

RÁÉPÍTÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: dr. Kövári Alexandra polgármester) mint tulajdonos (továbbiakban: **Átruházó**), másrészről az

ELEKTRIKÓ Műszaki Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (nyilvántartó szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszáma: 13-09-075232, a cég rövidített elnevezése: ELEKTRIKÓ KFT., a cég székhelye: 2115 Vácszentlászló, Zsámboki út 047/3., a cég adószáma: 12253425-2-13, a cég statisztikai számjele: 12253425-4778-113-13, képviseli: Gódor József (an.: Dóczi Erzsébet, születési ideje: 1975/08/28, adóazonosító jele: 8396854246) 2118 Dány, Szent Imre tér 8.) ügyvezető önállóan), mint jogszerző (továbbiakban: **Jogszerző**) - a továbbiakban Jogszerző és Átruházó együttesen: **Felek**) között Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) számú határozata alapján az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1. Jelen megállapodás (továbbiakban: **Megállapodás**) tárgyát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában **Pécel belterület 19/6 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **kivett épület, udvar** megnevezésű, **198 m²** területnagyságú, természetben a **2119 Pécel, Baross utca 5/F.** szám alatt lévő **ingatlan** (továbbiakban: **Ingatlan**), amely az ingatlan-nyilvántartás szerint Átruházó 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az Ingatlan per-, teher-, követelés- és igénymentes. Az Ingatlan ún. „úszótelek”-nek minősül, azaz a Pécel 19/7 helyrajzi számú tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított, önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek (OTÉK 1. sz. melléklet 133b pont).
2. Az Ingatlanon egy üzlethelyiséget tartalmazó felépítmény (a továbbiakban: **Épület**) található, amely elhelyezkedését tekintve Pécel piactéren a Rákos-patak mellett álló különálló épület. Jogszerző és az Önkormányzat között 2000. március 7. napján kötött bérleti szerződés (a továbbiakban: **Bérleti szerződés**) alapján Jogszerző az Ingatlant jogosult volt beépíteni, ugyanakkor az Épületet Gódor József (születési neve: Gódor József, született: Dány, 1951. 12. 26., anyja születési neve: Sós Margit, személyi azonosító jele: 1-511226-1915, személyazonosító igazolványa száma: 872024 TA, lakcímkártya száma: 613547FL, adóazonosító jele: 8310393989, lakóhelye: 2118 Dány, Szent Imre tér 8. szám) építette 2000-2001. évben saját költségén, az Isaszeg Nagyközség Polgármesteri Hivatal 2414-2/2000 engedély számú építési engedélye alapján, melyre az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt 790-8/2001 sz. alatt megadta. A 2010. március 25. napján kelt, Várady István felmérési vázlata alapján az üzlet beépített alapterülete 107 m², betonszegélyekkel: ~144 m². Mindezek alapján Gódor József ráépítőnek minősül.
3. Felek rögzítik, hogy a Bérleti szerződésben foglalt földhasználati díjat Jogszerző a 7. pontban körülírt Megváltási ár megfizetéséig köteles az Önkormányzat részére fizetni, melynek összege 54.146 Ft/hó (144 m² vagy betonszegély nélkül 107 m² x 200 Ft inflációval emelt összege). Felek megállapodnak abban, hogy a 7. pontban körülírt Megváltási ár megfizetését követő napon a Bérleti szerződés hatályát veszíti.
4. Felek rögzítik, hogy 2023. október 9. napján kelt szerződés szerint Gódor József, mint a 2. pontban említett ráépítő az általa elvégzett ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzésből eredő valamennyi jogát Jogszerzőre engedményezte. Átruházó kijelenti, hogy az engedményezési szerződésre tekintettel köti meg jelen Megállapodást Jogszerzővel.

5. Átruházó kijelenti, Jogszerző pedig – jogutódaikra is kiterjedő hatállyal – kifejezetten tudomásul veszi, hogy jelen jogügylet kapcsán esetlegesen a későbbiekben más személyek részéről esetlegesen felmerülő bármilyen igények vonatkozásában Átruházó kizárja minden felelősségét. Jogszerző – jogutódaira is kiterjedő hatállyal - kijelenti továbbá, hogy jelen megállapodás aláírását követően jelen jogügylet kapcsán a jelen szerződésben foglaltakon túl jogcímtől függetlenül semmilyen igénnyel (pl. öröklés, ráépítés, elbirtoklás, kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás jogcíme stb.) Átruházó felé nem él, minden igényérvényesítésről jelen Megállapodás aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
6. Felek az előző pontokban foglaltakra tekintettel, valamint az Étv. 37. § (2) bekezdése, a 2013. CLXXVII. tv. 48. §-a, az 1959. évi IV. tv. 137. §-138. §, valamint a PK 7. sz. állásfoglalás alapján megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tulajdonjogát jelen Megállapodásban meghatározott módon rendezni kívánják.
7. Felek a Megállapodás aláírásával megállapodnak abban, hogy **Jogszerző ráépítés jogcímén 1/1 arányban tulajdonjogot szerez** az Ingatlanon **10.000.000 Ft, azaz Tízmillió forint** (továbbiakban: **Megváltási ár**) Átruházó részére történő megfizetése ellenében. A Megváltási árat az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. j) pontja értelmében általános forgalmi adó nem terheli.
8. Felek megállapodnak abban, hogy Jogszerző a Megállapodás megkötését követő **15 napon** belül köteles Átruházó részére **megfizetni** a Megváltási árat Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára történő átutalással.
9. Amennyiben Jogszerző a Megváltási ár megfizetése kapcsán késedelembe esik, a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,-Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles Átruházó részére. Jogszerző 60 napot meghaladó késedelme esetén Átruházó egyoldalú, Jogszerzőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a Megállapodástól. Elállás esetén Jogszerző köteles Átruházó felhívásától számított 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában is tudomásul venni az elállást, mely nyilatkozat megadásának elmulasztása esetén a jognyilatkozat megtételéig napi 5.000,-Ft késedelmi kötbért köteles Átruházó részére megfizetni. Jogszerző a Megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról. Elállás esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni.
10. Átruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Megváltási ár megfizetését a teljesítést követő 15 napon belül – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat aláírásával vagy pénzügyi igazolásával elismeri és nyugtázza.
11. Átruházó az Ingatlan **tulajdonjogát** a Megváltási ár teljes összegének megfizetéséig **fenntartja**. Átruházó a Megváltási ár teljes összegének megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Jogszerző tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban** – ráépítés jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön, Átruházó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
12. Felek közösen kérik Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, és egyben Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Inyvt-vhr 45.§ (1) bekezdése alapján a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** Jogszerző javára az Ingatlanra a **Megállapodás ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontjától számított 6 hónapra bejegyezze**.
13. Átruházó a Megállapodás aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Átruházó feltétlen és

visszavonhatatlan hozzájárulását adja **Jogszerző 1/1 arányú tulajdonjogának** ráépítés jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Átruházó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Megváltási ár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Jogszerző részére kiállított Bejegyzési Engedély a Feleknek kiadásra, illetőleg a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-hoz benyújtásra kerüljön a maradó példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

A Megváltási ár kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Átruházó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Megváltási ár maradéktalan megfizetését, és/vagy Jogszerző eredeti banki igazolással igazolja a Megváltási ár Átruházó javára történő megfizetését.

14. Felek rögzítik, hogy Jogszerző az Ingatlant jelenleg is birtokában tartja, így birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség. Az előbbiekből alapján Jogszerző kijelenti, hogy Átruházóval szemben az Ingatlan Megállapodás aláírását megelőző birtokviszonyával, illetőleg a birtokbaadásával kapcsolatosan sem most, sem a jövőben jogcímre tekint nélkül, igényel nem él, arról a Megállapodás aláírásával kifejezetten lemond.
15. Felek megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Átruházó viseli, minden egyéb felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a megállapodás benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Jogszerző viseli.
16. Átruházó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Jogszerző magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. /b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Jogszerző a Megállapodás aláírásával írásban kijelenti, hogy a jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul köteles Átruházót tájékoztatni. Jogszerző a Megállapodás aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben nyilatkozata valótlan tartalmú vagy jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, úgy Átruházó a szerződést kártalanítás, illetőleg kártérítés nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha pedig a szerződés teljesítésére még nem került sor, a szerződéstől elállhat. Felek kijelentik, hogy ügyletkötési képességük a jelen szerződés aláírásakor nem korlátozott vagy kizárt, képviselőik teljes, megfelelő és elégséges felhatalmazással rendelkeznek jelen szerződés aláírására a jelen szerződésben.
17. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a Megállapodással kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az adózásról és illetékfizetési kapcsolatos, és az adóbevallási kötelezettségükre vonatkozó kioktatást tudomásul veszik és azt megértették. **Jogszerzők kijelentik, hogy igénybe kívánják venni az Itv. 26. § (1a) bekezdés d) pontja szerinti illetékmentességet.**
18. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a Megállapodásban 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 a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették.
19. Felek a Megállapodás aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a Megállapodás 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.

Pécel Város Önkormányzata
Átruházó
Képv.: Dr. Kövári Alexandra
polgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Elektrikó Kft.
Jogszerző
Képv.: Gódor József ügyvezető

Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Megállapodáshoz kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

20. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
21. Felek a Megállapodás elkészítésére és ellenjegyzésére – a Megállapodásban foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviseletük 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. Átruházó és Jogszerzők kéri Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül is kézbesítse.**

Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2025.

Pécel Város Önkormányzata
Átruházó
Képv.: Dr. Kövári Alexandra
polgármester

Elektrikó Kft.
Jogszerző
Képv.: Gódor József
ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Ellenjegyzem és a részemre adott meghatalmazást elfogadom:

Pécel, 2025.