

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Kiss Attila polgármester**

Tárgy: **Tulajdonjogot rendező okirat és földhasználati megállapodás a Hajdúböszörmény, 6068/1 hrsz-ú (városi piac) 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. június 14. 11²²

Törvényességi ellenőrzést végezte:

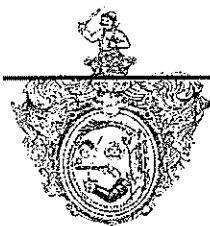

Dr. Molnár Szabolcs János
jogi ügyintéző

Látta:


Koláné Dr. Markó Judit
jegyző

Egyéb meghívottak: **Gulya Mátyás** ügyvezető **Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft.**

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 70/2017. (III.30.) Önk. számú határozat 2. pontjában foglaltak alapján **hozzájárult, hogy a Hajdúböszörmény 6068/1 hrsz-ú Hajdúböszörmény, Ady Endre tér 10. szám alatti kivett vásárcsarnok és udvar művelési ágú, 5477 m² területű ingatlan vonatkozásában**, Hajdúböszörmény Városközpontjának funkcióbővítő integrált fejlesztése” tárgyú, ÉAOP- 5.1.1/D-09-2f-2011-0007 azonosítószámú projekt keretében a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. (4220 Hajdúböszörmény, Radnóti M. u. 1.) beruházó részéről megvalósított új Városi Piac a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön a Hajdúböszörmény Városgazdálkodási Nkft. tulajdonába.

A tulajdonjog bejegyzése mellett szükséges a földhasználat kérdésének rendezése is, tekintettel arra, hogy az épület tulajdonosa önkormányzati tulajdonú ingatlanra építkezett. **Ennek rendezése érdekében szükséges az előterjesztés 1. számú mellékletében foglalt megállapodás megkötése.**

2019 januárjában elkészült a záradékolt változási vázrajz, amely alapján megállapítást nyert, hogy 1835 m² nagyságú földterületre kell földhasználati jogot bejegyezni.

A városi piac megépítésével a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. lett a ráépítő – igazolja ezt a tény 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 Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. tulajdonába kerüljön. A felülepítmény által elfoglalt földterület tekintetében földhasználati jog kerül bejegyzésre a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. javára, míg a 6068/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa továbbra is Hajdúböszörmény Város Önkormányzata marad.

A megállapodásban foglaltak szerint a földhasználat térítésmentes (azaz nincs havi vagy éves díja).

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 jogszerezőt ajándékozási illeték megfizetésének kötelezettsége terhel.

A felülepítmény által elfoglalt 1835 m² nagyságú földterület forgalmi értéke a 2019. áprilisi szakvélemény alapján nettó 20.248,-Ft/m², azaz összesen 37.155.080,-Ft, azaz Harminchétmillió-százötvenötezer-nyolcvan forint.

A vagyoni jog értéke az Itv. 72. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak értelmében ezen forgalmi érték 5/20-ad része, vagyis 9.288.770,- Ft, azaz Kilencmillió-kettőszáznyolcvannyolcezer-hétszázhetven forint, amely összeg a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. ajándékozási illetékfizetési kötelezettség fizetésének alapja lesz.

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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) Mötv. 107. §-a szerint a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

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, 6068/1 hrsz-ú (városi piac) tekintetében”**című előterjesztést, mely alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az előterjesztés *1. számú mellékletében* foglalt tulajdonjogot rendező okirat és földhasználati megállapodás alapján a Hajdúböszörmény 6068/1 hrsz alatt felvett, kivett vásárcsarnok és udvar művelési ágú, 5477 m² nagyságú ingatlanon megépült városi piac épületének önálló helyrajzi számon való feltüntetéséhez, és az által elfoglalt 1835 m² nagyságú földterületre a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. javára történő földhasználati jog bejegyzéséhez.

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. augusztus 31.

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

Hajdúböszörmény, 2019. június 14.


Kiss Attila
polgármester

TULAJDONJOGOT RENDEZŐ OKIRAT ÖNÁLLÓ ÉPÜLET FELTÜNTETÉSE ÉS FÖLDHASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMANYZATA (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, másrészt pedig a

HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti M. u. 1. cégjegyzékszám: 09-09-003201; adószáma: 11156624-2-09; KSH-száma: képviselő: Gulya Mátyás), mint ráépítő (önálló épület tulajdonosa) szerződő fél között, alulírott helyen és időben, a következő feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

1.) Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a hajdúböszörményi 6068/1 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivettvásárcsarnok és udvar” megjelölésű, 5477 m² alapterületű belterületű ingatlan.

Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- vezetékgig 8 m² nagyságú területre 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre (jogosult: E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt.)

Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

2.) Felek egybehangzóan megállapítják, hogy a 70/2017 (III.30.) Önk. számú határozat 2. pontjában foglaltak szerint a tulajdonos korábban hozzájárult ahhoz, hogy a ráépítő a hajdúböszörményi 6068/1 hrsz-ú ingatlanon - saját költségén - „Városi Piac építése” projekttevékenység keretében az általa benyújtott és támogatásban is részesült ÉAOP-5.1.1/D-09-2f-2011-0007 azonosítószámú projekttel beruházást valósítson meg. A használatbavételi engedély kiadását követően rendelkezni fognak a tulajdonjog 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 Hivatal Járási Építésügyi Hivatala, mint elsőfokú építésügyi hatóság a HB-05BD/00550-26/2013. sz. alatt az elkészült épület tekintetében a ráépítő számára kiadta a használatbavételi engedélyt, amely 2013. november 07. napján jogerőre is emelkedett. Ezen jogerős használatbavételi engedély hitelt érdemlően tanúsítja összesen 1803,28 m² hasznos alapterületű üzletközpont (városi piac) -földszinten: üzletek, vásárcsarnok, piac-felügyeleti iroda, nyilvános WC, emeleten : irodák, piac-felügyeleti iroda és szociális blokk helyiségeket tartalmazó - épületnek a ráépítő általi megvalósulását.

4.) A KVADRÁT IV. Kft. (Dr. Varga Zsolt földmérő) által 1/2019. munkaszámon elkészített és a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörményi Járási Hivatala részéről 136/2019. sz. alatt záradékolt, önálló tulajdonú épület feltüntetéséről szóló vázrajz szerint a Hajdúböszörményi 6068/1 hrsz-ú ingatlanon egy 1835 m² alapterületű, "A" megjelölésű épület (azaz a fenti 2.) pontban meghatározott városi piac, kivett vásárcsarnok) létesült.

II. A RÁÉPÍTÉS MEGTÖRTÉNTÉSE

5.) A fentiek előrebocsátását követően szerződő felek közül a tulajdonos a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy a hajdúböszörményi 6068/1 hrsz-ú ingatlanon a fenti 3.) pontban részletezett, 1835 m² nagyságú földterületen létesített vásárcsarnok épületet (a tulajdonos által előzetesen kiadott hozzájárulás alapján, részben saját költségén, részben pedig a fentiekben említett pályázaton nyert támogatás felhasználásával) a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. ráépítő építette fel, Így - figyelemmel egyebek mellett a Ptk. 5:18. (1) bekezdésében foglaltakra is - a ráépítő ezen elkészült vásárcsarnok 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 mára ráépítő, mint építtető 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 6068/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében közöttük létrejött közös tulajdont a jelen okirat keretei között megszüntetik akként, hogy Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, mint a földterületkizárólagos tulajdonosa a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, miszerint a jelen megállapodás mellékletét képező önálló tulajdonú épületet feltüntetés vázrajz alapján az elkészült új felülepítmény (vagyis az "A" jelű vásárcsarnok épület) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 12. a.) pontjának aa) alpontja, a 24. (1) és (4) bekezdése, valamint az Inytv. 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 Hajdúböszörmény Városgazdálkodási Nkft. ráépítő válik az elkészült új épület (vagyis az "A" jelű vásárcsarnok épület) bejegyzett ingatlan-nyilvántartási tulajdonosává 1/1 arányban.

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

- hajdúböszörményi 6068/1 hrsz.: „kivett beépítetlen terület, Vásárcsarnok és udvar” 5477 m² Hajdúböszörmény Város Önkormányzata 1/1 arányban
Ezen ingatlant továbbra is terheli az E.ON Tiszántúli Áramhálózat Zrt. javára bejegyzett, 8 m² nagyságú területet érintő, 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre vonatkozó vezetékJog
- hajdúböszörményi 6068/1/A/hrs.: „kivett vásárcsarnok” 1835 m² Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. 1/1 arányban

8.) Szerződő felek a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a hajdúböszörményi 6068/1/A hrsz-ú ingatlan tekintetében a Hajdúböszörményi

Városgazdálkodási Nkft. ráépítő tulajdonjoga a fenti 5.) pontban meghatározott módon és az ott megjelölt 1/1 arányban, a mellékelt vázrajznak megfelelően a 7. pontban részletezettek szerint, a tulajdonjog ráépítés és önálló épület feltüntetése jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

FÖLDHASZNÁLATI JOG

9.) Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a jelen jogügyletben részletezett és megvalósult ráépítés folytán a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. ráépítőt, mint az elkészült hajdúböszörményi 6068/1/A hrsz. alá került felülepítmény 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.

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

10.) Felek megállapodnak abban, hogy Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonos a hajdúböszörményi 6068/1/A hrsz. alá kerülő ingatlan mindenkori tulajdonosa használatába adja a hajdúböszörményi 6068/1 hrsz. alatt felvett, a fenti 8.) pontban körülírt, 5477 m² nagyságú ingatlannak a vásárcsarnok épülete által elfoglalt, az önálló épület feltüntetéséről szóló vázrajzon körülhatárolt 1835 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 felülepítmény mindenkori tulajdonosát annak birtoklásában és rendeltetésszerű használatában akadályozná.

11.) Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati megállapodás közöttük határozatlan időtartamra, a felülepítmény 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 6068/1/A hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa a földhasználat bármilyen okból bekövetkező megszűnése vagy megszüntetése esetén köteles a földterületet 30 (harminc) napon belül kiürített, tiszta, rendezett és az átvételkorinak megfelelő állapotban a hajdúböszörményi 6068/1 hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa(i) birtokába bocsátani, és azt elhelyezési igény nélkül elhagyni.

12.) Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az elkülönült tulajdonú felülepítmény tulajdonosa, azaz a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft. már a jelen okirat aláírását megelőzően a földhasználattal érintett ingatlanrész birtokába lépett, ezért a jelen szerződésben a birtokbaadásról külön rendelkezni nem szükséges. A felülepítmény tulajdonosa a birtokbalépés napjától kezdődően húzza 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 vásárcsarnok épület használata során keletkező hulladék 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.

13.) Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonos a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a földhasználati jog a hajdúböszörményi 6068/1 hrsz-ú ingatlannak a fenti 8.) pontban részletezett hajdúböszörményi 6068/1/Ahrsz alatti felülepítmény által elfoglalt 1835 m nagyságú része tekintetében bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

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

15.) Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a földhasználat térítésmentes, ezért a felülepítmény tulajdonosa az épület által elfoglalt földterület használatáért a hajdúböszörményi 6068/1 hrsz-ú ingatlan mindenkor tulajdonosa részére ellenértéket nem fizet.

Szerződő felek kifejezetten rögzíteni kívánják, hogy amennyiben a mindenkor 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 tette Áfa-kötelessé.

16.) Ráépítő tudomásul veszi ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, amely 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 (jelen esetben tehát a ráépítőt) az Itv-ben meghatározott mértékű ajándékozási illeték megfizetésének kötelezettségét vonja maga után.

Szerződő felek a hajdúböszörményi 6068/1 hrsz alá kerülő felülepítmény által elfoglalt 1835 m² nagyságú földterület forgalmi értékét - 20.248 Ft/m² értékkel számolva - 37.155.080 Ft azaz Harminchétmillió-egyszázötvenötezer-nyolcvan 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 9.288.770 Ft összeg (ez képezi tehát az ajándékozási illeték alapját).

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a ráépítő által fizetendő ajándékozási illeték mértéke - a földhasználati jog fentiek szerint meghatározott értékét alapul véve - 18 (tizennyolc) %. Ezzel kapcsolatosan szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéshez tartozó B400-as adatlapot a ráépítő köteles megfelelően kiállítani és aláírásával ellátni.

17.) Az Itv. 26. § (1a) bekezdés d. pontja alapján ráépítő tulajdonába kerülő felülepítmény illetékmentes.

18.) Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonos a jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy- a vásárcsarnok épületének fennállásáig - a ráépítő, valamint az épületet rendeltetésének megfelelően használó harmadik személyek a jelenleg Hajdúböszörmény Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló hajdúböszörményi 6068/1 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

19.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás tárgyát képező ingatlanok a valóságban Hajdúböszörményben, az Ady Endre tér 10. sz. alatt találhatóak, amely ingatlanokról felek a jelen megállapodás keretei között ismert, megtekintett állapotban rendelkeznek.

20.) Felek rögzítik, hogy a tulajdonos és a ráépítő egyaránt belföldi illetőségű jogi személy; a ráépítő Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nkft-nek, mint az önálló tulajdonú felülépítmény tulajdonosának a jelen okirat szerinti tulajdonszerzési és ügyletkötési képessége, valamint Hajdúböszörmény Város Önkormányzata ügyletkötési képessége pedig semmilyen formában nem korlátozott.

21.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 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.

Ennek értelmében szerződő felek rögzítik, hogy az Nvtv. 14 §-a alapján a Magyar Államot minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg (az elővásárlási jogot az MNV Zrt. gyakorolja), és 35 nap áll rendelkezésre, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával, amely határidő a szerződés postára adásának igazolt napjától kezdődik. Tekintettel erre, szerződő felek rögzítik, hogy ezen szerződésük hatályba lépésének napja a fenti határidő elteltét követő nap.

22.) Tulajdonos a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az önálló tulajdonú felülépítményre (vásárcsarnok 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.

23.) 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.

24.) Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen megállapodás módosítása és/vagy bármilyen jellegű kiegészítése csak írásbeli alakban, a felek egybehangzó jognyilatkozatai alapján lehetséges. Az ettől eltérő szóbeli megállapodás, nyilatkozat semmis.

25.) 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, Hajdúböszörményi székhelyű bíróság (azaz a Hajdúböszörményi Járásbíróság vagy a Debreceni Törvényszék) kizárólagos illetékességét kötik ki

26.) Szerződő felek akként 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 vállainak arra, hogy ilyen esetben egymással az érvénytelen rész helyettesítésére vonatkozóan tárgyalásokat kezdenek, és ennek során megkísérelnek 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.

27.) 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.

28.) Szerződő felek megbízzák Dr. Illisz János ügyvédet (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Jókai u. 20. kamarai azonosító szám: 36062035) ezen szerződés elkészítésére a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésére és az ehhez szükséges földhivatali eljárás lefolytatására teljes jogkörrel. Nem terjed ki a megbízás az adózás rendjéről szóló törvényben és az illetékekről szóló törvényben foglalt a szerződő feleket terhelő kötelezettségekkel kapcsolatos eljárásokra. *Szerződő felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy esetleges név, adat, szám elírás vagy számítási hiba esetén közvetlenül a szerződés szövegét az okiraton bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.*

Hajdúböszörmény, 2019. június

**Hajdúböszörményi Városgazdálkodási
Nkft.
ráépítő**

Képviseli: Gulya Mátyás ügyvezető

**Hajdúböszörmény Város
Önkormányzata
tulajdonos**

Képviseli: Kiss Attila polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Illisz János ügyvéd

Hajdúböszörmény, 2019. június

Pénzügyi ellenjegyzés:

Nyakas Tibor

osztályvezető, Gazdálkodási Osztály

Hajdúböszörmény, 2019. június

