

INGATLAN CSERESZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől

Dorog Város Önkormányzata [székhelye: 2510 Dorog, Bécsi út 79-81., statisztikai számjele (statisztikai azonosítója): 15729741-8411-321-11, képviselője: dr. Tittmann János polgármester jár el], mint cserélő – a továbbiakban **Cserélő** -,

másrésztől

a. Horváth Sándor (születési neve: Horváth Sándor, születési helye és ideje: Esztergom, 1985. július 31., anyja neve: Horváth Piroska, személyi azonosítója: 1-850731-3928, adóazonosító jele: 8433102133, lakóhelye: 2510 Dorog, Hám Kálmán lakótelep 11. 1 em. 3 a.) és

b. Horváthné Sztojka Edina (születési neve: Sztojka Edina, születési helye és ideje: Győr, 1983. július 16., anyja neve: Balogh Erzsébet, személyi azonosítója: 2-830716-5455, adóazonosító jele: 8425642639, lakóhelye: 2510 Dorog, Hám Kálmán lakótelep 11. 1 em. 3 a.), mint Cseretársak – a további együttes említésnél **Cseretársak** –

(Cserélő és Cseretársak a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**)

között, az alábbi tárgyban és feltételekkel:

1.) Cserélő az 1878/1973.04.05. sz. földhivatali határozat alapján, a tulajdoni lap II/1. sz. rovata szerint, átszállás jogcímén ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kizárólagos (1/1) tulajdonosa a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalnál a Dorog 1809/4 helyrajzi szám alatt felvett, belterületi, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület rendeltetésű, mindösszesen 329 m² alapterületű, a tulajdoni lap adatai szerint természetben 2510 Dorog, Aradi vértanúk utca 7. sz. alatt fellelhető ingatlannak.

2.) Cseretársak a 34870/3/2019.04.01. sz. földhivatali határozat alapján, a tulajdoni lap II/7. sz., valamint II/8. sz. rovata szerint, adásvétel jogcímén egymás között egyenlő, vagyis személyenként 1/2 (azaz egy kettő) arányban ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalnál a Dorog 1839/13/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, belterületi, társasházi lakás rendeltetésű, mindösszesen 50 m² alapterületű, a tulajdoni lap adatai szerint természetben 2510 Dorog, Hám Kálmán lakótelep 11. 1 emelet 3. ajtó alatt fellelhető ingatlannak, amelyhez hozzá tartoznak a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségek.

A társasházi törzslap III/2. sz. rovata alapján, az ott részletezett szöveges bejegyzésnek megfelelően, a 37828/3/2013.08.08. sz. földhivatali határozat szerint a társasház egészét az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Rt. (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára bejegyzett vezetékjog terheli, a vázrajz és területkimutatás szerinti 2 m² nagyságú területre.

3.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az 1.) és 2.) pontban részletesen körülírt ingatlanok tulajdonjogát elcserélik egymással.

4.) Szerződő Felek a csere tárgyát képező ingatlanok tehermentes forgalmi értékét – helyi összehasonlító értékadatok alapján, egyben figyelemmel a BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által 2024. március 1-jei keltezéssel kiadott ingatlanforgalmi szakvéleményekben foglaltakra – az alábbiak szerint határozzák meg:

a.) Az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan – azaz a Cserélő tulajdonában álló, a Dorog 1809/4 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan egészének – forgalmi értéke 28.200.000,- (azaz huszonnyolcmillió-kettőszázezer) Ft. Ezzel összefüggésben Cserélő felelőssége tudatában akként nyilatkozik, hogy a tárgy szerinti jogügylet tekintetében általános forgalmi adó (ÁFA) felszámítására nem jogosult, figyelemmel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfatv.) 86. § (1) bekezdésének j) pontjában foglaltakra, egyben figyelemmel arra is, hogy a tárgy szerinti ingatlan cseréje nem esik az Áfatv. 86. § (1) bekezdése ja) pontjában, illetve jb) pontjában meghatározott kivételi szabályok hatálya alá.

b.) A 2.) pontban részletesen körülírt ingatlan – azaz a Dorog 1839/13/A/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan egészének – forgalmi értéke szintén 28.200.000,- (azaz huszonnyolcmillió-kettőszázezer) Ft.

5.) Szerződő Felek megállapítják, hogy a 4.) pontban meghatározott forgalmi értékek figyelembevételével Szerződő Feleket értékkülönbözlet megfizetésének kötelezettsége nem terheli.

6.) Ide nem értve az e szerződés 13.) és 14.) pontjában részletezett eljárásokat, Cserélő szavatol az e szerződés alapján Cseretársak tulajdonába kerülő ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy azzal kapcsolatban adó- és adók módjára behajtható (köz)tartozása nem áll fenn.

