

## TELEKMEGOSZTÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött *egyrésről Horváth Vencel* (születési név: Horváth Vencel, születési hely, idő: Zalakaros, 1958. 06. 13., anyja neve: Erhetics Teréz, szem. szám: 1-580613-2045, adóazonosító jel: 8334002793, lakcím: 8749 Zalakaros, Kossuth út 9.), **mint eladó,**

*másrészről Zalakaros Város Önkormányzata* (Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 734334, Adószám: 15734336-2-20, KSH statisztikai számjel: 15734336-8411-321-20, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 743912, Székhely: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.) – **képviselében eljár: Novák Ferenc polgármester - mint vevő - eladó és vevő együtt a továbbiakban: Szerződő felek - között a mai napon az alábbi feltételek mellett:**

### I. ELŐZMÉNYEK

Szerződő felek előzményként rögzítik, hogy **2022. február 15. napján telekmegosztással vegyes adásvételi szerződést kötöttek** a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2-nél (Nagykanizsa) **Zalakaros külterület 083/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 6434 m<sup>2</sup> alapterületű, rét, községi mintatér megjelölésű, összesen 63 AK értékű, 2-es és 4-es minőségi osztályú ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan) **vonatkozásában. Szerződő felek a telekmegosztással vegyes adásvételi szerződést közös akarattal 2022. november 30. napján módosították.**

Szerződő felek rögzítik, hogy **a telekmegosztással vegyes adásvételi szerződést közös akarattal ismét módosítják, mivel a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. (Nagykanizsa) a fenti ingatlan vonatkozásában a telekalakítást nem engedélyezte, ugyanis a telekalakítás ellentétes lett volna az Étv. előírásaival, valamint a benyújtáskor hatályos Zalakaros Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló Zalakaros Város Önkormányzata képviselő-testületének 19/2015 (IX.11.) önkormányzati rendeletével (HÉSZ) megállapított településrendezési követelményekkel és a helyi építési szabályzattal. Szerződő felek rögzítik, hogy a hivatkozott jogszabályoknak megfelelően kívánják módosítani az általuk 2022. február 15. napján megkötött és 2022. november 30. napján módosított telekmegosztással vegyes adásvételi szerződést.**

Szerződő felek rögzítik, hogy a módosításhoz Zalakaros Város Önkormányzatának képviselő-testülete a **.../2023. (...)** számú határozatával, 2023. április 12. napján a Dömötörfy András földmérő üzemmérnök (Nemespátró, Petőfi S. u. 27.) által 17/2022 munkaszámon készített és a Zala Megyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatalának Földhivatali Osztálya által 2023. április 14. napján záradékolt változási vázrajz alapján hozzájárult.

### II. MÓDOSÍTÁS TÁRGYA

„3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a **2. pontban megjelölt ingatlanból telekmegosztással a 17/2022 számú változási vázrajz alapján az alábbi ingatlanokat alakítatják ki:**

- Zalakaros külterület 083/32 helyrajzi számú, 168 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett kerékpárút megjelölésű ingatlant;
- Zalakaros külterület 083/33 helyrajzi számú, 118 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett kerékpárút megjelölésű ingatlant,
- Zalakaros külterület 083/34 helyrajzi számú, összesen 1 ha 6148 m<sup>2</sup> alapterületű, rét megjelölésű, összesen 61,76 AK értékű ingatlant (ezen ingatlanon a községi mintatér területe 1 ha 1104 m<sup>2</sup>, értéke pedig 48,19 AK, valamint 2-es minőségi osztályba sorolandó; az ingatlan ezen felüli területe 4-es minőségi osztályba sorolandó, 13,57 AK értékű és területe 5044 m<sup>2</sup>).

4. A 17/2022 számú, Zala Vármegyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatala által záradékolt változási vázrajz alapján szerződő felek megállapodnak abban, hogy **eladó az 2. pontban megjelölt, Zalakaros külterület 083/4 hrsz-ú, 1 ha 6434 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanból telekmegosztással kialakított**

- Zalakaros külterület 083/32 helyrajzi számú 168 m<sup>2</sup> területű, kivett kerékpárút művelési ágú ingatlant (a továbbiakban: **1. számú ingatlan**) - ami 1/1 tulajdoni hányadnak felel meg – és a
- Zalakaros külterület 083/4 hrsz-ú, 1 ha 6434 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanból telekmegosztással kialakított Zalakaros külterület 083/33 helyrajzi számú 118 m<sup>2</sup> területű, kivett kerékpárút művelési ágú ingatlant (a továbbiakban: **2. számú ingatlan**) - ami 1/1 tulajdoni hányadnak felel meg - **eladja vevőnek.**

