

TELEKALAKÍTÁSI ELŐSZERZŐDÉS

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) **2111 Szada 2547/3** helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tárgyában

Szada Nagyközség Önkormányzata Telekalakító

.....
Szada Nagyközség
Önkormányzata
képv.: Pintér Lajos
polgármester
Telekalakító 1

.....
Jassó Ágnes pénzügyi
osztályvezető
Pénzügyi ellenjegyzés
Szada Nagyközség
Önkormányzata
Telekalakító 1

.....
IMMOPROJECT GLOBAL Kft.
képv.: Szöllősi Péter ügyvezető
Telekalakító

.....
között

Szadán, 2024. október ...-án

Ellenjegyzem: Szadán, 2024.10.....-án
DR. BABICZKY ANDREA ÜGYVÉD
KASZ: 36056630

Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda
Dr. Babiczky Andrea Ügyvéd
Iroda: 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. I/3.
Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara I/92.
KASZ: 36056630

TELEKALAKÍTÁSI ELŐSZERZŐDÉS

Közös tulajdon megszüntetése

Amely létrejött egyrészről

SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

Székhely: 2111 Szada, Dózsa György út 88.

Adószám: 15730545-2-13

KSH Statisztikai számjel: 15730545-8411-321-13

Fenntartó azonosító: 10035010

Államháztartási Egyedi Azonosító: 740131

Képviseli: Pintér Lajos polgármester

Bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt.11742049-15391621-00000000

Mint Telekalakító1

másrészről

IMMOPROJECT GLOBAL Ingatlanfejlesztő Kft.

Rövidített cégnév: IMMOPROJECT GLOBAL Kft.

Adószám:13712471-2-13

Cégjegyzékszám: 01-09-869336

Székhely: 1112 Budapest, Brassó utca 42.

Képviseli: Szöllősi Péter ügyvezető

Mint Telekalakító2

továbbiakban együtt: Szerződő felek között, az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Felek előljáróban rögzítik, hogy **Telekalakító1 tulajdonát** képezi 39/50-ed arányban és a **Telekalakító2 tulajdonát** képezi 11/50-ed arányban a **2111 Szada 2547/3 hrsz-on** nyilvántartott, 1,9139 m2 nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

2./ Az 1. pontban írt ingatlan ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett terhei a tulajdoni lap III. része szerint:

III/3. bejegyző határozat: 39520/2/2009.

Vezetékjog 13 m2 nagyságú területre

Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. törzsszám: 13804983

Cím: 1132 Budapest, Váci út 74-74.

III/3. bejegyző határozat: 39520/2/2009.

Vezetékjog 13 m2 nagyságú területre

Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. törzsszám: 13804983

Cím: 1132 Budapest, Váci út 74-74.

<p>..... Szada Nagyközség Önkormányzata Pintér Lajos polgármester Telekalakító1</p>	<p>..... Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Szada Nagyközség Önkormányzata Telekalakító1</p>
<p>..... IMMOPROJECT GLOBAL Kft. Szöllősi Péter ügyvezető Telekalakító2</p>	<p>Mai napon ellenjegyzem:</p> <p>Szadán, 2024. október ...-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvéd Iroda 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. KASZ: 36056630</p>

III/4. bejegyző határozat: 62095/2009.10.28.

Vezetékjog 3 m2 nagyságú területre

Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. törzsszám: 13804983

Cím: 1132 Budapest, Váci út 74-74.

III/5. bejegyző határozat: 40712/3/2010.03.09.

Jelzálogjog 62.500.000 Ft, azaz hatvankétfmilió ötszázezer Ft kölcsön és járulékai erejéig az utalás szerinti illetőségre - Törlése folyamatban van a földhivatalnál
 utalás: II/3.

Jogosult: **Szada Nagyközség Önkormányzat** törzsszám: 15391621

Cím: 2111 Szada, Dózsa György út 88.

III/6. bejegyző határozat: 54253/2010.05.21.

Vezetékjog 8 m2 nagyságú területre a VMB-125/2009. engedélyszámú (7718) HUMA_VERESEGYHÁZ_HUMA 20 kV-os vezeték javára

Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. törzsszám: 13804983

Cím: 1132 Budapest, Váci út 74-74.

III/7. bejegyző határozat: 40340/2012.02.21.

Vezetékjog 4 m2 nagyságú területre a VMB-240/2011. engedélyszámú Szada 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer (20649) javára

Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. törzsszám: 13804983

Cím: 1132 Budapest, Váci út 74-74.

III/11. bejegyző határozat: 252626/2021.11.22.

Jelzálogjog 20.000.000 Ft, azaz húszmilió Ft tőke és járulékai erejéig az utalás szerinti illetőségre

Engedményezés a III/10. sorszám alatt törölt – 226760/2/2021/02.26. számú – bejegyzés ranghelyén

utalás: II/3.

Jogosult: HBS VAGYONKEZELŐ KFT. Törzsszám: 28947868

Cím: 1137 Budapest, Szent István park 26. fszt. 2.

III/12. bejegyző határozat: 249641/2022.11.14.

Jelzálogjog 30.000 Ft, azaz harmincezer EUR tőke és járulékai erejéig az utalás szerinti illetőségre

utalás: II/3.

Jogosult: Rényi Gábor

sz.név.: Rényi Gábor

szül.: 1949.

a.név.: Ungár Ilona

Cím: 1137 Budapest, Szent István park 26. 5/1.

<p>..... Szada Nagyközség Önkormányzata Pintér Lajos polgármester Telekalakító1</p>	<p>..... Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Szada Nagyközség Önkormányzata Telekalakító1</p>
<p>..... IMMOPROJECT GLOBAL Kft. Szöllösi Péter ügyvezető Telekalakító2</p>	<p>Mai napon ellenjegyem:</p> <p>Szadán, 2024. október ...-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvéd Iroda 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. KASZ: 36056630</p>

3./ **Telekalakítók a/... (.....) KT. határozatában** foglalt felhatalmazás alapján telekalakítási előszerződést kötnek egymással az alábbiakban részletezett telekalakítás és így a közös tulajdonuk megszüntetése tárgyában. Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy a lentiekben írt telekalakítás érdekében megbízzák **Nagy Róbert** földmérőt azzal, hogy készítse el a telekalakítás **változási vázrajzát és azt az illetékes hatóságok előtt záradékoltassa**. A záradékolt változási vázrajz alapján a két tulajdonos telek felosztási eljárást, ennek keretében **egyesített telekalakítási** eljárás megindítását és lefolytatását kezdeményezi az illetékes *Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály* 6. előtt a 384/2016 (XII.2.) Kormányrendelet szerinti Kérelmen, mely során az 1./ pontban megnevezett **1 db ingatlanból 3 db ingatlan keletkezik**. Telekalakítók kéri az eljárás során a szakhatósági hozzájárulás beszerzését. Telekalakítók vállalják, hogy a telekalakítás valamennyi költségét (Hatósági eljárások díjai, illetve, földmérő díja, ügyvédi költség stb) 1/2-1/2 arányban viselik.

4./ Telekalakítók a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:73 § (1) bekezdése alapján feltétlen és visszavonhatatlan **kötelezettséget vállalnak arra**, hogy a záradékolt változási vázrajz alapján, annak készhez vételét követő 8 napon belül, **legkésőbb 2025.... ig megkötik egymással a jelen szerződésben körülírt Telekalakítási szerződést**.

Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az előszerződés Ptk –ban írott alábbi szabályaival.

6:73. § [Előszerződés]

(1) Ha a felek abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja.

(2) Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötöni. Az előszerződésre az annak alapján megkötendő szerződés szabályai megfelelően irányadóak.

5./ Telekalakítók a végleges telekalakítási szerződésben kéri majd – feltétlenül és visszavonhatatlanul – az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. –tól, hogy a telek felosztással érintett **2111 Szada 2547/3. hrsz-ú** ingatlan helyett és helyén a telekalakítással létrejövő alábbi ingatlanokat szíveskedjék bejegyezni az ingatlan –nyilvántartásba a változási vázrajzok alapján.

Kialakuló ingatlanok	tulajdonos, tulajdoni arány, jogcím
2111 Szada, 2547/3/1. hrsz. Művelési ága: „kivett beépítetlen terület” területe: 5000 m2	IMMOPROJECT GLOBAL Kft. javára 1/1 arányban, eredeti jogcímen és telekalakítás jogcímen,

..... Szada Nagyközség Önkormányzata Pintér Lajos polgármester Telekalakító1 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Szada Nagyközség Önkormányzata Telekalakító1
..... IMMOPROJECT GLOBAL Kft. Szöllősi Péter ügyvezető Telekalakító2	Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2024. október ...-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvéd Iroda 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. KASZ: 36056630

<p><u>2111 Szada, 2547/3/ 2. hrsz.</u> Művelési ága: „kivett beépítetlen terület” Területe: 5000 m²</p>	<p>Szada Nagyközség Önkormányzat javára 1/1 arányban eredeti jogcímen és telekalakítás jogcímen</p>
<p><u>2111 Szada, 2547/3/3. hrsz.</u> Művelési ága: „kivett beépítetlen terület” területe: 9.139 m²</p>	<p>Szada Nagyközség Önkormányzat javára 1/1 arányban eredeti jogcímen és telekalakítás jogcímen</p>

Felek előadják, hogy a végleges kialakuló hrsz-okat, művelési ágakat és m²-eket a változási vázrajzban feltüntettek fogják tartalmazni, és az abban szereplő adatokkal, azok alapján vállalnak kötelezettséget a telekalakítási szerződés megkötésére.

5.1./ Telekalakítók kötelezik magukat arra, hogy a változás vázrajz birtokban beszerzik a 2. pontban írt vezetékjogok és egyéb jogosultak hozzájárulását a telekalakításhoz. Telekalakító2 kötelezettség vállal arra, hogy a 3. illetve 5 pontban körülírt Telekalakítás során a tulajdoni illetőségét terhelő (2. pontban felsorolt) jelzálogjog jogosultak hozzájáruló nyilatkozatát beszerzi/ vagy a jogosultak jelzálogjog jogának törlése érdekében eljár a végleges szerződés megkötéséig. Amennyiben a jelzálogjogok még fennállnak a végleges szerződés megkötésekor, úgy kijelenti, hogy a jelzálogjogok a saját 1/1 arányú tulajdoni illetőségét fogják terhelni.

KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE

6./ Telekalakító1 és Telekalakító2 a telekalakítás során úgy kívánják megszüntetni az 1. pontban írt közös tulajdonukat, hogy az ingatlant három önálló ingatlanná alakítják a 3. illetve 5. pontban írtak szerint, mely során Telekalakító1-et 2 db ingatlan (5000 m² és 9139 m²) , Telekalakító2-t 1 db (5000 m²) ingatlan tulajdonjoga illeti majd meg 1/1 arányban. Tekintettel arra, hogy a Szada 2547/3. hrsz.-ú ingatlanban a Telekalakító1-et 39/50 arányú tulajdoni illetőség, (14.928 m²) míg a telekalakító2-t 11/50-ed arányú tulajdoni illetőség (4.210 m²) illeti meg, a Telekalakító2 –t megillető 5000 m² területű önálló ingatlan kialakításához Telekalakító1 átad a Telekalakító2 részére 790 m² –t adásvétel jogcímen. Az adásvétel tekintetében felek egyezően rögzítik, hogy Telekalakító1 eladja, Telekalakító2 megvásárolja a végleges telealakitási szerződésben a jelen pontban írt 790 m² nagyságú területet, mely a Telekalakító2 tulajdonába kerülő, önálló és 5000 m² nagysági ingatlanhoz kerül csatolásra. Felek egyezően rögzítik, hogy a Fülöp Anna ingatlanforgalmi szakértő 2024. október 1-én készült értékbecslése alapján a 790 m² terület vételára/ellenértéke a 21.500 Ft/m² ár alapul vételével **16.985.000 Ft azaz tizenhatmillió kilencszáz-nyolcvanötezer forint.**

6.1./ Felek e helyütt rögzítik, hogy 2010-ben (a 14/2010 (02.01.) KT határozat alapján) *Településrendezési szerződést* kötöttek egymással, melyet 2013-ban meghosszabbítottak. A településrendezési szerződésben foglaltaknak a Kérelmező (Telekalakító2) eleget tett, melyet a Felek 2024.10.08-án felvett Jegyzőkönyvben rögzítettek, sőt a Kérelmező Telekalakító2 a Szada 4469/1-6 és 4469/8-14. hrsz-ú Ingatlanok közmű fejlesztéseit és a környező utcák kialakítása

<p>..... Szada Nagyközség Önkormányzata Pintér Lajos polgármester Telekalakító1</p>	<p>..... Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Szada Nagyközség Önkormányzata Telekalakító1</p>
<p>..... IMMOPROJECT GLOBAL Kft. Szöllösi Péter ügyvezető Telekalakító2</p>	<p>Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2024. október ...-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvéd Iroda 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. KASZ: 36056630</p>

tekintetében a vállaltakon kívül illetve azon felül teljesített. Rögzítik továbbá Szerződő felek hogy a közös tulajdonukat képező 1. pontban írt Ingatlant a Telekalakító2 saját anyagi forrásaiból közművesítette, ahhoz a Telekalakító1 anyagilag nem járult hozzá (a Telekalakító2 vezettette be az elektromos áramot és a építette ki a csatornát) A Telekalakító2 előadásai, nyilatkozatai valamint a megvalósult fejlesztésről készült helyszíni jegyzőkönyv alapján Felek rögzítik, hogy a Telekalakító2-nek a fejlesztések és közművesítések okán **16. 985.000. Ft azaz tizenhatmillió kilencszáz-nyolcvanötezer forint** összegű vételárat meghaladó követelése áll fenn a Telekalakító1 Önkormányzattal szemben.

6.2./ A 6.1. pontban foglaltak alapján Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglaltak teljesülése, a végleges szerződés megkötése és az 1. / pontban írt Ingatlan felosztása kapcsán nincs egymással szemben követelésük, a 6. pontban írt 16.985.000 Ft azaz tizenhatmillió kilencszáz-nyolcvanötezer forint vételárba a Ptk. 6:49. § és 6:50 § (1) bekezdése alapján **beszámítják** a Telekalakító2 Telekalakító1 Önkormányzattal szemben fennálló követelését, így a Telekalakító2-t nem terheli vételár fizetési kötelezettség. Ezt meghaladóan a Telekalakító2 a végleges szerződésben lemond a Telekalakító1 Önkormányzattal szembeni 6.1. pontban írt követeléseiről, véglegesen és visszavonhatatlanul.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy Telekalakító2 a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy, jogképessége teljes, akinek képviselőt a cégjegyzék 13/10. rovatába bejegyzett **Szöllősi Péter** látja el. Szerződő felek kijelentik, hogy Telekalakító1 teljes jogképességgel rendelkező önkormányzat, **jogi személy**, így a jogszabályok értelmében elidegenítési, szerzési képessége korlátozva nincs. Telekalakító1 nevében **Pintér Lajos polgármester**, Szada Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének (.....) **számú KT** határozata alapján jogosult jelen szerződés megkötése során eljárni.

8./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Felek adatai tekintetében. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

9./ Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során IMMOPROJRCT GLOBAL Kft. nevében Szöllősi Péter jár el, A Szada Nagyközség Önkormányzat nevében és képviselőtében Pintér Lajos polgármester jár el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései

..... Szada Nagyközség Önkormányzata Pintér Lajos polgármester Telekalakító1 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Szada Nagyközség Önkormányzata Telekalakító1
..... IMMOPROJECT GLOBAL Kft. Szöllősi Péter ügyvezető Telekalakító2	Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2024. október ...-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvéd Iroda 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. KASZ: 36056630

szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

10./ Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Irodát** (kamarai lajstromszám: I/92, székhely: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. I/3. ügyintéző: dr. Babiczky Andrea ügyvéd, igazolványszám: Ü-103257., Tel: + 36 28 545 015, + 36 30 2490249, e-mail: drbabiczkyandrea@gmail.com, KASZ: 36056630) az iratok elkészítésével, ellenjegyzésével és a végleges telekalakítási szerződés szerkesztésével valamint majd az illetékes Földhivatal előtti ingatlan nyilvántartási eljárásban a jogi képviselettel. A meghatalmazás kiterjed az ingatlan-nyilvántartási kérelem ill. a B400 sz. NAV adatlap kitöltésére és benyújtására is. Megbízott a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elvállalja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Megbízott a Megbízást elvállalja.

11./ Szerződő Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

12./ Felek kijelentik és elismerik, hogy az ügyintéző ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatban valamennyi körülményről és jogszabályi háttérrel kimerítő tájékoztatásban részesítette őket, kérdésük a jogügylettel annak teljesítésével, ingatlan-nyilvántartási átvezetésével összefüggésben nincs.

13./ Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és egybehangzó értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt aláírták azzal, hogy az itt nem érintett és esetlegesen felmerülő kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Kelt: Szada, 2024.....

<p>..... Szada Nagyközség Önkormányzata Pintér Lajos polgármester Telekalakító1</p>	<p>..... Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Szada Nagyközség Önkormányzata Telekalakító1</p>
<p>..... IMMOPROJECT GLOBAL Kft. Szöllősi Péter ügyvezető Telekalakító2</p>	<p>Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2024. október ...-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvéd Iroda 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. KASZ: 36056630</p>