

SZERZŐDÉS

épület önálló ingatlanként történő bejegyzéséről és a föld használatáról

mely létrejött egyrészről

Hajdúnánás Városi Önkormányzat (székhelye: 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. szám, statisztikai számjele: 15728348-8411-321-09, adószáma: 15728348-2-09, PIR törzsszám: 728340; képviselője: Szólláth Tibor polgármester) mint Földtulajdonos (a továbbiakban: **Földtulajdonos**),

másrészről

Segítséggel Élők Alapítványa (székhely: 4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor körút 9.; adószám: 18991691-1-09; KSH számjel: 18991691-8730-569-09; Nyilvántartási száma: Debreceni Törvényszék 09-01-0001792; képviseli: Mirkó Lajosné kuratórium elnöke; Közhasznúsági fokozata: Közhasznú), mint Épülettulajdonos (a továbbiakban: **Épülettulajdonos**)

(a továbbiakban **Földtulajdonos** és **Épülettulajdonos** együtt: **Szerződő Felek**) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. INGATLANRA VONATKOZÓ ADATOK

1. A 2023. napján kelt tulajdoni lap (megrendelés száma: .../.../2023) tanúsága szerint a Földtulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban szereplő Hajdúnánás belterületi, **499/45** helyrajzi szám alatt szereplő „**kivett lakóotthon, udvar**” megjelölésű, **3676 m²** alapterületű, ténylegesen **4080 Hajdúnánás, Malom utca 2.** szám alatt elhelyezkedő ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
2. Földtulajdonos kijelenti, hogy az Ingatlannak a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által vezetett hajdúnánási ingatlan-nyilvántartásában szereplő adatai a valóságnak megfelelnek. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a fentiekben körülírt Ingatlan per-, teher-, széljegy- és igénymentes.
3. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján az Ingatlan **nemzeti vagyonba** tartozik, mint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolog.
4. Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 25. sora alapján az Ingatlan a Földtulajdonos **üzleti vagyonát** képezi.

II. ELŐZMÉNY

5. A Szerződő Felek előzményként rögzítik, hogy közöttük az Ingatlanra vonatkozóan – versenytárgyalást követően – 2013. május 15. napján 8618-4/2013. iktatószámú **bérleti szerződés** jött létre 15 éves határozott időtartamra, 2013. május 15. napjától 2028. május 15. napjáig szólóan 15.000 Ft+ÁFA/hó bérleti díj meghatározásával.
6. A bérleti szerződés 4. pontja rögzíti, hogy „Bérlő az ingatlant a TIOP-3.4.11/1-2012-0238 számú pályázat keretében tervezett beruházás megvalósítása, azaz a hajdúnánási Segítséggel Élők Otthona korszerűsítése, új telephelyen létesítendő **lakóotthon felépítése céljából használhatja**”.

7. A **36819/3/2015.07.06 számú földhivatali határozattal** az Ingatlanon épület került feltüntetésre a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörményi Járási Hivatal Hatósági, Gyámügyi és Építésügyi Osztályának a HB-05D/00061-14/2015. számú határozata, a HB 05D/00061-15/2015. számú tájékoztató jogerőre emelkedésről, a 369/2015. záradékszámú változási vázrajz és kérelem alapján.
8. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Épülettulajdonos az Ingatlanra a 2015. április 20. napján kelt, HB-05D/00061-14/2015. számú, jogerős, használatbavételi engedélyről szóló határozat szerint összesen **264,04 m² hasznos alapterületű lakóotthon** épületet **épített** (a továbbiakban: Épület).
9. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 12. § aa) pontja kimondja, hogy a földrészleten kívül **önálló ingatlanként kell nyilvántartani az épületet, ha az nem a földrészlet tulajdonosának a tulajdona.**

III. MEGÁLLAPODÁS

10. Jelen szerződés értelmében a Szerződő Felek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:18. § (1)-(2) bekezdései szerint **osztott tulajdonjog keletkezik**, vagyis az Épülettulajdonos tulajdonába kerül az általa felépített, **264,04 m² hasznos alapterületű Épület**, míg a telek tulajdonjoga változatlanul a Földtulajdonost illeti meg.
11. A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (13) bekezdése** kimondja: „A nemzeti vagyon vonatkozásában **osztott tulajdon létesítésére** az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó **földhasználati jog alapítása** tekintetében. **A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.**”
12. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Épülettulajdonost megillető földhasználati jog alapításának akarategységben megállapított ellenértéke mindösszesen **100.000,- Ft, azaz Százezer forint** forint, melyet az Épülettulajdonos 2023.... napjáig köteles a Földtulajdonos részére (készpénzben vagy átutalással) megfizetni.
13. A földhasználati jog alapításáért fizetendő ellenérték teljesítését követően az Épülettulajdonost **a rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben – az Épület fennállásáig – az Ingatlan Épület által elfoglalt négyzetméter alapterületű földrészletre, a megközelíthetőségét szolgáló földrészletre a Ptk. 5:145 § alapján, valamint jelen szerződés alapján a 499/45. hrsz-ú ingatlan fennmaradó teljes területére** vonatkozóan földhasználati jog illeti meg.
14. Az Épülettulajdonos jogosult a használat tárgyát képező földrészletet és a megközelíthetőségét szolgáló területet birtokolni, használni, hasznait szedni, és a köteles viselni a földrészlettel kapcsolatos terheket.
15. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Épület ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a földhasználati jog az Épület mindenkorai tulajdonosát megillető, el nem idegeníthető jog, amely az Épület fennállásáig áll fenn.
16. A földhasználati jog megszűnése esetén az Épülettulajdonos az általa létesített berendezéseket, felszereléseket stb. elviheti, azonban nem követelheti a Szerződő Felek közötti írásbeli megállapodás nélkül elvégzett értéknövelő beruházásai megtérítését.
17. A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az osztott tulajdonjog folytán a Földtulajdonost az építményre, az Épülettulajdonost pedig a földre vonatkozóan törvényi **elővásárlási jog** illeti meg.
18. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés az Épület feletti tulajdonosi rendelkezési jogot **akként korlátozza, az Épülettulajdonos az épületet nem idegenítheti el vagy terhelheti meg, mely az Épület létesítésének a Szerződő Felek között 2013. május 15. napján létrejött bérleti szerződésben rögzített cél megvalósulását biztosítja.**

19. Az Épülettulajdonos a földhasználattal összefüggésben harmadik személynek, valamint a nem szerződésszerű használat esetén a Földtulajdonosnak az okozott károkért felelősséggel tartozik.

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

20. A Földtulajdonos a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az Épülettulajdonos javára – a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező változási vázrajzon – 499/45/A helyrajzi számmal feltüntetett 316 m² területű ingatlanrészt, mint lakóotthon épületet önálló ingatlanként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba, és erre a helyrajzi számra jegyezzenek be az Épülettulajdonos javára **ráépítés jogcímén 1/1 arányú tulajdonjogot**.
21. A Földtulajdonos a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1/1 arányú tulajdonjoga változatlan mértékben az eredeti szerzési jogcímek feltüntetésével kerüljön visszajegyzésre a 499/45 helyrajzi számmal feltüntetett Ingatlan tulajdoni lapjára.
22. A Földtulajdonos jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt 499/45 helyrajzi számú Ingatlan terhére, és az az újonnan kialakított 499/45/A helyrajzi számmal feltüntetett önálló Épület javára az Épület **által elfoglalt területre és a mindenkor megközelíthetőségét szolgáló földrésztelre** a Ptk. 5:145. §-a alapján, **valamint jelen szerződés alapján a 499/45. hrsz-ú ingatlan fennmaradó teljes területére** – a jelen szerződés alapján - **földhasználati jogot** jegyezzenek be.
23. A Szerződő Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt 499/45 helyrajzi számú Ingatlan és az újonnan kialakított 499/45/A helyrajzi számmal feltüntetett Épület tulajdoni lapjára, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdés 27. pontja szerinti, **a földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye** feljegyzésre kerüljön.

IV. EGYEB RENDELKEZÉSEK

24. A Szerződő Felek kijelentik, hogy mindketten magyarországi jogi személyek, és a képviseletükben eljáró személyek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik.
25. Felek nyilatkoznak, hogy Épülettulajdonos kizárólag az építés során őt illető tulajdoni hányadot szerezte meg a jelen szerződéssel, így a Kúria Kfv.I.35.020/2016/6. számú ítélete értelmében is az idegen földterületre saját anyagból való önálló ingatlan építése, megállapodás alapján, a visszterhes vagyonátruházási illeték szempontjából nem minősül más módon történő vagyonszerzésnek.
26. Az Épülettulajdonos – az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 21. § (2) bekezdése a) pontja alapján – köteles a Földtulajdonos adatait a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásával egyidejűleg a B400-as NAV-adatlap kitöltésével – a HBVMKH útján – a területileg illetékes adóhivatalnak bejelenteni.
27. A jelen szerződés elkészítésével, a telekalakítással, illetve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket az Épülettulajdonos viseli.
28. Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos ügyintézésel, a NAV adatlap kitöltésével és aláírásával, a jelen szerződés technikai jellegű módosításaival és az illetékes földhivatal előtti eljárással Dr. Jóna Livia ügyvédet (Dr. Jóna Livia Ügyvédi Iroda; 4080 Hajdúnánás, Honfoglalás utca 60., levelezési cím: 4080 Hajdúnánás, Pf. 88.; mobil: 06 30 966 1341; KASZ: 36062279) bízzák meg, aki a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás az ingatlan irataiba történő betekintésre, továbbá a szerződés érvényességéhez, végrehajtásához szükséges iratok, hatósági nyilatkozatok beszerzésére, a szerződés lebonyolítására, az ingatlan irataiba történő betekintésre is kiterjed.

29. Szerződő Felek a jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is jóváhagyólag elfogadják, és nem kéri annak külön okiratba foglalását. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlanszerzéssel és a telekalakítással kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról teljes körűen tájékoztatta.
30. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a 2016/679 EU Rendelet (továbbiakban: GDPR) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvény alapján tudomással rendelkeznek a felvett adatokkal kapcsolatos adatkezelés jogalapjáról, céljáról, tárolási időtartamáról és a külön tájékoztatóban meghatározott információkról.
31. A Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásul vették a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) szabályozott ügyfél-átvilágításról szóló tájékoztatót. A szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a személyazonosságot igazoló ellenőrzés érdekében a Pmt. 5. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó okiratokról másolatot készít, és azt megőrzi. Az okiratokban feltüntetett valamennyi személyes adatot – a lakcímet igazoló hatósági igazolvány hátoldalán szereplő személyi azonosító kivételével – kezeli. Nyilvántartásban rögzíti az azonosított természetes személyek és a megbízás adatait. Szerződő felek rögzítik, hogy a Pmt. 8 § (1) bek. értelmében valamennyien az általuk képviselt jogi személy nevében járnak el. Megbízó nyilatkozik, hogy pénzmosására utaló körülményről a jogügylet kapcsán nincsen / van tudomása. Megbízott nyilatkozik, hogy pénzmosására utaló körülményt a jogügylet kapcsán nem tapasztalt / tapasztalt.
32. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezései és a vonatkozó egyéb jogszabályok az irányadóak.

Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen – 2 oldalból álló és 6 eredeti példányban készült – szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Az aláírást követően 1-1 eredeti példány a Szerződő Feleket, míg 3 példány – ebből 2 eredeti példány az illetékes földhivatalt – az ellenjegyző ügyvédet illeti.

Hajdúnánás, 2023 ...

Hajdúnánás Városi Önkormányzat
képviselőjében
Szólláth Tibor polgármester
Földtulajdonos

Segítséggel Élők Alapítványa
képviselőjében
Mirkó Lajosné kuratóriumi elnök
Épülettulajdonos

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVII. törvény 43. § 44. § és 45. §-ai, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 32. § (4) bekezdésének rendelkezéseire tekintettel tanúsítom, hogy az általam szerkesztett jelen okirat a nyilatkozó személyek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okiratot a nyilatkozók előtttem Dr. Jóna Livia ügyvéd (Dr. Jóna Livia Ügyvédi Iroda, 4080 Hajdúnánás, Honfoglalás utca 60. KASZ: 36062279), saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot ellenjegyzem Hajdúnánáson, 2023. _____ napján:

Dr. Jóna Livia
ügyvéd

Földtulajdonos
Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Épülettulajdonos
Segítséggel Élők Alapítványa

Dr. Jóna Livia ügyvéd