---

Horváth Vencel  
eladó

---

Zalakaros Város Önkormányzata  
képviselében eljár: Novák Ferenc  
polgármester-vevő

---

Dr. Csetneki Gábor  
ügyvéd

**Szerződő felek rögzítik, hogy ezen adásvétel közérdekű célú kisajátítást megelőző adásvételi szerződésnek minősül.**

A megosztást követően kialakításra került **Zalakaros külterület 083/34 helyrajzi számú 1 ha 6148 m<sup>2</sup> területű, rét, községi mintatér művelési ágú ingatlan eladó tulajdonában marad eredeti jogcímen.**

A vevő a Zalakaros külterület 083/32 hrsz-ú és a Zalakaros külterület 083/33 hrsz-ú ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 2023.04.12. napján kelt, **17/2022-es munkaszámon**, Dömötörfy András földmérő által készített, a 3. pontban hivatkozott **változási vázrajz alapján** a Zalakaros külterület 083/32 hrsz-ú és a Zalakaros külterület 083/33 hrsz-ú ingatlanok által **összesen 286 m<sup>2</sup> terület kerül vevő tulajdonába, a 2006. november 7. napján kelt adásvételi szerződésbe foglalt 335 m<sup>2</sup> helyett.**

5. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Zalakaros külterület 083/32 hrsz-ú és 083/33 hrsz-ú, összesen 286 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának vételára 87.449,-Ft, azaz nyolcvanhétezer-négyszáznegyvenkilenc forint, melyet vevő a korábbi adásvételi szerződés kapcsán megfizetett eladó részére.** Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy a vételarat hiánytalanul átvette. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésben meghatározott vételár összege 14.983,-Ft-tal kevesebb, mint amekkora összeg kifizetésre került a 2006. november 7-i szerződés vonatkozásában eladó részére (a korábbi szerződés szerinti vételár: 102.432,-Ft volt). Ennek oka, hogy a korábbi szerződés tárgyát képező ingatlan területnagysága nagyobb volt, mint a jelen szerződésbe foglalt ingatlanok területmértéke. Szerződő felek kijelentik, hogy **Horváth Vencel eladó a két szerződés vételára közti különbözetet visszafizette Zalakaros Város Önkormányzata részére készpénzben, egyösszegben. Zalakaros Város Önkormányzata képviselőjében eljáró Novák Ferenc polgármester jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy elismeri és nyugtázza a vételár különbözet, azaz 14.985,-Ft hiánytalan átvételét.**
6. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő - a korábbi adásvételi szerződésben foglaltak szerint birtokba lépett - a Zalakaros külterület 083/32 hrsz-ú és a 083/33 hrsz-ú ingatlanok birtokában van, szedi hasznaikat, viseli terheiket és azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. A Zalakaros külterület 083/4 hrsz-ú ingatlanra a földhasználati nyilvántartás adatai alapján van bejelentett földhasználó. A földhasználó az eladó, Horváth Vencel.
8. Eladó kijelenti, hogy a **2. pontban megjelölt Ingatlan az alábbiakat leszámítva per-, teher- és igénymentes, és ezért szavatosságot vállal:**
- Az ingatlant terheli a 33088/1996.03.11 számú határozattal a Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.) javára bejegyzett **vezetékjog** a vázrajz szerint meghatározott részre, továbbá
  - Az ingatlant terheli a 31160/2011.01.24 számú határozattal az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózat Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Pécs, Búza tér 8/A) javára bejegyzett **vezetékjog** a vázrajz szerinti elhelyezkedésben, biztonsági övezetre vonatkozó tilalom, 2238 m<sup>2</sup> területre.
- Szerződő felek **nyilatkoznak és kérik a Tisztelt Földhivatalt**, hogy a **17/2022 számú vázrajznak megfelelően a telek megosztást követően a Zalakaros külterület 083/34 hrsz-ú ingatlan vonatkozásban a jelen pontban megjelölt terheket, továbbá a használati jog gyakorlójaként a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályt (8800 Nagykanizsa, Platán sor 2.) - Községi mintatér a 2. minőségi osztályú rét művelési ágra vonatkozóan - feljegyezni szíveskedjen, a Zalakaros külterület 083/32 hrsz-ú és a Zalakaros külterület 083/33 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában azonban a terhek átvezetését mellőzni szíveskedjen.**
9. Vevő kijelenti, hogy:
- **amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van**, arra az esetre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló **földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg**,
  - **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**),

---

**Horváth Vencel**  
eladó

---

**Zalakaros Város Önkormányzata**  
képviselőjében eljár: **Novák Ferenc**  
polgármester-vevő

---

**Dr. Csetneki Gábor**  
ügyvéd

- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- az Inyvtv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

12. Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és bejegyzési engedélyét adja ahhoz** – és a szerződő felek közösen kérik -, **hogy a Tisztelt Ingatlan-nyilvántartási Hatóság Zalakaros Város Önkormányzata vevő tulajdonjogát - adásvétel jogcímen – a Zalakaros külterület 083/4 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkeletkezett Zalakaros külterület 083/32 hrsz-ú 168 m<sup>2</sup> alapterületű, rét művelési ágú ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban bejegyezze, továbbá Zalakaros Város Önkormányzata vevő tulajdonjogát - adásvétel jogcímen – a Zalakaros külterület 083/4 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkeletkezett Zalakaros külterület 083/33 hrsz-ú 118 m<sup>2</sup> alapterületű, rét művelési ágú ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban bejegyezze, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A Zalakaros külterület 083/4 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett Zalakaros külterület 083/34 hrsz-ú ingatlan tulajdonjoga változatlan marad, annak tulajdonjoga eredeti, földhöz juttatás jogcímen eladónál marad.** Szerződő felek kérik a Tisztelt Ingatlan-nyilvántartási Hatóságot, hogy a – 17/2022 munkaszámú változási vázrajz szerinti – telekmegosztást bejegyezni szíveskedjen az ingatlan-nyilvántartásban, az alábbiak szerint:

VÁLTOZÁS ELŐTT					VÁLTOZÁS UTÁN				
HRSZ	Terület	Művelési ág	Min.o.	AK	HRSZ	Terület	Művelési ág	Min.o.	AK
083/4	1 ha 6434 m <sup>2</sup>	rét	-	63,00	083/32	168 m <sup>2</sup>	kivett kerékpárút	-	0,00
	1 ha 1390 m <sup>2</sup>	községi mintatér	2	49,43	083/33	118 m <sup>2</sup>	kivett kerékpárút	-	0,00
	5044 m <sup>2</sup>		4	13,57	083/34	1 ha 6148 m <sup>2</sup>	rét	-	61,76
						1ha 1104 m <sup>2</sup>	községi mintatér	2	48,19
						5044 m <sup>2</sup>		4	13,57
<b>ÖSSZ.:</b>	<b>1 ha 6434 m<sup>2</sup></b>			<b>63,00</b>		<b>1 ha 6434 m<sup>2</sup></b>		<b>-</b>	<b>61,76</b>

”

Horváth Vencel  
eladó

Zalakaros Város Önkormányzata  
képviselőjében eljár: Novák Ferenc  
polgármester-vevő

Dr. Csetneki Gábor  
ügyvéd

### III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek rögzítik, hogy az I. pontban írt adásvételi szerződés jelen módosításokkal nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

**Jelen módosítás az adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét képezi.**

Szerződő felek a jelen módosító okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2., Földmérési és Földügyi Osztály 2. (Nagykanizsa) és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes szerve és más illetékes hatóság előtti eljárással a Csetneki Ügyvédi Irodát – ügyintéző: Dr. Csetneki Gábor ügyvéd, 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. – **bízzák/hatalmazzák meg**, aki e megbízást/meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével **elfogadja**. A meghatalmazás **kiterjed** valamennyi, a jelen szerződés kapcsán a szerződő felek által tehető nyilatkozat megtételére, valamint **Dömötörfy András földmérő üzemmérnök által készített 17/2022. számú változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz aláírásával is**. A szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Meghatalmazott a fenti megbízást és meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek a jelen telekmegosztással vegyes adásvételi szerződés módosítást, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, felolvasást és megmagyarázást követően, helybenhagyólag írják alá.

Zalakaros, 2023. ....

---

Horváth Vencel  
eladó

---

Zalakaros Város Önkormányzata  
képviselőjében eljár: Novák Ferenc polgármester  
vevő

---

#### ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

**Ellenjegyzem:**

**Csetneki Ügyvédi Iroda**

**Dr. Csetneki Gábor ügyvéd**

**Kamarai azonosító szám: 36058437**

**8800 Nagykanizsa, Sugár út 42.**

**Zalakaros, 2023. ....**