület kapcsán a kerítés áthelyezés várható bruttó költsége:

9 610 000 Ft, azaz kilencmillió-hatszázötvenezer Ft.

A megvásárolandó területért és kerítés áthelyezésért fizetendő összeg összesen:

63 110 000 Ft, azaz hatvanhárommillió-százötvenezer Ft.”

Újpest Önkormányzatának az igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján, 9.291 Ft+ÁFA/m² árat, valamint a kerítés áthelyezésének költségét kell megfizetnie.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2024. évi összevont költségvetéséről és a végrehajtás szabályairól szóló önkormányzati rendeletben az ingatlan vételárának fedezete biztosított.

Összességében tehát, amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület támogatja a mellékelt adásvételi szerződés és együttműködési megállapodás megkötését, akkor elhárul Székesdűlő településrésznek majdani utépítése előtt álló egyik legjelentősebb akadály.

A döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 5. § (2) bekezdés a) pontja és a (3) bekezdés a) pontja, valamint Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdés a) pontja értelmében.

Nyilvánvaló, hogy Újpest Önkormányzata számára nagyobb prioritást képez a Székesdűlőn élő újpesti lakosok közlekedési viszonyainak sorsa, mint Dunakeszi Önkormányzata számára. Ezért javaslom a maradék még Dunakeszi Önkormányzata tulajdonában lévő Dunakeszi, 7167 hrsz. alatti út és a Dunakeszi 8032 hrsz. alatti út egy részének [a Székesdűlő sor 10/A. házszám (76619 hrsz.) és a Székesdűlő sor 20. (76633/1 hrsz.) előtti szakasza] ingyenes átvételét kezdeményezze Újpest Önkormányzata és a két önkormányzat a jövőbeli közútkezelői feladatok átvállalásáról a korábban kötött együttműködési megállapodás módosításával állapodjon meg. A javaslat jogi háttérét Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108. § (1) bekezdés és (2) bekezdés a) pontja és az Nvt. 6. § (3c) bekezdése teremti meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel, kérem a T. Képviselő-testülettől, hogy a határozati javaslatot támogatni szíveskedjen.

A határozati javaslat elfogadásához az Mötv. 50. §-a alapján – figyelemmel az Mötv. 42. § 16. pontjában foglaltakra - minősített többség szükséges.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) határozata Székesdűlő későbbi szilárd útburkolattal való ellátását megelőző döntések és az utépítéshez szükséges adásvételi szerződés

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- az előterjesztés 1. melléklete szerinti telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződést és a 2. melléklet szerinti együttműködési megállapodást jóváhagyja,
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Újpest Önkormányzata) az előterjesztés 1. mellékletét képező telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződést megkötí, amely szerint a SWIETELSKY Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 13.; cégjegyzékszám: 01-09-897738; adószám: 14300327-2-44) tulajdonában álló Dunakeszi, 8040 hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett telephely megnevezésű, 6 ha 3311 m² alapterületű ingatlanból a szerződés mellékletét képező telekalakítási vázrajz szerint telekfelosztással kialakuló 8040/1 hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett közút megnevezésű, 4534 m² alapterületű ingatlant megvásárolja nettó 42.125.984,- Ft + ÁFA (bruttó 53.500.000,- Ft), azaz negyvenkétfélmillió-százhuszonöt ezer-kilencszáznyolcvannégy forint + ÁFA (27%) (bruttó ötvenhárommillió-ötszázezer forint) összegért, továbbá a kerítés áthelyezés költségeire 7.566.929 - Ft + ÁFA (27%) (bruttó 9.610.000,- Ft), azaz hétmillió-ötszázhatvanhatezer-kilencszáz-huszonkilenc forint + ÁFA (bruttó kilencmillió-hatszázötvenezer forint) összeget megfizet;

✓ Döntésben

- c) a Dunakeszi, 8040/1 hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett közút megnevezésű, 4534 m² alapterületű ingatlan az önkormányzat forgalomképtelen vagyonaként kerül Újpest Önkormányzatának ingatlanvagyon kataszterébe;
- d) Újpest Önkormányzata kezdeményezi a Dunakeszi Város Önkormányzata tulajdonát képező Dunakeszi, 7167 hrsz. alatti kivett út és a Dunakeszi, 8032 hrsz. alatti kivett út (a Székesdűlő sor 10/A. házszám (76619 hrsz.) és a Székesdűlő sor 20. (76633/1 hrsz.) előtt, Dunakeszi, 8033 hrsz. kivett út csatlakozásáig) terjedő szakaszának Újpest Önkormányzata ingyenes tulajdonába történő átvételét és a közútkezelői feladatok együttműködési megállapodásban történő rögzítését;
- e) felhatalmazza a Polgármestert az a)-d) pontokban foglaltakhoz szükséges intézkedések és jognyilatkozatok megtételére;
- f) felkéri a Polgármestert, hogy nyújtson be előterjesztést a c) pont végrehajtásával összefüggésben a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítására;
- g) felkéri a Polgármestert, hogy nyújtson be előterjesztést a d) pont végrehajtásával összefüggésben az együttműködési megállapodás módosítás szövegszerű elfogadása és az ingyenes vagyonátadáshoz szükséges törvényben meghatározott döntés képviselő-testület általi meghozatala érdekében;
- h) az a)-b) pontokban meghatározott kötelezettségvállalásra biztosítja a fedezetet Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2024. évi összevont költségvetéséről és a végrehajtás szabályairól szóló önkormányzati rendelete 4. számú mellékletének B./6. Ingatlanvásárlás előirányzata terhére.

Felelős: Polgármester

Határidő:

a), e) és h) pont vonatkozásában: azonnal

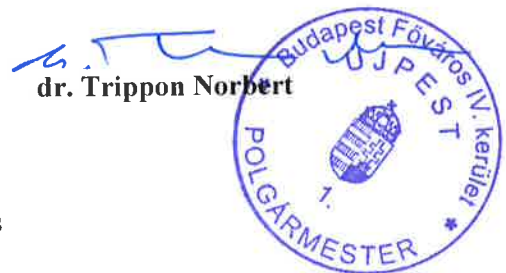
b) pont vonatkozásában: a szerződéskötésre 2025. január 30.

c) és d) pont vonatkozásában: 2025. december 31.

f) pont vonatkozásában: az ingatlan-nyilvántartási átvezetést követő képviselő-testületi ülés

g) pont vonatkozásában: folyamatos.

Budapest, 2024. december 12.



Mellékleteket:

1. melléklet telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződés
2. melléklet együttműködési megállapodás

TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a **SWIETELSKY Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 13.; Cg. 01-09-897738; adószám: 14300327-2-44; képviseli:, statisztikai számjel: 14300327-4211-113-01), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata** (székhely: 1041 Budapest István út 14.; adószám: 15735674-2-41; törzskönyvi azonosító szám: 735672; képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester, statisztikai számjel: 15735674-8411-321-01), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön, illetve együttesen: **Fél/Felek**)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

I. Preambulum

1. Felek előzményként rögzítik, hogy Eladó tulajdonában áll a Dunakeszi belterület 8040. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett telephely megnevezésű, 6 ha 3311 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba 33794/3/2013.04.17. számon bejegyzett elővásárlási jog (a továbbiakban: **Elővásárlási jog**) terheli Dunakeszi Város Önkormányzata (székhely: 2120 Dunakeszi, Fő út 25.; törzsszám: 15731247, a továbbiakban: **Dunakeszi Önkormányzat**) javára. Az Ingatlanon széljegy, illetve a jelen pontban rögzítetteken kívül további teher nem található.

Az Ingatlan adatait a jelen adásvételi szerződés (a továbbiakban: **Adásvételi szerződés**) napján a Takarnet rendszerből lekért hiteles tulajdoni lap igazolja.

2. Az Ingatlan vonatkozásában 2019. május 24. napján változási vázrajz (a továbbiakban: **Vázrajz**) készült Müllner Tamás földmérő (földmérői igazolvány száma: 11387/2014) által, amelyet 2024. október 21. napján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 4. Földhivatali Osztálya (a továbbiakban: **Földhivatal**) újrazáradékolt. A záradékolt Vázrajz az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet 51. § (1) bekezdése szerint 1 évig hatályos. A Vázrajz jelen Adásvételi szerződés 1. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 28. § (1) bekezdése alapján Felek kötelezettséget vállalnak a Vázrajz jelen Adásvételi szerződés aláírásával egyidejű aláírására.

A Vázrajz alapján az Ingatlanból az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kormányrendelet**) 21. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyesített telekalakítási eljárás lefolytatását követően az alábbi ingatlanok kerülnek kialakításra:

- Dunakeszi belterület 8040/1. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett közút megnevezésű, 4534 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Kialakítandó ingatlan 1.**)
- Dunakeszi belterület 8040/2. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett telephely megnevezésű, 5 ha 8777 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Kialakítandó ingatlan 2.**, a továbbiakban együttesen: **Kialakítandó ingatlanok**).

A Kialakítandó ingatlanokra az Elővásárlási jog ipso iure átjegyzésre kerül.

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
képviselet:
Eladó

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest
Önkormányzata
képviselet: Dr. Trippon Norbert polgármester
Vevő

Alulírott **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó, kamarai azonosító szám: 36080048) a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. napján:

3. Felek rögzítik, hogy Vevő célja a Kialakítandó ingatlan 1. adásvétel jogcímén történő megszerzése Eladótól annak érdekében, hogy Újpest-Székesdűlő településrészen a csapadékvízvezetési rendszer – amelyhez a Kialakítandó ingatlan 1. területe feltétlenül szükséges – megvalósításra kerülhessen. Felek rögzítik továbbá, hogy a csapadékvízvezetési rendszer megvalósulásához szükséges feltételek megteremtése és megvalósítása kizárólag Vevő felelősségi, érdek- és kockázati körébe tartozik. Felek kizárják Eladó felelősségét arra az esetre, ha a Kialakítandó ingatlan 1. nem lenne alkalmas ezen cél elérésére.

4. Felek rögzítik, hogy a Kialakítandó ingatlan 1. értékét a FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. által 2023. november 16. napján készült, 6 hónapig érvényes igazságügyi szakértői véleményben (a továbbiakban: **Szakvélemény**), továbbá a Szakvéleményt kiegészítő, 2024. augusztus 2. napján kelt, a Szakvélemény megállapításait az ingatlan értékelésére vonatkozó megállapításokat az ingatlan fizikai és jogi helyzetének változatlansága esetére fenntartó szakértői nyilatkozatban foglaltakra figyelemmel, kölcsönös egyeztetések alapján határozták meg.

II. Adásvételi szerződés tartalmi elemei

5. Telekalakítással kapcsolatos rendelkezések

5.1. Felek a telekalakítási eljárás engedélyezését a Kormányrendelet 21. § (1) bekezdés b) pontja szerinti **egyesített telekalakítási eljárás** keretében kéri az alábbiak szerint:

Felek az 1. számú mellékletként csatolt, záradékolt Vázrajz alapján a Dunakeszi belterület 8040. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett telephely megnevezésű, 6 ha 3311 m² alapterületű ingatlan telekfelosztását kéri oly módon, hogy az ingatlanból kialakításra kerüljön a 8040/1. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett közút megnevezésű, 4534 m² alapterületű ingatlan, valamint a 8040/2. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett telephely megnevezésű, 5 ha 8777 m² alapterületű ingatlan.

5.2. A telekalakítási eljárás típusa a Kormányrendelet 21. § (5) bekezdés d) pontja szerint egyesített telekalakítási eljárás, amelynek célja a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 89.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti **telekfelosztás** .

5.3. Felek az egyesített telekalakítási eljárás engedélyezése iránti kérelemhez mellékelik a Kormányrendelet 21. § (7) bekezdésében foglalt formanyomtatványt, valamint telekalakítási dokumentációt, továbbá a települési önkormányzatnak a Méptv. 81. § (10) bekezdése szerinti tájékoztatását az érintett ingatlanokkal kapcsolatos helyi településrendezési követelményekről.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a telekalakítás engedélyezésére bármilyen okból nem kerül sor, illetve azzal kapcsolatosan a Földhivatal hiánypótlási felhívást bocsát ki, úgy a Felek egymással kötelesek kölcsönösen együttműködni annak érdekében, hogy a telekalakítás az Adásvételi szerződésben rögzítettek szerinti tartalommal megvalósulhasson. Felek vállalják, hogy a szerződés teljesítése érdekében minden jogi és tevéleges cselekményt megtesznek, különösen amennyiben a Földhivatal felhívására vagy más okból jelen Adásvételi szerződés módosítása, esetlegesen ismételt aláírása szükséges, úgy ezt már most vállalják, valamint azt is, hogy a szükséges intézkedések megtétele érdekében feltétel nélkül együttműködnek. Amennyiben a telekalakítás véglegesen meghiúsul annak ellenére,

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.

képviseli:

Eladó

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest

Önkormányzata

képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester

Vevő

Alulírott **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó, kamarai azonosító szám: 36080048) a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. napján:

hogy a Felek a jelen pontban foglalt együttműködési kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tettek, úgy azt Felek a Ptk. 6:179. § (1) bekezdésében foglalt olyan lehetetlenülésnek tekintik, amelyért egyik Fél sem felelős. Ebben az esetben Eladó a már megfizetett vételár-részletet köteles Vevő részére visszafizetni a lehetetlenülés időpontjától számított 8 napon belül.

6. Átruházás, szavatosság

- 6.1. Eladó a kizárólagos tulajdonában álló Kialakítandó ingatlan 1-et eladja, Vevő pedig megvásárolja azt megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni arányban, **adásvétel** jogcímén.
- 6.2. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapját megismerte, az azon lévő bejegyzéseket tudomásul vette, ezen tények ismeretében kéri jelen Adásvételi szerződés megszerkesztését és ellenjegyzését.
- 6.3. Felek rögzítik, hogy **a Kialakítandó ingatlan 1-re az Ingatlant terhelő, Dunakeszi Város Önkormányzata** (székhely: 2120 Dunakeszi, Fő út 25.; törzsszám: 15731247) **javára bejegyzett elővásárlási jog az egyesített telekalakítási eljárás Földhivatal által történő bejegyzésével az Inytv. 50. § (1) bekezdése alapján ipso iure átszáll.** Eladó szavatosságot vállal a Kialakítandó ingatlan 1-nek a jelen pontban rögzített elővásárlási jogon kívüli per-, teher- és igénymentességéért. Eladó szavatol továbbá azért, hogy a Kialakítandó ingatlan 1-et az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezhető, vagy be nem jegyzett teher nem terheli. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan hiteles tulajdoni lap másolatának adatai jelen szerződés megkötése napján megfelelnek a valóságnak és az Eladó tulajdonjogát érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy/feljegyzés tulajdoni lapra történő felvezetésére irányuló eljárást sem az Eladó, sem – az Eladó legjobb tudomása szerint – más nem kezdeményezett.
- 6.4. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Kialakítandó ingatlan 1-et megtekintett állapotban kívánja megvásárolni, amelybe beletartozik mind a Kialakítandó ingatlan 1. fizikai állapotának, mind a Kialakítandó ingatlan 1-re vonatkozó építésjogi szabályozásának az ismerete.
- 6.5. Felek rögzítik, hogy a Kialakítandó ingatlan 1-et Vevő rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, Eladónak rejtett hibáról nincs tudomása. Vevő a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésében megállapított jogkövetkezményekre is figyelemmel feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a Kialakítandó ingatlan 1-et az Adásvételi szerződés megkötését megelőzően megtekintette, annak állapotát alaposan felmérte, azt a megtekintett, szerződéskötés kori állapotban szerzi meg. Vevő kijelenti, hogy a Kialakítandó ingatlan 1 fizikai, műszaki, avultsági állapotát, közmű-ellátottságát, felszereltségét megismerte és ezen tények, valamint a Kialakítandó ingatlan 1 állapotának ismeretében köti meg jelen Adásvételi szerződést. Vevő kijelenti továbbá, hogy ez az állapot mindenben megegyezik az általa korábban – a Vételár kialakításakor - megismert állapottal, mellyel összefüggésben utóbb Eladóval szemben kifogást, igényt nem támaszthat, arról kifejezetten lemond.
- 6.6. Vevő kijelenti, hogy a Kialakítandó ingatlan 1. tulajdonjogának megszerzését követően a továbbiakban is - feltétlenül és visszavonhatatlanul – az engedélyes útépitési és kiviteli tervek szerint biztosítja az Eladó kizárólagos tulajdonában maradó Kialakítandó ingatlan

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.

képviseli:

Eladó

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest

Önkormányzata

képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester

Vevő

Alulírott **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó, kamarai azonosító szám: 36080048) a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. napján:

2.-re – az ingatlan déli oldaláról, a Székesdűlő sor, Pallag utca felől – tehergépkocsival, illetve nehéz tehergépkocsival történő bejárást.

7. Vételár, fizetési feltételek, birtokbaadás

7.1. Felek rögzítik, hogy a Kialakítandó ingatlan 1. vételára **42.125.984 – Ft + ÁFA (bruttó 53.500.000, - Ft)**, azaz **negyvenkétfemillió-százhuszonötezer-kilencszáznolcvannégy forint + ÁFA (bruttó ötvenhárommillió-ötszázézer forint)** (a továbbiakban: **Vételár**). Felek a Vételár összegét Vevő Képviselő-testületének 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 17. § (1) bekezdés a) pontja és a 18. §-a alapján a Szakvélemény figyelembevételével határozták meg. Felek kijelentik, hogy a Vételárat értékarányosnak ismerik el és kizárják a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján az erre alapított megtámadás jogát.

7.2. A Vételár megfizetésére Vevő az alábbiak szerint köteles:

Vevő a Vételár 10%-át, azaz 4.212.598 – Ft + ÁFA (bruttó 5.350.000, - Ft) összeget a Ptk. 6:185. §-a szerinti **foglalóként** és első vételárrészletként fizet meg Eladó részére az Adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalás útján. A Vételár fennmaradó összegét, mint második vételárrészletet Vevő az azt követő 8 napon belül köteles Eladó részére megfizetni, amikor a Dunakeszi Önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondott, vagy amennyiben a Dunakeszi Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlására irányadó határidő eltelt anélkül, hogy a Dunakeszi Önkormányzat az elővásárlási jogával élt volna. Eladó a Vételár első részletéről részszámla, a Vételár fennmaradó összegéről pedig végszámla kiállítására köteles.

Felek kijelentik, hogy a foglaló szabályairól és a foglaló jogi természetéről az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek kijelentik, hogy ügyvédi kioktatást követően ismerik a Ptk. 6:185. §-ának rendelkezéseit és magukra nézve azt kötelezőnek tekintik. Eszerint tudomással bírnak arról, hogy foglalót a kötelezettségvállalás megerősítéseként lehet adni. A vonatkozó szabályok alkalmazásával, ha a Felek a jelen Adásvételi szerződés szerződésszerűen teljesítik, a foglalót a Kialakítandó ingatlan 1. Vételárába be kell számítani. Ha azonban az Adásvételi szerződés a Felek valamelyikének hibájából meghíúsul, a teljesítés meghíúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben az Adásvételi szerződés mindkét fél hibájából vagy egyik félnek sem felróható okból hiúsul meg, úgy a foglaló visszajár.

7.3. A Kialakítandó ingatlan 1. **birtokbaadására** Eladó a teljes **Vételár megfizetését követő 15 napon belül** köteles, azzal, hogy a Vevő köteles a jelen pontban foglalt kerítés áthelyezéséhez szükséges munkaterületet Eladó részére biztosítani. Felek rögzítik, hogy a Kialakítandó ingatlan 1. határvonalán a Szakvéleményben ismertetettek szerinti kerítés található. A kerítés áthelyezésére Eladó, míg annak Költségeinek viselésére Vevő köteles. Eladó kerítés áthelyezését követően az áthelyezéshez igénybe vett munkaterület balesetmentes, hulladéktól mentes, közterület jellegének megfelelő rendezett állapotban köteles visszaadni. A kerítés áthelyezés költsége (a továbbiakban: **Költség**) a Szakvéleményben foglaltak alapján **7.566.929 - Ft + ÁFA (27%) (bruttó 9.610.000, - Ft)**.

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.

képviseli:

Eladó

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest

Önkormányzata

képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester

Vevő

Alulírott **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó, kamarai azonosító szám: 36080048) a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. napján:

A Költség megfizetésére Vevő a Kialakítandó ingatlan 1. birtokbaadását és a kerítés áthelyezését követően, Eladó által kiállított külön számla kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles. Eladó a kerítés eltávolítására a teljes Vételár kifizetését követő 45 napon belül köteles. Amennyiben Eladó a kerítést ezen határidőn belül sem helyezi át, úgy Vevő jogosult a kerítés áthelyezésére és a kerítés áthelyezésének költsége és a Költség közötti esetleges különbözet Eladóval szembeni érvényesítésére.

- 7.4. Vevő a birtokba lépés napjától viseli a Kialakítandó ingatlan 1. terheit és a kárveszélyt, illetve húzza annak hasznait. Felek rögzítik, hogy a birtokba bocsátásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. Felek az átadás-átvételi eljárás lefolytatására meghatalmazott útján is jogosultak. A Kialakítandó ingatlan 1. birtokhatárainak kitűzésére Vevő saját költségén jogosult és köteles a birtokbaadással egyidejűleg.

8. Kötbér

- 8.1. Felek a Ptk. 6:186 § (1) bekezdése alapján késedelmi kötbér kikötésében állapodnak meg az Adásvételi szerződés alábbi pontjainak késedelmes teljesítése esetén:

8.1.1. Vevőt terhelő kötbérterhes kötelezettség:

- Vételár(rész) és a Költség határidőben történő megfizetésével kapcsolatos kötelezettség

8.1.2. Eladót terhelő kötbérterhes kötelezettségek:

- a Kialakítandó ingatlan 1. határidőben történő birtokbaadásával kapcsolatos kötelezettség;
- a Kialakítandó ingatlan 1-en jelenleg fennálló kerítés határidőben történő áthelyezésével kapcsolatos kötelezettség;
- amennyiben az arra okot adó körülmény bekövetkezik, úgy a Vételár(rész) Vevő részére történő határidőben történő visszafizetésével kapcsolatos kötelezettség.

- 8.2. A késedelmi kötbér mértéke minden késedelemmel érintett nap után 15.000, - Ft, legfeljebb azonban az érintett munkarészre eső nettó vételár 10%-a Ft. A késedelmi kötbér megfizetésére a szerződésszegő Fél a másik Fél erre irányuló írásbeli felszólításától számított 8 napon belül köteles.

- 8.3. A Ptk. 6:187. § (1) és (3) bekezdésével összhangban Felek rögzítik, hogy a jogosult a kötbéren felüli kárát is jogosult érvényesíteni. A késedelmes teljesítés esetére kikötött kötbér mellett a jogosult a teljesítést továbbra is követelheti.

9. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 9.1. Eladó tulajdonjogát a Kialakítandó ingatlan 1. tekintetében a Vételár teljes megfizetéséig fenntartja a Ptk. 6:216. §-a alapján.

- 9.2. Eladó dr. Buzás Benedek Sándor ügyvédnél (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó., kamarai azonosító szám: 36080048, a továbbiakban: **Eljáró ügyvéd**) az Adásvételi szerződés alapján ó (hat) példányban letétbe helyezi Vevő tulajdonjogának a Kialakítandó ingatlan 1. tárgyában 1/1 arányban, adásvétel jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó feltétlen, visszavonhatatlan és végleges engedélyét (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**). A Kialakítandó ingatlan 2. tárgyában

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.

képviseli:

Eladó

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest

Önkormányzata

képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester

Vevő

Alulírott **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó, kamarai azonosító szám: 36080048) a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. napján:

Felek Eladó tulajdonjogának bejegyzését kérik jogutódlás jogcímén (amely az eredeti szerzés jogcíme). Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély kiadására a külön okiratba foglalt letéti szerződés rendelkezései alapján jogosult és köteles.

- 9.3. Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedélyt a letéti szerződésben is részletezettek szerint akkor jogosult a Vevőnek kiadni, illetve a Földhivatalba beadni, ha a teljes Vételárnak az Eladó bankszámlán történő jóváírását, azaz az Eladóhoz történő megérkezését az Eladó írásban visszaigazolta, mely értesítésre az Eladó kötelezettséget vállal. Amennyiben ezen visszaigazolásra a teljes Vételár átutalását követő 3 munkanapon belül nem kerül sor, Eljáró ügyvéd a Vevő által átadott, az átutalást igazoló eredeti, cégszerűen kiállított banki igazolás alapján is jogosult a Bejegyzési engedély kiadására.
- 9.4. Felek megállapodnak, hogy az Adásvételi szerződés aláírását követően haladéktalanul kezdeményezik a Kormányrendelet 21. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyesített telekalakítási eljárást. **Felek kérik a Földhivatalt, hogy az egyesített telekalakítási eljárásnak a Kormányrendelet 21. § (2) bekezdés b) pontja szerinti változásátvezetési eljárás részét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) b) pontjának megfelelően, a Bejegyzési engedélyek benyújtásáig, de legfeljebb hat hónapig, tartsa függőben.** Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az Eladó által aláírt Bejegyzési engedély a földhivatali benyújtást követő hat hónapon belül nem kerül a Földhivatalhoz benyújtásra, a Földhivatal a kérelmet elutasítja.
- 9.5. **Felek jelen Adásvételi szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan jelen Adásvételi szerződés 5.1. pont szerinti megosztása az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön.**
- 9.6. Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy az Ingatlan adatai a jelen Adásvételi szerződés teljesedésbe menése esetén az alábbiak szerint fognak változni:

Változás előtt					Változás után				
Hrsz.	Művelési ág	Terület (m ²)	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher	Hrsz.	Művelési ág	Terület (m ²)	Tulajdonos és tulajdoni hányad	Teher
8040.	kivett telephely	6.3311	Eladó, 1/1	elővásárlási jog	8040/1.	kivett, közút	4534	Vevő, 1/1	elővásárlási jog
					8040/2.	kivett, telephely	5.8777	Eladó, 1/1	elővásárlási jog

- 9.7. Eladó kéri az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához cégkivonatát és képviselőinek aláírás-mintáit az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény. 37. § (3a) – (3b) bekezdések alapján beszerezni szíveskedjen.

10. Egyéb rendelkezések

- 10.1. Az Adásvételi szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül Vevő köteles felhívni Dunakeszi Város Önkormányzatát az elővásárlási jog gyakorlására a Ptk. 6:222. §-ának megfelelően. Amennyiben Dunakeszi Város Önkormányzata az elővásárlási jogával él, úgy Eladó vállalja, hogy a Vevő által megfizetett első vételárrészlet összegét Dunakeszi Város Önkormányzatának az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata kézhezvételét követő 8 napon belül visszafizeti Vevő bankszámlájára.

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli:
Eladó

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest
Önkormányzata
 képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester
Vevő

Alulírott **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó, kamarai azonosító szám: 36080048) a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. napján:

- 10.2. Felek kötelesek az Adásvételi szerződés teljesítésével kapcsolatosan egymással és harmadik személyekkel teljeskörűen együttműködni, valamint kötelesek egymást minden olyan tényről és körülményről haladéktalanul tájékoztatni, amelyek a jelen Adásvételi szerződés teljesítését befolyásolhatják.
- 10.3. Az egyesített telekalakítási eljárással kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj, a telekalakítással kapcsolatos dokumentációk elkészítésével megbízott földmérő, valamint Eljáró ügyvéd megbízási díja Vevőt terhelik, míg az Eladó által megbízott ügyvéd díja Eladót terhelik. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy Vevőt a Kialakítandó ingatlan 1. megszerzése után vagyonszerzési illeték nem terheli, mivel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
- 10.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon lakóingatlan nem található, így az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya a jelen ügyletre nem terjed ki, energetikai tanúsítvány elkészítése nem szükséges.
- 10.5. Felek rögzítik, hogy az Adásvételi szerződés a Felek aláírásával és Eljáró ügyvéd ellenjegyzésével lép hatályba. Dunakeszi Önkormányzat felé az Adásvételi szerződés attól az időponttól lép hatályba, amikor Dunakeszi Önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondott, vagy a jog gyakorlására irányadó határidő eltelt anélkül, hogy az elővásárlásra jogosult ezen jogával élt volna.
- 10.6. Eladó kijelenti, hogy a Kialakítandó ingatlan 2.-n saját beruházás keretében a jövőben ingatlanfejlesztést kíván végrehajtani, amely vonatkozásában a Vevő által a Kialakítandó ingatlan 1.-en későbbiekben kialakított csapadékvízvezető rendszerre rá kíván csatlakozni, Vevő pedig ehhez hozzájárulását adja. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymással kölcsönösen együttműködnek a csapadékvízvezető rendszer kialakítása során, ennek keretében egymással együttműködési megállapodást kötnek, amely osztja jelen Szerződés jogi sorsát és egymással oszthatatlan szolgáltatást képeznek.

III. Záró rendelkezések

11. A Kialakítandó ingatlan 1. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján Vevő tulajdonszerzését követően Vevő kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyon részét fogja képezni, és ezáltal forgalomképtelen törzsvagyonnak fog minősülni a vonatkozó Képviselő-testületi döntéssel valamint a Vagyonrendelet ennek megfelelő módosításával. A Vagyonrendelet 20. § (1) bekezdésének a) pontja alapján forgalomképtelen vagyon tulajdonjogának megszerzése esetén a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

12. Jelen Adásvételi szerződés tervezetét az Önkormányzat Képviselő-testülete számú határozatával hagyta jóvá és adott felhatalmazást a polgármester részére annak aláírására.

13. Felek kijelentik, hogy jogképességgel rendelkező jogi személyek, amelyek képviseletében képviselőik teljes jogkörrel, jelen együttműködési megállapodás megkötésére is kiterjedő hatállyal jogosultak eljárni. Eladó kijelenti, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: **Áht.**) 1. § 4. pontja és az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, amelyre vonatkozó nyilatkozat jelen Adásvételi szerződés 2. számú mellékletét képezi. Az Áht.

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.

képviseli:

Eladó

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest

Önkormányzata

képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester

Vevő

Alulírott **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó, kamarai azonosító szám: 36080048) a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. napján:

41. § (6) bekezdése alapján Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő jogosult az ezzel összefüggő adatainak kezelésére.

14. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen Adásvételi szerződés az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontja szerinti közérdekű adatnak minősül, így a vonatkozó szabályok alapján nyilvánosságra hozható.

15. Eladó kijelenti, hogy esedékessé vált, továbbá meg nem fizetett adó-, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása, járulékfizetési kötelezettsége az Adásvételi szerződés aláírásának napján nincs.

16. A jelen Adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a Ptk., valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

17. A jelen Adásvételi szerződés valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel lép hatályba. Jelen Adásvételi szerződés bármely módosítása, illetve megszüntetése kizárólag az Adásvételi szerződésre alkalmazott alaki követelményekkel érvényes.

18. Felek a jelen Adásvételi szerződés teljesítése során jóhiszeműen együttműködve kötelesek eljárni és ennek keretében haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni minden olyan körülményről, mely a jelen Adásvételi szerződés teljesítése szempontjából lényeges.

19. Ha bármikor a jelen Adásvételi szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

20. Jelen Adásvételi szerződés..... darab egymással megegyező, oldalas eredeti példányban készült, amelyből 4 példány a Vevőt, példány az Eladót, példány pedig Eljáró ügyvédet illeti meg.

Felek a jelen Adásvételi szerződést annak átolvasását követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt:,

.....
**SWIETELSKY Magyarország Korlátolt
 Felelősségű Társaság**
 képviseli:
Eladó

.....
**Budapest Főváros IV. Kerület Újpest
 Önkormányzata**
 képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester
Vevő

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Vázrajz
- 2. számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata részéről:

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli:
Eladó

.....
**Budapest Főváros IV. Kerület Újpest
 Önkormányzata**
 képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester
Vevő

Alulírott **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó, kamarai azonosító szám: 36080048) a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. napján:

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2024.

Név:

Aláírás:

Szakmai szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2024.

Név:

Aláírás:

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2024.

Név: Juhász András gazdasági főosztályvezető

Aláírás:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2024.

Név: Dr. Moldván Tünde jegyző

Aláírás:

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.

képviseli:

Eladó

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest
Önkormányzata

képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester

Vevő

Alulírott **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó, kamarai azonosító szám: 36080048) a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. napján:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 8040 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
 Méretarány= 1:2000

Dunakeszi város
 belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:
2/545/2019

Címkoordináta		
Pontszám	Y	X
1	654 615	251 511

Budapest, IV. kerület

Budapest, IV. kerület

623650 / 2024 -

8040

8040/2
 telephely

2024. OKT. 21.
 VOLGNER TAMÁS
 földmérő iroda
 Földmérő ny. sz.: 1459/1995
 Ing. rend. min. sz.: 12/2019

Ugrázáradi közös

Ugrázáradi közös!

2023. OKT. 06.

1450/19

- 623630 / 2023

A változás akaratumnak megfelelően történik

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	Ak	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	Ak	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	min. o.				jel	műv. ág	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
8040		kivett, telephely		6.3311	0.00	(8040/1)		kiveit, közút		0.4534	0.00		
						8040/2		kivett, telephely		5.8777	0.00		
összesen:				6.3311	0.00	összesen:				6.3311	0.00		

Készítés helye, dátuma: Budapest, 2019. JÚN. 25.

Készítő: Müllner Tamás
 földmérő ny. száma: 1459/1995
 Ing. rend. min. száma: 12/2019

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

Dunakeszi, 2019. JÚN. 25. nap

615/15

záradékoló

1450/19

Minőséget tanúsító: Müllner Tamás

Ing. rend. min. száma: 1459/1995

P.H.

Ing. rend. min. sz.

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS (a továbbiakban: Megállapodás)

Amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata** (székhely: 1041 Budapest István út 14.; adószám: 15735674-2-41; törzskönyvi azonosító szám: 735672; képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester, a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a **SWIETELSKY Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 13.; Cg. 01-09-897738; adószám: 14300327-2-44; képviseli:, a továbbiakban: **Társaság**, Önkormányzat és a Társaság a továbbiakban külön-külön, illetve együttesen: **Fél/Felek**)

között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek előzményként rögzítik, hogy jelenleg a Társaság tulajdonában áll a Dunakeszi belterület 8040. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett telephely megnevezésű, 6 ha 3311 m² alapterületű ingatlan. Felek kijelentik, hogy közöttük jelen Megállapodás megkötésével egyidejűleg telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: **Adásvételi szerződés**) jött létre az ingatlan tárgyában, mivel az Önkormányzat út- és közműépítést kíván azon megvalósítani. Az Adásvételi szerződés eredményeként a Társaság tulajdonában marad a fenti ingatlanból kialakuló, tervezetten a 8040/2. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett telephely megnevezésű, 5 ha 8777 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 1**), míg a szintén a fenti ingatlanból kialakuló, tervezetten a 8040/1. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett közút megnevezésű, 4534 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 2.**) az Önkormányzat tulajdonába kerül.

Az Adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan Dunakeszi közigazgatási területén, közvetlenül Újpest-Székesdűlő településrészrel határosan helyezkedik el.

2. Felek előzményként ugyancsak kijelentik, hogy az Önkormányzat céljai között szerepel a közigazgatási területén található Újpest-Székesdűlő városrész utépítéséhez kapcsolódó csapadékvízvezetési-rendszerének (a továbbiakban: **Rendszer**) kialakítása. Az Önkormányzat jelenleg az utépítés engedélyes és kiviteli tervekkel rendelkezik, valamint az utépítési engedélyek meghosszabbítása folyamatban van, a Rendszer és annak részét képező csapadékvízátelző és nyomócső (a továbbiakban együttesen: **Átemelő**) kiviteli terveivel rendelkezik és a Rendszer, valamint az Átemelő vízjogi létesítési engedély iránti kérelmének benyújtására megbízást adott. A Rendszer és az Átemelő kapacitásának, műszaki megoldásainak tervezése során az Önkormányzat – a klímaváltozás, globális felmelegedés hatásait is figyelembevéve – olyan megvalósítást kíván előnyben részesíteni, amely alkalmas lehet az utóbbi években ismétlődően előforduló, egyszerre nagyobb mennyiségben lezúduló csapadék („villámárvíz”) elvezetésére is.

3. A Rendszer kiépítésével, üzemeltetésével, illetve jövőbeni karbantartásával kapcsolatos feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (a továbbiakban: **FCSM**) nem vállalta.

4. Jelen Megállapodás aláírásával a Felek célja annak a szándéknak a rögzítése, hogy az Önkormányzat a jövőben lehetőséget biztosít a Társaság részére is a Rendszerre történő rácsatlakozáshoz az alábbiak szerint.

Társaság kijelenti, hogy az Ingatlan 1-en saját beruházás keretében ingatlanfejlesztést kíván végrehajtani, amely vonatkozásában az Átemelőre rá kíván csatlakozni. Felek rögzítik, hogy kölcsönös egyeztetés eredményeként az Átemelőre való rácsatlakozás kapcsán, az alábbi feltételekben állapodnak meg:

- Felek tudomással bírnak arról, hogy a Rendszer befogadó vízgyűjtője a Mogyoródi-patak. A vízgyűjtő FCSM által engedélyezett maximális befogadókapacitása 50 liter/másodperc.
- Mindkét Fél vízgyűjtő területén szükséges olyan csapadékvíz tároló-rendszer, csatornatározó (a továbbiakban: **Víz tároló**) kialakítása, amelyeknek tekintettel kell lennie a fentiek szerinti befogadókapacitás-korlátozásra a Rendszer rendeltetésszerű üzemeltetése érdekében.
- az Átemelőre történő rácsatlakozás oly módon valósulhat meg, hogy a Társaság az általa tervezett Víz tárolót a fentiek figyelembevételével a műszaki szükségesség mértékéig saját

költségén kialakítja, és az Átemelőre történő rácsatlakozást saját költségén megtervezteteti, engedélyezteteti és kivitelezi,

- a Társaság által az Átemelőre történő rácsatlakozás okán az Önkormányzatnál előálló, a rácsatlakozás hiányában fel nem merülő kivitelezési és/vagy üzemeltetési költségeket a Társaság köteles viselni, és az Önkormányzat Társaság részére erről való értesítése és a többletköltségeknek részére történő hitelt érdemlő igazolása esetén azokat az Önkormányzat részére köteles megtéríteni, az Önkormányzat írásbeli felhívásában szereplő, de legalább 30 napos határidőn belül.

Önkormányzat a jelen Megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a későbbiekben kiépítésre kerülő Átemelőre a Társaság - az Ingatlan 1.-en végrehajtott saját fejlesztései következtében – rácsatlakozhasson a keletkező csapadékvíz mennyiségétől függetlenül, azonban a fentiekben rögzített műszaki követelményeknek megfelelő feltétellel. Ezzel kapcsolatban Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymással együttműködnek a Rendszer, illetve az Átemelő engedélyeztetése és kialakítása során, annak érdekében, hogy a Társaság által készítendő tervek összhangba kerüljenek az Önkormányzat által készített tervekkel mindkét Fél céljainak megvalósítása érdekében.

Az Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és lehetőséget biztosít a Társaság számára, hogy a Társaság erre vonatkozó igénye esetén a Rendszerre rácsatlakozzon, az engedélyek, szakhatósági és kezelői hozzájárulások szerint az ehhez szükséges kivitelezési munkálatokat elvégeztesse és a használatba vételét engedélyeztesse.

5. A Rendszer és az Átemelő tervezésével és engedélyeztetésével kapcsolatos feladatokat és költségeket az Önkormányzat viseli. A Társaság által igénybe venni kívánt rácsatlakozási lehetőség megterveztetésével és csatlakozásával kapcsolatos valamennyi díjának, költségének viselésére a Társaság köteles.

6. Az Átemelő megvalósítását és üzembe helyezését követően azok üzemeltetési költségeihez a Társaság köteles hozzájárulni a Rendszerre rácsatlakoztatott létesítmény által igénybe vett vízgyűjtő kapacitással arányos mértékben, mely kapacitásmérték meghatározása során figyelembevételre kerülnek a hatályos Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a csapadékvíz közterületre történő kivezetésének szabályairól szóló 33/2020. (VII.31.) önkormányzati rendeletében foglaltak is. A fenti költségarány meghatározására konszenzus hiányában a Felek szakértő igénybevételét vállalják. Felek rögzítik, hogy üzemeltetési költség alatt a Rendszer üzemeltetésével, karbantartásával, esetleges javításával kapcsolatos költségeket értik.

7. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Megállapodás alapján a későbbiekben – a jelen Megállapodás 4. pontjában foglaltak megvalósulása érdekében - külön megállapodást kötnek abban az esetben, amennyiben mind a Rendszer, mind a Társaság által tervezett fejlesztési cél megvalósítása olyan fázisba kerül, hogy Feleknek a jelenlegi Megállapodásban foglaltaknál konkrétabb jogokat és kötelezettségeket kell vállalniuk, ideértve a költségek összegszerű viselésére vonatkozó megállapodást is. Felek vállalják továbbá, hogy ezen későbbi megállapodás hatálybalépését követően - amennyiben a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvényben foglaltak szerinti vízjogi engedély a Rendszerre, illetve az Átemelőre megszerezhető – kölcsönösen együttműködnek egymással és megteszik azon nyilatkozatokat, amelyek a Megállapodásban foglalt célok eléréséhez szükségesek.

8. Felek kijelentik, hogy jogképességgel rendelkező jogi személyek, amelyek képviselőiben képviselik teljes jogkörrel, jelen Megállapodás megkötésére is kiterjedő hatállyal jogosultak eljárni. A Társaság kijelenti, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: **Áht.**) 1. § 4. pontja és az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, amelyre vonatkozó nyilatkozat jelen Megállapodás 1. számú mellékletét képezi. Az Áht. 41. § (6) bekezdése alapján a Társaság tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat jogosult az ezzel összefüggő adatainak kezelésére. Társaság kijelenti továbbá, hogy esedékessé vált, továbbá meg nem fizetett adó-, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása, járulékfizetési kötelezettsége jelen Megállapodás aláírásának napján nincs.

9. A Társaság tudomásul veszi, hogy a jelen Megállapodás az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontja szerinti közérdekű adatnak minősül, így a vonatkozó szabályok alapján nyilvánosságra hozható. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás megkötése és teljesítése érdekében a Felek természetes személy közreműködői nevének, beosztásának és munkahelyi elérhetőségeinek, mint személyes adatoknak a kezelésére kerül sor. Az adatkezelés célja a Megállapodás előkészítése, megkötése, a Megállapodás teljesítése során keletkező dokumentumok elkészítése, kapcsolattartás. Az adatkezelés jogalapja a Feleknek a Megállapodás teljesítéséhez fűződő jogos érdeke, az adatkezelés módjai a személyes adatok rögzítése, tárolása, felhasználása, törlése. Önkormányzat a személyes adatokat a Megállapodás tárgya szerinti iratkezelési megőrzési idő lejáratáig kezeli. A személyes adatok forrásai saját közreműködői tekintetében az adott szerződő Felek, mint adatkezelők, akik a Megállapodás aláírásával kijelentik, hogy a saját közreműködőiket a jelen pont szerinti adatkezelésről igazolható módon tájékoztatták.

10. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen Megállapodást – a külön jogszabály alapján arra jogosultsággal rendelkező – egyéb szervek/hatóságok jogosultak ellenőrizni. Társaság ezért vállalja, hogy egy esetleges vizsgálat esetén az ellenőrzést végző szerv/hatóság részére a kért felvilágosítást megadja, valamint jelen Megállapodás teljesítésével kapcsolatos iratokat bemutatja, szükség esetén másolatban átadja.

11. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

12. A jelen Megállapodás valamennyi fél aláírásával lép hatályba. Jelen Megállapodás bármely módosítása, illetve megszüntetése kizárólag írásban érvényes.

13. Jelen Megállapodást Felek az abban rögzített célok megvalósulásának időtartamáig kötik. A Megállapodás felmondására bármely Fél csak indokolt esetben, a Megállapodás aláírását követően bekövetkezett és előre nem látott körülmények lényeges megváltozását követően, írásban, indokolással ellátva jogosult.

14. Felek kapcsolattartói a jelen Megállapodás során:

14.1. Önkormányzat részéről:

Név:

Telefonszám:

E-mail cím:

14.2. Társaság részéről:

Név:

Telefonszám:

E-mail cím:

A fenti kapcsolattartók személyében vagy adataiban bekövetkezett változást Felek kötelesek egymásnak 8 napon belül bejelenteni.

15. Felek a jelen Megállapodás teljesítése során jóhiszeműen együttműködve kötelesek eljárni és ennek keretében haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni minden olyan körülményről, mely a jelen Megállapodás teljesítése szempontjából lényeges.

16. Ha bármikor a jelen Megállapodás valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

17. Felek rögzítik, a jelen Megállapodást a jogutódokra is kiterjedő hatállyal kötik meg. Felek vállalják, hogy amennyiben személyükben változás következne be, úgy kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Megállapodást a jogutódaikkal is joghatályosan elismertetik.

18. Jelen Megállapodás darab egymással megegyező, oldalas eredeti példányban készült, amelyből 4 példány az Önkormányzatot, példány a Társaságot illeti meg.

Felek a jelen Megállapodást annak átolvasását követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt:,

.....
**Budapest Főváros IV. kerület Újpest
 Önkormányzata**
 képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester
Önkormányzat

.....
**SWIETELSKY Magyarország Korlátolt
 Felelősségű Társaság**
 képviseli:
Társaság

Melléklet:

- 1. számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata részéről:

Jogi szempontból ellenőrizte:

Budapest, 2024.

Név: _____

Aláírás: _____

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2024.

Név: Juhász András gazdasági főosztályvezető

Aláírás: _____

Szakmai szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2024.

Név: _____

Aláírás: _____

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Budapest, 2024.

Név: Dr. Moldván Tünde jegyző

Aláírás: _____