Túl a társasház egészét terhelő vezetékJogon, Cseretársak szavatolnak az e szerződés alapján Cserélő tulajdonába kerülő ingatlan további per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy azzal kapcsolatban adó- és adók módjára behajtható (köz)tartozásuk, illetve a társasházi közösséggel szembeni tartozásuk nem áll fenn.

7.) Szerződő Felek megállapodnak az e szerződéssel érintett ingatlanok birtokának átruházásában. Ennek alapján Szerződő Felek kölcsönösen az e szerződés hatályának beálltát [lásd e szerződés 13.) és 14.) pontját] követő 30 (azaz harminc) napon belül lépnek a tárgy szerinti ingatlanok tulajdonosi birtokába, e naptól viselik az azokkal kapcsolatos terheket és kárveszélyt, szedik azok hasznait.

Szerződő Felek külön okiratban rögzítik az egyes ingatlanokba bevezetett közművek (pld. villamos energia) mérőkészülékeinek a birtokba lépésük idején mutatott állását.

Cseretársak kötelezettséget vállalnak arra, hogy Cserélő birtokba lépésétől számított 30 (azaz harminc) napon belül a 2.) pontban részletezett ingatlanhoz kapcsolódó népeességnyilvántartási bejegyzésüket, a velük együtt költöző személyekre is kiható hatállyal, meg fogják szüntetni.

8.) Cserélő e szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedélyét) adja ahhoz, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan – azaz a Dorog 1809/4 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan egészének – tulajdonjoga Cseretársak javára, azok között egyenlő [azaz személyenként 1/2 (vagyis egy ketted)] arányban, csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

9.) Cseretársak e szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat (bejegyzési engedélyüket) adják ahhoz, hogy a 2.) pont szerinti ingatlan – azaz a Cseretársaknak az egymás között egyenlő [azaz személyenként 1/2 (vagyis egy ketted)] arányban tulajdonában álló, a Dorog 1839/13/A/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan egésze – tulajdonjoga Cserélő javára, 1/1 arányban, csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

10.) Az egyes ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseket Szerződő Felek megállapodása alapján Cserélő teljesíti azzal, hogy Szerződő Felek külön viselik az egyes ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekkel kapcsolatban felmerülő költségeket.

A fentiekkel együtt Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a tárgy szerinti jogügyletből fakadó egyes ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekre azt követően kerülhet sor, hogy az e szerződés 13.) és 14.) pontja szerinti eljárások alapján e szerződés hatályossá válik. Ezzel együtt ennek bekövetkezéséig Szerződő Felek az egyes jognyilatkozataikhoz kötve vannak.

11.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az e szerződés szerinti jogügyletből fakadó visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 27. §. (1) bekezdése szerinti módon kerül sor, azzal, hogy Cserélőt az Itv. 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg, míg Cseretársak tekintetében a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja az Itv. 21. § (2) bekezdésének a) pontja szerint kerül megállapításra.

12.) Szerződő Felek megállapítják, hogy Cserélő Képviselő-testülete az e szerződés szerinti jogügylet megkötéséhez sz. határozatával hozzájárult, melynek keretében a törvényes képviselője eljáró személyt feljogosította e szerződés megkötésére.

13.) Szerződő Felek nyugtázzák, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 14. §. (2) bekezdése, 14. § (4) bekezdése, illetve a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (Kvtv.) 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a Cserélő tulajdonában álló, a Dorog 1809/4 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan cseréje vonatkozásában a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A fentiekkel együtt Szerződő Felek megállapítják, hogy a Magyar Államot megillető elővásárlási jogon kívül további, harmadik személy elővásárlásra jogosultról nincs tudomásuk. Ezzel összefüggésben Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.) pontban részletezett ingatlan e szerződés megkötésekor önkormányzati bérlakás jogi jelleggel bír, azonban az Nvt. 14. § (3) bekezdése szerinti elővásárlási jog gyakorlására jogosult személy az adott ingatlan vonatkozásában nincs.

Az előzőkre tekintettel Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy e szerződés a Magyar Állammal, mint elővásárlásra jogosulttal szemben nem hatályos, és egymással szemben is hatályba csak akkor lép, amennyiben a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. e szerződés részére történt kézbesítésétől számított 35 (azaz harmincöt) naptári napon belül akként nyilatkozik, hogy a Magyar Állam elővásárlási jogával nem él, vagy a szóban forgó határidő az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából jogvesztő módon eredménytelenül telik el.

A Magyar Államot megillető elővásárlási joggal kapcsolatos eljárást Cserélő vállalja teljesíteni.

14.) Szerződő Felek megállapítják, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (Mötv.) 108/A. § (1) bekezdése c) pontjában, valamint a (2) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a tárgy szerinti jogügylet a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyásához kötött. A szóban forgó jóváhagyás beszerzése Cserélő jogköre és feladata.

15.) Figyelemmel az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben foglaltakra, Szerződő Felek megállapítják, hogy a csere tárgyát képező ingatlanok tekintetében energetikai tanúsítványt szükséges készíteni. Ezzel összefüggésben Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy e kötelezettségüknek e szerződés hatálybalépését követő 30 (azaz harminc) napon belül tesznek eleget, azzal, hogy az adott tanúsítvány elkészítésének költségeit az 1.) pont szerinti ingatlan tekintetében Cserélő, míg a 2.) pont szerinti ingatlan tekintetében Cseretársak viselik.

16.) Cseretársak kijelentik, hogy ismeretében vannak az e szerződés teljesítéséből származó bevételükből fakadó esetleges személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségüknek.

17.) E szerződés megkötésének költségeit Cserélő viseli.

18.) Cserélő kijelenti, hogy magyar jogi személyként történő fennállása jogszabályon alapul, amelynek alapján ügyleti képessége sem korlátozva, sem kizárva nincs.

Cseretársak büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy valamennyien állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező, cselekvőképes magyar állampolgárok.

19.) Szerződő Felek e szerződés aláírásával megbízzák a Dr. Kovács László Ügyvédi Irodát (amely nyilvántartva a Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamaránál a 30/2002. névjegyzékszám alatt, székhelye 2500 Esztergom, Kossuth Lajos utca 14. 1. emelet 115., képviseli dr. Kovács László irodavezető ügyvéd, aki nyilvántartva a Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamaránál a 107/1991. névjegyzékszám alatt, kamarai azonosító száma 36063788) az e szerződéssel összefüggő, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ügyvédi tv.) szerinti teljes okiratszerkesztő tevékenységre, továbbá meghatalmazzák a teljes ingatlan-nyilvántartási ügyintézésre és képviseletre. Ezt meghaladóan Cserélő meghatalmazása az e szerződés 13.) pontja szerinti elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás

megvalósítására, illetve az e szerződés 14.) pontja szerinti jóváhagyási eljárásra is kiterjed.

A megbízást, illetve a meghatalmazásokat a Dr. Kovács László Ügyvédi Iroda az e szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédje, dr. Kovács László útján elvállalja, ellátja, illetve elfogadja.

20.) Szerződő Felek a csere tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában tudomásul veszik, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjai értelmében ingatlan tulajdonjogának változásakor (valamint ingatlan bérbeadásakor) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálata kötelezően elvégzendő. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

21.) Szerződő Felek nyugtázzák, hogy az e szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az Ügyvédi tv. 45/A. § alapján tájékoztatást nyújtott részükre a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

22.) Szerződő Felek az e szerződésből fakadó, és békés úton, egymás között nem rendezhető vitás kérdéseik eldöntésére – a hatáskör függvényében – alávetik magukat az Esztergomi Járásbíróság, vagy a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességének.

23.) Az e szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az Nvt., az Mötv., valamint az ingatlanok cseréjére vonatkozó egyéb jogszabályok kapcsolódó rendelkezései irányadók.

24.) A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk, illetve Cserélő törvényes képviselője által bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján. Szerződő Felek egyaránt kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő Felek, illetve Cserélő törvényes képviselője jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy az e szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyi adataikat kezelje. Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti Szerződő Felek adatait.

25.) E szerződés, figyelemmel az Ügyvédi tv. 43. § (4) bekezdésében foglaltakra, nem tartalmazza minden oldalán Szerződő Feleknek a kézjegyét, mivel az adott okirat lapjait az e szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

Szerződő Felek e szerződést elolvasás és kölcsönösen egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, Cserélő tekintetében a bevezető rendelkezésekben meghatározott törvényes képviselője útján, az alábbi helyen és időpontban írták alá:

Dorog, 2024. hó napján.

Dorog Város Önkormányzata
Cserélő
képviseletében
Dr. Tittmann János
polgármester

Horváth Sándor
Cseretárs

Horváthné Sztojka Edina
Cseretárs

Alulírott dr. Kovács László ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36063788), a Dr. Kovács László Ügyvédi Iroda (székhelye 2500 Esztergom, Kossuth Lajos utca 14. 1. emelet 115.) egyedüli tagja az általam szerkesztett jelen okiratot **ellenjegyzem** Dorogon, 2024.hó ... napján, és az abban foglalt ügyvédi megbízást elvállalom, ellátom, továbbá az abban foglalt ügyvédi meghatalmazásokat elfogadom.

Dr. Kovács László
ügyvéd