

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Lehoczky Zsolt** (születési név: születési hely, idő: anyja születési neve: személyi azonosító jele: személyi igazolvány száma: adóazonosító jele:) szám alatti lakos, mint **eladó, cserélő fél és holtig tartó haszonélvezeti jogot alapító** (a továbbiakban: **eladó**) és **Lehoczky Gyuláné** (születési név: születési hely, idő: anyja születési neve: személyi azonosító jele: személyi igazolvány száma: adóazonosító jele:) szám alatti lakos, mint **holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó és holtig tartó haszonélvezeti jogot szerző** (a továbbiakban: **haszonélvező**)

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 a területen az önkormányzat csak részben rendelkezik tulajdonjoggal, a szükséges terület egy másik részén magánszemélyek rendelkeznek tulajdonjoggal, földhasználati joggal és 99 évre szóló bérleti joggal. Az önkormányzati tervek megvalósításához ezért szükséges a magánszemély tulajdonosoktól a terület megvétele, 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 Vitorláskikötő fejlesztésére és ahhoz kapcsolódóan a Balatonföldvári 14/1 hrsz-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület (vizesblokk, nyilvános WC) kialakítására, továbbá gondoskodni a kikötő előtti tér teljes rekonstrukciójáról (beruházás).

Az Önkormányzat a fenti célok megvalósítása érdekében 2018-ban a magántulajdonban álló ingatlanok megvétele érdekében lépéseket tett, 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.

Lehoczky Zsolt
eladó

Lehoczky Gyuláné
haszonélvező

Balatonföldvár Város
Önkormányzata
vevő
képv.: Holovits György Huba
polgármester

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

Ezen előzményeket követően az önkormányzat 2022. évben tárgyalásokat kezdeményezett, és a magántulajdonosokkal a tárgyalásokra sor is került. A tárgyalások keretében az Önkormányzat tájékoztatta a balatonföldvári 19/A (új hrsz: 17/4/A-B) 20/A-20/F hrsz-ú ingatlanulajdonosokat és jogi képviselőjüket az önkormányzat kikötőre és térre vonatkozó – fentiekben is jelzett – változatlanul fennálló fejlesztési elképzelésiről.

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.

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 az alábbiak szerint.

A JOGÜGYLET FELTÉTELEI VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI RENDEKEZÉSEK – VEVŐ NYILATKOZATA

Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylet az alábbi jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

Kstv. 1. § (1) *Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.*

(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

2. § *Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:*

.....

c) terület- és településrendezés;

3. § (1) *Kisajátításnak akkor van helye, ha*

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy – külön törvény alapján – a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, a kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

4. § (1) *A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás:*

c) a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban, a Kormány területrendezési szabályokat megállapító rendeletében vagy az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt – a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel – a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna;

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

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben szereplő ingatlan szükséges a fentebb részletezett beruházás (zöldterület, közpark kialakítása) megvalósításához.

A HÉSZ rendelkezései alapján, a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat a kisajátítási tervvel összhangban elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás 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.

Eladó kijelenti, hogy a kisajátítási terv tartalmát – különös tekintettel a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere tárgyát képező ingatlanra és annak térbeli elhelyezkedésére – megismerte, az abban foglaltakat tudomásul vette.

Az Önkormányzat szakértőt kért fel a beruházással érintett ingatlanokra vonatkozó, a kártalanítási összeg (vétélár) meghatározásához szükséges szakvélemény elkészítése céljából. A szakvélemény elkészítését követően az Önkormányzat írásbeli vételi ajánlatot (a továbbiakban: Vételi Ajánlat) adott Eladó részére, melyben Eladó tulajdonát képező ingatlanért az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított kártalanítási értékkel egyező mértékű vétélárat ajánlott fel Eladó részére.

Eladó/cserélő fél a jelen szerződésben feltüntetett ingatlan vonatkozásában a csereingatlant és vételi ajánlatot elfogadta.

KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

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

1.1. **Balatonföldvár belterület 17/4/A hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet” megnevezésű, 18 m2 területű ingatlan.

Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 17/4 hrsz-t terhelő földhasználati jog.

Az ingatlant terheli a haszonélvező javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.

Az ingatlan a fentiekben túlmenően tehermentes.

1.2. **Balatonföldvár belterület 17/4/B hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet” megnevezésű, 9 m2 területű ingatlan.

Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 17/4 hrsz-t terhelő földhasználati jog.
 Az ingatlant terheli a haszonélvező javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.
 Az ingatlan a fentiekben túlmenően tehermentes.

- 1.3. **Balatonföldvár belterület 20/A hrsz.** alatt felvett, „egyéb épület üzlet” megnevezésű, 9 m² területű ingatlan.

Az ingatlant illeti a Balatonföldvár belterület 20 hrsz-t terhelő földhasználati jog.
 Az ingatlant terheli a haszonélvező javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.
 Az ingatlan a fentiekben túlmenően tehermentes.

- 1.4. Haszonélvező kijelenti, hogy jelen okirat aláírásával a holtig tartó haszonélvezeti jogról a vétel tárgyát képező ingatlanokról ellenérték kikötése nélkül lemond, arra tekintettel, hogy a haszonélvezeti joga a csereingatlanra átjegyzésre kerül.

- 1.5. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokra .. javára holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre, azonban e jog a jogosult elhalálozása folytán megszűnt. Eladó átadja Vevő részére a halotti anyakönyvi kivonat másolatát.

- 1.6. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó, mint felépítményi tulajdonos, ráépítő, valamint a Balatoni Hajózási Rt., mint a Balatonföldvár belterület 20 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa között 2004. október 17. napján létrejött „Megállapodás” alapján került sor a felépítmények önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, és e megállapodás alapján eladót földhasználati jog, valamint 99 évre szóló bérleti jog illeti meg a Balatonföldvár belterület 17/4 és 20 hrsz. alatti ingatlanok összesen 108 m² területére.

Vevő kijelenti, hogy a szerződés tartalmát ismeri.

Csereingatlan, értékkülönbözet

2. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Balatonföldvár belterület 865/9 hrsz.** alatt felvett, „kivett irodaház és udvar” megnevezésű, 584 m² alapterületű ingatlan, mely a természetben 8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 2. sz. alatt fekszik.

Az ingatlant illeti

- a Balatonföldvár belterület 864/5 hrsz-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog 15 m² nagyságú területre,
- a Balatonföldvár belterület 864/6 hrsz-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog 12 m² nagyságú területre,
- a Balatonföldvár belterület 864/7 hrsz-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog 17 m² nagyságú területre,
- a Balatonföldvár belterület 864/8 hrsz-t terhelő Gázvezetési, karbantartási szolgalmi jog 15 m² nagyságú területre.

Az ingatlant terheli a Balatonföldvár belterület 864/5 hrsz-t illető Vízvezetési szolgalmi jog 5 m² nagyságú területre.

Az ingatlan a fentiekben túlmenően per-, teher- és igénymentes.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: 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 és érvényességének feltétele a Somogy Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyása.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen okirat aláírásával az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjogát kölcsönösen átruházzák egymásra. Ennek eredményeként az 1.1.-1.3. pontokban rögzített ingatlanok tulajdonjogát vevő szerzi meg 1/1 arányban, míg a 2. pontban rögzített ingatlan tulajdonjogát eladó szerzi meg 1/1 arányban kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén.

Eladó az általa kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén megszerzett, 2. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában jelen okirat aláírásával az ingatlan egészére vonatkozóan haszonélvező javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapít külön ellenérték kikötése nélkül. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó és haszonélvező egyenes ági rokonok; e tényt szerződő felek a vagyonszerzési illeték megállapításánál kérik figyelembe venni, függetlenül attól, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés j) pontja és 26. § (3) bekezdése alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátított vagy bányakárt szenvedett ingatlanért kapott csereingatlan szerzése vagy a kártalanítási összegből rá eső rész erejéig a kártalanítottnak az ingatlanvásárlása, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért (Lehoczky Gyuláné haszonélvezeti joga) kapott kártalanítási összegből azonos jog megszerzését is (Lehoczky Gyuláné haszonélvezeti joga bejegyzése a csereingatlanra).

5. Szerződő felek az elcserélt ingatlanaik forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítják meg:

5.1. a Balatonföldvár belterület 17/4/A hrsz. alatti ingatlan

Lehoczky Zsolt
eladó

Lehoczky Gyuláné
haszonélvező

Balatonföldvár Város
Önkormányzata
vevő
képv.: Holovits György Huba
polgármester

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

- 5.1.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 25.900.000,- Ft, azaz huszonötmillió-kilencszázezer forint,
- 5.1.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 25.900.000,- Ft, azaz huszonötmillió-kilencszázezer forint,
- 5.1.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 8.200.000,- Ft, azaz nyolcmillió-kettőszázezer forint, melyeket magában foglalóan az ingatlan vételára **60.000.000,- Ft**, azaz hatvanmillió forint.

5.2. a Balatonföldvár belterület 17/4/B hrsz. alatti ingatlan

- 5.2.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 10.450.000,- Ft, azaz tízmillió-négyszázötvenezer forint,
- 5.2.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 10.450.000,- Ft, azaz tízmillió-négyszázötvenezer forint,
- 5.2.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint, melyeket magában foglalóan az ingatlan vételára **21.900.000,- Ft**, azaz huszonegymillió-kilencszázezer forint.

5.3. a Balatonföldvár belterület 20/A hrsz. alatti ingatlan

- 5.3.1. 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 9.400.000,- Ft, azaz kilencmillió-négyszázezer forint,
- 5.3.2. az ingatlant terhelő földhasználati jog ellenértéke 9.400.000,- Ft, azaz kilencmillió-négyszázezer forint,
- 5.3.3. az ingatlanra vonatkozó bérleti jog ellenértéke: 900.000,- Ft, azaz kilencszázezer forint, melyeket magában foglalóan az ingatlan vételára **19.700.000,- Ft**, azaz tizenkilencmillió-hétszázezer forint.

5.4. a Balatonföldvár belterület 865/9 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke, ezáltal vételára 81.600.000,- Ft, azaz nyolcvanegymillió-hatszázézer forint.

Az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy az 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.** Felek rögzítik, hogy az ingatlanok értéke és az értékkülönbség az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményében foglalt kártalanítási értékekkel egyező összeg. Az értékek tartalmazzák a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerinti, a jelen szerződés alapját képező vételi ajánlat megkötésekor ismert tényeken és adatokon alapuló teljes kártalanítási összeget (és csereingatlan értékét), amely magában foglalja a kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere folytán a Vevőt terhelő valamennyi költség megtérítését is.
- Felek kijelentik, hogy az így megállapított értékkülönbséget értékarányosnak tartják, Eladó kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a szakvélemény tartalmát megismerte, a csereingatlan, értékkülönbséget meghaladóan az Ingatlannal összefüggésben a vevővel szemben semmilyen jogcímen nem támaszt igényt.
- 7.** Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjogának átruházása folytán vevő javára értékkülönbség keletkezik, melyre tekintettel vevő köteles az

eladónak 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összeget vételár (értékkülönbözet) jogcímén megfizetni. Felek úgy rendelkeznek, hogy az értékkülönbözet kizárólag Lehoczky Zsolt eladót illeti.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban meghatározott vételárat (értékkülönbözetet) a jelen szerződés Somogy Vármegyei Kormányhivatal által történt jóváhagyást, azaz a jelen szerződés hatályba lépését követő 15 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.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül a szerződést szerkesztő ügyvédet az **ugyved@drmosgabor.hu** e-mail címen értesíti. 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.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés folytán e jogcímen tulajdonukba kerülő ingatlanokat kölcsönösen megtekintették, azok állagát ismerik, egymást az ingatlanok tulajdonságairól, sajátosságairól, esetleges hibáiról és hiányosságairól maradéktalanul tájékoztatták, tulajdonukba az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok valamennyi, a rendeltetésszerű használathoz szükséges alkotórészükkel, tartozékukkal, szerelvényükkel együttesen, tehermentesen (ide nem értve a 2. pontban írt, már bejegyzett jogokat) kerülnek, azzal a kivétellel, hogy Lehoczky Zsolt jogosult az általa létesített terasz faszerkezetét, fa elemeket elbontani, és az elbontott szerkezetet, anyagokat elvinni, valamint leszerelni és elvinni az üzletekben lévő valamennyi berendezési és felszerelési tárgyat, tartozékot, figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat az ingatlanokat nem használni, hanem elbontani fogja.

Birtok átruházása

9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy legkésőbb a teljes értékkülönbözet megfizetését követő 15 napon belül ruházzák át jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokait egymásra. Szerződő felek a birtokbaadás napjától kezdődően viselik a jelen jogügylet folytán tulajdonukba kerülő ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi terhet, illetve ettől kezdődően jogosultak húzni azok hasznait.

Felek már most kötelezettséget vállálnak arra, hogy a 2. pontban foglalt ingatlan vonatkozásában a birtokba lépéssel egyidejűleg közösen leolvassák a közüzemi órák állását, és birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, valamint azokat a tényeket, amelyeket fontosnak tartanak. Szerződő felek a birtokbaadási jegyzőkönyvvel és jelen szerződés egy példányával a tulajdonosváltás 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.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanok vonatkozásában eladó a teljes vételárkülönbözet kifizetését követően, de legkésőbb a birtokátruházásig kezdeményezi az ingatlanok közüzemi szerződéseinek megszüntetését, valamint a közüzemi órák leszereltetését.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsenek

nyilvántartva, nem állnak bírói zár alatt, illetve nem képezik hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem részük, nem fedezetük.

Ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

- 10. Eladó jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kéri, hogy tulajdonjoga törlésével egyidejűleg az 1.1.-1.3. pontokban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Haszonélvező jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kéri, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az 1.1.-1.3. pontokban meghatározott ingatlanokra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Felek közösen kéri, hogy ezzel egyidejűleg ... holtig tartó haszonélvezeti joga törlésre kerüljön, a halotti anyakönyvi kivonat alapján.

Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kéri, hogy tulajdonjoga törlésével egyidejűleg az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga a 2. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kéri, hogy tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a 2. pontban meghatározott ingatlan egészére vonatkozóan haszonélvező javára holtig tartó haszonélvezeti jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba holtig tartó haszonélvezeti jog alapítása jogcímén.

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.

Egyéb rendelkezések, nyilatkozatok

- 11. Felek – az 1. és 2. pontban írtakon túl – szavatolnak a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés tárgyát képező ingatlanok 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.**

Felek rögzítik, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 6. § (1) bekezdés alapján a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok adásvétellel vagy cserével történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható.

- 12. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj a vevőt terheli.**

Lehoczky Zsolt
eladó

Lehoczky Gyuláné
haszonélvező

Balatonföldvár Város
Önkormányzata
vevő

képv.: Holovits György Huba
polgármester

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

13. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását.

Kstv. 40. § (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény értelmében kisajátítást helyettesítő egyezség eredményeként jött létre, így az ingatlan vételára 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 k) pontja alapján a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan 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.

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

Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés j) és k) pontjai, valamint 26. § (3) bekezdése alapján mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a kisajátított vagy bányakárt szenvedett ingatlanért kapott csereingatlan szerzése vagy a kártalanítási összegből rá eső rész erejéig a kártalanítottak az ingatlanvásárlása, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért kapott kártalanítási összegből azonos jog megszerzését is.

Ha a csereingatlan a kisajátítottnál értékesebb, vagy ha a megszerzett ingatlan forgalmi értéke a kártalanítási összeget, illetőleg ennek a vevőre eső arányos részét meghaladja, az illetékmentesség a többletre nem terjed ki.

Balatonföldvár Város Önkormányzata kijelenti, hogy a jelen jogügylet a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény értelmében kisajátítást helyettesítő egyezség, a kisajátítás jogalapja fennáll. Ezt eladó tudomásul veszi.

14. Eladó és hasznélvező kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok.

Vevő kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés aláírására Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024.(.....) Kt. határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Vevő képviselőjében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok (alírási 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.

Egyéb feltételek, vállalások

15. Felek rögzítik, hogy a Balatonföldvár belterület 865/9 hrsz. alatti ingatlan a 25/2018. (XII. 17.) sz. Önkormányzati rendelet 4. sz. mellékletében szerepel, így helyi védelem alatt áll. Erre figyelemmel az Önkormányzat az alábbi kötelezettségvállalásokat teszi:

- 15.1. Az Önkormányzat az ingatlan bármilyen, központi jogszabály által nem tiltott rendeltetés változtatásához a jelen okirat aláírásával hozzájárul, és kötelezettséget vállal arra, hogy a központi jogszabályok által nem tiltott rendeltetés változáshoz szükségessé váló Önkormányzat által kiadandó hozzájáruló vagy egyéb nyilatkozatokat kiadja.
- 15.2. Az Önkormányzat már most hozzájárul ahhoz, hogy az épületen belül belső átalakítások kerüljenek elvégzésre – a központi jogszabályokban foglaltak betartása mellett –, ezekkel kapcsolatban semmilyen akadályt nem támaszt, külön feltételt nem ír elő.
- 15.3. Felek megállapítják, hogy a 865/9 hrsz. alatti ingatlan jelentős felújításra szorul, amely felújítást az új tulajdonos az elkövetkező években vállalni nem tudja. Az új tulajdonos vállalja az állagmegóvást, de ezen felüli kötelezettségeket nem. Erre tekintettel az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés létrejöttétől számított 10 éven belül semmiféle felújítási, helyreállítási kötelezettséget, vagy más kötelezést a tulajdonos számára nem ír elő, ide nem értve azt az esetet, ha erre az Önkormányzatot nem általa alkotott magasabbrendű jogszabály kifejezetten kötelezi.
- 15.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az új tulajdonosnak lehetősége nyílik bármilyen pályázaton részt venni, támogatást igénybe venni az ingatlannal összefüggésben, úgy azt támogatja, és amennyiben a pályázathoz szükséges, úgy támogató nyilatkozatot ad ki az új tulajdonos részére a pályázat pozitív elbírálása érdekében. Ennek során a pályázóval együttműködik a pozitív elbírálás érdekében.

A jelen szerződés megkötésének az eladó részéről támasztott további feltételei:

- 15.5. A vevő (Önkormányzat) saját költségén a birtokba adástól számított 30 napon belül a jelen szerződéssel megvásárolt felépítményekkel kapcsolatban a bontási eljárást megindítja, erről igazolt módon Eladót tájékoztatja, valamint a bontást 6 hónapon belül elvégzi. A birtokba adást és a bontási munkálatokat az Önkormányzat a hivatalos irataihoz csatolás végett hivatalosan (fénykép, videó, feljegyzés, jegyzőkönyv) stb. dokumentálja. Ennek során az Önkormányzat gondoskodik arról, hogy a birtokba adás és a bontás során a feleken kívül más személy vagy szervezet felvételeket (fénykép, videófelvétel, stb.) az építmények belső tereiről ne készíthessen.
- 15.6. Az Önkormányzat vállalja, hogy az üzletekről vagy az üzletekkel kapcsolatban semmilyen olyan dokumentumot, fényképet, videófelvételt stb. nem tesz közzé és nem hoz nyilvánosságra, nem tesz az üzletekre vonatkozóan olyan nyilatkozatot, amely alkalmas az eladó személyének vagy üzleti jó hírnevének csorbítására.
- 15.7. A vevő Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a kisajátítási célt a kisajátítási törvényben írt törvényi határidőben megvalósítja.
- 15.8. A vevő Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a kisajátítási törvényben írtakat betartja, és a kisajátítási tervben megjelölt területet a kisajátítási tervben szereplő közérdekű célra hasznosítja, vagyis a területet kizárólag a jelen szerződés szerinti közérdekű célra (zöldterület, közpark) használja.

Ügyvédi megbízás, meghatalmazás, ellenjegyzés

16. Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a kormányhivatali hozzájárulás beszerzésével, valamint az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való képviselet ellátásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kiss és Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor ügyvéd, KASZ: 36078181), 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 – kéri a T. ingatlanügyi hatóságot, hogy a meghatalmazott ügyvédek példányát az ügyvédek részére, míg szerződő felek példányait az ő részükre közvetlenül szíveskedjen postai úton megküldeni.

17. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kénysertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint az eljáró ügyvédek a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatták.
18. 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 adókartájáról 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.
19. Jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

20. A szerződés mellékletei:

- kisajátítási terv
- **HÉSZ** vonatkozó rendelkezéseinek kivonata
- szabályozási tervlap
- szakértői vélemény az értékebecslésről
- képviselő-testületi határozat
- **Önkormányzat tájékoztatása az ingatlan rendeltetésének változtatásával, működésével kapcsolatos jelenlegi szabályokról**
- **főépítési/polgármesteri tájékoztatás az ingatlanra vonatkozó építésügyi szabályokról**

Szerződő felek jelen kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést elolvastuk, tartalmát megértettük és azt, mint akaratunkkal megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Balatonföldvár, 2024 január 25. napján.

Lehoczky Zsolt
eladó

Lehoczky Gyuláné
haszonélvező

Balatonföldvár Város
Önkormányzata
vevő
képv.: Holovits György Huba
polgármester

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

Lehoczky Zsolt
eladó, cserélő fél és
holtig tartó haszonélvezeti jogot alapító

Lehoczky Gyuláné
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó és
holtig tartó haszonélvezeti jogot szerző

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.

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181