

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Rucz Roland** (születési név: Rucz Roland, születési hely idő: anyja születési neve: személyi azonosító jele: személyi igazolvány száma: adóazonosító jele: alatti lakos, mint **eladó és cserélő fél** (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről **Balatonföldvár Város Önkormányzata** (székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1., törzsszám: 731366, adószám: 15731364-2-14, KSH számjel: 15731364-8411-321-14, képviseli: Holovits György Huba polgármester), mint **vevő és cserélő fél** (a továbbiakban: **vevő**) között az alábbi feltételek mellett:

PREAMBULUM

Balatonföldvár Város Önkormányzata az elmúlt időszakban kiemelt figyelmet fordított a közterületek, strandok, parkok rekonstrukciójára és pályázati lehetőségek alapján további közterületek megújítását tervezi.

A Kvassay sétány megújításának egyik eleme a kikötő környezetének rendezése, parkosítása, mely halaszthatatlan településfejlesztési feladat (továbbiakban: beruházás /Földvár's Heart elnevezésű projekt/), amelynek megvalósításához szükséges terület részben önkormányzati tulajdonban áll. A beruházáshoz szükséges terület másik részén magánszemélyek rendelkeznek tulajdonjoggal, valamint a tulajdonukban álló felépítményekhez kapcsolódóan földhasználati joggal és 99 évre szóló bérleti joggal. Az önkormányzati beruházási tervek megvalósításához ezért szükséges a magánszemély tulajdonosoktól a területen lévő ingatlanok tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzése, vagy megegyezés hiányában az ingatlanok kisajátítása.

Az önkormányzat célja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés” közfeladat ellátása keretében, Balatonföldvár hosszú távú településfejlesztési céljaival és városfejlesztési stratégiájával összhangban, lehetőség nyíljon a Balatonföldvári Vitorlaskikötő fejlesztésére és ahhoz kapcsolódóan a Balatonföldvári 14/1 hrsz-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület (vizesblokk, nyilvános WC stb.) kialakítására, megteremteni a kikötőben lévő, jelenleg útkapcsolattal nem rendelkező balatonföldvári 15/1, 15/7 és a 16 hrsz-ú ingatlanok területén történő, jövőbeni építés, fejlesztés lehetőségét továbbá gondoskodni a kikötő előtti tér teljes rekonstrukciójáról (beruházás).

Az Önkormányzat a fenti célok megvalósítása érdekében 2018-ban a magántulajdonban álló ingatlanok megvásárlása érdekében döntéseket hozott, valamint kisajátítási eljárást kezdeményezett. A kisajátítási eljárást a Somogy Megyei Kormányhivatal lefolytatta, azonban a magántulajdonosok a meghozott határozatok bírósági felülvizsgálatát kezdeményezték a Pécsi Törvényszék előtt.

A Pécsi Törvényszék ítéletében a kormányhivatalt új eljárásra kötelezte, útmutatást adva az eljárás során figyelembe veendő szempontok tekintetében is. Az új eljárásban a körülmények mérlegelését követően az Önkormányzat a kisajátítási eljárás megszüntetését kérte, melyre figyelemmel a Kormányhivatal az eljárást megszüntette.

Ezen előzményeket követően az Önkormányzat 2022. évben tárgyalásokat kezdeményezett és folytatott le több alkalommal a magántulajdonosokkal. A tárgyalások keretében az Önkormányzat

tájékoztatta a balatonföldvári 19/A-20/F hrsz-ú ingatlan tulajdonosokat és jogi képviselőiket az Önkormányzat kikötőre és térre vonatkozó – fentiekben is jelzett – változatlanul fennálló fejlesztési elképzeléseiről.

A kölcsönös érdekeket figyelembe vevő tárgyalások során a felek elvi szóbeli megegyezésre jutottak, mely szóbeli megegyezés alapján az ismételt kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésében állapodtak meg, amelyre tekintettel az Önkormányzat a tulajdonosok részére a kisajátítási eljárást megelőzően a kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződéshez kapcsolódóan vételi ajánlatot küldött, melyet a tulajdonosok elfogadtak.

Szerződő felek a fentiekre figyelemmel a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontja (terület- és településrendezés) alapján közérdekű cél megvalósítása érdekében, a Kstv. 4. § c) pontjában foglalt területrendezési terv, valamint a helyi építési szabályzatra alapítva a kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötnek.

A közérdekű cél megvalósulása a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2.§ c) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló, terület- és településrendezés tárgyú közérdekű cél.

Balatonföldvár Város Önkormányzata nyilatkozik arról, hogy a jelen szerződésben szereplő ingatlanok szükségesek a fentebb részletezett beruházás (zöldterület, közpark kialakítása) megvalósításához.

A Helyi Építési Szabályzat rendelkezései alapján a kisajátítási tervében szereplő ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat a kisajátítási tervével összhangban elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés, illetőleg adásvétellel vegyes csereszerződés útján kívánja megszerezni.

A jelen szerződés elsődleges célja, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezései szerint, kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere útján a vevő 1/1 tulajdoni arányú, per-, teher-, és igénymentes tulajdont szerezzen az eladó tulajdonában álló, beruházással érintett ingatlanokon.

Vevő átadja eladó részére a kisajátítási tervet jelen okirat aláírásával egyidejűleg, aki erre tekintettel kijelenti, hogy a kisajátítási terv tartalmát – különös tekintettel a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés tárgyát képező ingatlanokra és azok térbeli elhelyezkedésére – megismerte.

Jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi a Helyi Építési Szabályzat vonatkozó szabályozási tervlapja, valamint a szabályozási rendelkezés ismertetése.

1. Szerződő felek megállapítják, hogy az eladó 1/1 arányú tehermentes tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

1.1. **Balatonföldvár belterület 20/E hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet” megnevezésű, 42 m² területű ingatlan.

Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog.

1.2. **Balatonföldvár belterület 20/F hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet” megnevezésű, 18 m² területű ingatlan.

Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog.

Szerződő felek rögzítik, hogy eladó, mint felépítményi tulajdonos, ráépítő, valamint a Balatoni Hajózási Rt., mint a Balatonföldvár belterület 20 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa között a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező, 2004.10.27. napján létrejött megállapodás alapján eladót 99 évre szóló bérleti jog illeti meg a Balatonföldvár belterület 20 hrsz. alatti ingatlan területére. A felépítmény, a földhasználati jog és a bérleti jog dologegységet képeznek.

Az eladó tulajdonában álló 1.1. és 1.2. pont szerinti ingatlanok dologegységet képeznek, azok egyszerre és együttesen képezik jelen szerződés tárgyát.

2. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

2.1. Balatonföldvár belterület 397/20/A hrsz. alatt felvett, „üzletház” megnevezésű, 238 m² alapterületű ingatlan.

Az ingatlan a 2.2. pont szerinti ingatlan földrészletén fekszik, melyre tekintettel a 2.2. pont szerinti ingatlant terhelően, s jelen ingatlant illetően földhasználati jog a tulajdoni lap I. részében nem szerepel.

2.2. Balatonföldvár belterület 397/20 hrsz. alatt felvett, „kivett áruháza, udvar” megnevezésű, 2148 m² alapterületű ingatlan.

Az ingatlant terheli

- a Balatonföldvár belterület 397/21 hrsz-t illető Átjárási és úthasználati szolgalmi jog 12 m² nagyságú területre,
- az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékgjog a területkimutatás szerinti 9 m² nagyságú területre,
- az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékgjog a területkimutatás szerinti 22 m² nagyságú területre,
- az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékgjog a területkimutatás szerinti 83 m² nagyságú területre,

A vevő tájékoztatja az eladót, hogy az ingatlannak az eladó tulajdonába kerülő 625/2148 tulajdoni hányadát megtestesítő kizárólagos használatába kerülő 8.4. pontban nevesített földrészletét a Balatonföldvár belterület 397/21 hrsz-t illető Átjárási és úthasználati szolgalmi jog nem terheli, valamint a közműterképet vevő átadja eladó részére tájékoztatásul a közművek elhelyezkedésére vonatkozóan.

Az ingatlan a fentiekén túlmenően tehermentes.

Az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy a 2.1. és 2.2. pontban foglalt ingatlanok az Önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendeletében az üzleti vagyonkörben szerepelnek s forgalomképesek.

A 2.1. és 2.2. pontban foglalt ingatlanok jelen jogügylet tárgyát képező 1/1 és 625/2148 tulajdoni hányada szintén dologegységet alkotnak, egyszerre és együttesen képezik jelen szerződésben foglalt jogügylet tárgyát.

3. Jelen szerződés preambulumban foglaltaknak megfelelően:

3.1. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény – továbbiakban: Mötv. – 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti településfejlesztés, településrendezés az önkormányzat ellátandó, helyben biztosítandó közfeladatai körébe tartozik.

3.1.1. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – Kstv. - 2. § értelmében ingatlant kisajátítani közérdekű célokra lehetséges: a 2. § c) pontja alapján a terület- és településrendezés céljára a 3. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén.

3.1.2. A Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontja szerint terület- és településrendezés céljából a kisajátítás akkor lehetséges, ha a fejlesztési cél a területrendezési tervben, helyi építési szabályzatban szerepel, a cél megvalósítása az ingatlan tulajdonosától nem várható el, továbbá a cél rendeltetése az adott ingatlanon lehetséges.

A fentiekben meghatározott közérdekű cél megvalósítása érdekében jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés a szerződő felek között a Kstv. 3. § (1) bekezdése b) pontja alapján jön létre, mely a kisajátítási eljárást helyettesíti, s megteremti eladó közreműködésével annak lehetőségét, hogy a településfejlesztési cél körében az eladó tulajdonát képező ingatlanok Önkormányzat általi tulajdonszerzését követően a zöldterület, közpark kialakítása megtörténjen.

Az Önkormányzat ennek megfelelően e körben vállalja, hogy a településfejlesztési célt megvalósítja oly módon, hogy a tulajdonába kerülő ingatlanokat bérlet útján, avagy bármely más jogcímen nem hasznosítja, a bontási eljárást a 8. pontban részletezett birtokbaadást követő 30 napon belül megindítja, amelyről igazolt módon tájékoztatja eladót.

3.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Mötv. 108. § (1) bekezdés szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Mötv. 108/A. § (1) bekezdés c) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

A Mötv. 108/A. § (2) bekezdés szerint az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról.

Szerződő felek fentiekre tekintettel rögzítik, hogy jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés hatálybalépésének feltétele a Somogy Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyása.

A szerződés hatálybalépéséről okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő feleket haladéktalanul, a jóváhagyást követően legkésőbb 3 munkanapon belül értesíti, melytől számítandó a 6. pont szerinti teljesítési határidő.

Jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi a helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V.27.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti kérelemhez csatolandó mellékletek.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen okirat aláírásával az 1.1. és 1.2. pontban meghatározott ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát, a 2.1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, valamint a 2.2. pontban meghatározott ingatlan 625/2148 arányú tulajdonjogát kölcsönösen az 1. és 2. pontban részletezettek szerint egyszerre és együttesen átruházzák egymásra. Ennek eredményeként az 1.1.-1.2. pontokban rögzített ingatlanok tulajdonjogát vevő szerzi meg 1/1 arányban, míg a 2.1. pontban rögzített ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, valamint a 2.2. pontban rögzített ingatlan 625/2148 arányú tulajdonjogát eladó szerzi meg kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén.

Azon esetre nézve, amennyiben a 2.2. pontban megjelölt ingatlanra a szerződő felek között létrejövő közös tulajdonra tekintettel az 1.1. pontban megjelölt ingatlanhoz kapcsolódóan az általa elfoglalt 238 m² területrésze földhasználati jog bejegyzése szükséges, úgy jelen okiratba foglaltan szerződő felek földhasználati jog alapításában állapodnak meg, melynek ellenértékét az 5.3. pontban megjelölt vételár magában foglalja.

5. Szerződő felek az elcserélt ingatlanaik, illetve ingatlanilletőség forgalmi értékét, valamint az 1. pontban rögzített földhasználati jog és bérleti jog ellenértékét magában foglalóan a vételárakat az alábbiak szerint állapítják meg:

5.1. a Balatonföldvár belterület 20/E hrsz. alatti ingatlan

- 5.1.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 35.200.000,- Ft, azaz harmincötmillió-kettőszázezer forint,
- 5.1.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 35.200.000,- Ft, azaz harmincötmillió-kettőszázezer forint,
- 5.1.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 15.900.000,- Ft, azaz tizenötmillió-kilencszázezer forint, melyeket magában foglalóan az ingatlan vételára **86.300.000,- Ft**, azaz nyolcvanhatmillió-háromszázezer forint.

5.2. a Balatonföldvár belterület 20/F hrsz. alatti ingatlan

- 5.2.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 15.050.000,- Ft, azaz tizenötmillió-ötvenezer forint,
- 5.2.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 15.050.000,- Ft, azaz tizenötmillió-ötvenezer forint,
- 5.2.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 5.600.000,- Ft, azaz ötmillió-hatszáz ezer forint, ezáltal a vételár **35.700.000,- Ft**, azaz harmincötmillió-hétszáz ezer forint.

5.3. a **Balatonföldvár belterület 397/20/A hrsz.** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének forgalmi értéke, ezáltal vételára **62.150.000,- Ft**, azaz hatvankettőmillió-százötvenezer forint,

5.4. a **Balatonföldvár belterület 397/20 hrsz.** alatti ingatlan 625/2148 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke, ezáltal vételára **39.850.000,- Ft**, azaz harminckilencmillió-nyolcszázötvenezer forint.

Az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy az 5.3. és 5.4. pontban foglalt vételár az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

6. Az eladót illető 5.1. és 5.2. pont szerinti vételár mindösszesen 122.000.000,-Ft, azaz százhuszonkettőmillió forint, a vevőt illető vételár mindösszesen 102.000.000,-Ft, azaz százkettőmillió forint. A csere jogügylethez kapcsolódóan az eladót illető 5.1. és 5.2. pont szerinti vételárba a vevőt illető 5.3. és 5.4. pont szerinti vételár beszámítást nyer. Szerződő felek ezáltal rögzítik, hogy az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjogának átruházása folytán eladó javára vételár különbözet keletkezik, melyre tekintettel vevő köteles az eladónak 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összeget vételár különbözet jogcímén megfizetni.

6.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban meghatározott vételár különbözetet jelen adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül megfizeti az eladó ... számú bankszámlájára történő átutalás útján.
Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

6.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül a szerződést szerkesztő ügyvédet az **ugyved@drmoshsgabor.hu** e-mail címen értesíti, mely átvételi elismervény a szerződés 9. pontjában megadott bejegyzési engedélyhez kapcsolódik. Amennyiben az eladó a vételár átvételét követően az ügyvédet nem értesíti, úgy a vevő hitelt érdemlő módon jogosult igazolni a vételár maradéktalan megfizetését. Ez esetben a vevő igazolása az eladó nyilatkozatát pótolja.

7. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés folytán e jogcímen tulajdonukba kerülő ingatlanokat/ingatlanilletőséget kölcsönösen megtekintették, azok állagát, használt állapotát ismerik, egymást az ingatlanok/ingatlanilletőség tulajdonságairól, sajátosságairól, esetleges hibáiról és hiányosságairól maradéktalanul tájékoztatták, tulajdonukba az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok/ingatlanilletőség valamennyi, a rendeltetésszerű használathoz szükséges alkotórészükkel, tartozékokkal, szerelvényekkel együttesen kerülnek.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy legkésőbb a 6. pontban foglalt vételárkülönbözet megfizetését követő 30 napon belül ruházzák át egymásra a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok/ingatlanilletőség birtokát oly módon, hogy 5 munkanapon belül a 2. pontban foglalt ingatlanok birtokbaadása történik meg, ezt követően a határidőn belül az 1. pontban foglalt ingatlanok birtokbaadása történik meg, mely időpontig szerződő felek kölcsönösen gondoskodnak az ingatlanokban lévő ingóságok, s azokban lévő hulladék elszállításáról. Szerződő felek a birtokbaadás napjától kezdődően viselik a jelen jogügylet folytán

tulajdonukba kerülő ingatlanokkal/ingatlanilletőséggel kapcsolatos valamennyi terhet, illetve ettől kezdődően jogosultak húzni azok hasznait s viselik a kárveszélyt.

Az Önkormányzat vállalja a 3.1. pont szerinti közérdekű cél megvalósítása érdekében, hogy az 1. pontban részletezett Balatonföldvár Belterület 20/E hrsz-ú és 20/F hrsz-ú önálló felépítmények vonatkozásában a birtokbaadást követő 30 napon belül a bontási eljárást megindítja és legkésőbb 6 hónapon belül a felépítményeket elbontja. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat a felépítményeket bérlet útján hasznosítja, vagy az Önkormányzat a felépítményeket határidőben nem bontja el, úgy az jelen szerződés bontó feltétele.

- 8.1. Felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 2.1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában birtokba lépéssel egyidejűleg közösen leolvassák a közüzemi órák állását, és birtokbaadási jegyzőkönyvben – fényképfelvételeket készítve - rögzítik a közüzemi mérőórák állását, valamint azokat a tényeket, amelyeket fontosnak tartanak.
- 8.2. Szerződő felek e körben kölcsönösen szavatolják, hogy a tulajdonukban álló ingatlanokban található, illetőleg azokhoz tartozó víz-, villany- és gázórák sértetlenek, a közműszolgáltatói szerződések érvényesek és fennállnak, a közüzemi szerződésekkel, közműórákkal kapcsolatban semmilyen eljárás nincs folyamatban és ilyen veszély nem is fenyeget, továbbá a közműórák hitelességét a birtokbaadás időpontjáig biztosítják.
- 8.3. Szerződő felek a birtokbaadási jegyzőkönyvvel és jelen szerződés egy példányával a tulajdonosváltozás bejelentése érdekében közösen intézkednek a közüzemi szolgáltatók felé és együttműködnek a mérőórák átírása érdekében azzal, hogy az esetleges hátralékot az átírással egyidejűleg a szolgáltatónál azonnal rendezni kötelesek.
- 8.4. A 2.1. pontban foglalt ingatlan víz-, gáz- és villany közművel rendelkezik oly módon, hogy utóbbi három fázisú villanyközmű 32-32-40 Amper teljesítményű. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata vállalja, hogy saját költségviselése mellett ezen három fázisú teljesítményt 80-80-80 Amper teljesítményre bővíti, mely a 8.5. pont szerinti használati megállapodás 397/20/II. alatt jelzett földrészleten is átvezetve főkábel bevezetést is igényel. Azon esetben, ha az Amper bővítéshez szükséges munkák elvégzése az ingatlanrész birtokbaadását megelőzően történik, úgy a költségeket közvetlenül viseli, azon esetre nézve pedig, ha már a birtokbaadást követően Rucz Roland által megkötött közműszolgáltatói szerződés időpontját követi, s ezáltal Rucz Rolandnak kell a költségeket megfizetnie, úgy azokat közvetlenül megtéríti azok esedékessé válása időpontjával.
- 8.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanok vonatkozásában eladó a teljes vételárkülönbözet kifizetését követően a birtokát ruházás napján kezdeményezi az ingatlanok közüzemi szerződéseinek megszüntetését, valamint a közüzemi órák leszerelését.
- 8.6. Szerződő felek rögzítik, hogy a Balatonföldvár belterület 397/20 hrsz. ingatlan használatának megosztása vonatkozásában jelen okirat aláírásával egyidejűleg – mindenkor jogutódjaira kiterjedő hatállyal - használati megállapodást kötnek a SIO-GEO Földmérési és Térképészeti Bt. által 155-1/2023. munkaszám alatt készített változási vázrajz alapján, rögzítve, hogy Rucz Roland eladó tulajdonába kerülő 2.2. pontban meghatározott ingatlan 625/2148 tulajdoni hányada az ingatlan 625 m2 földrészletét, annak a vázrajzban 397/20/III. számmal jelzett kizárólagos használatát testesíti meg. Ezen használati megállapodást szerződő felek jelen szerződés tulajdonjog változás bejegyzési kérelméhez kapcsolódóan az iratoknál történő elhelyezési kérelmével együttesen az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtják.

- 9. Eladó jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kéri, hogy tulajdonjoga törlésével egyidejűleg a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az 1.1.-1.2. pontokban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelemhez e körben a 6.2. pont szerinti vételár különbözet megfizetése igazolásának csatolása szükséges.

Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kéri, hogy az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga a 2.1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan, valamint az eladó 625/2148 arányú tulajdonjoga a 2.2. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A tulajdonjog változás a 2.2. pontban körülírt ingatlanra bejegyzett terheket nem érinti, azok változatlan tartalommal fennállnak.

Vevő jelen okirat aláírásával - amennyiben a 2.1. pontban nevesített 397/20 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a szerződő felek közötti közös tulajdon létrejöttére tekintettel a 397/20/A hrsz-ú ingatlan önálló ingatlanként változatlanul történő feltüntetéséhez a Balatonföldvár 397/20 hrsz-ú ingatlan 238 m² területét terhelő s a 397/20/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jog bejegyzése szükséges - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvéd a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kizárólag a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói – vagy ennek hiányában vevői – értesítést követően jogosult és egyben köteles haladéktalanul az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

- 10. Felek – az 1. és 2. pontban írtakon túl – szavatolnak a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés tárgyát képező ingatlanok/ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentességéért. Szavatolnak, hogy nincs olyan hatósági, bírósági vagy végrehajtási eljárás (pl. NAV, stb.) folyamatban, amely akadályozná a felek per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését.**

Balatonföldvár Város Önkormányzata vevő szavatolja továbbá, hogy az 5.3. pontban nevesített „üzletház” megnevezésű ingatlan a hozzá kapcsolódó s vele dologegységet képező 397/20 hrsz-ú ingatlan 625 m² területére kiterjedő tulajdonjogához kapcsolódó kizárólagos használati joggal együtt: üzlet, ezen belül vendéglátó kereskedelmi tevékenység folytatására jelenleg alkalmas, és a jövőben nem hoz olyan hatáskörébe tartozó döntést, s a területre vonatkozó, ezen ingatlanokat érintő építési, avagy településképi szabályt tartalmazó önkormányzati rendelet módosítást, amellyel ezen változtatna.

- 11. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjak a vevőt terhelik.**
- 12. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását.**

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1. és 1.2. pontban megjelölt ingatlanok a Kstv. 40. (1) bekezdés alapján a kisajátítási tervben szerepelnek.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés Kstv. értelmében kisajátítást helyettesítő egyezség eredményeként jött létre, így a 1.1. és 1.2. pontban megjelölt ingatlanok teljes, együttes vételára – az ingatlanok közérdekű célra történő elidegenítésére tekintettel - a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 6.1. pontja c) alpontja alapján mentes a személyi jövedelemadó alól.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés j) és k) pontjai alapján a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlanok teljes, együttes vételárából történő ingatlanvásárlás – ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárból történő azonos jog vásárlását is – mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól, mely szabályra tekintettel Rucz Roland eladó ezen szabály alkalmazását B400 Adatlapján jelöli.

Szerződő felek megállapítják és rögzítik, hogy a vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

13. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár.

Vevő kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviseletében eljáró polgármester jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés aláírására Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének2024.(.....) Kt. határozata (4. sz. melléklet) alapján felhatalmazással rendelkezik.

Vevő képviseletében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok (aláírási címpéldány, megbízólevél) az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel és mellékleteivel együtt illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerülnek.

Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletkötési képességük, valamint tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi, vagy hatósági korlátozás alá nem esik.

14. Szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor ügyvéd, KASZ: 36078181) jelen jogügylet lebonyolításával, s az ezzel kapcsolatos ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való képviselet ellátásával, amely megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti meghatalmazás nem terjed ki az ügyfelek részére az ingatlanügyi hatóság által megküldendő végzés és egyéb határozatok átvételére, ezért szerződő felek – a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13. § (6) bekezdése alapján – kérik a T. ingatlanügyi hatóságot, hogy a meghatalmazott ügyvéd példányát az ügyvéd részére, míg szerződő felek példányait az ő részükre közvetlenül szíveskedjen postai úton megküldeni.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszerből vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljesskörűen kioktatta.

16. Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket, illetve vevő képviselőjét okmányaik alapján azonosította.

A szerződő felek személyi igazolványairól, lakcímkártyájáról és adókártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okmányokban szereplő adataikat az eljáró ügyvédi iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

17. Jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződésben nem szabályozott kérdésekben a preambulumban a 3. és 16. pontban nevesített jogszabályokon túlmenően felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

Szerződő felek jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést - amely 10 oldalból és 1. – 17. pontokból áll - elolvastuk, tartalmát megértettük és azt, mint akaratunkkal megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Balatonföldvár, 2024. január 25. napján.

Rucz Roland
eladó és cserélő fél

Balatonföldvár Város Önkormányzata
vevő és cserélő fél
képv.: Holovits György Huba polgármester

.....
pénzügyi ellenjegyző

Jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes
csereszerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:
Balatonföldvár, 2024. január 25. napján.

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181