



Szám: 1/ 367- /2015

Előkészítő: Takácsné Szigetvári Anett

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2015. június 25-i ülésére

Tárgy: Ráépítési- és földhasználati jog biztosítása a Balatonfüred Város Sportjáért Alapítvány részére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonfüred 08/27 hrsz-ú 8567 m², „kivett beruházási terület” megjelölésű ingatlanon, a Balatonfüred Város Sportjáért Közhasznú Alapítványnak városi sportuszoda építésére vonatkozó pályázat benyújtását és az Önkormányzat részéről szükséges önerő biztosítását a Képviselő-testület a 340/2011. (IX.15.) számú döntésével támogatta. Egyidejűleg a 349/2011. (IX.15.) számú határozatában a sportuszoda megépítése érdekében a Magyar Állam javára a 107/2011. (VI.30.) Kormányrendelet alapján a benyújtandó pályázaton a beruházáshoz igényelt támogatás biztosítékeként, a támogatás összegéig jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez járult hozzá. A jelzálogjog bejegyzéshez kiállított előzetes írásbeli hozzájárulásban az Önkormányzat a beruházás elvégzését támogatta, és vállalta, hogy a megvalósulást követő 15 évben a felek által kötendő bérleti szerződés szerint az Alapítvány használatába engedi a beruházással érintett ingatlant.

A pályázat sikeres lett, így az Alapítvány a MVLSZ/LCST/110916/34-3 és KE00261/2013/MVLSZ-4. ügyiratszámú pályázat alapján városi sportuszoda építését megkezdte.

A beruházás során megvalósuló létesítmény az Alapítvány tulajdonába kerül úgy, hogy a földterület továbbra is az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 9. § (1) bekezdése alapján „a más tulajdonában álló földön építkezés céljából alapított földhasználati jogot egész földrészletre, vagy a földrészlet természetben, vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni a név szerint meghatározott építkező (jogosult) javára (megállapodáson alapuló földhasználati jog).”

A Ráépítési jogot biztosító és Földhasználati jogot alapító szerződés szerint a felek a földhasználati jogot összesen 6054 m² alapterületű területre, az épület fennállásáig terjedő időre alapítják. A Földhasználati jog ellenértékeként az Alapítvány 20.000.000,- Ft+Áfa egyösszegű megváltást fizet az Önkormányzatnak. Az egyösszegű megváltás megfizetésének határideje 2015. június 30.

A földhasználati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, ezért kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelt Ráépítési jogot biztosító és Földhasználati jogot alapító szerződést szíveskedjen jóváhagyni, aláírására felhatalmazni.

Balatonfüred, 2015. június 11.

dr. Bóka István
polgarmester

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2015. (VI.25.) határozat:

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonfüredi 08/27 hrsz.-ú, „kivett, beruházási terület” megnevezésű ingatlan 6054 m² alapterületű, a városi sportuszoda által elfoglalt területrésze földhasználati jogot enged az Balatonfüred Város Sportjáért Közhasznú Alapítvány, mint földhasználati jog jogosult részére.

A Képviselő-testület az előterjesztéshez mellékelt Ráépítési jogot biztosító és Földhasználati jogot alapító szerződést megismerte. A szerződés aláírására, valamint az ingatlan-nyilvántartás bejegyzése érdekében a Balatonfüredi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál történő képviseletre felhatalmazza Polgármestert.

Határidő: azonnal

**Felelős: dr. Bóka István
polgármester**

RÁÉPÍTÉSI JOGOT BIZTOSÍTÓ ÉS FÖLDHASZNÁLATI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől*

Balatonfüred Város Önkormányzata

PIR törzsszám: 734158

statisztikai számjel: 15734154-8411-321-19

adószám: 15734154-2-19

képviselő: dr. Bóka István polgármester

székhely: 8230 Balatonfüred, Szent István tér. 1.,

mint tulajdonos, földhasználati jogot engedő (továbbiakban: **Tulajdonos**)

másrészről

Balatonfüred Város Sportjáért Közhasznú Alapítvány

nyilvántartási szám: 1626

képviselő: Erdélyi István elnök

8230 Balatonfüred, Szent István tér 1.

mint ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerző fél, építkező, egyben, mint földhasználati jogot szerző
(továbbiakban: **Jogosult**)

a **Tulajdonos** és **Jogosult** együttes említésük esetén a jelen szerződésben: **Szerződő felek**

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. **Szerződő felek** rögzítik, hogy **Tulajdonos** 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában áll a Balatonfüred külterületi 08/27 hrsz-ú 8567 m², „*kivett beruházási terület*” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.2. **Szerződő felek** megállapítják, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában részletezett **Ingatlan** a 2015. napján kelt tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentes.
- 1.3. **Jogosult** rögzíti, hogy a MVLSZ/LCST/110916/34-3 (I. ütem ügyiratszama), KE00261/2013/MVLSZ-4 (II. ütem ügyiratszama) nyilvántartási számú pályázat megvalósítása érdekében, a jelen szerződés 1.1. pontjában részletezett **Ingatlant** hasznosítani kívánja „Balatonfüred Városi Sportuszoda” kialakítására, a jelen szerződés mellékletét képező, 2013.12.05. napján jogerőre emelkedett 1/6295-11/2013 számú építési engedély alapján.
- 1.4. **Jogosult** vállalja, hogy az **Ingatlanon** – terjedelme miatt a hivatalban megtekinthető – 1/6678-31/2011 számú engedélyezési terv alapján a városi sportuszodát megépíti. A földhasználattal érintett földrészlet: 6054 m².

A megépítendő „Balatonfüred Városi Sportuszoda” megnevezése: Épület/Felépítmény.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1. **Szerződő felek** rögzítik, hogy jelen szerződéssel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény – Ptk. 5:19. § (1) bekezdése szerinti ráépítési jogot biztosítanak **Jogosult** javára, mely jog alapján az **Ingatlanon** megvalósuló ingatlanfejlesztés és területrendezés eredményeként megépülő Épület tulajdonjogát a **Jogosult**, mint építkező szerzi meg, míg az **Ingatlan** továbbra is **Tulajdonos** tulajdonában marad.
Szerződő felek megállapodnak, hogy **Tulajdonos** a ráépítési jogot térítésmentesen biztosítja **Jogosult** részére.
- 2.2. **Szerződő felek** a jelen szerződés aláírásával megállapodnak, hogy a **Jogosult** által a Balatonfüred külterületi 08/27 hrsz.-ú **Ingatlanon** felépítendő Épület mindenkor tulajdonosa, így a **Jogosult** javára, és az **Ingatlan** terhére, 6054 m² földrészletre az Épület fennállásáig földhasználati jogot – a továbbiakban: **Földhasználati jog** – alapítanak a Ptk. 5:145. § (2) bekezdése szerint. A **Szerződő felek** megállapítják, hogy a **Földhasználati jog** nem személyhez kötött jogosultság, annak nincsen akadálya, hogy a **Földhasználati jog** jogosultja a Felépítménnyel együtt, az ahhoz kapcsolódó, jelen szerződés szerinti tartalommal a **Földhasználati jogot** harmadik személy részére átadja.
- 2.3. A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy az Épület felépítéséig és azok ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséig a **Földhasználati jog** a **Jogosultat**, mint építkezőt, vagy jogutódját illeti meg.
- 2.4. A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel alapított **Földhasználati jog** az Épület ingatlan-nyilvántartási feltüntetését követően a törvény erejénél fogva a Ptk. 5:145. § (1) bekezdése szerinti földhasználati joggá alakul át azzal, hogy a létrejövő földhasználati jog részletes szabályai – különösen a földhasználati díjra és az **Ingatlan** birtoklására vonatkozó rendelkezések – a jelen szerződésben foglaltakkal megegyezők.
- 2.5. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Földhasználati jog** az Épület mindenkor tulajdonosát is megilleti azzal, hogy amennyiben az Épület vis maior, vagy biztosítási esemény folytán bármely okból megsemmisülne, úgy a megsemmisülést követő 3 éven belül a megsemmisült Épület mindenkor tulajdonosa jogosult újjáépíteni az Épületet és arra használatbavételi engedély megadása iránti kérelmét benyújtani anélkül, hogy a földhasználati jog megszűnne.
- 2.6. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy amennyiben a **Jogosult**, ideértve annak jogutódját is, vagy az Épület mindenkor tulajdonosa a megsemmisülést követő 3 (három) éven belül az újonnan felépített Épületre a használatbavételi engedély megadása iránti kérelmet nem nyújtja be az illetékes hatósághoz, a földhasználati jog megszűnik.
- 2.7. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel a **Földhasználati jogot** visszterhesen, a 2.8. pontban szabályozott mértékű és jellegű földhasználati díj megfizetése ellenében alapítják.
- 2.8. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy **Jogosult** a **Földhasználati jogot** egyösszegű, 20.000.000 ,- Ft + Áfa, azaz Húszmillió forint +Áfa díjért vásárolja meg.
Jogosult a bruttó 25.400.000,- Ft, azaz bruttó Huszonötmillió-négyszázezer forint az egyösszegű megváltás ellenértékét legkésőbb 2015. június 30. napjáig fizeti meg **Tulajdonos** részére.

Szerződő felek megállapítják, hogy a **Földhasználati jog** egyösszegű megváltására figyelemmel **Jogosult** éves földhasználati díj megfizetésére már nem köteles.

- 2.9. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy **Jogosult** – avagy az Épület mindenkori tulajdonosa – a **Földhasználati jog** fennállása alatt az Épület karbantartásra, szükséges felújítási munkálatainak ellátására köteles.

3. A FÖLDHASZNÁLATI JOG INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSE

- 3.1. A **Tulajdonos** jelen szerződés aláírásával – az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 29. §-a és a Ptk. 5:178. § (2) bekezdése szerinti - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Balatonfüred külterületi 08/27 hrsz-ú **Ingatlan** 6054 m² területű földrészletére a **Jogosult**, mint építkező javára a **Földhasználati jogot** a Balatonfüredi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, a 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 9. § (1) bekezdése alapján.
- 3.2. A **Tulajdonos** jelen szerződés aláírásával egyben ahhoz is az Inyvtv. 29. §-a szerinti feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az 1.5. pontban jelzett, önálló ingatlanként nyilvántartandó épület(ek)re a **Jogosult**, mint építkező javára a tulajdonjog 1/1 arányban a Ptk. 5:19. § (1) bekezdése szerinti ráépítés jogcímén (eredeti felvétel) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 3.3. A **Szerződő felek** jelen szerződés aláírásával az eljáró ügyvéd útján közös kérelmet terjesztenek elő a Balatonfüredi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához, amelyben kérik, hogy balatonfüredi 08/27 hrsz.-ú **Ingatlan 6054 m² területű földrészletére a Földhasználati jog a Jogosult**, mint építkező javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

4. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- 4.1. **Szerződő felek** a Ptk. 5:20. §-a alapján megállapítják, hogy az Épületre a **Tulajdonost**, míg az **Ingatlanra** az Épület mindenkori tulajdonosát törvényen alapuló elővásárlási jog (továbbiakban: **Elővásárlási jog**) illeti meg.
- 4.2. A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy az **Elővásárlási jog** gyakorlására a közös tulajdonnak Ptk. szerinti elővásárlási joga szabályait rendelik alkalmazni, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdésében foglaltakra.

5. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA, A BERUHÁZÁS, FUNKCIÓ

- 5.1. **Szerződő felek** rögzítik, hogy **Tulajdonos** az **Ingatlant** a munkaterület átadásával egyidejűleg, 2013. július 26. napján **Jogosult**, mint építkező birtokába adta.
- 5.2. A beruházás üteme tekintetében **Jogosult** vállalja, hogy az Épületet 2015. június 30. napjáig műszakilag befejezi, és a használatbavétel iránti kérelmet az építési hatósághoz benyújtja.
- 5.3. **Jogosult** a birtokbaadás napjától köteles az építési terület őrzéséről gondoskodni, a biztonságos munkavégzés feltételeit megteremteni.
- 5.4. **Szerződő felek** megállapodnak, és **Jogosult** tudomásul veszi, hogy az Épületet kizárólag a **Tulajdonos** hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg.
- 5.5. **Jogosult** tudomásul veszi, hogy az Épületben a Balatonfüred város sportéletének fellendítése, látvány-, csapatsportok, így különösen a vízilabda és kosárlabda sportág fejlesztése és támogatása

funkció megváltoztatására csak a **Tulajdonos** írásbeli hozzájárulás esetén van mód. Ezen kötelezettség kiterjed az Épület mindenkori tulajdonosára, hasznosítójára.

6. NYILATKOZATOK, VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 6.1. **Jogosult** kijelenti, hogy a magyar jog szerint bejegyzett közhasznú alapítvány, mely alapítvány a 2011. évi CXCVI. tv. alapján átlátható szervezetnek minősül.
A **Tulajdonos** képviselője kijelenti, hogy annak képviseletére jogosult magyar állampolgár, cselekvőképessége teljes, a jelen szerződés aláírására megfelelő felhatalmazással rendelkezik Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2015. (VI.25) számú határozata alapján.
- 6.2. A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a jelen szerződés megkötésével, ellenjegyzésével, és a **Földhasználati jog** ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség a **Jogosultat** terheli, azzal, hogy **Jogosultat** az 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bek. f) pontja alapján illetékmentesség illeti meg.
- 6.4. A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a jelen szerződés a **Szerződő felek** aláírásával lép hatályba.
- 6.5. **Szerződő felek** a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Sindler Veronika ügyvédet (ügyvédi igazolvány száma: Ü-113027; Sindler Ügyvédi Iroda, 8200 Veszprém, József A. u. 9.) hogy a jelen szerződést, az ingatlan-nyilvántartási kérelmet, valamint a NAV adatlapot megszerkessze, ellenjegyezze, azt a Balatonfüredi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtsa, és a földhivatali eljárás során a szerződő feleket képviselje, a nevükben teljes jogkörrel eljárjon.
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, ezért az egyben ügyvédi tényvázlat is.
- 6.6. **Szerződő felek** kijelentik, hogy a jelen jogviszonyból keletkező esetleges vitás kérdéseiket békés úton tárgyalással kívánják rendezni, amennyiben azonban ez nem vezet eredményre, értékhatártól függően kikötik a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

A jelen szerződést a Szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, jóváhagyólag írják alá.

Balatonfüred, 2015.

.....

dr. Bóka István
polgármester

Balatonfüred Város Önkormányzata
Tulajdonos, földhasználati jogot engedő
képviseletében

.....

Erdélyi István
elnök

Balatonfüred Város Sportjáért
Közhasznú Alapítvány
Jogosult, földhasználati jogot szerző
képviseletében

Ellenjegyzem:

Balatonfüred, 2015.....

dr. Sindler Veronika
ügyvéd