

MEGÁLLAPODÁS TELEKALKÍTÁSRÓL ÉS INGATLAN ADÁSVÉTELÉRŐL

Amely létrejött egyrészről a **SWIETELSKY Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 13.; nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg. 01-09-897738; adószám: 14300327-2-44; képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán ügyvezető együttesen, statisztikai számjel: 14300327-4211-113-01, Bankszámlaszám: ERSTE 11600006-00000000-28434919), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata** (székhely: 1041 Budapest István út 14.; adószám: 15735674-2-41; nyilvántartja: Magyar Államkincstár; 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, természetben ugyanitt található (képzett címmel nem rendelkező), művelési ág alól kivett telephely megnevezésű, 6 ha 3311 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan 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 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: **Inytv.**) 29. § (3) 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) bekezdése szerinti telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatását, és a Vázrajz szerinti telekalakításnak az illetékes hatóság általi engedélyezését 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.**)

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025. napján:

- 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, hivatalból átjegyzésre kerül az Inytv. 17.§-a alapján. Ugyanakkor arra az esetre, amennyiben erre hivatalból nem kerülhet sor, a Felek közösen kéri az Elővásárlási jog átjegyzését a Kialakítandó ingatlanokra, ehhez végleges, feltétlen visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, illetőleg amennyiben az Elővásárlási jog Kialakítandó ingatlanokra való átjegyzéséhez a jogosult hozzájárulására vagy egyéb nyilatkozatára van szükség, úgy Felek kötelezik magukat, hogy ezen hozzájáruló nyilatkozatot vagy egyéb nyilatkozatot az elővásárlásra jogosult Dunakeszi Város Önkormányzatától az ingatlannyilvántartási eljárásban felhasználható formában beszerzik. Felek megállapodnak, hogy ezen hozzájárulás beszerzése egyetemleges kötelezettség, amelyet bármely fél jogosult teljesíteni, Felek előre hozzájárulnak a másik szerződő fél eljárásához, de maguk is vállalják, hogy az ügylet teljesevé érdekében minden szükséges nyilatkozatot és cselekményt megtesznek e körben is az ingatlanügyi hatóság vagy a másik fél felhívására.

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 megvalósításához 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. Telekalakítási megállapodás és adásvételi szerződés tartalmi elemei

5. Telekalakítással kapcsolatos rendelkezések

- 5.1. Felek a telekalakítási eljárás engedélyezését a Kormányrendelet 21. § (1) bekezdése szerinti **telekalakítási engedélyezési eljárás** keretében kéri az alábbiak szerint, jelen szerződés aláírását követően:

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.

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025. napján:

- 5.2. A telekalakítási eljárás típusa a Kormányrendelet 21. § (5) bekezdés d) pontja szerint telekalakítási engedélyezési eljárás, amelynek célja a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 89.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti **telekfelosztás**.
- 5.3. Felek a telekalakítási eljárás engedélyezése iránti kérelemhez mellékelik a Kormányrendelet 21. § (7) bekezdésében foglalt telekalakítási dokumentációt. A telekalakítási engedélyezési eljárást a Vevő indítja el, melyhez Eladó minden eljárási cselekményre kiterjedő meghatalmazást ad az illetékes hatóság(ok) előtti eljárásra, jelen szerződés aláírásával, melyet Vevő elfogad.

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 ténybeli 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, hogy a Felek a jelen pontban foglalt együttműködési kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tettek, vagy annak oka olyan jogszabályi vagy ténybeli körülmény, melyet a Felek nem tudnak áthidalni, 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. Felek rögzítik, hogy az 5.1.-5.3. pontok szerinti telekalakítási engedélyezési eljárásban az illetékes hatóság által kiadott, jelen megállapodás és annak mellékletét képező Vázrajz szerinti telekalakítási engedély (a továbbiakban: **Engedély**) megléte a jelen megállapodásban szabályozott adásvételi jogügylet teljesedésének feltétele. Amennyiben Engedélyt az illetékes hatóság nem ad ki, illetve az az 5.3. pont alapján a Felek jóhiszemű és együttműködő közrehatása ellenére sem lehetséges, az 5.3. pontnak megfelelően jelen szerződés megszűnik, és a Felek az eredeti állapotot állítják helyre, valamennyi fél a saját költségét viseli, mivel Vevő résztulajdont az Ingatlanban nem kíván szerezni, csak a Kialakítandó ingatlan-1 mint önálló ingatlan megszerzésére terjed ki szándéka. Amennyiben az Engedély rendelkezésre áll, úgy a jelen megállapodásban szabályozott adásvételi jogügyletet a Felek teljesítik, vagyis ebben az esetben Eladó a kizárólagos tulajdonában álló Kialakítandó ingatlan 1-et eladja, Vevő pedig megvásárolja azt megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni arányban, **adásvétel** jogcímén, a jelen szerződésben szabályozott feltételekkel.
- 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.

