

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2026. február 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a 8000/182 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

Előterjesztés: Dr. Gémesi György András polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő Város kizárólagos tulajdonát képezi a Gödöllő, 8000/182 hrsz-ú, kivett belterületi beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. A vizsgált, lankás terepen fekvő 519 m²-es Vt-13 besorolású terület ki van mérve és részben körbe van kerítve, közmű sincs bevezetve, az ingatlanak jogilag van közútkapcsolata. A telek mellett egy kialakítandó közterületi út, másik oldalt magán telek határolja. Mivel GÉSZ szerint 800 m² a minimum kialakítható terület nagysága, a telek önmagában korlátozottan használható, de a mellette lévő telekkel egyben használható teljes mértékben. Az eredetileg Jogar utcából leválasztott terület a Jogar utcából megközelíthető, az utcában minden közmű megtalálható. A területet jelenleg füvesített, elkerített.

Ágoston István a szomszédos telek (8000/154 hrsz) tulajdonosa vételi szándékát jelezte az Önkormányzat felé.

Az értékesítésre tervezett 8000/182 hrsz-ú ingatlan a tulajdoni lap adatai szerint a 55639-2/2008.07.10 számú határozattal telekalakítás útján keletkezett és került Gödöllő Város Önkormányzat tulajdonába. A 8000/182 hrsz-ú ingatlan a 239081/2/2023.09.01 számú bejegyző határozat alapján a gödöllői 8000/22,147,148,149,155,158,159 helyrajzi számú ingatlanok telekalakításából és újraosztásából keletkezett.

2025 novemberében az Önkormányzat felkérésére Várnai Tibor ingatlanforgalmi szakértő értékbecslést készített az ingatlanra vonatkozóan. Piaci összehasonlító elemző módszerrel megállapította, hogy a belterületi ingatlan értéke 28.000 Ft/m² áron kerekítve 14.500.000 Ft. Ágoston István az értékbecsléssel megállapított és részére felajánlott vételárat elfogadta, és kérte az adásvételi szerződés előkészítésének megindítását.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi a telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi előszerződés tervezete, melynek főbb pontjai a következők:

- felek előszerződést kötnek, melyben rögzítik a vételárat, költségviselést, és azt, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos földhivatali és egyéb eljárások megindítása melyik fél feladata
- telekalakítási eljárás megindításáról rendelkeznek
- Polgármester Urat a testület felhatalmazza a szükséges jognyilatkozatok megtételére, előszerződés és adásvételi szerződés megkötésére
- felek rögzítik, hogy a vételárra tekintettel – mivel az nettó húszmillió forint értékhatár alatti – Vagyonrendeletünk 14. § (2) bekezdése értelmében a jelen jogügyletre a versenyeztetési eljárás nem alkalmazandó (út céljára nem szükséges a terület, máshogy nem hasznosítható)
- a telekalakításhoz szükséges dokumentáció elkészítését, beszerzését (ideértve a földhivatal által záradékolt változási vázrajz elkészítését, beszerzését és a telekalakítást, telekegyesítést engedélyező kormányhivatali végleges engedélyező határozat beszerzését) az Önkormányzat megrendeli, a költségeket a Vevő viseli
- felek az ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított 11.417.323,-Ft + 27% ÁFA, tehát bruttó 14.500.000,-Ft, összegben állapítják meg
- a Vevő a vételárat a telekalakítás véglegessé válásától számított 5 munkanapon belül fizeti meg.

A Képviselő-testület támogató döntése esetén az előterjesztésben szereplő feltételekkel jelen előterjesztés mellékletét képező tervezetben foglaltak szerint kötnénk meg az adásvételi előszerződést.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület tagjait, hogy a határozati javaslatot támogatni szíveskedjenek.

Gödöllő, 2026. február „20”

Dr. Gémesi György András



HATÁROZATI JAVASLAT

Gödöllő Város Képviselő-testület úgy dönt, hogy az önkormányzat 1/1 tulajdonát képező 8000/182 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 519 m² nagyságú területét, bruttó 14.500.000 forintos vételáron Ágoston István részére eladja. A Képviselő-testület felhatalmazza Gödöllő város polgármesterét az ingatlan adásvételi előszerződés aláírására.

Határidő: az adásvételi előszerződés megkötésére 15 nap

Felelős: Dr. Gémesi György András polgármester

Telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi előszerződés

Amely létrejött egyrészről **Gödöllő Város Önkormányzata** (székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6., adószám: 15731261-2-13, statisztikai számjel: 15731261-8411-321-13, nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, nyilvántartási szám: Törzskönyvi azonosító szám (PIR) 731267, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI) 740856, bankszámlaszáma: 12001008-00155330-00100004, képviseli: dr. Gémesi György András polgármester, e-mail cím: pmh@godollo.hu), mint eladó és telekalakító fél (a továbbiakban: **Tulajdonos1**),

másrészről **ANG Engineering Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: ANG Engineering Kft., székhely: 2100 Gödöllő, Palást utca 4/A., nyilvántartást vezető szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma Cg.: 13-09-078752, adószáma: 11269616-2-13, statisztikai számjele: 11269616-7112-113-13., képviseli: Ágoston István János ügyvezető önállóan, e-mail cím: agoston.istvan@angkft.hu), mint vevő és telekalakító fél (a továbbiakban: **Tulajdonos2**), a továbbiakban együttesen Felek vagy Szerződő Felek között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1.) A szerződés tárgya:

1.1.) A jelen telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi előszerződés tárgya az Ingatlan1 1/1 arányú tulajdonjogának a Tulajdonos2 részére adásvétel jogcímén történő átruházásában, valamint az Ingatlan1 és Ingatlan2 (az Ingatlan1 és az Ingatlan2 a továbbiakban együttesen Ingatlanok) telekegyesítésében történő megállapodás.

Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződésben foglalt telekalakításhoz és adásvételhez Gödöllő Város Önkormányzatának képviselő-testülete a napján kelt és számon hozott határozatával hozzájárult.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződést a jelen előszerződésben rögzített feltételekkel a telekalakításra vonatkozó, földhivatal által záradékolt változási vázrajz és a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül vagy amennyiben a végleges szerződés megkötéséhez Gödöllő Város Önkormányzatának képviselő-testülete külön határozata is szükséges, úgy a jóváhagyó határozat meghozatalát követő 15 (tizenöt) napon belül egymással megkötik.

1.2.) Tulajdonos1 1/1 arányú tulajdonában áll, a PVMKH FFO Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) ingatlan-nyilvántartásában **Gödöllő, Belterület, 8000/182 hrsz-ú**, természetbeni cím nélküli, 519 nm területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban **Ingatlan1**).

Az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén (ún. teherlap) az alábbi bejegyzés/feljegyzés található:

- III/1. sorszámú önálló szöveges bejegyzés: Keletkezett a gödöllői 8000/22,147,148,149,155,158,159 helyrajzi számú ingatlanok telekalakításából és újraosztásából.

A Felek igazolásképpen elfogadják az Ingatlan1-nek a 2026.02.03. napján kiállított tulajdoni lapját. Tulajdonos1 felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlan1 jogerősen bejegyzett tulajdonosa (II/1. sorszám alatt, határozat száma: 239081/2/2023.09.01). Tulajdonos1 felelőssége tudatában kijelenti,

Gödöllő, 2026.....

Budapest, 2026.....

Gödöllő Város Önkormányzata
képv.: dr. Gémesi György András polgármester
Tulajdonos1

ANG Engineering Kft.
képv.: Ágoston István János ügyvezető
Tulajdonos2

Készítettem és Tulajdonos2 aláírását ellenjegyzem Budapesten, 2026..... napján, dr. Tyukodi Attila ügyvéd (1126 Budapest, Szendrő utca 45., KASZ: 36070713):

Tulajdonos1 aláírását ellenjegyzem Gödöllőn, 2026..... napján, dr. Kiss Árpád kamarai jogtanácsos (KASZ: 36079263):

hogy a kiállítás napja és a jelen szerződés aláírásának napja közötti időszakban a tulajdoni lap adataiban változás nem következett be, eljárás nem indult.

1.3.) Tulajdonos2 1/1 arányú tulajdonában áll, a PVMKH FFO Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) ingatlan-nyilvántartásában Gödöllő, Belterület, 8000/154 hrsz-ú, természetbeni cím nélküli, 3704 nm területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban **Ingatlan2).**

Az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén (ún. teherlap) az alábbi bejegyzés/feljegyzés található:

- III/1. sorszámú önálló szöveges bejegyzés keletkezett a gödöllői 8000/19,20,23-31,125-128,144,146 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és újraosztásából.

A Felek igazolásképpen elfogadják az Ingatlan1-nek a 2026.02.09. napján kiállított tulajdoni lapját. Tulajdonos2 felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlan2 jogerősen bejegyzett tulajdonosa (II/11. sorszám alatt, határozat száma: 52228/2/2019.07.26.). Tulajdonos2 felelőssége tudatában kijelenti, hogy a kiállítás napja és a jelen szerződés aláírásának napja közötti időszakban a tulajdoni lap adataiban változás nem következett be, eljárás nem indult.

1.4.) Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, az Ingatlanok tulajdoni lapjain széljegy sem található, teherlapjain (III. részén) a fentiekben részletezett bejegyzések/feljegyzések találhatóak, az Ingatlan1 korlátozottan forgalomképes, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Államot az Ingatlan1 eladása tekintetében elővásárlási jog illeti meg, melyre tekintettel a Tulajdonos1 kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot a végleges szerződés megkötését követő 35 (harmincöt) napon belül beszerzi. Tulajdonos1 vállalja, hogy haladéktalanul, legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül értesíti a Tulajdonos2-t (és eljáró ügyvédet) az elővásárlásra jogosult elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatának kézhezvételéről és ezen határidőn belül át is adja a nyilatkozatot a Tulajdonos2 részére, továbbá vállalja, hogy a fentiek szerint tájékoztatja a Tulajdonos2-t és eljáró ügyvédet arról, hogy az elővásárlásra jogosult jogvesztő nyilatkozattételi határideje nyilatkozat tétele nélkül eltelt. Felek tudomással bírnak arról, hogy a végleges szerződés csak abban az esetben hatályos, ha az elővásárlásra jogosult e jogával nem kíván élni. Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés a Tulajdonos1 és az elővásárlási jogát gyakorló elővásárló között jön létre.

Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (4) bekezdése szerinti, az állami elővásárlási jog alóli kivétel nem alkalmazandó, figyelemmel a Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Gödöllő város vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2022. (IX.26.) önkormányzati rendelete 14. §-ában meghatározott nettó húszmilliós összeghatárra is. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 vételárára tekintettel – mivel az nettó húszmillió forint értékhatár alatti – a hivatkozott önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése értelmében a jelen jogügyletre a versenyeztetési eljárás nem alkalmazandó, továbbá a Tulajdonos1 kijelenti és szavatolja, hogy a képviselő-testület versenyeztetési eljárás lefolytatását a rendelet 14. § (3) bekezdése alapján sem rendelte el, tekintettel arra, hogy az Ingatlan1 a Tulajdonos1 részére út céljára nem szükséges, és az Ingatlan1 máshog nem hasznosítható.

Tulajdonos2, mint vevő törvényes képviselője Gödöllő város vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2022. (IX.26.) önkormányzati rendelete 11. § alapján a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában írásban nyilatkozik arról, hogy nincs az Önkormányzattal

Gödöllő, 2026.....

Budapest, 2026.....

Gödöllő Város Önkormányzata
képv.: dr. Gémesi György András polgármester
Tulajdonos1

ANG Engineering Kft.
képv.: Ágoston István János ügyvezető
Tulajdonos2

Készítettem és Tulajdonos2 aláírását ellenjegyzem Budapesten, 2026..... napján, dr. Tyukodi Attila ügyvéd (1126 Budapest, Szendrő utca 45., KASZ: 36070713):

Tulajdonos1 aláírását ellenjegyzem Gödöllőn, 2026..... napján, dr. Kiss Árpád kamarai jogtanácsos (KASZ: 36079263):

(jelen szerződésben Tulajdonos1., úgymint eladó) szemben lejárt tartozása.

1.5.) Szerződő felek a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

2.) Telekalakítás:

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan1-t és az Ingatlan2-t összevonják, az Ingatlan1 teljes területét, azaz 519 nm-t az Ingatlan2 3704 nm-es területéhez csatolják, így a telekalakítás eredményeképpen az Ingatlan2 területe 4.223 nm-re nő, míg az Ingatlan1 megszűnik.

Szerződő felek megállapodnak abban és felhatalmazzák a Tulajdonos1-t, hogy a telekalakításhoz szükséges dokumentáció elkészítését, beszerzését (ideértve a földhivatal által záradékolt változási vázrajz elkészítését, beszerzését és a telekalakítást, telekegyesítést engedélyező kormányhivatali végleges engedélyező határozat beszerzését) a Tulajdonos1 megrendelje a Geométer Kft-től (székhely: 2100 Gödöllő, Kossuth Lajos utca 13. A. lház. II. em. 35. ajtó, Cg.: 13-09-060875, képviseli: Nagy Róbert ügyvezető önállóan), melynek költségeit a Tulajdonos2 viseli. Felek rögzítik, hogy a telekalakítás során felmerülő költségeket akkor is meg kell fizetnie a Tulajdonos2-nek, mint vevőnek, ha a telekalakítást nem engedélyezik.

Tulajdonos1 kötelezettséget vállal arra, hogy a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés teljesezésbe menetelét követően a telekalakítással létrejövő új ingatlanra nem rendel el változtatási tilalmat, illetve annak építési övezeti besorolását hátrányosan nem módosítja.

Tulajdonos1, mint eladó az Ingatlan1, illetve a telekalakítással létrejövő összevont ingatlan vonatkozásában szavatosságot vállal a településrendezési tervekben előírtak szerinti beépíthetőségért.

3.) Adásvétel és vételár:

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos1, mint eladó eladja, a Tulajdonos2, mint vevő 1/1 arányban megvásárolja adásvétel jogcímén a Tulajdonos1, mint eladó 1/1 arányú tulajdonában álló, fent részletesen megjelölt Ingatlan1-t per-, teher- és igénymentesen, ismert és megtekintett állapotban, a szerződő Felek által kölcsönösen kialakított és a jelen előszerződésben rögzített vételáron, annak tartozékaival és alkotórészeivel együtt, per-, teher- és igénymentesen, az előszerződésben meghatározottak szerint.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonos2, mint vevő kizárólag abban az esetben kívánja az Ingatlan1-t megvásárolni, ha és amennyiben az összevonható a Tulajdonos2 1/1 arányú tulajdonában álló Ingatlan2-vel. Amennyiben az Ingatlanok nem vonhatóak össze (telekalakítás engedélyezésére irányuló eljárás elutasításra kerül), úgy azt a felek olyan feltételnek tekintik, hogy végleges szerződéskötési kötelezettségük nem áll be.

Tulajdonos1, mint eladó a teljes vételár megfizetéséig az Ingatlan1-n a tulajdonjogát fenntartja.

Szerződő Felek az Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányadának vételárát a kölcsönösen kialakított 11.417.323,-Ft + 27% ÁFA, azaz Tizenegymillió-négyszáztizenhét ezer-háromszázhuszonhárom forint + 27% ÁFA, tehát bruttó 14.500.000,-Ft, azaz bruttó Tizenegymillió-ötszáz ezer forint összegben állapítják meg.

Gödöllő, 2026.....

Budapest, 2026.....

Gödöllő Város Önkormányzata
képv.: dr. Gémesi György András polgármester
Tulajdonos1

ANG Engineering Kft.
képv.: Ágoston István János ügyvezető
Tulajdonos2

Készítettem és Tulajdonos2 aláírását ellenjegyzem Budapesten, 2026..... napján, dr. Tyukodi Attila ügyvéd (1126 Budapest, Szendrő utca 45., KASZ: 36070713):

Tulajdonos1 aláírását ellenjegyzem Gödöllőn, 2026..... napján, dr. Kiss Árpád kamarai jogtanácsos (KASZ: 36079263):

Felek megállapítják, hogy a fenti vételár kialakításánál a Tulajdonos1 által felkért független értébecslő által készített értébecslésben megállapított négyzetméterarárat vették figyelembe.

Felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos2, mint vevő az Ingatlan1 vételárát az azt követő 5 (öt) munkanapon belül fogja megfizetni a Tulajdonos1, mint eladó részére a Tulajdonos1, mint eladó által a fejrészben rögzített bankszámlaszámra történő átutalással, hogy az alábbi együttes feltételek teljesülnek:

- a végleges telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötésre került és
- átadásra került a Tulajdonos2, mint vevő részére az elővásárlásra jogosult Magyar Állam (illetve a képviselőjében eljáró szerv, szervezet) nemleges elővásárlási jogos nyilatkozata vagy az elővásárlásra jogosult Magyar Állam elővásárlási joggal kapcsolatos 35 (harmincöt) napos jogvesztő nyilatkozattételi határideje nyilatkozat nélkül letelt és erről a Tulajdonos1 a Tulajdonos2-t és eljáró ügyvédet az 1.4.) pont szerint tájékoztatta.

Tulajdonos1 már most nyilatkozik, hogy az utalással teljesítendő vételár megfizetését a fejrészben rögzített bankszámlaszámára történő utalással kéri teljesíteni, melyet a saját kezéhez történő teljesítésnek fogad el.

Szerződő felek már most rögzítik, hogy az átutalással fizetendő vételár abban az időpontban minősül megfizetettnek, amikor a vételár összeg a Tulajdonos1 jelen szerződés fejrészében meghatározott bankszámláján jóváírásra kerül.

Tulajdonos1, mint eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárnak a jelen szerződés fejrészében meghatározott bankszámláján történő jóváírásról a fejrészben rögzített e-mail címről a Tulajdonos2-t és eljáró ügyvédet haladéktalanul, legkésőbb a jóváírástól számított 5 (öt) munkanapon belül írásban (eljáró ügyvédet a drtyukodi@gmail.com e-mail címen) értesíti.

4.) Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a végleges telekalakítással vegyes adásvételi szerződésben az Inyvtv. 35. § (1) bekezdés g) pontja, 48. § (1) bekezdés a) pontja, az Inyvtv. Vhr. 45. §-a alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul közösen fogják kérni az Ingatlan1 vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését adásvétel jogcímén a Tulajdonos2, mint vevő javára az Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányadára a végleges szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónap időtartamra.

5.) Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog és a telekalakítás bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozataikat (továbbiakban: bejegyzési engedélyek), melyben a Tulajdonos1 és a Tulajdonos2 a hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan1 teljes területe az Ingatlan2-höz kerüljön csatolásra telekalakítás jogcímén, továbbá a Tulajdonos2, mint vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésére kerüljön az Ingatlan1 vonatkozásában és ezzel egyidejűleg a Tulajdonos1, mint eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön az Ingatlan1 vonatkozásában, a végleges telekalakítással vegyes adásvételi szerződéssel egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, egymással mindenben megegyező 6 (hat) eredeti példányban eljáró ügyvédnél letétbe helyezik.

Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a fenti bejegyzési engedélyt a jelen szerződés során eljáró Letéteményes ügyvéd abban az esetben lesz jogosult és köteles 5 (öt) munkanapon belül benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatóság részére, amennyiben Tulajdonos2, mint vevő a teljes vételárát a Tulajdonos1, mint eladó részére megfizette és a Tulajdonos1, mint eladó erről eljáró ügyvédet a 3.) pont szerint tájékoztatta.

Gödöllő, 2026.....

Budapest, 2026.....

Gödöllő Város Önkormányzata
képv.: dr. Gémesi György András polgármester
Tulajdonos1

ANG Engineering Kft.
képv.: Ágoston István János ügyvezető
Tulajdonos2

Készítettem és Tulajdonos2 aláírását ellenjegyzem Budapesten, 2026..... napján, dr. Tyukodi Attila ügyvéd (1126 Budapest, Szendrő utca 45., KASZ: 36070713):

Tulajdonos1 aláírását ellenjegyzem Gödöllőn, 2026..... napján, dr. Kiss Árpád kamarai jogtanácsos (KASZ: 36079263):

Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd abban az esetben is jogosult és köteles a bejegyzési engedélyeket a fenti határidőben az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, ha a Tulajdonos1, mint eladó a fenti tájékoztatási kötelezettségének az előírt határidőn belül és módon nem tett eleget, azonban a Tulajdonos2, mint vevő a teljes vételár megfizetését az eljáró ügyvéd részére hitelt érdemlően (Bank által kiállított eredeti gazolással) igazolja.

A felek megállapodása alapján amennyiben a teljes vételár a fentiekben foglaltak szerint a Tulajdonos1, mint eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Amennyiben a végleges szerződés teljesítés nélkül szűnik meg vagy szüntetik meg a Felek, úgy a bejegyzési engedélyeket Letéteményes ügyvéd a megszűnést/megszüntetést igazoló eredeti okirat (így tértivevénnyel közölt elállási nyilatkozat vagy a Felek közös megegyezése) kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül köteles Tulajdonos1-nek, mint eladónak kiadni. A kiadás helye Letéteményes ügyvéd székhelye. Felek tudomásul veszik, hogy ez esetben is egy eredeti példányt letéteményes ügyvéd magánál tart a bejegyzési engedélyből.

Amennyiben a Felek között a szerződés megszűnése tárgyában jogvita van, úgy Letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyeket megőrzi és azok kiadására csak a jogvitát lezáró, jogerős bírósági döntés szerint és alapján köteles.

6.) Birtokátruházás:

Szerződő felek rögzítik, hogy a teljes vételár kifizetésével az Ingatlan1 birtoka külön alakszerű birtokátruházási jegyzőkönyv felvétele nélkül átszáll a Tulajdonos2-re, mint vevőre, tekintettel arra, hogy az Ingatlan1 közműekkel nem rendelkezik, így mérőórák gyártási számát és állását nem kell rögzíteni.

Tulajdonos1, mint eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházásig az Ingatlan1 állagát megóvja és azt a Tulajdonos2, mint vevő által megtekintett állapotban ruházza át a részére.

Tulajdonos1 köteles gondoskodni arról, hogy az Ingatlan1-ben a birtokátruházáskor azt használó és bejelentett személy ne maradjon hátra és a Tulajdonos2, mint vevő korlátozásmentes birtokba lépésének és tulajdonszerzésének semminemű egyéb akadálya ne legyen.

Az Ingatlan1 birtokátruházásának napjáig az ingatlannal kapcsolatos üzemeltetési költségek és közterhek, továbbá bármilyen jogcímen fizetendő költségek a Tulajdonos1-t, mint eladót terhelik, melyért szavatosság terheli.

Tulajdonos1, mint eladó vállalja, hogy az esetlegesen a birtokátruházásig terjedő időszakra szóló, de később benyújtott számlákat határidőn belül közvetlenül kiegyenlíti.

Tulajdonos2, mint vevő a birtokbalépés időpontjától kezdve szedi az Ingatlan1 hasznait és viseli annak másra át nem ruházható terheit és a kárveszélyt.

7.) Tulajdonos1, mint eladó már most szavatosságot vállal arra, hogy a jelen előszerződés tárgyát képező Ingatlan1 per-, teher- és igénymentes és a végleges szerződés megkötésekor és a birtokbalépés időpontjában is az lesz, annak tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen ruházza át a Tulajdonos2, mint vevő részére, szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan2-n elidegenítési és terhelési tilalom nem áll fenn, elővásárlásra jogosult személy a jelen előszerződésben rögzítetteken túlmenően nincs, ilyen jogot szerződésben senkinek nem alapított, nincs ellene semmilyen végrehajtási eljárás folyamatban és nincs olyan per folyamatban, amelyben perbejegyzést kértek a tárgyi ingatlanra vonatkozóan, valamint azt harmadik személy vagy szerv semmi olyan jogcímen nem használja, ami a Tulajdonos2, mint vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését, birtoklását hátráltatná, illetve kizárná, valamint azt sem adó, sem

Gödöllő, 2026.....

Budapest, 2026.....

Gödöllő Város Önkormányzata
képv.: dr. Gémesi György András polgármester
Tulajdonos1

ANG Engineering Kft.
képv.: Ágoston István János ügyvezető
Tulajdonos2

Készítettem és Tulajdonos2 aláírását ellenjegyzem Budapesten, 2026..... napján, dr. Tyukodi Attila ügyvéd (1126 Budapest, Szendrő utca 45., KASZ: 36070713):

Tulajdonos1 aláírását ellenjegyzem Gödöllőn, 2026..... napján, dr. Kiss Árpád kamarai jogtanácsos (KASZ: 36079263):

egyéb tartozás nem terheli, az Ingatlan2 vonatkozásában területi, illetve telekhatár vita nem áll fenn, ilyen igénye senkinek nincs az Ingatlan2 vonatkozásában, az Ingatlan2 tényleges fizikai telekhatárát kijelölő kerítés, épület, jel stb. a földhivatali nyilvántartás és térkép szerinti helyen található.

Tulajdonos1, mint eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan2 gazdasági társaság, egyéb szervezet székhelyéül, telephelyéül, fióktelepeként nem szolgál, oda nincs bejelentve, az ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vállalkozásnak, gazdasági társaságnak nem része, nem fedezete. Tulajdonos2, mint eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan2 a kizárólagos használatában van, a használatot harmadik félnek nem engedte át.

Tulajdonos2, mint eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jogszabályokban foglalt tájékoztatási kötelezettségének mindenben eleget tett és legjobb tudomása szerint az Ingatlan2-nek nincs rejtett, sem olyan hibája, amelyről a Tulajdonos1-t, mint vevőt előzetesen ne tájékoztatta volna.

8.) Tekintettel arra, hogy a telekalakítással érintett Ingatlan1-n és Ingatlan2-n, továbbá az adásvétellel érintett Ingatlan1-n lakóingatlan nem áll, így Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya a jelen ügyletre nem terjed ki, energetikai tanúsítvány elkészítése nem szükséges.

9.) Tulajdonos1 képviselőjében eljáró törvényes képviselő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása során a Tulajdonos1, úgyis mint eladó önkormányzat törvényes képviselőjeként jár el.

Tulajdonos1 képviselőjében eljáró polgármester, mint törvényes képviselő kijelenti, hogy a Tulajdonos1 Magyarországon nyilvántartásba vett, jogképes önkormányzat, amely nem áll felszámolási eljárás, csődeljárás, végrehajtási eljárás hatálya alatt, ügyletkötési képessége nem korlátozott.

Tulajdonos2 képviselőjében eljáró törvényes képviselő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása során a Tulajdonos2, úgyis mint vevő gazdasági társaság törvényes képviselőjeként jár el.

Tulajdonos2 képviselőjében eljáró ügyvezető, mint törvényes képviselő kijelenti, hogy a Tulajdonos2 Magyarországon nyilvántartásba vett, jogképes gazdasági társaság, amely nem áll felszámolási eljárás, csődeljárás, végrehajtási eljárás hatálya alatt, ügyletkötési képessége nem korlátozott.

Tulajdonos2 engedélyezi, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezései alapján személyi azonosító okmányairól másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak (GDPR Rendelet) szerint nyilvántartsa. Tulajdonos1 vonatkozásában a fentiek az ellenjegyző jogtanácsos felelősségi körébe tartoznak.

10.) Felek kijelentik, hogy jelen szerződésbe foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat jelen előszerződés annak megfelelően és teljeskörűen tartalmazza.

Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen előszerződésben rögzített adatokat (így különösen a bankszámlaszámot, ingatlanok adatait) ellenőrizték és azok helyesen kerültek rögzítésre.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés elkészítésével felmerülő költségeket, illetve a végleges telekalakítással vegyes adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő költségeket, beleértve az ügyvédi munkadíjat, valamint a telekalakítás, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási eljárás díját, illetve a visszerthes vagyonszerzési illetéket is, a Tulajdonos2 viseli.

Gödöllő, 2026.....

Budapest, 2026.....

Gödöllő Város Önkormányzata
képv.: dr. Gémesi György András polgármester
Tulajdonos1

ANG Engineering Kft.
képv.: Ágoston István János ügyvezető
Tulajdonos2

Készítettem és Tulajdonos2 aláírását ellenjegyzem Budapesten, 2026..... napján, dr. Tyukodi Attila ügyvéd (1126 Budapest, Szendrő utca 45., KASZ: 36070713):

Tulajdonos1 aláírását ellenjegyzem Gödöllőn, 2026..... napján, dr. Kiss Árpád kamarai jogtanácsos (KASZ: 36079263):

11.) Felek a jelen előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével dr. Tyukodi Attila ügyvédet (székhely: 1126 Budapest, Szendrő u. 45., KASZ: 36070713) bízzák meg.

Eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével az okiratba foglalt megbízást elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. szabályai az irányadók.

Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pénzügyi ellenjegyzés kelte: Gödöllő, 2026. „...”

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Jáger Ágnes Költségvetési Iroda vezető

Gödöllő, 2026.....

Budapest, 2026.....

Gödöllő Város Önkormányzata
képv.: dr. Gémesi György András polgármester
Tulajdonos1

ANG Engineering Kft.
képv.: Ágoston István János ügyvezető
Tulajdonos2

Készítettem és Tulajdonos2 aláírását ellenjegyzem Budapesten, 2026..... napján, dr. Tyukodi Attila ügyvéd (1126 Budapest, Szendrő utca 45., KASZ: 36070713):

Tulajdonos1 aláírását ellenjegyzem Gödöllőn, 2026..... napján, dr. Kiss Árpád kamarai jogtanácsos (KASZ: 36079263):