



Ügyiratszám:

Nyilvános ülésen tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2023. május 30-i rendes ülésére

Tárgy: Földhasználati jogot alapító megállapodás megtárgyalása (érintett önkormányzati ingatlan: 51/2 hrsz)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dömös 51/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa levélben kereste meg Önkormányzatunkat, hogy az ingatlanával szomszédos, Dömös Község Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában lévő Dömös 51/2 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, mindösszesen 88 nm terület nagyságú ingatlanok az ingatlan és a közterület közötti részét használatba venné az Önkormányzattól.

A Képviselő-testület korábban megtárgyalta a kérelmet és úgy döntött hozzájárul, hogy 15 évre a kérelmező az Önkormányzattól ingyenes használatba vegye az ingatlan meghatározott – az 51/3 hrsz-ú ingatlan és a közterület közötti – részét, az ingyenes használatba adásért cserébe pedig a használat ideje alatt köteles a területet rendezett állapotban tartani.

A kérelmezőt a Képviselő-testület döntéséről tájékoztattuk, aki ennek ismeretében az ingatlant kimérette és változási vázrajzot készíttetett az 51/2 hrsz-ú földrészlet használati megosztásáról. A változási vázrajz alapján jogi képviselő elkészítette a használati jogot alapító megállapodást (változási vázrajz és szerződés tervezet az előterjesztés mellékletében).

Mindezek alapján tehát 15 év időtartamra, a Dömös 51/3 hrsz-ú ingatlan jelenlegi tulajdonosának ingyenes használatába kerülne az önkormányzati tulajdonban lévő Dömös 51/2 hrsz-ú 88 nm területű ingatlanból 21 nm terület. A megállapodás tartalmazza, hogy a használó köteles a területet tiszta, rendezett állapotban tartani, azt körülkerítheti.

A használati jog az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerül.

Fentiek ismeretében, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat

***Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (V.30.) Ny.Kt. határozata
Földhasználati jogot alapító megállapodás megtárgyalása (érintett önkormányzati ingatlan: 51/2
hrsz)***

- 1) Dömös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő Dömös 51/2 hrsz-ú, 88 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan – a 24601 munkaszámú és 602220/2022 számú változási vázrajz alapján – 21 m² nagyságú terület részére vonatkozóan a Dömös 51/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, Sándor-Győrössy Nikoletta 15 éves, ingyenes használati jogot alapítson.*
- 2) A Képviselő-testület feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Sándor-Győrössy Nikoletta javára – a határozat mellékletét képező megállapodás szerinti tartalommal – a használat szerződésen alapuló, ingyenes alapítása jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.*
- 3) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert megállapodás aláírására.*

Melléklet: Megállapodás használat jogának alapításáról és változási vázrajz

Felelős: Herman Jenőné polgármester

Határidő: 15 nap

Dömös, 2023. május ...

Herman Jenőné
polgármester

Az előterjesztést készítette:

dr. Oláh Imre
kirendeltség-vezető

Törvényességi záradék:

dr. Gál Gabriella
jegyző

MEGÁLLAPODÁS
- használat jogának alapításáról -

amely létrejött egyrészről

Dömös Község Önkormányzata (székhelye: 2027 Dömös, Táncsics M. út 2.; törzskönyvi azonosító szám [PIR]: 729996, statisztikai számjele: 15729992-8411-321-11; adószám: 15729992-2-11) képviseli: Herman Jenőné polgármester
 mint tulajdonos és **használati jogot engedő** (a továbbiakban: „**Tulajdonos**”),

másrészről

Sándor-Győrössy Nikoletta (születési családi- és utóneve:)
 mint tulajdonos és **használó** (a továbbiakban: „**Használó**”)

(Tulajdonos és Használó együtt a továbbiakban mint „**Felek**” vagy „**Szerződő felek**”) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. A Szerződő felek a Földmérési és Távérzékelési Intézet 'Takarnet' adatátviteli hálózat jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél kiépített rendszeréből 2023. április ... napján lehívott nem hiteles tulajdoni lapok másolata alapján tényként rögzítik, hogy
 - a) Tulajdonos kizárólagos –1/1 arányú – tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal által a **Dömös, belterület 51/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 88 m² alapterületű, 'kivett beépítetlen terület' megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan-1**”).
 - b) Használó kizárólagos – azaz 1/1 arányú – tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal által a **Dömös, belterület, 51/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott – természetben a 2027 Dömös, Kossuth Lajos út 83. cím alatt található – 48 m² alapterületű, 'kivett épület, udvar' megnevezésű ingatlan (mint önálló épület) (a továbbiakban: „**Ingatlan-2**”).

Felek Ingatlan-1 vonatkozásában rögzítik, hogy:

- Dömös Község Önkormányzata tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban – Ingatlan-1 tulajdoni lapja II. részének 3. sorszámú rovatában – 55600/2001. bejegyzési számon, 'jogutódlás' szerzési jogcímen szerepel.
- Ingatlan-1. – Ingatlan-1 tulajdoni lapja I. részének 3. számú rovata szerint 50765/1998.01.26. bejegyzési számon – a Duna-Ipoly Nemzeti Park területét képezi.
- Ingatlan-1-et – Ingatlan-1 tulajdoni lapja III. részének 1. sorszámú rovata szerint – 34372/2/2010.07.05. bejegyzési számon az E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Kft. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog terheli a 0.4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózat javára, a területkimutatás és vázrajz szerinti 19 m²-es területnagyságára.

Felek Ingatlan-2 vonatkozásában rögzítik, hogy:

- Sándor-Győrössy Nikoletta tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban – Ingatlan-2 tulajdoni lapja II. részének 12. sorszámú rovatában – 47936/3/2021.05.05. bejegyzési számon, 'adásvétel' szerzési jogcímen szerepel.
- Ingatlan-2. – Ingatlan-2 tulajdoni lapja I. részének 3. számú rovata szerint 50765/1998.01.26. bejegyzési számon – a Duna-Ipoly Nemzeti Park területét képezi.

Dömös Község Önkormányzat, képv.
 Herman Jenőné polgármester
 Tulajdonos, használati jogot engedő

Sándor-Győrössy Nikoletta
 Tulajdonos, Használó

dr. Wertán Balázs ellenjegyző ügyvéd:

2. A jelen szerződés alapján a Felek megállapodnak abban, hogy **a Tulajdonos az Ingatlan-1 – jelen szerződés 1. számú, elválaszthatatlan mellékletét képező 24601 munkaszámom és 602220/2022 számon elkészített változási vázrajzon II. számmal jelölt – 21 m² nagyságú területrésze vonatkozóan** – az alább meghatározott jogcímenek – **használat jogát alapít a Használó, mint az Ingatlan 2. tulajdonosa javára, 15 évig tartó határozott időtartamra.**

Felek rögzítik, hogy

- **Tulajdonos a Használó javára a használat jogát ingyenesen – használat jogának szerződésen alapuló, ingyenes alapítása jogcímén – alapítja meg.**

Használó a jelen szerződés általa történő aláírásával a használat jogának alapítását kifejezetten jóváhagyja és elfogadja. Felek rögzítik, hogy a 15 éves használati időszak a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésének való megfelelés miatt került meghatározásra, a szerződés lejáratkor felek a hosszabbításról egyeztetnek.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1. a) pontjában foglalt (Dömös, belterület 51/2 hrsz) ingatlan önkormányzati ingatlanvagyon kataszter szerint értéke 43 100 Ft (88 nm) melynek alapján a felek az Ingatlan-1 használat jogával érintett területrészenek forgalmi értékét 10.300,- Ft, azaz tízezerháromszáz forint összegben állapítják meg. Szerződő felek ennek alapulvételével a Használó szerződés szerint időtartamra alapított használat jogának értékét – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: „Itv.”) 72. §-ában foglaltak szerint (osztva 20 és szorozva a kikötött évek értéke, azaz 15) – **7725,- Ft, azaz hétezer hétszáz huszonöt forintban** állapítják meg.

3. A Tulajdonos – az 1. pontban foglaltakon túl – szavatosságot vállal az Ingatlan-1 per-, teher-, és igénymentességéért, egyúttal a jelen szerződés általa történő aláírásával kijelenti, hogy Ingatlan-1-re vonatkozóan – az 1. pontban meghatározottakon túl – harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Használót a használat jogának gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.

Használó a jelen okirat általa történő aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott, Ingatlan-1-en fennálló terhekkel és azok jogi jelentőségével tisztában van, és kijelenti, hogy a jelen szerződést e terhek ismeretében is kifejezetten meg kívánja kötni.

4. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a használat jogintézményének tartalmával és természetével teljes mértékben tisztában vannak, illetőleg a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd e tekintetben széleskörű és mindenre kiterjedő tájékoztatással látta el őket, amely tájékoztatást a Felek maradéktalanul megértettek; minden felmerülő kérdésüket feltehetik írásban és szóban. Ennek alapján Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy Használó – a használat jogánál fogva – az Ingatlan-1 használat jogának tárgyát képező, vázrajzon II. számmal megjelölt területrészt a saját, valamint vele együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja, és szedheti annak hasznait. Használó kijelenti, hogy a jogának gyakorlása során a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni, és köteles viselni – a rendkívüli javítások és helyreállítások kivételével – az Ingatlan-1 használat jogának tárgyát képező területrészenek használatával kapcsolatos kötelezettségeket. Használó kijelenti továbbá, hogy tudomással bír arról, hogy a használat jogának gyakorlása másnak nem engedhető át.

5. Felek rögzíti, hogy a Használó jó gazda módjára köteles és egyben jogosult a használt ingatlanrész állagának megóvására, a terület gondozására, amelyet belátása szerint elkeríthet vagy egyéb módon elválaszthat az Ingatlan 1. **fennmaradó részétől.** A terület fenntartásának költsége – az esetleges elválasztó elemeket, kerítést

is beleértve – a Használót terheli. A használat jogának megszűnése esetén Használó az eredeti állapotot köteles 30 napon belül helyreállítani.

6. Felek rögzítik, hogy a Használó javára az Ingatlan-1 használat jogának tárgyát képező területrészek birtokba adására a mai napon kerül sor. Szükség esetén a felek jegyzőkönyvet vesznek fel.
7. **A Tulajdonos a jelen szerződés általa történő aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Használó, Sándor-Győrössy Nikoletta javára, 15 évig tartó határozott időtartamra alapított használat joga az Ingatlan-1 – jelen szerződés 1. számú, elválaszthatatlan mellékletét képező 24601 munkaszámon és 602220/2022 számon elkészített változási vázrajzon II. számmal jelölt, 21 m² nagyságú területére vonatkozóan, használat jogának szerződésen alapuló, ingyenes alapítása jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**
8. Tulajdonos kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, önkormányzat, ügyletkötési jogosultsága nem korlátozott, míg Használó kijelenti, hogy **cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár**, akik elidegenítési és szerzési korlátozás alá nem esik. A Tulajdonos mint önkormányzat képviselő testülete a használati jog alapítását a .../2023 számú határozatával hagyta jóvá.
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést tévedés, megtévesztés, illetve minden fenyegetéstől mentesen kötik.
9. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a jelen ügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, adó- és illeték jogszabályokról, amely tájékoztatást a Felek megértették és elfogadták. A használat jogának illetéke, e jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi költség és egyéb költségek a Használót terhelik.

Használó tudomásul veszi, hogy a **használat jogának ingyenes megszerzése – az Itv. 12. § (2) bekezdésében foglaltak szerint – visszerthes vagyónátruházási illeték alá esik, amelyet a Használó visel. A Használó által fizetendő visszerthes vagyónátruházási illeték alapja a használat jogának fentiek szerint, Tulajdonos tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában megállapított értéke, mértéke 18 %**

A Használó kötelessége – a 9. pont figyelembevételével – a jelen szerződésnek az illetékes hatóságokhoz 30 (harminc) napon belül történő benyújtása a Használó javára alapított használat jogának bejegyzése, és illetékkiszabás céljából.

10. **A Felek aláírásukkal megbízzák dr. Wertán Balázs ügyvédet (2013 Pomáz, Liliom utca 15.), hogy a jelen okiratot elkészítse, ellenjegyezze, valamint meghatalmazzák, hogy az illetékes Kormányhivatalnál a Használó javára alapított használat jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben biztosítottak szerint teljes körűen eljárjon, a Szerződő feleket az illetékes Kormányhivatal előtt a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes körűen képviselje, képviseljükben a NAV B400-as adatlapot kitéltse és aláírja. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.**
11. A jelen szerződés a Felek ügyleti akaratát helyesen tartalmazza, Felek az ügylettel kapcsolatban valamennyi tényt és körülményt megvizsgáltak, azokat ismerik, a szerződéskötéshez szükséges ügyvédi tájékoztatást megkapták, ezért egybehangzóan kijelentik, hogy olyan tényről vagy körülményről nincs tudomásuk, amely a szerződés semmisségét vagy megtámadhatóságát eredményezné. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés tartalmát ismerik, a jelen szerződésben szereplő adatok és szerződési feltételek mindenben megfelelnek az

általuk előadottaknak, a jelen okiratban foglalt nyilatkozatokat tették meg, azokat kiegészíteni nem kívánják, a szerződés tartalma üzleti akaratuknak mindenben megfelel, ezért kérik azt ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján kerülnek a jelen szerződésben rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek hozzájárulnak, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító okmányairól másolatot készítsen és a másolatokat, valamint az ügyfél-átvilágítás során tudomására jutott adataikat a fenti jogszabály rendelkezései alapján kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. A Felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.
13. A Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy részükre az eljáró dr. Wertán Balázs ügyvéd közérthető tájékoztatást nyújtott a személyes adataik kezelését illetően az Európai Unió általános adatvédelmi rendeletének [GDPR, 2016/679 rendelet] szabályairól, így különösen arról, hogy a személyes adatokat dr. Wertán Balázs ügyvéd kizárólag a jelen szerződéssel kapcsolatban a részére szóló meghatalmazás (megbízás) teljesítése érdekében, illetve a törvényben meghatározott ügyvédi kötelezettségek teljesítése érdekében kezeli, az adatokat csak jogszabályban meghatározott szervek és személyek ismerhetik meg, valamint hogy az adatokat az előírt kötelező megőrzési idő elteltével törölni fogja. A tájékoztatás kiterjedt továbbá az adataik kezelésével kapcsolatban a feleket megillető jogosultságokra, és az adatkezelésből eredő panasz vagy más jogorvoslat benyújtásával kapcsolatos információkra.
14. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megismerték és közös értelmezés után az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt – a teljeskörű jogi tájékoztatást követően – mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Melléklet:

- 24601 munkaszámon és 602220/2022 számon elkészített változási vázrajz

Pomáz, 2023. április ..

Dömös Község Önkormányzata
képv. **Herman Jenőné polgármester**
Tulajdonos, használati jogot
engedő

Sándor-Győrössy Nikoletta
Használó, jogosult

Jelen szerződést szerkesztettem, és Pomázon, 2023. április ... napján ellenjegyzem:

Dömös Község Önkormányzat, képv.
Herman Jenőné polgármester
Tulajdonos, használati jogot engedő

Sándor-Győrössy Nikoletta
Tulajdonos, Használó

dr. Wertán Balázs ellenjegyző ügyvéd:

dr. Wertán Balázs ügyvéd
székhely: 2013 Pomáz, Liliom utca 15.
ügyvédi kamarai azonosító szám: 36071581

Dömös Község Önkormányzat, képv.
Herman Jenőné polgármester
Tulajdonos, használati jogot engedő

dr. Wertán Balázs ellenjegyző ügyvéd:

Sándor-Győrössy Nikoletta
Tulajdonos, Használó
