

**KISAJÁTÍTÁST PÓTLÓ ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS**  
**valamint**  
**ELIDEGENÍTÉS ÉS TERHELÉSI TILALMAT**  
**ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről:

**PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint vevő (a továbbiakban: Vevő), másrészről

**BARKÓCZI ZSOLT**

(születési név: Barkóczi Zsolt; anyja neve: Illés Lilla; születési helye és ideje: Lucenec, 1970.07.19.; személyi azonosító: 1-700719-4035, lakóhely: 1211 Budapest, Petz Ferenc utca 14. 7. em. 21.), mint eladó (a továbbiakban: Eladó I.)

**RÁCZ LÁSZLÓ**

(születési név: Rác László; anyja neve: Gertner Ilona; születési helye és ideje: Budapest, 1957.02.27.; személyi azonosító: 1-570227-1333, lakóhely: 2119 Pécel, Kolozsvári utca 9.), mint eladó (a továbbiakban: Eladó II.) (Eladó I. és Eladó II. a továbbiakban közösen úgy is, mint „Eladók”)

Eladók és Vevő együttesen szerződő felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a Pécel, belterület 1226 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Kolozsvári utca 9. sz. alatti, az ingatlan-nyilvántartásban „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 826 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan Eladó I. 84/100 és Eladó II. 16/100 arányú tulajdonában van. Az ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft-t 42 m<sup>2</sup> nagyságú területre megillető vezetékjog az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap III/1. sora alapján, a VMB-56/2012. engedély alapján.

2. Szerződő Felek jelen előszerződés (a továbbiakban: Előszerződés) aláírásával kinyilvánítják és megerősítik azon szándékukat, hogy az Eladók egymás között 2022. február 23. napján megkötött használati megállapodása alapján a jövőben kisajátítást pótló adásvételi szerződést kívánnak kötni Mikes Gergely földmérő által készített, a mellékelt 156-1/2021. munkaszámú vázrajz (a továbbiakban: Használati Vázrajz) szerint, és a Használati Vázrajzon I-IV. szám alatt jelzett kialakuló ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetésre kerüljenek azzal, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanból kialakuló, a Használati Vázrajzon I. és IV. szám alatti, várhatóan 1226/1 hrsz-ú, kivett helyi közút megnevezésű, összesen 216 m<sup>2</sup> területű ingatlan adásvétel útján Vevő 1/1 arányú tulajdonába kerüljön.

3. Szerződő felek a mellékelt Használati Vázrajz alapján az 1. pontban megjelölt ingatlan megosztásában a végleges kisajátítást pótló adásvételi szerződésben úgy kívánnak megállapodni, hogy Eladó I. eladja az 1. pontban körülírt ingatlan Használati Vázrajzon I. számmal jelölt összesen 186 m<sup>2</sup> terület (továbbiakban: Ingatlanrész I.) tulajdonjogát 4.650.000 Ft-ért, azaz négymillió hatszázötvenezer forintért (a továbbiakban: Vételár I.), illetőleg Eladó II. eladja az 1. pontban körülírt ingatlan Használati Vázrajzon IV. számmal jelölt összesen 30 m<sup>2</sup> terület (továbbiakban: Ingatlanrész II.) tulajdonjogát 750.000 Ft-ért, azaz hétszázötvenezer forintért (a továbbiakban: Vételár II.), Vevő pedig 1/1 arányban megveszi Ingatlanrész I.-t és Ingatlanrész II.-t Vevő által már megismert állapotában – az értékesítés a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) k) pontja értelmében adómentes-, így a kialakuló

- a) a Használati Vázrajzon I. és IV. szám alatti, várhatóan (1226/1) helyrajzi számú, „Kivett helyi közút” megnevezésű, 216 m<sup>2</sup> területű ingatlan - az ELMŰ Hálózati Kft-t a VMB-56/2012. engedély alapján 16 m<sup>2</sup> nagyságú területre megillető vezetékjog átjegyzése mellett - *kisajátítást pótló adásvétel jogcímén* Vevő 1/1 arányú tulajdonába kerül,

Pécel Város Önkormányzata  
Vevő  
Képv.: Horváth Tibor polgármester,

dr. László Jenő  
ügyvéd

Barkóczi Zsolt  
Eladó I.

Rác László  
Eladó II.

- b) a Használati Vázrajzon II. és III. szám alatti, várhatóan 1226/2 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 602 m<sup>2</sup> területű ingatlan - az ELMŰ Hálózati Kft-t a VMB-56/2012. engedély alapján 26 m<sup>2</sup> nagyságú területre megillető vezetékjog átjegyzése mellett - **kisajátítást pótló adásvétel jogcímén Eladó I. 84/100 és Eladó II. 16/100 arányú tulajdonába kerül, illetőleg marad.**

4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen előszerződésből szerződésüköt kötelezettségük keletkezik a kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésére, ide értve a kisajátítási vázrajz aláírását és valamennyi szükséges jognyilatkozat megtételét is. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a kisajátítást pótló adásvételi szerződést **60 napon belül** megkötik, miután a kapcsolódó, a 3. pont szerinti megosztás jóváhagyásához szükséges településrendezési eszközök módosítása megtörtént és a módosítást tartalmazó rendelet hatályba lépett, valamint a kisajátítási vázrajzot az ingatlanügyi hatóság záradékkal látta el.

5. Vevő a Vételár I.-ből 2.325.000 Ft-ot, azaz kétmillió háromszázhuszonötezer forintot és a Vételár II.-ből 375.000 Ft-ot, azaz háromszázhuszonötezer forintot a 7. pontban meghatározott **elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási feljegyzését követő 30 napon belül**, míg a Vételár I. és a Vételár II. fennmaradó részét a kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül fizeti meg Eladó I. CIB Banknál vezetett 10701348-54915145-51100005 számú bankszámlájára, illetőleg Eladó II. javára készpénzben vagy az általa meghatározott bankszámlájára, vagy teljesítési segédje részre.

6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha a településrendezési eszközök módosítása folytán az Ingatlanrész I. és/vagy az Ingatlanrész II. területnagyságban területszámításból eredő változás következne be, úgy a Használati Vázrajzhoz képest a kisajátítási vázrajz módosítását Vevő saját költségén köteles elvégezni, és a módosított kisajátítási vázrajz – amely a kisajátítási vázrajz hatályon kívül helyezését és új kisajátítási vázrajz készítését jelenti - Szerződő Felek a fajlagos ár figyelembe vételével elszámolnak egymással, illetőleg kötelesek a kisajátítást pótló adásvételi szerződést megkötöni. A fajlagos ár a Vételár I. és az Ingatlanrész I., illetőleg a Vételár II. és az Ingatlanrész II. hányadosaként számítandó, tehát 25.000 Ft/m<sup>2</sup>.

7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Előszerződés megkötésével a kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésének biztosítására az **1. pontban meghatározott ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak Vevő javára.** Szerződő Felek jelen Előszerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésének biztosítására az **1. pontban meghatározott ingatlanra az elidegenítési és terhelési tilalom Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.** Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy a végleges kisajátítást pótló adásvételi szerződésben az elidegenítési és terhelési tilalmat megszüntetik, és kéri az ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének törlését.

8. Eladó I. kötelezettséget vállal az Ingatlanrész I. vonatkozásában, illetőleg Eladó II. kötelezettséget vállal az Ingatlanrész II. vonatkozásában az esetleges közmű bekötésének – ideértve az 1. pontban körülírt ingatlan közműveinek az aknáit is - áthelyezésére és az ezzel járó költségek viselésére.

9.

10. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy Vevő folytatja le a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárásokat, továbbá azt, hogy Vevő viseli a kisajátítást pótló adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd munkadíjával kapcsolatos, és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges költségeket, valamint Vevő saját költségén köteles a kisajátítási vázrajzot elkészíttetni.

11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó I. az Ingatlanrész I.-t, illetőleg Eladó II. az Ingatlanrész II.-t a közforgalom számára közlekedésként biztosított korábbi áthaladás érdekében a terület elzárását az elzárást megelőző mértékben megnyitja, a közlekedést minden korlátozástól mentesen folyamatosan lehetővé teszi a Vételár I. megfizetését követő 3 munkanapon belül, melynek késedelmes teljesítése esetén napi 5.000 Ft késedelmi kötbért köteles Vevő részére megfizetni.

Pécel Város Önkormányzata  
Vevő  
Képv.: Horváth Tibor polgármester,

dr. László Jenő  
ügyvéd

Barkóczy Zsolt  
Eladó I.

Rácz László  
Eladó II.

12. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a kisajátítást pótló adásvételi szerződésben vállalja az Ingatlanrész I. és az Ingatlanrész II. Pécel 1194 hrsz-ú ingatlan felé eső kerítésének új telekhatárra történő áthelyezését saját költségén a 3. a) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 90 napon belül, az Előszerveződés megkötésekor meglévő műszaki tartalommal azonos kivitelben.

13. Vevő magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.

14. 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. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

15. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Előszerveződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

16. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – az Előszerveződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviselői ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

17. Szerződő Felek az Előszerveződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Pécel, 2022.

Pécel Város Önkormányzata  
Vevő

Képv.: Horváth Tibor polgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

.....  
Pécel, 2022. ”

Pécel, 2022.

Barkóczy Zsolt  
Eladó I.

Rácz László  
Eladó II.

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:  
Pécel, 2022.