

**KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ  
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

mely létrejött egyrészről **Krasznai Eszter** – születési név: Krasznai Eszter, születési hely: Budapest 07., születési idő: 1994. augusztus 9., anyja neve: Kapui Szilvia, személyi száma: 2 940809 5117, adóazonosító jel száma: 8466061428 – 2440 Százhalombatta, Kodály Zoltán sétány 6. IX. em. 29. ajtó szám alatti lakos, **mint eladó – továbbiakban: eladó** -, **Takács Zoltánné** – születési név: Sándor Mária, születési hely: Novajdrány, születési idő: 1952. december 9., anyja neve: Sukály Terézia, személyi száma: 2 521209 2549, adóazonosító jel száma: 8313881747 – 2440 Százhalombatta, Kodály Zoltán sétány 6., IX. em. 29. ajtó szám alatti lakos, **mint holtigtartó haszonélvezeti jog jogosult** -, **Takács Zoltán** – születési név: Takács Zoltán, születési hely: Budapest 22., születési idő: 1959. szeptember 9., anyja neve: Fatul Márta, személyi száma: 1 590909 2269, adóazonosító jel száma: 8338532770 – 2440 Százhalombatta, Kodály Zoltán sétány 6., IX. em. 29. ajtó szám alatti lakos, **mint holtigtartó haszonélvezeti jog jogosult** -,

másrészről **Ivácsa Községi Önkormányzat** – törzskönyvi azonosító szám: 727156, adószám: 15727158-2-07, KSH statisztikai számjel: 15727158-8411-321-07, államháztartási egyedi azonosító: 736756, székhelye: 2454 Ivácsa, Fő utca 61/B., képviseli: Molnár Tibor Polgármester - **mint vevő**, továbbiakban: együttesen: Szerződő felek - között az alulírott napon és helyen a következő feltételek szerint:

1. Az Ivácsa Zártkert 2064/2 hrsz-ú, 1022 m<sup>2</sup> területű „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan – mely ténylegesen Ivácsa Külterület zártkerti részén fekszik, a tulajdoni lap tanúsága szerint II/6. sorszám alatt bejegyezve 1/2 tulajdoni hányadban, II/8. sorszám alatt bejegyzetten 1/2 tulajdoni hányadban Krasznai Eszter eladó tulajdonában áll.
  - 1.1. A Fejér Vármegyei Kormányhivatal által kiadott E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan – továbbiakban: Ingatlan - eladó tulajdonában álló II/6. sorszám alatt bejegyzett 1/2 tulajdoni hányadát III/5. sorszám alatt Takács Zoltánné holtigtartó haszonélvezeti joga, II/8. sorszám alatt bejegyzett 1/2 tulajdoni hányadát III/6. sorszám alatt Takács Zoltán holtigtartó haszonélvezeti joga terheli.
  - 1.2. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés aláírása napján is változatlanok.
  - 1.3. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan mezőgazdasági haszonbérlet útján nem hasznosított.
  - 1.4. Az Ingatlannak a vétel tárgyát képező terület részén kerítés nem található.
2. Ivácsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2007. (IX.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Ivácsa 901 hrsz-ú „helyi közút” megnevezésű ingatlan szélesítésével a helyi közút bővítését tartalmazza, mely a zártkerti s a velük szemben lévő belterületi ingatlanok közterületi megközelítését szolgálja a szabályozási tervlapban rögzített nyomvonalon, mely településfejlesztési cél a szabályozási tervben foglalt helyi közút kialakítását tartalmazza.
  - 2.1. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény – Mötv. – 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti településfejlesztés, településrendezés az Önkormányzat ellátandó helyben biztosítható közfeladatai körébe tartozik.
  - 2.2. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – továbbiakban: Kstv. - 2. § értelmében Ingatlant kisajátítani közérdekű célokra lehetséges: a 2. § c) pontja, 4. § c) pontja alapján a terület- és településrendezés céljára, 2. § e) pontja és 4. § (1) bekezdés d) pontja szerint közlekedési infrastruktúra fejlesztésére, 2. § l) pontja és 4. § kc) pontja alapján közműves ivóvíz- és szennyvíz vezeték létesítmény megvalósítására a 3. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén.

Ivácsa Községi Önkormányzat,  
mint vevő képviseletében:

/: Molnár Tibor/  
polgármester

/: Krasznai Eszter :/  
eladó

/: Pintérné Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd

/: Takács Zoltánné :/  
haszonélvezeti jog jogosult

/: Takács Zoltán :/  
haszonélvezeti jog jogosult

- 2.3.** A Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontja szerint terület- és településrendezés céljából - továbbá a közlekedési infrastruktúra fejlesztéséhez kapcsolódóan - a kisajátítás akkor lehetséges, ha a fejlesztési cél a területrendezési tervben, helyi építési szabályzatban szerepel, a cél megvalósítása az Ingatlan tulajdonosa részéről nem várható el, továbbá a cél rendeltetése az adott Ingatlanon lehetséges.
- 2.4.** Iváncsa Községi Önkormányzat tájékoztatja eladót, hogy a kisajátítással érintett területrészt igénybe vételével, azt érintően közműves ivóvíz vezetékek és szennyvízhálózat kiépítés beruházást is megvalósít.

A fentiekben meghatározott közérdekű cél megvalósítása érdekében jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés a Szerződő felek között a Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján jön létre, mely a kisajátítási eljárást helyettesíti.

- 3.** Jelen jogügylet tárgyát az Iváncsa Zártkert 2064/2 hrsz-ú Ingatlanból megosztással kialakuló 2064/3 hrsz-ú ingatlan képezi.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal által 630480/2024. számon záradékolt – a Meridián Mérnöki Iroda Kft. 5971-5-23/2023. munkaszámú – a 2064/2 hrsz-ú földrészlet megosztásáról Kisajátítási Vázrajza s hozzá kapcsolódó Területkimutatás – továbbiakban együttesen: Kisajátítási Vázrajz - szerint a 2064/2 hrsz-ú „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű Ingatlanból az alábbi Ingatlanok alakulnak ki megosztás útján:

- 3.1.** A 2064/3 hrsz-ú „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű, 52 m<sup>2</sup> területű ingatlan.
- 3.2.** A 2064/4 hrsz-ú „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű 970 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

A Kisajátítási Vázrajz jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés 1. számú melléklete.

- 4.** Eladó és Iváncsa Községi Önkormányzat vevő a 3. pontban foglaltaknak megfelelően a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál közösen kérelmezik a Kisajátítási Vázrajz szerinti földrészlet megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését a jelen okirat 12. pontjában foglalt vevő javára történő tulajdonjog változás bejegyzésével együttesen.
- 5.** Krasznai Eszter eladó, Takács Zoltán és Takács Zoltánné haszonélvezeti jog jogosultak az Iváncsa Zártkert 2064/2 hrsz-ú ingatlanból megosztással kialakuló Iváncsa Zártkert 2064/3 hrsz-ú „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű 52 m<sup>2</sup> területű ingatlant tehermentesen eladják Iváncsa Községi Önkormányzat vevő részére a 7. pontban foglalt vételárért a jelen okiratban foglalt feltételek mellett.

Az Iváncsa Zártkert 2064/4 hrsz-ú „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű 970 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/2 és további 1/2 tulajdoni hányada tulajdonjoga Krasznai Eszter tulajdonost illeti meg az eredeti szerzési időpontokkal és jogcímeken, mely ingatlan tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadát Takács Zoltánné haszonélvezeti jog jogosult személyét illető holtigtartó haszonélvezeti joga, további 1/2 tulajdoni hányadát Takács Zoltán haszonélvezeti jog jogosult személyét illető holtigtartó haszonélvezeti joga változatlan tartalommal terheli.

- 6.** Iváncsa Községi Önkormányzat vevő az Iváncsa Zártkert 2064/2/2 hrsz-ú ingatlanból megosztással kialakuló Iváncsa Zártkert 2064/3 hrsz-ú „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű 52 m<sup>2</sup> területű ingatlant megvásárolja a 7. pontban foglalt vételárért a jelen okiratban foglalt feltételek szerint.

Az Iváncsa Zártkert 2064/3 hrsz-ú Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogát Iváncsa Községi Önkormányzat szerzi meg „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén.

- 7.** Krasznai Eszter eladó, Takács Zoltánné haszonélvezeti jog jogosult és Takács Zoltán haszonélvezeti jog jogosult, továbbá Iváncsa Községi Önkormányzat vevő az Iváncsa Zártkert 2064/2 hrsz-ú ingatlanból kialakuló jelen jogügylet tárgyát képező 2064/3 hrsz-ú ingatlan kölcsönösen kialakított teljes vételárát – továbbiakban: Teljes vételár - 100,-Ft/m<sup>2</sup>, azaz - mindösszesen 5.200,-Ft-ban, azaz ötezerkettőszáz forintban állapítják meg.

Iváncsa Községi Önkormányzat,  
mint vevő képviselőjében:

/: Molnár Tibor/  
polgármester

/: Krasznai Eszter /  
eladó

/: Pintérné Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd

/: Takács Zoltánné :/  
haszonélvezeti jog jogosult

/: Takács Zoltán :/  
haszonélvezeti jog jogosult



12. Krasznai Eszter eladó, Takács Zoltánné haszonélvezeti jog jogosult és Takács Zoltán haszonélvezeti jog jogosult egyöntetűen kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük semminemű korlátozás alá nem esik, szellemi és belátási képessége teljes birtokában vannak.

Ivácsa Községi Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdés szerinti önálló jogi személyiségű települési önkormányzat, melynek törvényes képviselőjében a polgármester jár el.

13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja eladót és vevőt, hogy a Pénzmosás megelőzéséről szóló mindenkor hatályos törvényben meghatározottak alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai vonatkozásában.

Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat, továbbá az „ügyvédi tevékenységről” szóló 2017. évi LXXVIII- tv- 62. § (3) bekezdése szerinti Belügyminisztérium (JÜB2) adatszolgáltatása alapján.

- 13.1. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során Krasznai Eszter eladó és haszonélvezeti jog jogosultak saját személyükben járnak el, Ivácsa Községi Önkormányzat törvényes képviselőjében a polgármester jár el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

- 13.2. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd „a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról” szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a szerződésben szereplő személyes adataikat a 18. pont szerinti megbízás, mint szerződés jogcímén kezeli, az adatkezelés jogalapja törvényi kötelezettség teljesítése.

14. Eladó nyilatkozik, miszerint tudomással bír arról, hogy az Ingatlanból kialakuló jelen jogügylet tárgyát képező 2064/2/3 hrsz-ú ingatlan tekintetében a NAV Fejér Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Illeték Osztálya felé erre szolgáló Adatlap keretében vevőnek az ingatlan eladás tényét szerepeltetnie kell.

Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos személyi jövedelemadó és illetékjogi jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették.

Ivácsa Községi Önkormányzat az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentes.

15. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen kisajátítást helyettesítő telekalakítással vegyes adásvételi szerződést Ivácsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025. (IV.....) határozatával fogadta el. Az Önkormányzat az Ivácsa Zártkert 2064/3 hrsz-ú ingatlant a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – Kstv. - 2. § c) pontja szerinti településfejlesztés, településrendezés céljára kívánja felhasználni.

- 15.1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Kstv. 40. § (1) bekezdése és a „személyi jövedelemadóról” szóló 1995. évi XCVII. tv. 1. sz. melléklete 6.1.c./ pontja szerint jelen szerződés adásvételi jogügyletéből származó Teljes vételár az ingatlan közérdekű célra történő elidegenítésére tekintettel nem adóköteles jövedelem.

Ivácsa Községi Önkormányzat,  
mint vevő képviselőjében:

/: Molnár Tibor:/  
polgármester

/: Krasznai Eszter :/  
eladó

/: Pintérné Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd

/: Takács Zoltánné :/  
haszonélvezeti jog jogosult

/: Takács Zoltán :/  
haszonélvezeti jog jogosult

- 15.2.** Továbbá a jelen jogügylethez kapcsolódó Teljes vételárból történő ingatlanvásárlás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.
- 16.** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3. pontban rögzített Kisajátítási Vázrajzban foglaltaknak megfelelő kérelmet eladó és Iváncsa Községi Önkormányzat vevő közösen nyújtja be a tulajdonjog változás bejegyzési kérelemmel együttesen. Iváncsa Községi Önkormányzat vevő viseli az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatban felmerülő s jelen okirat megkötésével kapcsolatos költségeket.
- 17.** Szerződő felek jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, az hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, mely jelen okiratban foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik, mely tényekre figyelemmel szerződő felek elfogadják jelen szerződést tényvázlatnak is.
- 18.** Szerződő felek meghatalmazzuk Pintérné Dr. Szekerczés Anna ügyvédet – “Dr. Szekerczés” Ügyvédi Iroda, 8000 Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5., Székesfehérvári Ügyvédi Kamara, KASZ szám: 36067256 -, jelen adásvételi szerződés, valamint az egyéb jognyilatkozatok elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-nél a tulajdonjog változás (vevő tulajdonjog bejegyzése) ingatlan-nyilvántartási eljárása során a nevünkben az „ügyvédi tevékenységről” szóló 2017. évi LXXVIII. tv.-ben meghatározottak szerint teljes körű – az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezéséig terjedő - képviseleti jogkörben való eljárásra, ügyvédi jogi képviselet ellátására. A meghatalmazás kiterjed az ingatlan-nyilvántartási eljárás teljes egészére vonatkozó képviseletre: a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésére, s az új kialakuló másik ingatlanra az eladó tulajdonjoga visszajegyzésére, a megosztás átvezetésére. A meghatalmazás kiterjed az esetleges hiánypótlási eljárások, a kijavítások elvégzésére és előterjesztésére, ügyintézésére.

Pintérné Dr. Szekerczés Anna eljáró okiratszerkesztő ügyvéd a fenti tartalmú meghatalmazást elfogadom

**A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést - mely 5 oldalból, 18 pontból, az 1. számú mellékletből áll, s 7 eredeti példányban készült, szerződő felek annak elolvasása, tartalmának megértése és magukra nézve kötelezőnek elismerése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.**

**Iváncsa, 2025. április „ „**

**Iváncsa Községi Önkormányzat, mint vevő  
képviseletében:**

**/: Molnár Tibor:/  
polgármester**

**/: Krasznai Eszter /:  
eladó**

**/: Takács Zoltánné :/  
haszonélvezeti jog jogosult**

**/: Takács Zoltán :/  
haszonélvezeti jog jogosult**

Alulírott Pintérné Dr. Szekerczés Anna ügyvéd – 8000 Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5. sz., Székesfehérvári Ügyvédi Kamara, KASZ:36067256 -, mint jelen szerződés szerkesztője és ellenjegyzője tanúsítom, hogy jelen szerződésben szereplő személyek személyazonosságáról – bemutatott személyi okmányaik, a JÜB2 és a törzskönyvi nyilvántartás adatai alapján – meggyőződtem és jelen okiratot előttem írták alá.

**A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést Iváncsán,  
2025. április ....- napján  
„Ellenjegyzem”:**

**/: Pintérné Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd  
Székesfehérvári Ügyvédi Kamara  
KASZ:36067256**

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészjogi követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva  
Digitálisan aláírta: Steiner Mónika - 2024.05.21. 12:59:52

Címkoordináták 2064/3 hrsz		
Psz.	Y	X
1	633876	200940

  

Címkoordináták 2064/4 hrsz		
Psz.	Y	X
1	633879	200941
2	633903	200941

Prz.	Y	X
1	633679	200941
2	633903	200941

Meridián Mérnöki Iroda Kft.  
Szekszárd Ybl Miklós u. 3.  
A munkavégző neve  
Munkaszám: 5971-5-23/2023.

Munkaszám: 5971-5-23/2023.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2\_130\_2024

**23.KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ**  
a 2064/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról  
Méretarány: 1:1500

**A vázrajz a területkimutatással együtt érvényes !**

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

FM: 630480/2024.  
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.  
Digitálisan aláírta: Kiss Erika - 2024.05.09. 13:38:04  
IRM:1956/2006

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintatervek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes

Dunaújváros, 2024. .... hó ..... nap ..... mezőgazdász

Szekszárd, 2024. március 6.

Készítő és  
mindségelt tanúsító:  
Tatács Helga  
földmérő íg száma: 8130/2019  
Tatács Helga  
földmérő memók  
földmérő íg: 8130/2019  
IRM: 1750/2002

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes

Dunaújváros, 2024. .... hó ..... nap .....  
 P.H. ....  
 Ing. rend. min. sz. ....

FM: 630480/2024.  
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.  
Digitálisan aláírta: Kiss Erika - 2024.05.09. 13:48:49  
IRM:1956/2006

Meridián Mérnöki Iroda Kft  
7100 Szekszárd Vbl M. u. 3.

Msz: 5971-5-23 / 2023



Ivácsa  
zártkert

Adatszolgáltatás iratfajta: 2\_130\_2024

### 23. Területkimutatás

2064/2 hrsz

Kisajátítási eljáráshoz

A területkimutatás a vázrajzzal együtt érvényes!

A kisajátítást kérő:

Ivácsa Község Önkormányzata  
2454 Ivácsa, Fő u. 61/b.

A kisajátítást készítő:

Meridián Mérnöki Iroda KFT  
7100 Szekszárd Vbl M. u. 3.

A művelési ágak, mezőgazdasági és a földművelési minőségének  
becslésére, valamint a földművelési ágak számítása és elosztása  
helyes.

Dunaújváros, 2024. május 6. napján  
méggyazott

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes

Dunaújváros, 2024. május 6. napján  
méggyazott

2024.  
május 6.

ing. rend. min. sz.

Szekszárd, 2024. március 6.

Készítő és

méggyazott tanú:

*Talicsa Erika*  
Talicsa Erika  
számát és számát: 8130/2019  
számát és számát: 8130/2019  
IRM: 1750/2002

Sorozat	Kiszájtítás előtti állapot													Kiszájtítás utáni állapot												
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Albészlet			Terület ha m <sup>2</sup>	Kat. tiszta jöv.	Kiszájtítás utáni				Kiszájtított				Visszamaradt				Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés					
			Béti jele	Művelési ág	Min. oszt.			Helyrajzi szám	Béti jele	Művelési ág	Min. oszt.	ha. m <sup>2</sup>	AK. filler	ha. m <sup>2</sup>	AK. filler	ha. m <sup>2</sup>	AK. filler									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14													
23.	2064/2		kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület	-	0.1022	0.00	2064/3	kivett zártkerti művelés alól kivett terület	-	0.0052	0.00															
							2064/4	kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület	-			0.0970	0.00													
							ÖSSZESEN:					0.1022	0.00				0.0052	0.00	0.0970	0.00						