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025. napján:

- 6.3. Felek rögzítik, hogy Eladó szavatosságot vállal a Kialakítandó ingatlan 1-nek az 1.1. 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 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 **negyvenkétfélmillió-százhuszonötézer-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:

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025. napján:

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 itt írt két feltétel együttes teljesülése esetén, a két feltétel közül a későbbi bekövetkezésétől számított 8 napon belül** köteles Eladó részére megfizetni:

- a) a Dunakeszi Önkormányzat részéről az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó, 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (**Inytv. Vhr.) 43.§ (1) bek szerinti** nyilatkozat rendelkezésre áll, és annak eredeti, vagy ingatlanyilvántartási eljárásban egyébként felhasználható példánya Vevő részére kézbesítésre kerül **vagy** – amennyiben az irányadó határidő eltelt anélkül, hogy a Dunakeszi Önkormányzat az elővásárlási jogával élt volna - Eladó átadja Vevő részre az **Inytv. Vhr. 43.§ (2) bek. szerinti** nyilatkozatát, továbbá a jogosult Dunakeszi Önkormányzat nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását és a vételi ajánlat közlését, valamint az átvételt igazoló iratot, szintén az ingatlanyilvántartási eljárásban felhasználható formában, azzal, hogy a Felek megállapodnak, hogy a Dunakeszi Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlására 60 (hatvan) napos határidőt kell a felhívásban biztosítani.
- b) az illetékes hatóság a Felek által megállapodott telekalakításhoz az Engedélyét megadta és az a Vevő rendelkezésére áll. A Vevő köteles az Engedély kézhezvételének időpontját az Eladó kérésére hitelt érdemlően igazolni.

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 meghiúsul, a teljesítés meghiúsulásáért 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)**. A Költség megfizetésére Vevő a Kialakítandó ingatlan 1. birtokbaadását és a kerítés áthelyezését követően, Eladó által kiállított külön számla kézhezvételétől számított 30 napon

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025. napján:

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 szerződészegő 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. Az Eladó és a Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával végleges, feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és egyben véglegesen, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul közösen kérik, hogy **az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében a Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Vevőnek a Kialakítandó Ingatlan-1-re vonatkozó tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elbírálásáig**, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig. Felek tudomásul veszik, hogy a Vevő javára bejegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025. napján:

kapcsolódó vevői jogot az ingatlanügyi hatóság a határozott időtartam elteltével az Inytv. Vhr. 45.§ (3) bekezdése alapján hivatalból törli.

- 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 és Eladó 1/1 tulajdonjogának törlésére vonatkozó feltétlen, visszavonhatatlan és végleges engedélyét (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**). A Kialakítandó ingatlan 2. tárgyában Felek közösen, véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul Eladó tulajdonjogának bejegyzését kérik jogutódlás jogcímén (amely az eredeti szerzés jogcíme). Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély kiadására a jelen okiratba foglalt letéti szerződés rendelkezései alapján jogosult és köteles.
- 9.3. Letéti rendelkezések: Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedélyt akkor jogosult a Vevőnek kiadni, illetve a Földhivatalba beadni, ha a teljes Vételárnak az Eladói 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. Amennyiben a letét kiadásának feltételei nem teljesülnek 2026. január 30. napjáig, vagy amennyiben a Felek közösen így rendelkeznek, úgy Eljáró ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedélyeket Eladó részére visszaszolgáltatni, vagy a Felek rendelkezése alapján megsemmisíteni. Amennyiben a jogosult személyét illetően a Felek között jogvita alakul ki, Eljáró ügyvéd jogosult a Bejegyzési Engedélyeket bírósági letétbe helyezni. ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a Bejegyzési Engedélyeket a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: **MÜK-szabályzat**) értelmében **teljesítési letétként** kezeli. Eljáró ügyvéd a letéti rendelkezéseket az okirat ellenjegyzésével kötelezőnek ismeri el.
- 9.4. Felek megállapodnak, hogy az Adásvételi szerződés aláírását követően 15 napon belül kezdeményezik a Kormányrendelet 21. § (1) bekezdése szerinti telekalakítási engedélyezési eljárást.
- 9.5. **Felek jelen Adásvételi szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan jelen Adásvételi szerződés 5.1. pont szerint, továbbá és egyben az ingatlannyilvántartási eljárásban csatolandó telekalakítási engedély („Engedély”) szerint megosztása az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön.**

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025. napján:

- 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. Az Inytv. Vhr. 118.§ -a alapján az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához a Feleket és képviselőit azonosítja, Eladót a cégjegyzék, Vevőt a Magyar Államkincstár nyilvántartása alapján, így törvényes képviselői minőséget igazoló okirat vagy bírósági, hatósági határozat csatolása jelen szerződéshez nem szükséges.

10. Egyéb rendelkezések

- 10.1. Az Adásvételi szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül Eladó 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. Felek tudomásul veszik, hogy Dunakeszi Város Önkormányzatának Polgármestere 3/2025 (01.16.) számú határozatában átruházott hatáskörében eljárva úgy döntött, hogy a Dunakeszi belterület 8040 helyrajzi számú ingatlanból eladásra kerülő 4534 m² területet Dunakeszi Város Önkormányzata nem kívánja megvásárolni, elővásárlási jogát nem gyakorolja, ugyanakkor a szerződéses feltételek első ajánlatban foglaltakhoz képest történő változása miatt, törvényi kötelezettségeinek eleget téve Eladó az elővásárlási jogosult részére a jelen pont szerinti felhívást ismét megküldi, a 7.2. a) pont szerinti feltétel teljesítéséhez ezen újabb felhívás alapján kiadott nyilatkozat, vagy a felhívás és kézbesítésének igazolása szükséges.
- 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. A 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.

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025.
 napján:

- 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 jogaival 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 jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egymással együttműködési megállapodást (a továbbiakban: **Együttműködési Megállapodás**) kötnek, amely osztja jelen Szerződés jogi sorsát és egymással oszthatatlan szolgáltatást képeznek, azaz, különösen, de nem kizárólagosan az együttműködési megállapodás minden további jogcselekmény nélkül megszűnik, ha a jelen megállapodás is megszűnik. Felek rögzítik, hogy az Együttműködési Megállapodás a jelen Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi (3. számú melléklet).

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

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025. napján:

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. 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. Felek rögzítik, hogy amennyiben teljes Vételár megfizetésre került, de Vevő tulajdonjogának bejegyzésére bármilyen okból nem kerül sor, illetve azzal kapcsolatosan a Földhivatal hiánypótlási felhívást bocsát ki, esetlegesen az ingatlannyilvántartási-kérelmet elutasítja, úgy a Felek egymással kötelesek kölcsönösen együttműködni annak érdekében, hogy a telekalakítás és az adásvétel az Adásvételi szerződésben rögzítettek szerinti tartalommal megvalósulhasson, hatóságilag bejegyzésre kerülhessen. 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 az adásvételi jogügylet véglegesen meghiúsul annak ellenére, hogy a Felek a jelen pontban foglalt együttműködési kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tettek, vagy annak oka olyan jogszabályi vagy ténybeli körülmény, melyet a Felek nem tudnak áthidalni, 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-részleteket köteles Vevő részére visszafizetni a lehetetlenülés időpontjától számított 8 napon belül.

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. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megszerkesztésével, és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárásban történő jogi képviselőjük ellátásával (ide értve különösen, de nem kizárólagosan a vevői jog valamint a tulajdonjog bejegyzésére irányuló, valamint a telekalakítási eljárásban történő képviselőt is) megbízták és meghatalmazták **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvédet** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó.; KASZ: 36080048). A jelen meghatalmazás különösen kiterjed a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos NAV adatlap kitöltésére és aláírására is, azonban **a fizetési meghagyás átvételére nem terjed ki**. Az eljáró ügyvéd jogosult helyettesítő ügyvéd igénybevételére. Felek jelen szerződés aláírásával felhatalmazták Eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben szereplő – a szerződés érdemi módosítását nem jelentő – nyilvánvaló elírásból szereplő esetleges hibákat, elütéseket kijavítsa a Felek külön ismételt aláírása nélkül is. Az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást **elfogadja**.

.....
SWIETELSKY Magyarország Kft.
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán
 ügyvezető együttesen
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, 2025. napján:

21. Jelen Adásvételi szerződés 10 darab egymással megegyező, 11 oldalas eredeti példányban készült, amelyből 3 példány a Vevőt, 3 példány az Eladót, 4 példány pedig Eljáró ügyvédet illeti meg.

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

Kelt: Budapest, 2025.

Kelt: Budapest, 2025.

.....
**SWIETELSKY Magyarország Korlátolt
 Felelősségű Társaság**
 képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi
 Zoltán ügyvezető együttesen
Eladó

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

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Vázrajz
- 2. számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat
- 3- számú melléklet: Együttműködési Megállapodás

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, 2025. napján:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata részéről:

Jogi szempontból ellenőrizte:

Budapest, 2025.

Név: _____

Aláírás: _____

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2025.

Név: Juhász András gazdasági főosztályvezető

Aláírás: _____

Szakmai szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2025.

Név: _____

Aláírás: _____

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Budapest, 2025.

Név: Dr. Moldván Tünde jegyző

Aláírás: _____

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.
VOLODI VEKTOR
újraosztó földmérő mérnök
Földmérő ig. sz. 11163
Ina rend. min. sz.: 1924/2005

Ujraosztásról

Ujraosztásról!

2023 OKT 06.

- 623630 / 2023

A változás akaratunknak megfelelően történt.

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. 05. 24.

Készítő: Müllner Tamás
1459/1995
GD-T/01-12319

Müllner Tamás
földmérő ig. száma: 6689/2014 Müllner Tamás
1459/1995

Minőséget tanúsító: Müllner Tamás
GD-T/01-12319

Müllner Tamás
Ina rend. min. száma: 1459/1995

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

Dunakeszi, 2019. 2019. JÚN 25. nap

615/15

záradékoló

Ing.rend.min.sz.: