



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133
trippon.norbert@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

POLGÁRMESTERE

ID 92 A101100 0250
Management system
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2025.06.25.

**ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület részére**

Ülés időpontja:	2025. május 29.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat telekalakítási és ingatlan adásvételi szerződés módosításának jóváhagyásáról
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 Képviselő-testülete a 12/2025. (I. 30.) határozatával döntött a Székesdülő településrész szilárd útburkolattal való ellátásához szükséges ingatlanrész megvételéről.

A határozat felhatalmazása és tartalmának megfelelően, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a tulajdonos SWIETELSKY Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 13.; adószám: 14300327-2-44; képviseli: Bognár Árpád ügyvezető és Hegyi Zoltán ügyvezető együttesen, a továbbiakban: Eladó) telekalakítás után létrejövő Dunakeszi belterület, 8040/1. hrsz. alatt felvett, művelési ág alól kivett közút megnevezésű, 4534 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Kialakítandó ingatlan 1.) megvásárlására „Megállapodás Telekalakításról és Ingatlan Adásvételéről” megnevezésű megállapodást (a továbbiakban: Szerződés) kötöttek, amely az Eladó képviselői aláírásának napján, vagyis 2025. február 25-én lépett hatályba.

A Szerződés teljesítése során az Eladó kezdeményezte a Szerződés módosítását, tekintettel arra, hogy az ügylet adózási szempontú értékelését a könyvvizsgálója felülvizsgálta és a szerződésben rögzített képest eltérő álláspontra jutott. Az Eladó jelzése alapján az Önkormányzat megvizsgáltatta a jogügyletet adózási szempontból, amelynek eredményeként – tekintettel a Kialakítandó ingatlan 1. természetbeni állapotára, a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre és a hasonló ügyekben kialakult joggyakorlatra - az Eladóval azonos álláspontra jutott.

Az előterjesztés mellékletét képező szerződésmódosítás tervezet értelmében a Kialakítandó ingatlan 1. teljes vételárának változatlanul hagyása mellett, a vételár általános forgalmi adó részét az Önkormányzat nem az Eladónak, hanem közvetlenül az állami adóhatóságnak fizeti meg. A Szerződés tervezett módosítása nem nélkülözhető az általános forgalmi adó megfelelő elszámolása és dokumentálása érdekében, de a folyamatban lévő telekalakítási eljárásra tekintettel késedelmet nem okoz.

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

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

T. D. G. A. T. A. S. E. B. A.

Határozati javaslat:**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) határozata telekalakítási és ingatlan adásvételi szerződés módosításának jóváhagyásáról**

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

- a) a 12/2025. (I.30.) határozatával elfogadott szöveggel megkötött telekalakítási és ingatlan adásvételi szerződésnek az előterjesztés melléklete szerinti módosítását jóváhagyja,
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pontban foglaltakhoz szükséges intézkedések és jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2025. június 30.

Budapest, 2025. május 29.




Dr. Trippon Norbert

Melléklet:

Tervezett megállapodás telekalakítási és ingatlan adásvételi szerződés módosításáról



MEGÁLLAPODÁS TELEKALKÍTÁSI ÉS INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSÁRÓL (1. SZ. MÓDOSÍTÁS)

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 vonatkozásában a Felek „Megállapodás Telekalakításról és Ingatlan Adásvételéről” megnevezésű megállapodást (a továbbiakban: **Szerződés**) kötöttek, melyet az alábbiak szerint módosítanak, azzal, hogy a Szerződés módosítással nem érintett részeit hatályában fenntartják. 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 rögzítettek kivül további teher nem található, kivéve a Szerződés alapján a Szerződés szerinti vevői jog bejegyzésére irányuló széljegyet.

A jelen szerződésmódosításban használt fogalmak a Szerződésben meghatározott fogalmakkal azonosak.

II. Módosuló, kiegészülő rendelkezések

2. A Szerződés I. Preambulum alcím a következő 4/A. ponttal egészül ki:

„4/A. Ingatlan jellege, besorolása: az ingatlan-nyilvántartás szerint „művelési ág alól kivett telephely” megnevezésű, amelyen épület nem áll. A tényleges természetbeni állapotát illetően a kötelező szabályozási vonal (kerítés mellett) és a jelenlegi közterület közötti nem teljesen elkerített részen mart aszfaltos út található. Az évtizedekkel korábbi földutat az elmúlt 2 évtizedben - járművek számára járható felület létrehozásaként - többszöri mart aszfaltozás (sötétszürke színű, száraz állagú bitumenes közúzalékból álló anyag elterítése - tömörítése) eredményeként - helyenként utépítési engedélyköteles mértékig, de azt nem meghaladóan - kiépített út váltotta fel, amelynek kiszélesítése és javítása több alkalommal történt. A kiépített mart aszfaltos út - mint járművek közlekedési útvonala - építménynek [Méptv. 16. § 34. pont] minősül. A HÉSZ szerint az Ingatlan nagyobb része ipari-gazdasági, míg kisebb része közlekedési övezetbe tartozik.

Felek rögzítik, az Ingatlanon Kialakítandó Ingatlan 1. területén található mart aszfaltos út - a vonatkozó jogszabályok, a Kúria Kfv.I.35.140/2021/8. számú ítélete és természetbeni állapota alapján - beépített ingatlanak minősül, nem pedig az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: **ÁFA törvény**) 259. § 7. pontja szerinti építési teleknek.”

3. A Szerződés II. Telekalakítási megállapodás és adásvételi szerződés tartalmi elemei alcím 7.1. pontjának első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„7.1. Felek rögzítik, hogy a Kialakítandó ingatlan 1. vételára 42.125.984,- Ft + FAD, azaz negyvenkétfélmillió-százhuszonötezer-kilencszáznyolcvannégy forint + FAD (a továbbiakban: **Vételár**).”

4. A Szerződés II. Telekalakítási megállapodás és adásvételi szerződés tartalmi elemei alcím 7.2. pont (nyitó szöveg utáni) első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„7.2. Vevő a Vételár 10%-át, azaz 4.212.598,- Ft + FAD összeget a Ptk. 6:185. §-a szerinti foglalóként és első vételárrészként fizet meg Eladó részére az Adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalás útján.”

5. A Szerződés II. Telekalakítási megállapodás és adásvételi szerződés tartalmi elemei alcím – a vételár általános forgalmi adózás vonatkozásait illetően - 7.5. ponttal egészül ki:

„Felek nyilatkoznak arról, hogy az ÁFA törvény szerinti fordított adózás szabályai alkalmazására jogosultak, ezért a vételár megállapítása, valamint első vételárrész (amely magában foglalja a foglaló összegét is) és a második (utolsó) vételárrész számlázása során a fordított adózás szabályait alkalmazzák.

A Kialakítandó Ingatlan 1. tekintetében az ÁFA fizetés az ÁFA törvény 142. § (1) bekezdés a) pontja szerint a fordított adózás alapján történik, azaz az ÁFA megfizetésére Vevő kötelezett közvetlenül az adóhatóság részére, tekintettel arra, hogy Eladó az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés i) pont szerinti adómentesség helyett az ÁFA törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ingatlanértékesítést adókötelessé tette.

Vevő nyilatkozik, hogy alanya az általános forgalmi adónak, így jogosult az értékesítésről fordított ÁFA-val kiállított számla befogadására. Vevő egyúttal kötelezettséget vállal a Vételár ÁFA- tartalmának megfizetésére, elszámolására.

Felek rögzítik azt is, hogy a Szerződés 7.2. pontjában írt 4.212.598 – Ft + FAD foglalót a Felek már erre figyelemmel számolták el, azaz Vevő a foglaló nettó összegét fizette meg Eladó részére, az ÁFA-tartalmát pedig az adóhatóság részére vallotta be és fizette meg.

Eladó szavatol a jelen pontban szabályozott vételár ÁFA tartalmának és ÁFA fizetés módjának helytállóságáért.

Felek az itt írt módosításra figyelemmel megállapodnak, hogy a Szerződés valamennyi olyan rendelkezését, mely a teljes vételár Eladó részére történő megfizetését írja elő, illetve, amely valamely kötelezettséget a teljes vételár megfizetésétől tesz függővé, illetőleg más módon erre utal az alábbiak szerint módosítják: Vevő a vételár nettó részének megfizetésére köteles Eladó részére, a vételár ÁFA-tartalmának megfizetésére pedig az adóhatóság részére, így különösen, de nem kizárólagosan, Vevő tulajdonszerzése, Eladó birtokbaadási kötelezettsége, a bejegyzési engedélyek letétből kiadása is a vételár nettó részének Eladó részére való megfizetésének függvénye. A vételár ÁFA-tartalmának bevallását és befizetését Vevő nem köteles Eladó vagy Eljáró Ügyvéd felé igazolni.”

6. Bejegyzési engedéllyel és letéttel kapcsolatos rendelkezések módosítása

Felek rögzítik, hogy az előző pontban írt módosítás okán Eladó képviselői új Bejegyzési Engedélyt írnak alá, melyeket Eljáró Ügyvédnél letétbe helyeznek a Szerződés rendelkezései szerint, aki ugyancsak a Szerződés rendelkezései szerint jogosult és köteles azok letéti kezelésére és kiadására. A korábban letétbe helyezett Bejegyzési Engedélyeket eljáró ügyvéd köteles a Felek ezen utasítása alapján megsemmisíteni az új Bejegyzési Engedélyek letétbe vételét követően. A Felek megállapodnak, hogy a vételár Eladó részére történő megfizetésének Eljáró ügyvéd felé történő igazolására Eladó részéről elfogadottnak tekintik az Eladó képviseletében eljáró Hegyi Zoltán ügyvezetőnek a Hegy.Zoltan@swietelsky.hu e-mail címéről történő közlést, vagy Eladó cégjegyzésre jogosult képviselői részéről az Eljáró Ügyvédnek címzett, cégszerűen aláírt írásbeli nyilatkozat eredeti példányának átadását, megküldését is. Eljáró ügyvéd a szerződésmódosítás ellenjegyzésével a letéti utasításokat és a letétet érintő rendelkezéseket elfogadja, magára nézve kötelezőnek ismeri el.

III. Egyéb rendelkezések

7. A jelen szerződésmódosítást a Szerződéssel együttesen kell értelmezni, a módosított rendelkezések a Szerződés részét képezik, annak rendelkezéseit a szerződésmódosításban érintett részben írják csak felül. A Felek továbbra is vállalják minden, a jogügylet teljesítéséhez szükséges jognyilatkozat megtételét (a megállapodásuk keretein belül) további feltétel támasztása nélkül a jogszabály, hatósági döntés által előírt, vagy a másik fél által ésszerűen meghatározott határidőn belül.

8. Felek rögzítik, hogy jelen szerződésmódosításnak a Földhivatal felé történő benyújtására, valamint a szerződésmódosításra tekintettel az elővásárlásra jogosult megnyilatkoztatására, illetve az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata ismételt beszerzésére nincs szükség, hiszen jelen szerződésmódosítás nem érint olyan szerződéses feltételeket, amely alapján ezek szükségesek lennének.

9. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésmódosítás megszerkesztésével, és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárásban történő jogi képviseletük ellátásával (ide értve különösen, de nem kizárólagosan a vevői jog valamint a tulajdonjog bejegyzésére irányuló, valamint a telekalakítási eljárásban történő képviseletet, és jelen módosítás valamint az új bejegyzési engedélyek ingatlannyilvántartási benyújtását is) megbízták és meghatalmazták **dr. Buzás Benedek Sándor ügyvédet** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. emelet 3. ajtó.; KASZ: 36080048). Az ügyvédi meghatalmazás a jogügylet teljesedésbe menéséig, de legalább 2026. január 30. napjáig hatályos. 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.**

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

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

Kelt: Budapest, 2025.

Kelt: Budapest, 2025. június

.....
**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

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 Budapestén, 2025. június napján:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata részéről:

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2025.
Név:
Aláírás:

Szakmai szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2025.
Név:
Aláírás:

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2025.
Név: Juhász András gazdasági főosztályvezető
Aláírás:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2025.
Név: Dr. Moldván Tünde jegyző
Aláírás: