



Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. július⁸.....-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Ingatlan csereszerződés és telekhatár-rendezési eljárás 1 ha területre, Veresegyház 054/16 és 054/18 hrsz.

Előterjesztő: Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: Tóth Viktória vagyongazdálkodási referens

Szakmai egyeztetés: Jovanović Dragutin főépítész, kabinetvezető

Az előterjesztés a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. Törvény, valamint végrehajtási rendelete és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság
Pénzügyi és Jogi Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veresegyház Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező Veresegyház 054/18 hrsz-ú kivett telephely besorolású, 1 ha 9.884 m² terület nagyságú ingatlan, mely a Kistrét utcában található, Gip-1 övezeti besorolásban, 1 ha terület részének telekhatár rendezése, telekcseré ügylet előkészítése tárgyában már döntött a Tisztelt Képviselő-testület, a 260/2024 (X.16.) és 262/2024 (X.16.) számú kt. határozatok formájában. A telekhatár-rendezés során a felek kérése alapján a helyrajzi számok nem változnak, mindenkinek ugyanaz marad a csereügylet lebonyolítását követően a helyrajzi száma.

A telekhatár-rendezési földhivatali eljáráshoz és telekcseré lebonyolításához a jogi feltételek adottá váltak, hiszen az Elmű Hálózati Kft. a saját tulajdonát képező 054/16 hrsz-ú, 1 ha terület nagyságú ingatlant sikeresen átminősítette kivett telephellyé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a Veresegyház 054/18 hrsz-ú, a csatolt változási vázrajz szerinti melléklet szerinti 1 ha területű ingatlanrész és a Veresegyház 054/16 hrsz-ú ingatlan telekhatár-rendezése és ingatlan csereszerződés tárgyában, melyet az Elmű Hálózati Kft-vel írunk alá.

Veresegyház, 2026. június 10.

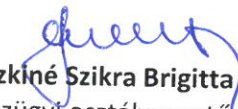
Mellékletek:

- változási vázrajz
- ingatlan csereszerződés tervezet
- tulajdoni lapok


Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel, azonban előirányzat módosítás szükséges.


Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:


Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Határozati javaslat I.:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul, hogy a Veresegyház Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező Veresegyház 054/18 hrsz-ú kivett telephely besorolású, 1 ha 9.884 m² területnagyságú ingatlan, az előterjesztés mellékletét képező változási vázrajz szerinti 1 ha területrésze vonatkozásában ingatlan csereszerződést írjon alá az ELMŰ Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 1117 Budapest, Hengermalom út 18., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg. 01-09874142, statisztikai számjele: 13804983-3514-113-01, adószáma: 13804983-2-13), a kizárólagos tulajdonát képező, Veresegyház 054/16 hrsz-ú kivett telephely besorolású 1 ha területnagyságú ingatlan vonatkozásában.

A csereszerződés és telekhatár-rendezés során a felek kérése alapján a helyrajzi számok nem változnak, mindenkinek ugyanaz marad a csereügylet lebonyolítását követően a helyrajzi száma.

A jogügyletből eredő illetékfizetési kötelezettség összegét Veresegyház Város Önkormányzata megtéríti az ELMŰ Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság felé állami adóhatósági határozat és terhelő levél birtokában.

- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására, egyben felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ügyletből keletkező változást a vagyon-nyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat 1.) pontjában meghatározott előirányzat módosítást az önkormányzat a 2026. évi költségvetésének soron következő módosításakor vezesse át.

Határidő: 2026.12.31.

Felelős: polgármester, jegyző

Határozati javaslat II.:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 262/2024.(X.16.) Kt. határozatban hozzájárult a Veresegyház Város Önkormányzatának tulajdonát képező Veresegyház külterület 054/18 helyrajzi számú ingatlan 1 ha nagyságú területrésze és az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. tulajdonában álló Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú, 1 ha területnagyságú ingatlanok térítésmentes, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Métv.) 16. § 121. pontja, valamint az Métv. 89. § (1) bekezdés d) pontja szerinti telekhatár-rendezéséhez és az ehhez szükséges esetleges telekalakításhoz.
- 2.) Jelen határozattal a Képviselő-testület megerősíti telekhatár-rendezési szándékát Göblösné Tóth Ildikó okleveles térképész által készített, 21-1/2024 munkaszámú változási vázrajz alapján.
- 3.) A csereszerződés telekhatár-rendezés során a felek kérése alapján a helyrajzi számok nem változnak, mindenkinek ugyanaz marad a csereügylet lebonyolítását követően a helyrajzi száma.

Határidő: 2026.12.31.

Felelős: polgármester, jegyző

Parcella GM. Kft.
2100 Gödöllő, Rómer F. u. 9
Tel.: 06-30-9-34-35-36
e-mail: parcellakft@parcellakft.hu

Munka száma: 21-1/2024

Veresegyház
külterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2-2352/2025
2-2820/2025
2-1481/2026
2-1481/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 054/16, :/18 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

M = 1:2000

Címkoordináták 054/16 hrsz		
Psz.	Y	X
1	665018	256299
Címkoordináták 054/18 hrsz		
Psz.	Y	X
1	665112	256211

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²	jel	műv. ága					Min.o.	ha. m²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
054/16		kivett trafóállomás telephely		1.0000	-	054/16		kivett trafóállomás telephely		1.0000	-				
054/18		kivett telephely		1.9884	-	054/18		kivett telephely		1.9884	-				
Összesen:				2.9884	-					2.9884	-				

Gödöllő, 2025.12.17.

Készítő és minőséget tanúsító:

Göblősné Tóth Ildikó
okleveles térképész
Mérnöki kamara sz.: 13-4215
Ing. rend. min. sz.: 1075/90
Földmérő jg. száma: 10302
Ing. rend. min. szám: 1075/1990

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Gödöllő, 2026. 01. 19. nap



Záradékoló: Csordásné Gyebnár Katalin

Ing. rend. min. száma: 2422/2020.
Ing. rend. min. sz.: 2422/2020.



jav.: 2026.05.07. Cmel

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Iktatószám: K/...../2026
 Ügyvédi ügyszám: 36066810/Ü/2023/021

INGATLAN CSERESZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről: **Veresegyház Város Önkormányzata** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószáma: 15730576-2-13, statisztikai száma: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény [a továbbiakban: Mötv.] 41. §. alapján: Cserháti Ferenc Attila polgármester, a kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyző: Székelyné Szabó Andrea jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Jeszenszkiné Szikra Brigitta pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014), a továbbiakban: **Tulajdonos I.**), másrészről: az **ELMŰ Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1117 Budapest, Hengermalom út 18., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg. 01-09874142, statisztikai száma: 13804983-3514-113-01, adószáma: 13804983-2-13, képviselőjében eljár: Lehoczki Balázs ügyvezető és Endersz Frigyes István ügyvezető együttes cégjegyzési joggal) (a továbbiakban: **Tulajdonos II.**) (Tulajdonos I. és Tulajdonos II. a továbbiakban együttesen: **Felek**) között alulírott helyen és napon a következők szerint:

I. Preambulum

- Veresegyház Város Önkormányzata Tulajdonos I.** városfejlesztési közfeladatának ellátása céljából szerzi meg **Tulajdonos II-től** az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg nyilvántartott **Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú** kivett telephely megnevezésű, 1 hektár alapterületű ingatlan **1/1 tulajdoni hányadát** a **Tulajdonos I. 1/1 tulajdoni hányadában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú** kivett telephely megnevezésű, 1 hektár 9884 m² alapterületű ingatlan **10000/19884 tulajdoni hányada tulajdonjogának átruházása fejében**. Erre figyelemmel kötik meg **Felek** jelen ingatlan csereszerződést.
- Tulajdonos I.** a Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú ingatlanon (a továbbiakban: ingatlan 1) fennálló 1/1 hányadú tulajdonjogát a szerződéskötés napján lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazolja. **Felek rögzítik, hogy a Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú ingatlan 1 per-, teher- és igénymentes.**
- Tulajdonos II.** a Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú ingatlanon (a továbbiakban: ingatlan 2) fennálló 1/1 hányadú tulajdonjogát a szerződéskötés napján lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazolja. **Felek rögzítik, hogy a Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú ingatlan 2 per-, teher- és igénymentes.**
- Az ingatlan 1 és az ingatlan 2 földrészletek megosztását (telekalakítást) követően újonnan létrejövő Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú kivett telephely megnevezésű, 1 hektár alapterületű és az újonnan létrejövő Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú 1 hektár 9884 m² alapterületű ingatlanok jönnek létre. Az újonnan létrejövő Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú kivett telephely megnevezésű, 1 hektár alapterületű ingatlan 1/1 hányadú tulajdonosa az ELMŰ Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság Tulajdonos II., míg az újonnan létrejövő Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú 1 hektár 9884 m² alapterületű ingatlan 1/1 hányadú tulajdonosa Veresegyház Város Önkormányzata Tulajdonos I. lesz.
- Figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.472/2009. számú határozatára, mely a Legfelsőbb Bíróság Döntvénytarában a BH2009.362. számot viseli a jelen jogügylet kapcsán a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 14. § (2) bekezdése szerint nem illeti meg minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog, mivel a Magyar Állam nem rendelkezik a Veresegyház külterület 054/18 helyrajzi számú ingatlannal, s ezért a vételi ajánlat teljes tartalmát nem tudja magáévá tenni a Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú ingatlanra.

II. Ingatlanok cseréje

- Szerződő Felek** megállapítják, hogy **Tulajdonos II.** összesen **1/1 hányadú** tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-nál (Gödöllő) nyilvántartott **Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú, 1 ha m² területű kivett telephely megnevezésű terület** (a továbbiakban: ingatlan1). **Tulajdonos I.** a tulajdonjogát a szerződéskötés napján lekért és kinyomtatott e-hiteles tulajdoni lap szemlemásolattal igazolja. **Felek** egyezően rögzítik, hogy az ingatlan1 per-, teher- és igénymentes. **Felek** az ingatlan1 átruházásra kerülő 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét a 2025. év március hónap 25. napján megkötött K/18517-1/2025 iktatószámú Megállapodás alállomási területszerzésről 3.4. pontjában hivatkozott értébecslés alapján nettó **130.500.000,- Ft-ban**, azaz **nettó Egyszázharmincmillió-ötszázezer forintban** határozzák meg. A számlázásra a K/18517-1/2025 iktatószámú Megállapodás rendelkezései szerint kerül sor.
 - Szerződő Felek** megállapítják, hogy **Tulajdonos I.** összesen **1/1 hányadú** tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-nál (Gödöllő) nyilvántartott **Veresegyház külterület 054/18 helyrajzi szám** alatt felvett, **1 ha 9884 m² terület nagyságú**, kivett telephely megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan2). **Tulajdonos I.** a tulajdonjogát a szerződéskötés napján lekért és kinyomtatott e-hiteles tulajdoni lap szemlemásolattal igazolja. **Felek** megállapítják, hogy az ingatlan2 per-, teher- és igénymentes. **Felek** az ingatlan2 átruházásra kerülő 10000/19884 tulajdoni hányadának forgalmi értékét a 2025. év március hónap 25. napján megkötött K/18517-1/2025 iktatószámú Megállapodás alállomási területszerzésről 3.4. pontjában hivatkozott értébecslés alapján **nettó 130.500.000,- Ft-ban**, azaz **nettó Egyszázharmincmillió-ötszázezer forintban** határozzák meg.

7. Felek megállapodnak abban, hogy Tulajdonos I. és Tulajdonos II. a fenti 6. pont a), valamint 6. pont b) alpontjában körülírt ingatlan1, illetve ingatlan2 tulajdonjogát ezzel egymás közt elcserélik oly módon, hogy jelen szerződés alapján Veresegyház Város Önkormányzata Tulajdonos I. válik a Parcella GM Kft. által 21-1/2024. munkaszámon készített és az ingatlanügyi hatóság által 636913/2024. számú határozattal záradékolt, majd később újra záradékolt vázrajz alapján a földrészteltek megosztását követően újonnan létrejövő Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú kivett telephely megnevezésű 1 ha 9884 m² alapterületű ingatlan 1/1 hányadú tulajdonosává, míg az ELMŰ Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság válik a Parcella GM Kft. által 21-1/2024. munkaszámon készített és az ingatlanügyi hatóság által 636913/2024. számú határozattal záradékolt, majd később újra záradékolt vázrajz alapján a földrészteltek megosztását követően újonnan létrejövő Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú kivett telephely megnevezésű 1 ha alapterületű ingatlan 1/1 hányadú tulajdonosává.
8. Az csereszerződés teljesedésbe menésével a földrészteltek megosztását követően újonnan létrejövő Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada Veresegyház Város Önkormányzata önkormányzati (nemzeti) üzleti vagyonába kerül az Nvt. 5. § (1) bekezdés második fordulata szerint.

III. Tulajdonjog bejegyzési engedélyek

9. Felek közösen kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen szerződés, valamint a4-161/2026 számon záradékolt, 21-1/2024 munkaszámú változási vázrajz szerinti földrésztel-megosztás (telekalakítás) ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően, illetve azzal egyidejűleg, a telekalakítás eredményeként létrejövő ingatlanok tekintetében a jelen szerződés szerinti tulajdonjog-változásokat csere jogcímén bejegyezni szíveskedjen.
10. **Tulajdonos II.** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 35. § (1) bekezdés g) pontjának megfelelően jelen tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával **feltétlenül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 35. § (1) bekezdés g) pontjának megfelelően jelen tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával **feltétlenül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy **Veresegyház Város Önkormányzata Tulajdonos I.** a földrészteltek megosztását követően létrejött **Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú** ingatlanra tulajdonjogát **1/1 tulajdoni hányadban** az ingatlan-nyilvántartásba földrészteltek megosztása és **csere jogcímén** bejegyzésre kerüljön.
11. **Veresegyház Város Önkormányzata Tulajdonos I.** az Inyvtv. 35. § (1) bekezdés g) pontjának megfelelően jelen tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával **feltétlenül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy az **ELMŰ Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság Tulajdonos II.** a földrészteltek megosztását követően létrejövő **Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú** ingatlanra tulajdonjogát **1/1 tulajdoni hányadban** az ingatlan-nyilvántartásba földrészteltek megosztása és **csere jogcímén** bejegyzésre kerüljön.
12. **Felek** rögzítik, hogy a Ptk. 5:166. § (1) bekezdése alapján az ingatlanra vonatkozó dologi jogok (így az átruházáson alapuló tulajdonjog is) az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkeznek.

IV. Felek megállapodása, birtokbaadás, kárveszély átszállása, szavatosság

13. **Szerződő Felek** megállapodnak abban is, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásbeli átvezetését követően veszi birtokba Tulajdonos I. **a földrészteltek megosztásából kialakuló Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú ingatlan 1/1 hányadú tulajdonjogát.** Tulajdonos II. pedig **szintén a jelen csereszerződés aláírásával egyidőben veszi birtokba** a földrészteltek megosztásából kialakuló **Veresegyház külterület 054/16 hrsz-ú ingatlan 1 1/1 tulajdoni hányadát.** **Felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan csereszerződés egyben a telekalakításhoz szükséges bejegyzési okirat is.** Fentiekre tekintettel **Felek** azt is rögzítik, hogy a kárveszély a birtokbaadással egy időben száll át az ingatlanok új tulajdonosaira.

Felek feltétlen szavatosságot vállalnak egymásnak a csere tárgyát képező ingatlanok per-, igény- és tehermentességéért. **Felek** szavatolják azt is, hogy az ingatlanokat adó, vagy adók módjára behajtható tartozás nem terhelik, az ingatlanok nem képezik egyéb bírósági, adóigazgatási, szabálysértési, közigazgatási vagy büntetés-végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt, valamint, hogy ilyen nem is várható. **Felek** szavatolják egymásnak továbbá, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga az ingatlanokon, amely **Felek** tulajdonszerzését vagy birtoklását korlátozná. **Felek** kijelentik és szavatolják **egymásnak**, hogy a jelen ingatlan csereszerződés tárgyát képező ingatlanokat közüzemi szolgáltatási díjtartozások nem terhelik. **Felek** feltétlenül szavatolják **egymásnak**, hogy az ingatlanok nem minősülnek elkobzás vagy vagyoneklobzás alá eső vagyontárgyaknak sem, valamint, hogy ilyen nem is várható. **Felek** szavatolják **egymásnak**, hogy az ingatlanoknak semmilyen jogcímen nincsenek ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosai. **Felek** kifejezetten kijelentik és visszavonhatatlanul szavatolják **egymásnak**, hogy a jelen ingatlan csereszerződés nem minősül a Ptk. 6:120. § szerinti fedezetelvonó ügyletnek és nincs olyan harmadik személy, akinek (amelynek) igénye kielégítési alapját a jelen ingatlan csereszerződés tárgyát képező ingatlanok egyszerre teljesedésbe menő adásvétele részben vagy egészben elvonná. **Felek** a jelen szerződés aláírásával szavatolnak azért, hogy az ingatlanoknak nincs olyan rejtett hibája, amelyről tudnak, vagy kellő gondosság mellett tudniuk kellene és egymást erről tájékoztatni lennének kötelesek.

14. **Felek** rögzítik, hogy a csere tárgyát képező ingatlanok az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259. § 7. pontja alapján **építési teleknek** minősülnek. A csereügylet keretében Tulajdonos I. és Tulajdonos II. önálló termékértékesítést teljesít, ezért a saját tulajdonából átruházott ingatlan vonatkozásában a jogszabályi előírásoknak megfelelő számla kiállítására

köteles. A Felek a számlát általános forgalmi adó felszámításával állítják ki, a birtokbaadás napját követő 8 naptári napon belül. A Felek áfateljesítés időpontjának a birtokátruházás napját tekintik, az átruházási érték tekintetében követeléseiket pénzügyi beszámítás útján rendezik.

Felek elektronikus számlázásban állapodnak meg.

Elektronikus számlaküldési cím:

ELMŰ Hálózati Kft.: elektronikusszamla@eon-hungaria.com

Veresegyház Város Önkormányzata: eszamlaonk@veresegyhaz.hu

15. **Felek rögzítik, hogy** figyelemmel arra, hogy Veresegyház Város Önkormányzata Tulajdonos I. a Veresegyház külterület 054/18 hrsz-ú ingatlan 1 10000/19884 hányadú tulajdonjogának jelen csereügylet keretében történő átruházása vonatkozásában a Ptk. 6:234. §-a alapján eladó, ezért az ingatlan 1 vonatkozásában alkalmazni kell az Nvt. 14. § (2) és 14. § (5) bekezdését, azonban **Felek rögzítik, mivel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan kizárólagos és egyetlen ellenszolgáltatása egy azonos forgalmi értékű másik ingatlan, ezért a jelen ingatlan csereszerződés útján megvalósuló tulajdonjog átruházáshoz** az Nvt. 13. § (1) bekezdése és a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint **versenyeztetés nem szükséges.**
16. **Szerződő Felek** megállapodnak abban is, hogy a jelen csereszerződéssel kapcsolatos költségeket (az ingatlanügyi hatóság eljárási igazgatási szolgáltatási díja, valamint az ügyvédi költség) a 2025. év március hónap 25. napján megkötött K/18517-1/2025 iktatószámú Megállapodás alállomási területszerzésről 4. pontja alapján **Tulajdonos I.** viseli.
17. **Veresegyház Város Jegyzője nyilatkozik,** hogy e szerződésben megfogalmazott ingatlancsere feltételei mindenben megfelelnek az MÖtv. 107. §-ának utolsó mondatában, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) számú önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdésében és az annak alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testülete által meghozott /2026. (. .) számú határozatban foglaltaknak.
18. **Felek, illetve Felek törvényes képviselői** akként nyilatkoznak, hogy ingatlanszerzési, szerződéskötési, és az ügyeik viteléhez szükséges belátási képességük nem korlátozott. Felek akként nyilatkoznak, hogy a jelen ügylet megkötéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására nincs szükség. **Tulajdonos II.** magyar honosságú gazdasági társaság, korlátozott felelősségű társaság, **Tulajdonos I.** Magyarország helyi önkormányzata, az MÖtv. 41. § (1) bekezdése szerint jogi személy. **Felek** kijelentik, hogy befolyásmentes végleges elhatározáson alapuló ügyleti akaratuk, kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánításuk alapján kötik meg a jelen ingatlan csereszerződést. **Felek törvényes képviselői** kijelentik és szavatolják **egymásnak** azt is, hogy nem állnak cselekvőképességet a vagyoni jogi ügycsoportban részlegesen korlátozó vagy a cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság hatálya alatt.
19. **Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd** (irodájának címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosítószáma (KASZ): 36066810) készítette és jegyzi ellen az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 43. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott rendelkezés (Felek a papíralapú okirat minden oldalát a kézjegyükkel látják el) alkalmazásának az Üttv. 43. § (4) bekezdése szerinti mellőzésével (a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd ügyfüzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható), akit szerződő **Felek** megbíznak az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási államigazgatási hatósági eljárásban való képviselőjükkel. A szerződést készítő ügyvéd a jelen ingatlan csereszerződés ellenjegyzésével fogadja el a megbízást. A szerződést készítő ügyvéd a **Feleket** kioktatta a szerződésből fakadó jogairól és kötelezettségeikről, akik a kioktatást megértették. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt adatok és tények a valóságnak mindenben megfelelnek, egyben e szerződésbe foglalják az Üttv. 29. § (3) bekezdése szerint az ügyvédi megbízási szerződést és a tényvázatot is. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt adatok és a Felek által közölt tények (különösen az ingatlan 1 és ingatlan 2 a földrészletek megosztását megelőző 10000/19884 hányadának egyenértékűsége) a valóságnak mindenben megfelelnek, egyben kéri e szerződést ügyvédi tényvázatnak is tekinteni. **Felek** kijelentik, hogy befolyásmentes végleges elhatározáson alapuló ügyleti akaratuk, kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánításuk alapján kötik meg a jelen ingatlan csereszerződést.
20. A **Felek** természetes személy törvényes képviselői kifejezett adatkezelési hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okírszerkesztő ügyvéd a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. sz. rendelete (általános adatvédelmi rendelet; a továbbiakban: „GDPR”) szerint a jelen ingatlan csereszerződésben megadott személyes adatait a jelen szerződés teljesítése, letétkezelés, az ingatlanügyi hatósággal, illetve esetlegesen a hitelező pénzintézettel való kapcsolattartás jogcímén kezelje. **Felek** törvényes képviselői személyes adatainak címzettjei: az okírszerkesztő ügyvéd, annak munkavállalói, megbízottjai és adatfeldolgozói, az ingatlanügyi hatóság és annak felettes szerve, az azonosítás során a Belügyminisztérium, az okírszerkesztő felett szakmai törvényességi felügyeletet gyakorló, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása és megakadályozásáról és megelőzéséről szóló törvény szerinti azonosítás és ügyfél átvilágítás, valamint a tényleges tulajdonos megállapítása során területi és országos ügyvédi kamara, valamint az állami adóhatóság. A személyes adatok tárolásának időtartama: a szerződés teljesítését követő öt (5) év, illetve – ha az hosszabb – a polgári jogi elévülési idő. A személyes adatok adatfeldolgozásra átadásra kerülnek a fenti, ügyvéden kívüli szerveknek, illetve postázás céljából a Magyar Posta Zrt-nek, illetve a megbízott futárszolgálatnak, vagyonvédelem céljából a **Tulajdonos I.** vagyonvédelmi megbízottjának/ a vagyonvédelmet ellátó

vállalkozónak. Az érintett természetes személy jogairól, az adatfeldolgozók személyéről információk az Adatkezelési tájékoztatóban olvashatók.

21. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., az Nvt., az Áht. és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) számú önkormányzati rendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók. Az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja **Feleket**, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 91. § (1) bekezdése¹ alapján az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ingatlanügyi hatósághoz kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés (okirat), valamint az állami adóhatóság által erre a célra rendszeresített - a **Felek** adóazonosító számát vagy az ennek hiányára utaló nyilatkozatot is tartalmazó – B400E nyomtatvány benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel egyidejűleg, az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt adatok és tények a valóságnak mindenben megfelelnek, egyben kéri e szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. Felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanok cseréje esetén az Itv. 19. § (2) bekezdése szerint az ingatlanok tulajdonjogának cseréje esetén az illeték alapja a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke. Tulajdonos I. rögzíti, hogy az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljesszemélyes illetékmentességben részesül. Tulajdonos II. illetékfizetési kötelezettségének költségét Tulajdonos I. az állami hatósági határozat és a kiállított terhelő levél alapján Tulajdonos II. részére, a terhelő levél kiállítását követő 30 napon belül megtéríteni köteles.
22. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat alapján az ügyfél-azonosítást és az ügyfél-átvilágítást elvégezte Felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás Szerződő Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok fénymásolása útján, továbbá az Üttv. 32. § (9) bekezdése és a 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat szerint történik. Szerződő Felek azonosítását Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd végzi. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitákkal kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Pp.) 25. § (4) bekezdése szerint általánosan illetékes, és a Pp. 20. § (1) bekezdés szerint hatáskörrel rendelkező bíróság, a Budapest Körmeyi Törvényszék jár el. Tekintettel arra, hogy a jelen ingatlan csereszerződés megkötése közös okiratszerkesztés keretében történik, okiratszerkesztő ügyvéd már most kifejezetten tájékoztatja a **Feleket** arról, hogy esetleges jogvitájuk során egyik **Fél** jogi képviselőt sem láthatja el, valamint, hogy jogvitájukat elsődlegesen békés úton és bíróságon kívül kell megoldaniuk és rendezniük.

Fenti szerződést **Felek** elolvasták, megértették, majd annak kijelentése mellett, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, helybenhagyóan aláírták.

Kelt: Veregyháza, 2026.

.....
Cserháti Ferenc Attila
polgármester
Veregyháza Város Önkormányzata
Tulajdonos I.

¹ Itv. 91. § (1) bekezdés: „Az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ügyfél vagy jogi képviselője az azt tartalmazó szerződés (okirat) benyújtásával az ingatlanügyi hatóságnál az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel egyidejűleg jelenti be illetékkiszabásra. A vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat az ügyfél vagy jogi képviselője az adóhatóság informatikai rendszerében vagy papíralapon az adó- és vámhatósághoz teszi meg az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül. A nyilatkozat tartalmazza a felek adóazonosító számát vagy az ennek hiányára utaló kijelentést is.”

Ellenjegyzem, Veresegyház, 2026.:

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem:
Veresegyház, 2026.

.....
Székelyné Szabó Andrea
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Tulajdonos I.

.....
Jeszenszkiné Szikra Brigitta
penzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Tulajdonos I.

.....
ELMŰ Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság
Tulajdonos II. törvényes képviselőjében
Lehoczki Balázs ügyvezető

.....
ELMŰ Hálózati Elosztó Korlátolt Felelősségű Társaság
Tulajdonos II. törvényes képviselőjében
Endersz Frigyes István ügyvezető

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott **Dr. Papp Dávid József** egyéni ügyvéd (1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., lajstromszám: 16651, nyilvántartási szám: 01-005820) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek üzleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről, a gyámhatóság jóváhagyásának szükségességéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos üzleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el. A fenti 13. pontban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Készítettem és ellenjegyzem: Veresegyház, 2026.

.....
Dr. Papp Dávid József
egyéni ügyvéd
irodája címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34.
(KASZ): 36066810

Ellenjegyzem: Veresegyház, 2026. napján azzal, hogy a jelen ellenjegyzés kizárólag az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak a Tulajdonos II. vonatkozásában való tanúsítására terjed ki. Egyben az okiratba foglalt megbízást elvállalom.

.....
Dr. Juhász-Trájer Emőke
kamarai jogtanácsos
1117 Budapest, Hengermalom út 18.
(KASZ): 36085213



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady
Endre sétány 60.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260427/5418
2026.04.27



Oldal 1/1

Veresegyház
Külterület, 54/16 helyrajzi szám

Veresegyház, Külterület, 054/16

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/287749/5 2026.03.03. 00:00:00				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / telephely	0	1 0000	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57838/2015.12.09				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.				

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53941/2001.10.05				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	054/3,054/6 helyrajzi szám megosztásából lett				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady
Endre sétány 60.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260427/5418
2026.04.27



Oldal 1/1

Veresegyház
Külterület, 54/18 helyrajzi szám

Veresegyház, Külterület, 054/18

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/359496/3 2025.09.09. 08:39:00				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / telephely	nem értelmezett	1 9884	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 224276/3/2024.02.14				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel telekalakítás Eredeti határozat: 53941/2001.10.05 Név: VERESGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2112 VERESGYHÁZ, Fő út 35.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 224276/3/2024.02.14				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekalakítás. Keletkezett a 054/15 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE