

Ügyiratszám: 08-...../2018

INGATLAN CSERESZERZŐDÉSEL VEGYES TELEKALAKÍTÁSI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől

Szentendre Város Önkormányzat
székhely: 2000 Szentendre, Városháza tér 3.
adószám: 15731292-2-13
PIR szám: 731290
statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13
képviseli: Verseghi-Nagy Miklós polgármester
- a továbbiakban, mint **ÖNKORMÁNYZAT** –

másfelől

CYEB Energiakereskedő Kft.
székhely: 2000 Szentendre, Szmolnyica sétány 6/5.
adószám: 22742933-2-13
cégjegyzékszám: 13 09 138677
statisztikai számjel: 22742933-3514-113-13
képviseli: Szebeni Márton ügyvezető
- a továbbiakban, mint **CYEB** –

együttesen mint Felek között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

I. AZ ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYA

1. **ÖNKORMÁNYZAT** kijelenti, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
 - a. **Szentendre, belterület, 25/3** helyrajzi számon nyilvántartott, 31740 m² alapterületű, természetbeni címmel nem rendelkező „Kivett közterület”
 - b. **Szentendre, belterület, 28/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 2000 Szentendre, Névtelen utca 28/2 hrsz. szám alatti, 649 m² alapterületű, „kivett út”
 - c. **Szentendre, belterület, 83/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 2000 Szentendre, Dózsa György út 83/6. szám alatti, 49663 m² alapterületű, „kivett közterület”
2. **CYEB** kijelenti, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
 - a. **Szentendre, belterület 25/2.** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 2000 Szentendre, Strand utca 2. szám alatti, 5829 m² alapterületű, „Kivett játékterem, casino és udvar” megnevezésű beépített Ingatlan
 - b. **Szentendre, belterület 27/2.** helyrajzi számon nyilvántartott, 3864 m² alapterületű, természetbeni címmel nem rendelkező „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
3. Jelen előszerződés tárgya az 1. számú mellékletként csatolt, Buzás Balázs földmérő által 039Q18/TERV1 munkaszám alatt készített Változási vázrajzon feltüntetett Ingatlanhányadok felek közötti, II. fejezetben részletezettek szerinti cseréje.
4. A felek rögzítik, hogy azt követően kívánnak végleges szerződést kötni egymással, amennyiben a 2. számú mellékletként csatolt, Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 132/2018. (VII.19.) Kt. sz. határozata alapján a Szentendrei Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZÉSZ) módosítása 2019. május 31. napjáig hatályba lép. Erre tekintettel a felek a Ptk. 6:73. § szakaszában foglaltak alapján megállapodnak, hogy SZÉSZ 2. számú mellékletben foglalt Kt. határozat szerinti

tartalommal történő hatályba lépését követő 15 napon belül az Ingatlanhányadok cseréjére és a telekalakításra vonatkozóan egymással végleges szerződést kötnek a II. Fejezet szerinti tartalommal.

II. A VÉGLEGES SZERZŐDÉS TARTALMA

1. Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben bármelyik fél a végleges szerződés aláírását megtagadja, úgy a jelen szerződés alapján a Bíróság közöttük a végleges szerződést létrehozhatja, tekintettel arra, hogy Felek a végleges szerződés lényeges tartalmában jelen előszerződés aláírásával megállapodtak. A felek a megkötendő végleges csereszerződéssel vegyes telekalakítási szerződés lényeges feltételeit az alábbiak szerint állapítják meg:
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. sz. melléklet szerinti Változási Vázrajz alapján külön kérelmekben kérik a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságokat, hogy telekalakítási eljárás során ossza meg az I/1. és I/2. pontban körülírt Ingatlanokat a jelen fejezetben foglaltak szerint, és jegyezze be az alapterület-változást az eredeti jogcímen, valamint a területnövekedés mértékében telekalakítás és csere jogcímen.
3. ÖNKORMÁNYZAT a tulajdonát képező 25/3 hrsz. Ingatlanból 1866 m² területet, valamint a 83/6. hrsz. Ingatlanból 2 m² területet elcseréli a CYEB-bel a CYEB tulajdonát képező 25/2 hrsz. Ingatlanból összesen 2471 m² területért, és a 27/2 hrsz. Ingatlanból összesen 552 m² területért cserébe – a leválasztott ingatlan-részek a továbbiakban együttesen, mint Elcserélt Ingatlanhányadok.
4. A felek tudomásul veszik, hogy a telekalakítás feltétele, hogy a 25/2 hrsz. Ingatlanon lévő épület bontásra kerüljön, és az Ingatlan „kivett, beépítetlen terület” besorolású legyen. Ennek érdekében CYEB vállalja, hogy a SZÉSZ módosítás hatályba lépését követő 6 hónapon belül intézkedik az épület bontása és a 25/2 hrsz. Ingatlan átminősítése iránt.
5. A felek az alábbi táblázatban foglalják össze a SZÉSZ módosítás, 4. pont szerinti átminősítési eljárás, és a telekalakítási eljárás előtti, valamint az azt követő állapotot:

Kiinduló ➡ Létrejövő ↓	25/2 hrsz. Ingatlanból (CYEB tulajdon)	25/3 hrsz. Ingatlanból (Önk. tulajdon)	27/2 hrsz. Ingatlanból (CYEB tulajdon)	28/2 hrsz. Ingatlanból (Önk.tulajdon)	86/3 hrsz. Ingatlanból (Önk.tulajdon)
25/6 (Önk. tulajdon) 26.744 m ² kivett közterület	-	26744 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	-
25/7 (Önk. tulajdon) 1934 m ² kivett beépítetlen terület	1420 m ² csere jogcímen	514 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	-
25/8 (Önk. tulajdon) 2549 m ² kivett beépítetlen terület	1051 m ² csere jogcímen	1486 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	12 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen
25/9 (CYEB tulajdon) 8538 m ² kivett beépítetlen terület	3358 m ² adásvétel jogcímen	1866 m ² csere jogcímen	3312 m ² adásvétel jogcímen	-	2 m ² csere jogcímen
25/10 (Önk. tulajdon) 1130 m ² kivett közterület	-	1130 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	-
28/2 (Önk. tulajdon) 1201 m ² kivett út	-	-	552 m ² csere jogcímen	649 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-

83/6 (Önk. tulajdon) 49649 m ² kivett közterület	-	-	-	-	49649 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen
--	---	---	---	---	--

6. A felek a végleges szerződés aláírásával egyidejűleg - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásuk mellett - külön okiratban is kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a Változási Vázrajz adatai alapján az Ingatlanokat ossza meg, a tulajdonjogukat az eredeti jogcímen, illetve csere jogcímen jegyezze be, kéri továbbá a Földhivatalt, hogy a telekalakítással összefüggésben a változásokat az ingatlan-nyilvántartási térképen is vezesse át.
7. *A felek rögzítik, hogy a végleges szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadok átcsatolását követően, a melléklet szerinti Változási Vázrajz alapján, külön kérelmek alapján indítandó eljárásokban kéri a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságokat, hogy telekalakítási eljárás során ossza meg mind az 1/1. és 1/2. pontban körülírt Ingatlanokat az 5. pontban foglalt táblázat szerint.*
8. A Felek rögzítik, hogy az Elcserélt Ingatlanhányadok értékét a SZÉSZ módosítás utáni övezeti besorolásoknak megfelelően, a BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által 2018. szeptember 27. napján készített Értékbecslés alapján az alábbiak szerint határozzák meg:

ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL ÁTADOTT INGATLANHÁNYADOK:

- A 25/3 hrsz. Ingatlanból leválasztott 1866 m²: nettó 47.322.834,6,- Ft + áfa (bruttó 60.100.000,- Ft)
- 83/6 Ingatlanból leválasztott 2 m²: nettó 15.748,- Ft + áfa (Bruttó 20.000,- Ft)

Összesen nettó 47.338.582,7,- Ft + áfa, Bruttó 60.120.000,- Ft, azaz bruttó Hatvanmillió-százhuszezer forint értékű ingatlanhányad

CYEB ÁLTAL ÁTADOTT INGATLANHÁNYADOK:

- 25/2 Ingatlanból leválasztott 2471 m²: nettó 48.110.236,2,- Ft + áfa (Bruttó 61.100.000,- Ft)
- 27/2 Ingatlanból leválasztott 552 m²: nettó 4.960.629,9,- Ft + áfa (Bruttó 6.300.000,- Ft)

Összesen nettó 53.070.866,1,- Ft + Áfa Bruttó 67.400.000,- Ft, azaz Hatvanhétmillió-négyszázezer forint értékű ingatlanhányad

A Felek megállapítják, hogy az Elcserélt Ingatlanhányadok közötti nettó 5.732.283,5,- Ft + áfa, (Bruttó 7.280.000,- Ft, azaz Hétmillió-kettőszáznyolcvanezer) forint értékülönbözetéről CYEB az ÖNKORMÁNYZAT javára visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás jogcímen lemond. Az ÖNKORMÁNYZAT a visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatást elfogadja, és nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

9. Felek az Ingatlanhányadokat a végleges szerződés aláírását követő 5 napon belül adják egymás birtokába. A birtokbaadást követően az egyes ingatlanhányadok vonatkozásában felmerülő költségeket és kárveszélyt a szerző fél viseli. A felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet készítenek, amelyben feltüntetik a birtokbaadás időpontját, az azon résztvevő személyek nevét, a birtokbaadás megtörténtét.
10. CYEB vállalja, hogy a csere során a 25/3 hrsz-ú ingatlanból tulajdonába kerülő, 1865 m² részét (mely természetben a Strand utca egy szakasza) a közforgalom elől nem zárja el, azon a Postás strand (25/3 hrsz., a telekalakítás után 25/6 hrsz.) és a 24/4 hrsz-ú ingatlan gépjárművel történő megközelítését a Településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségének, és beruházásának megvalósításáig korlátozások nélkül biztosítja.
11. A végleges szerződéssel kapcsolatban a tulajdonjog és telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésének költségei, a jelen szerződéssel, valamint a végleges szerződéssel felmerülő ügyvédi munkadíj CYEB-et terhelik.

12. Felek nyilatkoznak, hogy belföldi Áfa alanyak minősülnek, továbbá, hogy az Áfa tv. 86§ (1) bek. j.) és k.) pontja alapján az Ingatlanjaik értékesítését adókötelessé tették, ennek megfelelően az ingatlanhányadok cseréjéről a Felek a fordított adózás szabályai szerint állítanak ki számlát. A kiállított számlán mindkét Fél egyértelmű utalást tesz arra vonatkozóan, hogy az ingatlanhányadok értékesítése után az ingatlanhányad szerzője az adófizetésre kötelezett [áfa törvény 169. § kb) pont].

Fentiekől eltérően, a 25/2 hrsz Ingatlanból átadott 1420 m2 alapterületű Ingatlanhányad kapcsán a CYEB az egyenes adózás szerinti számlát állít ki nettó 39.448.818,9,- Ft + áfa - bruttó 50.100.000,- Ft – összegről, tekintettel arra, hogy a létrejövő 25/7 hrsz ingatlan építési telek lesz.

Ugyanezen okból az ÖNKORMÁNYZAT a 25/3 hrsz Ingatlanból átadott 1866 m2 alapterületű Ingatlanhányad kapcsán egyenes adózás szerinti számlát állít ki nettó 47.322.834,6,- Ft + áfa - bruttó 60.100.000,- Ft – összegről.

13. Önkormányzat nyilatkozik, hogy nem végez vállalkozási tevékenységet.

III. EGYÉB FELTÉTELEK

1. ÖNKORMÁNYZAT nyilatkozik, hogy Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 180/2018. (X.11.) Kt. sz. határozata alapján jogosult az I/1. pont szerint ingatlanok részbeni elidegenítésére.
2. CYEB jelen szerződés aláírásával kijelenti, Magyarországon bejegyzett, az illetékes cégbíróság által regisztrált jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, amely nem áll sem végelszámolás, sem csődeljárás, sem felszámolási eljárás, sem kénysztörölési eljárás alatt. CYEB nyilatkozik továbbá, hogy az Önkormányzattal szemben nem áll fenn lejárt esedékességű tartozása. Az ÖNKORMÁNYZAT kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény hatálya alá tartozó települési önkormányzat, amelynek képviselője teljes jog- és cselekvőképességgel és a jogszabályok által előírt felhatalmazással rendelkező magyar állampolgár.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak mindkét fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani vagy megszüntetni.
4. A jelen előszerződés aláírásával a felek megbízást adnak Dr. Tarján Livia ügyvédnek (Tarján Ügyvédi Iroda - 2000 Szentendre, Dózsa György út 87.), hogy jelen előszerződést készítse el és ellenjegyezze, valamint arra, hogy a köztük kötendő végleges szerződést a felek által közölt későbbi időpontban készítse el és ellenjegyezze és az illetékes Földhivatalnál teljes körűen járjon el.
5. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény ("Pmt.") törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai adatszolgáltatásuk, illetve az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján történik. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd Eladó és Vevő személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.
6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Mellékletek:

- 1. számú melléklet – Változási vázrajz
- 2. számú melléklet – 132/2018. (VII.19.) Kt. sz. határozat

Szentendre, 2018.

Ellenjegyzem Szentendrén, 2018. napján:

Szentendre Város Önkormányzat
képviseli: Verseghi-Nagy Miklós

CYEB Energiakereskedő Kft.
képviseli: Szebeni Márton

dr. Tarján Livia
ügyvéd
KASZ: 36070051

