

Ügyiratszám: .....-...../2020

**INGATLAN CSERESZERZŐDÉSSEL VEGYES  
TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS  
- egységes szerkezetű módosítás -**

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: Fülöp Zsolt 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 felek (a továbbiakban együttesen: „Felek”) - között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel (a jelen egységes szerkezetű okirat – a Felek között külön okiratban megállapodott, az okirat aláírásának megfelelő hatályal megállapodott módosítások szerint - tartalmazza a Szentendrén 2019. március 12. napon létrejött „INGATLAN CSERESZERZŐDÉSSEL VEGYES TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS \_\_\_\_\_ naptól hatályos módosításait, a módosítások a jelen egységes szerkezetű okiratban dőlt betűvel szedve kerültek jelölésre):

**PREAMBULUM**

1. A Felek rögzítik, hogy közöttük 2019. március 12. napján „Ingatlan csereszzerződéssel vegyes telekalakítási szerződés” (a továbbiakban, mint Vegyes Szerződés) jött létre az I. fejezetben és a II/5. pontban körülírt Ingatlanhányadok tárgyában.
2. A Vegyes Szerződés módosítása vált szükségessé, mivel az ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képező Szentendre belterület 25/3 helyrajzi szám alatti ingatlan telekalakítása következtében megváltozott a helyrajzi száma és alapterülete, illetve két önálló ingatlan került kialakításra. E körülményre tekintettel a Felek a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szerződést kötik egymással az Ingatlanhányadok cseréjére és a telekalakításra vonatkozóan.

\_\_\_\_\_  
**Szentendre Város Önkormányzat**  
képviseli: Fülöp Zsolt polgármester

\_\_\_\_\_  
**CYEB Energiakereskedő Kft.**  
képviseli: Szebeni Márton ügyvezető

\_\_\_\_\_  
**dr. Tarján Livia**  
ügyvéd  
KASZ: 36070051

## I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. **ÖNKORMÁNYZAT** kijelenti, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
  - a. **Szentendre, belterület, 25/9** helyrajzi számon nyilvántartott, 4996 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett út”
  - c. **Szentendre, belterület, 83/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 2000 Szentendre, Dózsa György út 83/6. szám alatti, 49663 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű beépített Ingatlan
  - b. **Szentendre, belterület 27/2.** helyrajzi számon nyilvántartott, 3864 m<sup>2</sup> alapterületű, természetbeni címmel nem rendelkező „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
  
3. A felek tájékoztatják egymást az Ingatlanokat terhelő terhekről:
  - a. *Szentendre, belterület, 25/9 hrsz. alatti ingatlant terheli*
    - i. *III/1. számon az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. vezetékjoga 17 m<sup>2</sup> területnagyságra*
  
  - b. *Szentendre, belterület, 83/6 hrsz. alatti ingatlant terheli*
    - i. *III/1. számon a PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL jogosult Használati joga, mely földmérési jelek elhelyezését biztosítja*
    - ii. *III/7. számon az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. vezetékjoga 2170 m<sup>2</sup> területnagyságra*
    - iii. *III/8. számon az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. vezetékjoga 170 m<sup>2</sup> területnagyságra*
    - iv. *III/8. számon az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. vezetékjoga 4511 m<sup>2</sup> területnagyságra*
  
  - c. *Szentendre, belterület 25/2. hrsz. alatti ingatlant terheli*
    - i. *III/6. sorszám alatt bejegyzett településrendezési kötelezettség a Szentendrei Önkormányzat javára*
    - ii. *III/12. sorszám alatt az E.ON Energiamegoldások Kft. javára bejegyzett jelzálogjog 505.740.000,- Ft és járulékai erejéig*
  
  - d. *Szentendre, belterület 27/2. hrsz. alatti ingatlant terheli*
    - i. *III/3. sorszám alatt a Duna Menti Regionális Vízmű Rt. jogosult javára bejegyzett Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jogi csatorna vezetési szolgalmi EOTR átalakítás során a 07/36. hrsz.-ból alakult.*
    - ii. *III/5. sorszám alatt bejegyzett településrendezési kötelezettség a Szentendrei Önkormányzat javára*
    - iii. *III/10. sorszám alatt az E.ON Energiamegoldások Kft. javára bejegyzett jelzálogjog 505.740.000,- Ft és járulékai erejéig*
  
4. A Felek – a 3. pontban foglaltaktól eltekintve - szavatolnak az Ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentességéért. A Felek szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlanok a kizárólagos tulajdonukat képezik, továbbá azért, hogy az Ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartásban meg nem jelölt teher nem terheli.

A Felek kijelentik, hogy nem ismernek olyan körülményt, amely az Ingatlanok megterheléséhez, illetve már fennálló, de be nem jegyzett teher ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez alapot szolgáltatathatna, sem olyan körülményt, amely a másik fél tehermentes tulajdonszerzésének akadálya lenne.

5. *A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. sz. melléklet szerinti Változási Vázrajz alapján külön kérelmekben kéri a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságokat, hogy telekalakítási eljárás során ossza meg az 1/1. és 1/2. 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 tekintettel a jelen szerződésben – különösen annak I. fejezet 7., 8., és 9. pontjaiban – foglaltakra.*
6. **ÖNKORMÁNYZAT** elcseréli a tulajdonát képező
- Szentendre, belterület, 25/9 helyrajzi számon nyilvántartott, Ingatlanból 1866 m<sup>2</sup> területet,
  - Szentendre, belterület 83/6. hrsz Ingatlanból 2 m<sup>2</sup> területet a CYEB-bel

a **CYEB** elcseréli a tulajdonát képező

- Szentendre, belterület 25/2 hrsz. Ingatlanból összesen 2471 m<sup>2</sup> területért, és
- Szentendre, belterület 27/2 hrsz Ingatlanból összesen 552 m<sup>2</sup> területért cserébe

– a leválasztott ingatlan-részek a továbbiakban együttesen, mint **Elcserélt Ingatlanhányadok**.

*A felek rögzítik, hogy a CYEB teljesítette a Vegyes Szerződésben meghatározott azon feltételt, hogy a tulajdonát képező Szentendre, belterület 25/2 hrsz. ingatlanon álló épületet elbontsa, és ez az Ingatlan „kivett, beépítetlen terület” besorolását legyen.*

A felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az átminősítési eljárás érdekében későbbiekben benyújtandó kérelem a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali kérelmeket megelőzően nyerjen elintézés az illetékes Földhivatal által.

7. A Telekalakítás előtti állapot:
- Szentendre, belterület, 25/9** hrsz. alatti, 4996 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett közterület”
  - Szentendre, belterület, 28/2 hrsz. alatti, 649 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett út”
  - Szentendre, belterület, 83/6 hrsz. alatti, 49663 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett közterület”
  - Szentendre, belterület 25/2. hrsz. alatti, 5829 m<sup>2</sup> alapterületű, „„Kivett beépítetlen terület”
  - Szentendre, belterület 27/2 hrsz. alatti, 3864 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület”

**Telekalakítás utáni állapot:**

a) Szentendre, belterület 25/10	hrsz. alatti	1.940 m <sup>2</sup> alapterületű „kivett beépítetlen terület”
b) Szentendre, belterület 25/11	hrsz. alatti	2.544 m <sup>2</sup> alapterületű „kivett beépítetlen terület”
c) <u>Szentendre, belterület 25/12</u>	<u>hrsz. alatti</u>	<u>8.538 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett beépítetlen terület”</u>
d) Szentendre, belterület 25/13	hrsz. alatti	1.129 m <sup>2</sup> alapterületű „kivett közterület”
e) Szentendre, belterület 28/2	hrsz. alatti	1.201 m <sup>2</sup> alapterületű „kivett közterület”
f) Szentendre, belterület 83/6	hrsz. alatti	49.649 m <sup>2</sup> alapterületű „kivett közterület”

8. *A felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukkal kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a Változási Vázrajz és az alábbi táblázatban foglaltak szerint telekalakítási eljárás során ossza*

meg az I/1. és I/2. pont szerinti ingatlanokat, jegyezze be a Felek tulajdonjogát a táblázatban megjelölt eredeti jogcímen, illetve csere jogcímen, és kéri továbbá a Földhivalt, hogy a telekalakítással összefüggésben a változásokat az ingatlan-nyilvántartási térképen is vezesse át.

Telekalakítás előtti állapot →	25/2 hrsz. Ingatlanból (CYEB tulajdon)	25/9 hrsz. Ingatlanból (Önk. tulajdon)	27/2 hrsz. Ingatlanból (CYEB tulajdon)	28/2 hrsz. Ingatlanból (Önk.tulajdon)	83/6 hrsz. Ingatlanból (Önk.tulajdon)
Telekalakítást követő állapot ↓					
25/10 (Önk. tulajdon) 1940 m <sup>2</sup> kivett beépítetlen	1420 m <sup>2</sup> csere jogcímen	520 m <sup>2</sup> 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	-
25/11 (Önk. tulajdon) 2544 m <sup>2</sup> kivett beépítetlen terület	1051 m <sup>2</sup> csere jogcímen	(1459+22=) 1481 m <sup>2</sup> 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	12 m <sup>2</sup> 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen
25/12 (CYEB tulajdon) 8538 m <sup>2</sup> kivett beépítetlen terület	3358 m <sup>2</sup> adásvétel jogcímen	1866 m <sup>2</sup> csere jogcímen	3312 m <sup>2</sup> adásvétel jogcímen	-	2 m <sup>2</sup> csere jogcímen
25/13 (Önk. tulajdon) 1129 m <sup>2</sup> kivett közterület	-	1129 m <sup>2</sup> 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	-
28/2 (Önk. tulajdon) 1201 m <sup>2</sup> kivett helyi közút	-	-	(461+91=) 552 m <sup>2</sup> csere jogcímen	649 m <sup>2</sup> 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-
83/6 (Önk. tulajdon) 49649 m <sup>2</sup> kivett helyi közút	-	-	-	-	49649 m <sup>2</sup> 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen

9. A felek rögzítik, hogy a 3. pontban meghatározott terhek a telekalakítást követően a létrejövő Ingatlanokat az alábbiak szerint terhelik:

- a) 25/12. hrsz. alatti ingatlant:
  - i. az ELMÜ Hálózati Kft. jogosult Vezetékjoga 4 m<sup>2</sup>-re (VMB-122/2011) 53047/2011.11.25
  - ii. **településrendezési kötelezettség a Szentendrei Önkormányzat javára 34111/2019.03.27.**
  - iii. **az E.ON Energiamegoldások Kft. javára bejegyzett jelzálogjog 505.740.000, - Ft és járulékai erejéig 425290/2020.07.13**
- b) 25/13. hrsz. alatti ingatlant az ELMÜ Hálózati Kft. jogosult Vezetékjoga 13 m<sup>2</sup>-re (VMB-122/2011) 53047/2011.11.25
- c) 83/6. hrsz. alatti ingatlant:
  - iv. Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, Pont száma: 75-4343
  - v. az ELMÜ Hálózati Kft. jogosult Vezetékjoga 2170 m<sup>2</sup>-re (VMB-162/209) (35014/2010.05.05)

- vi. az ELMÜ Hálózati Kft. jogosult Vezetékjoga 170 m<sup>2</sup>-re (VB-325/2011) (38897/2011.07.21)
- vii. az ELMÜ Hálózati Kft. jogosult Vezetékjoga 4511 m<sup>2</sup>-re (VMB-97/2011) (46943/2011.08.26)

## II. AZ ELCSERÉLT INGATLANHÁNYADOK ÉRTÉKE, SZÁMVITELI RENDELKEZÉSEK

1. *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, és a szerződésmódosítás napján felülvizsgált Értékbecslés alapján az alábbiak szerint határozzák meg:*

### **ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL ÁTADOTT INGATLANHÁNYADOK:**

- a. *A 25/9 hrsz. Ingatlanból leválasztott 1866 m<sup>2</sup>: nettó 47.322.834,7 Ft + áfa (bruttó 60.100.000,- Ft),*
- b. *83/6 Ingatlanból leválasztott 2 m<sup>2</sup>: 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-egyszázhuszezer forint értékű ingatlanhányad.***

### **CYEB ÁLTAL ÁTADOTT INGATLANHÁNYADOK:**

- c. *25/2 Ingatlanból leválasztott összesen 2471 m<sup>2</sup>: nettó 48.110.236,2,- Ft + áfa (Bruttó 61.100.000,- Ft),*
- d. *27/2 Ingatlanból leválasztott 552 m<sup>2</sup>: 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 bruttó Hatvanhétmillió-négyszázézer forint értékű ingatlanhányad.***

**A Felek megállapítják, hogy az Elcserélt Ingatlanhányadok közötti nettó 5.732.283,4 Ft + áfa, Bruttó 7.280.000 Ft, azaz bruttó Hétmillió-kettőszáznyolcvanezer forint értékülönözetről 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.**

2. *Felek nyilatkoznak, hogy belföldi Áfa alanyoknak 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].*
3. *Fentiekől eltérően, a 25/2 hrsz Ingatlanból átadott 1420 m<sup>2</sup> alapterületű Ingatlanhányad kapcsán a CYEB az egyenes adózás szerinti számlát állít ki nettó 39.448.818,9,- Ft + áfa – bruttó 50.100.000,- Ft – összegekről, tekintettel arra, hogy a létrejövő 25/12 hrsz ingatlan építési telek lesz.*

Ugyanezen okból az ÖNKORMÁNYZAT a 25/9 hrsz Ingatlanból átadott 1866 m<sup>2</sup> alapterületű Ingatlanhányadok kapcsán egyenes adózás szerinti számlát állít ki nettó 47.322.834,- Ft + áfa - bruttó 60.100.000,- Ft – összegről.

4. Önkormányzat nyilatkozik, hogy nem végez vállalkozási tevékenységet.

### III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban a tulajdonjog és telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésének **költségei**, és a felmerülő ügyvédi munkadíj a CYEB-et terhelik.
2. Felek az Ingatlanhányadokat a szerződés hatálybalépését 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.
3. *CYEB vállalja, hogy a csere következtében a 25/9 hrsz-ú ingatlanból tulajdonába kerülő, 1866 m<sup>2</sup> részét (mely természetben a Strand utca egy szakasza) a közforgalom előtt nem zárja el, azon a „Postás strand” (telekalakítás előtti 25/8 és 25/9 hrsz alatti, a telekalakítás után 25/10 és 25/11 hrsz. alatti ingatlan) és a 24/4 hrsz-ú ingatlan gépjárművel történő megközelítését a **Településrendezési szerződésben** vállalt kötelezettségének, és beruházásának megvalósításáig korlátozások nélkül biztosítja.*
4. *ÖNKORMÁNYZAT nyilatkozik, hogy Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének ..... Kt. sz. határozata alapján jogosult jelen szerződés aláírására.*
5. 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 kénysztörlesztési eljárás alatt. CYEB nyilatkozik továbbá, hogy az Önkormányzattal szemben nem áll fenn lejárt esedékességű tartozása.

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.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak mindkét fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani vagy megszüntetni.
7. A jelen előszerződés aláírásával a felek megbízást adnak Dr. Tarján Lívia ügyvédnek (Tarján Ügyvédi Iroda - 2000 Szentendre, Dózsa György út 87.), hogy jelen szerződést készítse el és ellenjegyezze, valamint arra, hogy az illetékes Földhivatalnál és a telekalakítási eljárás során az illetékes hatóságok előtt teljes körűen járjon el.
8. 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 okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Mellékletek:

- 1. számú melléklet – Változási vázrajz

Szentendre, 2020. „ „.

Ellenjegyzem Szentendrén, 2020. „ „ napján: