

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Kiss Attila polgármester**

Tárgy: **Tulajdonjogot rendező okirat és Földhasználati megállapodás a Hajdúböszörmény, 6497 hrsz-ú (Fürdőkerti szabadidőpark) tekintetében**

Ügyintéző: **Zolnainé dr. Molnár Julianna**

Iktatószám: **...../2019**

Melléklet: **1 db**

Feladatot jelent: **Városfejlesztési Osztály**

Véleményező bizottság:

**Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi, Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság**

Bizottsági elnök:

**Dr. Nagy Imre Sándor
Bertalan János
Kovács Attila Károly**

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:

2019. május 21.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Pankotai T. 2019.05.22
Dr. Pankotai Tünde
jogi ügyintéző

Látta:

Koláné Dr. Markó Judit
jegyző

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS/ ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörmény Város

Polgármesterétől

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.

(52) 563-200 Fax: (52) 563-296

www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának **Képviselő-testülete** (a továbbiakban Képviselő-testület) az 54/2013. (II.28.) Önk. számú határozatával **hozzájárult, hogy a Hajdúböszörmény 6497 hrsz-ú Hajdúböszörmény, Vásár tér 3. szám alatti kivett szabadidőpark művelési ágú, 4 ha 4755 m² területű ingatlanra az ÉAOP-2.1.2-12 azonosítószámú pályázat keretében kivitelezésre került ifjúsági szálló felülepítmény önálló hrsz-on történő feltüntetetéséhez valamint a felülepítménnyel kapcsolatos földhasználati jog bejegyzéséhez, azonban az ingatlan-nyilvántartásban nem került bejegyzésre. Ennek rendezése érdekében szükséges az előterjesztés 1. számú mellékletében foglalt megállapodás megkötése.**

2019. áprilisában elkészült a záradékolt változási vázrajz, amely alapján megállapítást nyert, hogy 1572 m² nagyságú földterületre kell földhasználati jogot bejegyezni.

Az ifjúsági szálló megépítésével a TÖMB 2002 Kft. lett a ráépítő – igazolja ezt a tényt a részére kiadott jogerős használatba vételi engedély -, ezzel a felülepítményen ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerzett 1/1 arányban. A pályázatban foglalt kívánalmaknak megfelelően, az előterjesztés 1. számú mellékletét képező megállapodás akként kívánja rendezni az épület jogi sorsát, hogy az 1/1 arányban a TÖMB 2002 Kft. tulajdonába kerüljön. A felülepítmény által elfoglalt földterület tekintetében földhasználati jog kerül bejegyzésre a TÖMB 2002 Kft. javára, míg a 6497 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa továbbra is Hajdúböszörmény Város Önkormányzata marad.

A megállapodásban foglaltak szerint a földhasználat térítésmentes (azaz nincs havi vagy éves díja), mivel egyösszegben megfizeti a vagyoni értékű jog ellenértékét az alábbiakban részletezettek szerint.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban Itv.) 102. § (1) bekezdésének d.) pontja értelmében a földhasználati jog vagyoni értékű jognak minősül, amelynek megalapítása esetén a jogszerzőt visszerhes vagyonszerzési illeték megfizetésének kötelezettsége terhel.

A felülepítmény által elfoglalt 1572 m² nagyságú földterület forgalmi értéke a 2019. áprilisi szakvélemény alapján nettó 7480,-Ft/m², azaz összesen 11.758.560,-Ft, azaz tizenegymillió-hétszázötvennyolcezer-ötszázhatvan forint.

A vagyoni jog értéke az Itv. 72. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak értelmében ezen forgalmi érték 5/20-ad része, vagyis 2.939.640,- Ft, azaz Kettőmillió-kilencszázharminckilencezer-hatszáznegyven forint, amely összeget a TÖMB 2002 Kft. a megállapodás megkötésétől számított 60 napon belül fizet meg az Önkormányzat részére.

Az épület megközelítése érdekében az Önkormányzat a tulajdonos részére használati jogot biztosít a földhasználattal nem érintett közlekedő utat és parkolót illetően, ezen jogosultságot a felek azonban az ingatlan-nyilvántartásban külön feltüntetni nem kívánják.

A Képviselő-testület a 265/2015. (IX.24.) Önk. számú határozatával döntött arról, hogy az Önkormányzat az önálló helyrajzi számon bejegyzésre kerülő ifjúsági szálló felülepítményt megvásárolja. A felek közötti megállapodás értelmében, melyet 2015. október 1-jén írtak alá, a vételár 99 %-ban már kifizetésre került, és a fennmaradó 1.253.582,-Ft összeget a végleges adásvételi szerződés megkötését követően kell az Önkormányzatnak a TÖMB 2002 Kft. részére megfizetni, melyre a fenntartási időszak lejártát követően kerül sor.

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 10. § (2) bekezdése szerint a tulajdonost megillető jogok /rendelkezési jog, birtoklás joga, használati jog/ gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztést megvitatni, és határozati javaslatot **egyszerű többséggel** elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 10. § (1) és (2) bekezdése alapján megtárgyalta a „**Tulajdonjogot rendező okirat és Földhasználati megállapodás a Hajdúböszörmény, 6497 hrsz-ú (Fürdőkeri szabadidőpark) tekintetében**” című előterjesztést és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az előterjesztés 1. számú mellékletében foglalt tulajdonjogot rendező okirat és földhasználati megállapodás alapján a Hajdúböszörmény 6497 hrsz alatt felvett, kivett szabadidőpark művelési ágú, 4 ha és 4755 m² nagyságú ingatlanon megépült ifjúsági szálló épületének önálló helyrajzi számon való feltüntetéséhez, és az által elfoglalt 1572 m² nagyságú földterületre a TÖMB 2002 Kft. javára történő földhasználati jog bejegyzéséhez.

A földhasználati jognak, mint vagyoni értékű jognak az ellenértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak értelmében 2.939.640,-Ft, azaz Kettőmillió-kilencszázharminckilencezer-hatszáznegyven forint, amely összeg a felek közötti megállapodás megkötését követő 60 napon belül kerül átutalásra Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának számlájára.

Az épület megközelítése érdekében az Önkormányzat a tulajdonos részére használati jogot biztosít a földhasználattal nem érintett közlekedő utat és parkolót illetően, ezen jogosultságot a felek azonban az ingatlan-nyilvántartásban külön feltüntetni nem kívánják.

A Képviselő-testület felkéri Hajdúböszörmény Város Polgármesterét a megállapodás megkötésére.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: **Kiss Attila** polgármester a szerződés aláírásáért
Harangi Sándor osztályvezető a szerződés előkészítéséért

Hajdúböszörmény, 2019. május 20.

Kiss Attila
polgármester



DR. KOCSIS ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA

TERVEZET !!!

Dr. Kocsis Zoltán ügyvéd
4025 Debrecen, Hal köz 4. I. em. 5.
Tel/Fax: 52/433-533, Mobil: 30/303-4326
E-mail: iroda@drkz.hu, Honlap: www.drkz.hu

TULAJDONJOGOT RENDEZŐ OKIRAT ÉS FÖLDHASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a

- **HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1. sz., törzsszáma: 728339; adószáma: 15728331-2-09; KSH-száma: 15728331-8411-321-09; képviselő: Kiss Attila polgármester), mint **tulajdonos**,

másrészről pedig a

- **TÖMB 2002 SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Dészány u. 16. IV. em. 15. sz.; cégjegyzékszáma: Cg. 09-09-019337; adószáma: 22757937-2-09; KSH-száma: 22757937-8121-113-09; képviselő: Török Imre ügyvezető), mint **ráépítő**

szerződő fél között, alulírott helyen és időben, a következő feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

- 1.) Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy a TAKARNET-rendszerből ügyintéző ügyvéd által 2019. március 20. napján 30005/8568/2019. megrendelés szám alatt lekért nem hivatalos tulajdoni lap tanúsága szerint Hajdúböszörmény Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **hajdúböszörményi 6497 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint „*kivett szabadidőpark*” megjelölésű, 4 ha és 4755 m² alapterületű belterületi ingatlan, amely a tulajdoni lap I/2. bejegyzése szerint helyi jelentőségű természetvédelmi területnek minősül.

Az ingatlan tulajdoni lapjára az alábbi **terhek** kerültek bejegyzésre:

- **vezetékjog** 113 m² nagyságú területre 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre
(jogosult: E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt.)
- **jelzálogjog 188.069.135 Ft támogatási összeg és járulékai erejéig**
(jogosult: Nemzeti Fejlesztési Ügynökség)
- **helyi védelem alá helyezés ténye** Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (I. 29.) önkormányzati rendelete alapján

Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

. / .

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
tulajdonos

TÖMB 2002 Kft.
ráépítő

Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

\\DLNK-0221\CTVolume_IDokumentum (Server)\Cégek\Tömb\Tulajdonjogot rendező megállapodás (Ftíráskori).docx

- 2.) Felek egybehangzóan megállapítják, hogy a tulajdonos és a ráépítők között létrejött, írásba foglalt megállapodásban a tulajdonos korábban hozzájárult ahhoz, hogy a ráépítő a hajdúböszörményi 6497 hrsz-ú ingatlanon - saját költségén - egy "C" kategóriás ifjúsági szálló épületet létesítsen az általa benyújtott és támogatásban is részesült ÉAOP-2.1.2-12-20120038 azonosítószámú projekt keretében. Ezen megállapodásban a felek azt is rögzítették, hogy az elkészült épületre vonatkozó használatbavételi engedély kiadását követően rendelkezni fognak a tulajdonjog későbbi rendezéséről és a földhasználati jog megalapításáról; a jelen megállapodás keretei között felek erről kívánnak megállapodni.
- 3.) Szerződő felek ugyancsak kölcsönösen rögzíteni kívánják, hogy a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörményi Járási Hivatala Hatósági, Gyámügyi és Építészeti Osztály, mint elsőfokú építészeti hatóság a HB-05D-00287-21/2015. sz. alatt az elkészült épület tekintetében a ráépítő számára kiadta a használatbavételi engedélyt, amely 2015. június 19. napján jogerőre is emelkedett. Ezen jogerős használatbavételi engedély hitelt érdemlően tanúsítja az előző bekezdésben írtak szerinti ifjúsági szálló épületnek a ráépítő általi megvalósulását.
- 4.) A KVADRÁT IV. Kft. (Dr. Varga Zsolt földmérő) által 8/2019. számon elkészített és a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörményi Járási Hivatala részéről 499/2019. sz. alatt záradékoltt, önálló tulajdonú épület feltüntetéséről szóló vázrajz szerint a hajdúböszörményi 6497 hrsz-ú ingatlanon egy 1.572 m² alapterületű, "A" megjelölésű épület (azaz a fenti 2.) pontban meghatározott ifjúsági szálló) létesült.

II. A RÁÉPÍTÉS MEGTÖRTÉNTÉSE

- 5.) A fentiek előrebocsátását követően szerződő felek közül a tulajdonos a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy a hajdúböszörményi 6497 hrsz-ú ingatlanon a fenti 3.) pontban részletezett, 1.572 m² nagyságú földterületen létesített ifjúsági szálló épületet (a tulajdonos által előzetesen kiadott hozzájárulás alapján, részben saját költségén, részben pedig a fentiekben említett pályázaton nyert támogatás felhasználásával) a TÖMB 2002 Kft. ráépítő építette fel, így - figyelemmel egyebek mellett a Ptk. 5:18. § (1) bekezdésében foglaltakra is - a ráépítő ezen elkészült ifjúsági szálló épület felülepítményen ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerzett 1/1 arányban.

A ráépítésnek a ráépítő általi megvalósítását - a tulajdonos előző bekezdésben rögzített nyilatkozata mellett - igazolja azon tény is, amely szerint a fenti 3.) pontban említett jogerős használatbavételi engedély is már a ráépítő, mint építető részére lett kiadva.

III. TULAJDONKÖZÖSSÉG MEGSZÜNTETÉSE ÉS ELKÜLÖNÜLT TULAJDONÚ INGATLAN FELTÜNTETÉSE

- 6.) Tulajdonos és ráépítő megállapodnak abban, hogy a II. fejezetben körülírt ráépítés folytán a hajdúböszörményi 6497 hrsz-ú ingatlan tekintetében közöttük létrejött közös tulajdont a jelen okirat keretei között megszüntetik akként, hogy Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, mint a földterület kizárólagos tulajdonosa a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, miszerint a jelen megállapodás mellékletét képező önálló tulajdonú épületet feltüntetésű vázrajz alapján az elkészült új felülepítmény (vagyis az "A" jelű ifjúsági szálló épület) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 12. § a.) pontjának aa) alpontja, a 24. § (1) és (4) bekezdése, valamint az Inyvtv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 59. § (1) bekezdése alapján elkülönült tulajdonú ingatlanként kerüljön feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

Ezen ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel a földterület 1/1 arányú tulajdonosa továbbra is Hajdúböszörmény Város Önkormányzata marad, míg a TÖMB 2002 Kft. ráépítő válik az elkészült új épület (vagyis az "A" jelű ifjúsági szálló épület) bejegyzett ingatlan-nyilvántartási tulajdonosává 1/1 arányban.

/ /

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
tulajdonos

TÖMB 2002 Kft.
ráépítő

Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

\\DLINK-0221C\\Volans_NDokumentum (Server)\\Cégek\\Tömb\\Tulajdonjogot rendező megállapodás (Füldőltet).docx

- 7.) Szerződő felek kifejezetten rögzítik azt is, miszerint a hajdúböszörményi 6497 hrsz-ú ingatlanra jelenleg bejegyzett, a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség jogosultat megillető, **188.069.135 Ft támogatási összeg és járuléka** erejéig bejegyzett **jelzálogjog** a fenti 2.) pontban körülírt projekt keretében a TÖMB 2002 Kft. ráépítő által elnyert támogatásra figyelemmel került ráterhelésre az ingatlan tulajdoni lapjára a fenntartási időszak lejártáig terjedő időtartamra (a TÖMB 2002 Kft. ráépítő - saját pénzeszközei mellett - ezen támogatás felhasználásával építette meg az ifjúsági szálló épületét), Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonos pedig hozzájárult ahhoz, hogy ezen jelzálogjog a hajdúböszörményi 6497 hrsz-ú ingatlanra kerüljön bejegyzésre.

Figyelemmel azonban arra, hogy az elkészült ifjúsági szálló épület a jelen megállapodás alapján önálló tulajdonú felülépítményként kerül bejegyzésre, ezért felek akként állapodnak meg, hogy ezen jelzálogjog a hajdúböszörményi 6497/A hrsz. alá kerülő ingatlanra kerül átterhelésre, vagyis a felülépítmény önálló tulajdoni lapjának megnyitásától kezdődően a jelzálogjog kizárólagosan ezen hajdúböszörményi 6497/A hrsz. alá kerülő ingatlant fogja terhelni.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelzálogjog jelen pont szerinti áttérheléséhez szükséges a **jogosult hozzájárulása**, amely hozzájárulás kiadása - az időközben megszűnt Nemzeti Fejlesztési Ügynökség jogosult feladatellátási jogutódjaként - a Magyar Államkincstár Hajdú-Bihar Megyei Igazgatóságának a hatáskörébe tartozik. Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy ezen hozzájárulás beszerzése a felek közös kötelezettségét képezi, ezért felek vállalják azt, hogy közösen, egymással együttműködve eljárnak a jogosult feladatellátási jogutódjánál annak érdekében, hogy ezen hozzájárulást a jogosult legkésőbb a jelen megállapodás megkötésétől számított **30 (harminc) napon** belül adja ki.

- 8.) A jelen fejezetben foglalt tulajdonközösség megszüntetés és épületfeltüntetés alapján az érintett ingatlanok, illetőleg azok tulajdoni viszonyai és bejegyzeti terhei az alábbiak szerint alakulnak:

- hajdúböszörményi 6497 hrsz.: „kivett szabadidőpark” 4 ha és 4755 m²
- Hajdúböszörmény Város Önkormányzata 1/1 arányban

Ezen ingatlant továbbra is terhelik az alábbiak:

- (i) az E.ON Tiszántúli Áramhálózat Zrt. javára bejegyzett, 113 m² nagyságú területet érintő, 0,4 kV-os közepű légvezetékre és/vagy földkábelre vonatkozó **vezetékjog**
- (ii) a **helyi védelem alá helyezés** ténye Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (I. 29.) önkormányzati rendelete alapján.

- hajdúböszörményi 6497/A hrsz.: „kivett ifjúsági szálló” 1.572 m²
- TÖMB 2002 Kft. 1/1 arányban

Ezen ingatlanra az alábbi teher kerül átjegyzésre a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség jogosult fenti 7.) pontban említett hozzájárulásának beszerzése esetén:

- (i) **jelzálogjog 188.069.135 Ft támogatási összeg és járuléka** erejéig (jogosult: Nemzeti Fejlesztési Ügynökség)

- 9.) Szerződő felek a jelen okirat aláírásával kölcsönösen és kifejezetten **hozzájárulnak** ahhoz, hogy a hajdúböszörményi 6497/A hrsz-ú ingatlan tekintetében a TÖMB 2002 Kft. ráépítő **tulajdonjoga** a fenti 8.) pontban meghatározott módon és az ott megjelölt **1/1 arányban**, a felek minden további megkérdezése nélkül, **tulajdonjog elismerése (ráépítés) jogcímén bejegyzésre** kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

IV. FÖLDHASZNÁLATI JOG

- 10.) Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a jelen jogügyletben részletezett és megvalósult ráépítés folytán a TÖMB 2002 Kft. ráépítőt, mint az elkészült hajdúböszörményi 6497/A hrsz. alá került felülépítmény kizárólagos tulajdonosát a Ptk. 5:145. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben **földhasználati jog** illeti meg. Felek a földhasználat kérdéseit a jelen fejezetben foglaltak szerint kívánják szabályozni.

./.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
tulajdonos

TÖMB 2002 Kft.
ráépítő

Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

\\DLINK-0221C7\Volume_NDokumentum (Server)\Cégek\Tömb\Tulajdonjogot rendező megállapodás (Földkeret).docx

Felek az épület rendeltetésszerű használatán az épület használatát, üzemeltetését, karbantartását, fenntartását és felújítását egyaránt értik.

- 11.) Felek megállapodnak abban, hogy Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonos a *hajdúböszörményi 6497/A hrsz.* alá kerülő ingatlan mindenkor(i) tulajdonosa(i) **használatába adja a hajdúböszörményi 6497 hrsz.** alatt felvett, a fenti 8.) pontban körülírt, 4 ha és 4755 m² nagyságú ingatlanok az ifjúsági szálló épülete által elfoglalt, az önálló épület feltüntetéséről szóló vázrajzon körülhatárolt **1.572 m²** alapterületű részét.

A tulajdonos szavatol azért, hogy a földhasználattal érintett földterületen a használatba adás időpontjától kezdődően senkinek nem áll fenn olyan joga, amely a felülépítmény mindenkor(i) tulajdonosát annak birtoklásában és rendeltetésszerű használatában akadályozná.

- 12.) Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati megállapodás közöttük **határozatlan időtartamra**, a felülépítmény fennállásáig terjedően jön létre.

A földhasználati szerződés erre irányuló külön jognyilatkozat nélkül is megszűnik a jelen szerződésben részletezett épület elbontásával. Amennyiben az épületnek csak egy része kerül elbontásra, úgy a földhasználati megállapodás csak az ezen elbontott épületrész által elfoglalt földterület tekintetében szűnik meg.

A *hajdúböszörményi 6497/A hrsz.-ú* ingatlan mindenkor(i) tulajdonosa(i) a földhasználat bármilyen okból bekövetkező megszűnése vagy megszüntetése esetén köteles(ek) a földterületet **30 (harminc) napon** belül kiürített, tiszta, rendezett és az átvételkorinak megfelelő állapotban a *hajdúböszörményi 6497 hrsz.-ú* ingatlan mindenkor(i) tulajdonosa(i) birtokába bocsátani, és azt elhelyezési igény nélkül elhagyni.

- 13.) Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az elkülönült tulajdonú felülépítmény tulajdonosa, azaz a TÖMB 2002 Kft. már a jelen okirat aláírását megelőzően a földhasználattal érintett ingatlanrész **birtokába** lépett, ezért a jelen szerződésben a birtokbaadásról külön rendelkezni nem szükséges. A felülépítmény tulajdonosa a birtokbalépés napjától kezdődően bízva a földhasználati megállapodás tárgyát képező ingatlanrész minden hasznát, valamint viseli az annak használatával kapcsolatosan felmerülő valamennyi közterheket és egyéb költségeket.

A földterület, valamint az azon létesített ifjúsági szálló épület használata során keletkező hulladékok elszállításáról és esetleges ártalmatlanításáról a ráépítő maga köteles gondoskodni, vagy erre a helyi kommunális szervezettel szerződést köteles kötni. Ezen kötelezettség elmulasztásából eredő valamennyi felelősség a ráépítőt terheli. Ráépítő köteles továbbá a tűzvédelmi előírásokat betartani és a vagyonvédelemről gondoskodni.

- 14.) Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonos a jelen nyilatkozat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan **beleegyezését** adja abhoz, hogy a **földhasználati jog** a *hajdúböszörményi 6497 hrsz.-ú* ingatlanok a fenti 8.) pontban részletezett *hajdúböszörményi 6497/A hrsz.* alatti felülépítmény által elfoglalt **1.572 m² nagyságú része** tekintetében minden további megkérdőjelezéssel **beleegyezésre** kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

- 15.) Szerződő felek közül ráépítő, mint a felülépítmény tulajdonosa a jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy az őt megillető földhasználati jog harmadik személy részére történő - akár részbeni - átengedésére irányuló jognyilatkozat érvényes létrejöttéhez a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

- 16.) Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a földhasználat **térítésmentes**, ezért a **felülépítmény tulajdonosa az épület által elfoglalt földterület használatáért a hajdúböszörményi 6497 hrsz.-ú ingatlan mindenkor(i) tulajdonosa(i) részére ellenértéket nem fizet.**

Szerződő felek kifejezetten rögzíteni kívánják, hogy amennyiben a mindenkori hatályos Áfa-törvény alapján a térítésmentes földhasználat esetlegesen Áfa-fizetési kötelezettséget von maga után, úgy ezen Áfa-fizetési kötelezettség a ráépítőt fogja terhelni, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonos pedig az Áfa összegének viselésére semmilyen részben nem kötelezhető.

A jelen okirat aláírásának időpontjában a földhasználat tárgyi Áfa-mentes, és Hajdúböszörmény Város Önkormányzata az ingatlanok bérbeadását - az adóhatóság irányában eszközölt bejelentés hiányában - **nem teheti Áfa-kötelessé.**

- 17.) Ráépítő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a jelen megállapodással megalapításra került földhasználati jog harmadik személy(ek) részére történő - akár részbeni - átruházásához minden esetben a hajdúböszörményi 6497 hrsz.-ú ingatlan mindenkor(i) tulajdonosa(i)nak az előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

./.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
tulajdonos

TÖMB 2002 Kft.
ráépítő

Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

\\DLINK-0221\CA\Volume_1\Documents\Server\Tomb\Tulajdonjogot rendezo megallapodas (Fuldlerri).docx

- 18.) Ráépítő tudomásul veszi ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, amely szerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 102. § (1) bekezdésének d) pontja értelmében a földhasználati jog **vagyon értékű jognak** minősül, amelynek megalapítása esetén a jogszerzőt (jelen esetben tehát a ráépítőt) az Itv.-ben meghatározott mértékű **vi sszterhes vagyonszerzési illeték** megfizetésének kötelezettségét vonja maga után.

Szerződő felek a hajdúböszörményi 6497/A hrsz. alá kerülő felülepítmény által elfoglalt 1.572 m² nagyságú földterület forgalmi értékét - **nettó 7.480 Ft/m² fajlagos értékkel számolva - 11.758.560 Ft**, azaz **Tizenegymillió-hétszázötvennyolcezer-ötszázhatvan forint** összegben határozzák meg; a vagyoni jog értéke az Itv. 72. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak értelmében ezen forgalmi érték 5/20-ad része, vagyis 2.939.640 Ft összeg (ez képezi tehát a vi sszterhes vagyonszerzési illeték alapját).

A TÖMB 2002 Kft. ráépítő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen megállapodás alapján általa megszerzett földhasználati jog, mint vagyoni értékű jog fentiek szerint meghatározott 2.939.640 Ft, azaz Kettőmillió-kilencszázharminckilencezer-hatszáznegyven forint értékét a jelen megállapodás megkötésétől számított 60 (hatvan) napon belül megfizeti Hajdúböszörmény Város Önkormányzata részére. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata ezzel kapcsolatosan rögzíti, hogy a földhasználati jog alapítása szintén tárgyi Áfa-mentes, mivel Hajdúböszörmény Város Önkormányzata a beépített ingatlanok, illetve az azokhoz tartozó földrészelek értékesítését - az adóhatóság irányában eszközölt bejelentés hiányában - ugyancsak nem tevé Áfa-kötelesse.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a ráépítő által fizetendő vi sszterhes vagyonszerzési illeték mértéke - a földhasználati jog fentiek szerint meghatározott értékét alapul véve - **4 (négy) %**. Ezzel kapcsolatosan szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéshez tartozó **B400-as adatlapot** a ráépítő köteles megfelelően kiállítani és aláírásával ellátni.

- 19.) Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonos a jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy - az ifjúsági szálló épületének fennállásáig - a ráépítő, valamint az épület rendeltetésének megfelelően használati harmadik személyek a jelenleg a Hajdúböszörmény Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló **hajdúböszörményi 6467 hrsz-ú** ingatlanon kiépített, a földhasználati joggal nem érintett közlekedő utat és parkolót az épület megközelítése érdekében rendeltetésszerűen használják. Felek azonban ezen használati jogosultságot az ingatlan-nyilvántartásban külön feltüntetni nem kívánják.

V. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 20.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás tárgyát képező ingatlanok ténylegesen Hajdúböszörményben, a Vásár tér 3. sz. alatt találhatók, amely ingatlanokról felek a jelen megállapodás keretei között ismert, megtekintett állapotban rendelkeznek.
- 21.) Felek rögzítik, hogy a tulajdonos és a ráépítő egyaránt belföldi illetőségű jogi személy; a ráépítő TÖMB 2002 Kft.-nek, mint az önálló tulajdonú felülepítmény tulajdonosának a jelen okirat szerinti tulajdonszerzési képessége, valamint Hajdúböszörmény Város Önkormányzata ügyletkötési képessége pedig semmilyen formában nem korlátozott.
- 22.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (13) bekezdése alapján osztott tulajdon nemzeti vagyonon történő létesítése esetén a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében az állami, illetve önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni. Felek egybehangzóan rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződés megkötésére és ezen belül a földhasználati jog megalapítására Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján versenyeztetés mellőzésével kerül sor.
- 23.) Tulajdonos a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az önálló tulajdonú felülepítményre (ifjúsági szálló épület) vonatkozó tulajdonjog, valamint a földhasználati jog bejegyzéséhez esetlegesen még szükséges valamennyi nyilatkozatot, meghatalmazást, egyéb okiratot - az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas formában - a jogszabály szerint megkívánt példányban, tartalommal és formában, külön költség felszámítása nélkül a ráépítő felhívására, a felhívás kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül a ráépítő rendelkezésére bocsát.
- 24.) Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésének b) pontja értelmében - mivel a ráépítés eredeti tulajdonszerzés, vagyis a jelen megállapodás keretei között tulajdonjog átruházására nem kerül sor - nem kell energetikai tanúsítványt készíteni.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
tulajdonos

TÖMB 2002 Kft.
ráépítő

Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

\\DLINK-0221\CV\Volume_NDokumen\on (Server)\Cégek\Tomb\Tulajdonjogot rendező megállapodás (Földterület).docx

- 25.) Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen megállapodás módosítása és/vagy bármilyen jellegű kiegészítése csak írásbeli alakban, a felek egybehangzó jognyilatkozatai alapján lehetséges.
- 26.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a felek között bármely kérdésben vita merül fel, úgy megkísérlik azt békés úton megoldani. Ennek érdekében bármely fél egyeztetést kezdeményezhet a szerződésben foglalt valamely igényének érvényesítése végett. Amennyiben az egyeztetés nem vezet eredményre, úgy az egyeztetést kezdeményező fél jogosult igényét polgári peres úton, bíróság előtt érvényesíteni a hatályos magyar Polgári Perrendtartás (Pp.) szabályai szerint. Ilyen esetekre felek a jelen megállapodással kapcsolatosan felmerülő, peren kívül nem rendezhető vitás kérdés eldöntésére a perre hatáskörrel rendelkező, debreceni székhelyű bíróság (azaz a Debreceni Járásbíróság vagy a Debreceni Törvényszék) **kizárólagos illetékességét** kötik ki.
- 27.) Szerződő felek alként állapodnak meg, hogy a jelen megállapodás bármely rendelkezésének érvénytelensége esetén a felek az érvénytelen részt - egyeztetést követően - közös megegyezés útján próbálják meg érvényes rendelkezéssel pótolni. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy ilyen esetben egymással az érvénytelen rész helyettesítésére vonatkozóan tárgyalásokat kezdenek, és ennek során megkísérlenek olyan új rendelkezést találni, amely a lehető legjobban megfelel a szerződés célkitűzéseinek és a felek szerződéskötési akaratának. Az egész szerződés orvosolhatatlan részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 28.) A jelen megállapodásban nem vagy nem teljes körűen szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint az egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelő módon alkalmazni.
- 29.) Szerződő felek közösen megbízást adnak a **Dr. Kocsis Zoltán Ügyvédi Iroda** (székhelye: 4025 Debrecen, Hal köz 4. I. em. 5. sz., ügyintéző: **Dr. Kocsis Zoltán ügyvéd**) részére a jelen tulajdonjogot rendező okirat és földhasználati megállapodás elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint az azzal kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására a jelen okiratban foglaltaknak (önálló tulajdonú épület, illetve földhasználati jog) az ingatlan-nyilvántartási átvezetésével befejezőleg.
- Felek a jelen megállapodásban foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik, ideértve a jogügyletet érintett ingatlanokra és a jelen megállapodásra vonatkozó valós adatok közlését is. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ügyintéző ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért sem anyagi, sem pedig büntetőjogi felelősséget nem vállal.
- Felek külön ügyvédi tényvázlát felvételét nem kérik ügyintéző ügyvédtől, figyelemmel arra, hogy a jelen okirat teljes körűen tartalmazza a feleknek a jogviszonnyal kapcsolatos megállapodását.
- 30.) A jelen megállapodás összesen 8 (nyolc) eredeti példányban készült, amelyből feleket 2 (kettő) - 2 (kettő) eredeti példány illeti meg, 2 (kettő) eredeti példány az illetékes ingatlanügyi hatósághoz kerül benyújtásra, 2 (kettő) eredeti példány pedig az okiratot ellenjegyző ügyvéd irattárában marad.

Szerződő felek a jelen okiratot - amely 6 (hat) folyamatosan számozott oldalon összesen 30 (harminc) szerződéses pontot tartalmaz - elolvasás és megértelmzés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen és helybenhagyólag aláírták.

Hajdúböszörmény, 2019. május

.....
Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
(képv.: Kiss Attila polgármester)
tulajdonos

.....
TÖMB 2002 Kft.
(képv.: Török Imre ügyvezető)
ráépítő

Alulírott **Dr. Kocsis Zoltán ügyvéd** (kamarai azonosító száma: 36063345) az általam készített jelen tulajdonjogot rendező okiratot és földhasználati megállapodást alulírott helyen és időben **ellenjegyzem**; egyben az okiratba foglalt megbízást - az okiratban szereplő feltételekkel - elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Hajdúböszörmény, 2019. május

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
tulajdonos

TÖMB 2002 Kft.
ráépítő

Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

\\DLNK-0231C\Volume_1\DKokumentum (Server)\Cégek\Tomb\Tulajdonjogot rendező megállapodás (Ft\rdóker).docx

