



**DERECSCKE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**P O L G Á R M E S T E R É T Ő L**  
4130 Derecske, Köztársaság út 87.  
Tel.: (54) 410-078 Fax: (54) 548-089  
E-mail: titkarsag@derecske.hu

**172/2021. (III. 11.) Polgármesteri határozat**

Derecske Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján úgy határoz, hogy a Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4130 Derecske, Köztársaság út 90.) 1/1 arányú tulajdonát képező derecskei 3402/3 helyrajzi számú ingatlanon, Derecske Város Önkormányzatának a TOP-2.1.1-16-HB1-2017-00002 azonosítószámú, „*Barnamezős területek rehabilitációja Derecskén*” című projektje keretében felépült műhely épület és közösségi tér épület és tűzivíz tároló rendeltetésű építmény ingatlan-nyilvántartási térképén, valamint az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon történő feltüntetésére vonatkozó - a Derecske Város Önkormányzata és a Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság között kötendő, a határozat mellékletét képező „*Földhasználati Szerződés és Tulajdonjogrendező Megállapodás*” című – dokumentumot elfogadja.

**Felelős:** Bordán Szabolcs polgármester

**Határidő:** azonnal

*Derecske, 2021. március 11.*

*Varsányiné dr. Antal Erzsébet*  
jegyző



**FÖLDHASZNÁLATI SZERZŐDÉS**  
**ÉS**  
**TULAJDONJOGRENDEZŐ MEGÁLLAPODÁS**

amely létrejött egyrészről **DERECSCKEI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (röv. név: Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft., székhelye: 4130 Derecske, Köztársaság út 90. szám, cégjegyzékszám: 09-09-017153, adószám: 18552825-2-09, KSH szám: 18552825-5629-572-09, képviselében: Kovács Zsolt ügyvezető (születési hely és idő: Debrecen, 1992. május 4., anyja neve: Szabó Edit, adóazonosító jel: 8457791621, lakcím: 4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 16. 1.em. 2.) a továbbiakban, mint **Földtulajdonos**,

másrészről **DERECSCKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 4130 Derecske, Köztársasági út 87.szám, képviseli: Bordán Szabolcs polgármester, adószám: 15372985-2-09, törzsszám: 728427), a továbbiakban, mint **Építető** között mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ A felek rögzítik, hogy ingatlan-nyilvántartás szerint Földtulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezi a derecskei 3402/3. hrsz. alatt felvett, 11525 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett üzem megjelölésű, a valóságban 4130 Derecske, Köztársaság út 36. sz. alatti belterületi ingatlan. A cím mellett a „felülvizsgálat alatt” megjelölés található. Az ingatlan per, teher és igénymentes.

A felek rögzítik, hogy a Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft. Földtulajdonos a Derecske Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonában álló nonprofit gazdasági társaság.

2./ A szerződő felek megállapodása alapján Építető az 1. pontban megjelölt ingatlanra saját beruházás keretében a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal által 2018. március 5. napján kelt, HB-03/ÉÖO/00564-29/2018. (IR-000088869/2018) számú határozattal kiadott, a 2020. április 15. napján kelt, HB/ETDR-19/950-4/2020. számú határozattal módosított építési engedély alapján épített egy 511 m<sup>2</sup> alapterületű műhely és egy 179 m<sup>2</sup> alapterületű tűzivíztároló rendeltetésű épületet.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal HB/ETDR-19/5224-25/2020. sz. 2020.12.30-án kelt határozatával a használatba vételi engedélyt megadta, mely 2021.01.12-én véglegessé vált.

Felek rögzítik, hogy a fentiek alapján a felépítmények tulajdonjoga az Építetőt illeti meg, melyre figyelemmel a felek egymással jelen földhasználati szerződést kötik.

3./ A Földtulajdonos az Építető által felépített építmények által elfoglalt 511 m<sup>2</sup> és 179 m<sup>2</sup>, mindösszesen 690 m<sup>2</sup> alapterületű földre – ellenérték fizetése nélkül - földhasználati jogot enged, mely földhasználati jog határozatlan időtartamig illeti meg az Építetőt, ráépítés jogcímén.

4./ A felek elkészítették Fábián Szabolcs földmérő által az épületek feltüntetésére és önálló helyrajzi szám alá sorolásához szükséges változási vázrajzot, melyet a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal 2021.02.10. napján záradékkal látott el. Ennek alapján az ingatlan-nyilvántartásban ill. térképmásolaton feltüntetésre kerülnek az épületek az alábbiak szerint:

.....  
Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft.  
Földtulajdonos  
képviseletében: Kovács Zsolt ügyvezető

.....  
Derecske Város Önkormányzata  
Építető  
képviseletében: Bordán Szabolcs polgármester

A jelenleg Földtulajdonos tulajdonában álló derecskei 3402/3. hrsz-ú kivett üzemmegjelölésű 11525 m2 alapterületű ingatlan változás után lesz:

- derecskei 3402/3. hrsz-ú kivett beépítetlen terület, üzem megjelölésű 11525 m2 alapterületű ingatlan, mely a Földtulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezi,
- derecskei 3402/3/A. hrsz-ú műhely megjelölésű 511 m2 alapterületű ingatlan, mely az Építető 1/1 arányú tulajdonát képezi,
- derecskei 3402/3/B. hrsz-ú tűzivíztároló megjelölésű 179 m2 alapterületű ingatlan, mely az Építető 1/1 arányú tulajdonát képezi.

5./ A fentiek alapján a felek megállapodnak (figyelemmel a 2013. évi V. tv. (új Polgári Törvénykönyv) 5:18-19.§-ra), hogy a derecskei 3402/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal HB-03/ÉÖO/00564-29/2018. (IR-000088869/2018) számú határozattal kiadott, a 2020. április 15. napján kelt, HB/ETDR-19/950-4/2020. számú határozattal módosított építési engedély alapján épített, HB/ETDR-19/5224-25/2020. sz alatt kiadott használatba vételi engedély alapján használatba vett épületek tulajdonjoga az Építetőt illeti.

Ennek alapján a változási vázrajzon

- a derecskei 3402/3/A. hrsz-ú műhely megjelölésű 511 m2 alapterületű ingatlan és a
- a derecskei 3402/3/B. hrsz-ú tűzivíztároló megjelölésű 179 m2 alapterületű ingatlan

1/1 arányban Építető tulajdonába kerül.

**A Földtulajdonos jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Építető javára**

- a derecskei 3402/3/A. hrsz-ú és a derecskei 3402/3/B. hrsz-ú ingatlanra 1/1 arányban a tulajdonjog „ráépítés” jogcímén bejegyzésre kerüljön (azzal, hogy földhasználati jog illeti a mindenkori tulajdonost a derecskei 3402/3. hrsz-ú ingatlanon), valamint
- a derecskei 3402/3. hrsz-ú kivett beépítetlen terület, üzem megjelölésű ingatlanra bejegyzésre kerüljön az, hogy földhasználati jog terheli a derecskei 3402/3/A. hrsz-ú és a derecskei 3402/3/B. hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

A felek kéri az illetékes földhivaltól a tulajdonjogok, ill. földhasználati jogok fentiek szerinti bejegyzését.

6./ Építető a földhasználati jog ellenértékeként földhasználati díj megfizetésére nem köteles.

A felek rögzítik továbbá, hogy a közöttük 2021.02.01. napján létrejött Üzemeltetési szerződés alapján az Építető a Földtulajdonos részére átadta a felülepítményeket üzemeltetés céljából határozatlan időre.

Az Építető által megszerzett ingatlanrész vonatkozásában a közüzemi szolgáltatások a Földtulajdonos nevének vannak, annak költségeit az Üzemeltetési szerződés alapján viseli a továbbiakban is.

7./ A szerződés megszűnése:

Amennyiben az ingatlanon lévő felülepítmények esetlegesen elbontásra kerülnek, vagy megsemmisülnek, abban az esetben a szerződés megszűnik és a felülepítmények alatti földterület használata visszakerül a Földtulajdonoshoz. Egyéb tekintetben a felek a Ptk. szabályait rendelik alkalmazni.

.....  
Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft.  
Földtulajdonos  
képviselője: Kovács Zsolt ügyvezető

.....  
Derecske Város Önkormányzata  
Építető  
képviselője: Bordán Szabolcs polgármester

8./ Földtulajdonos kijelenti, hogy bejegyzett Magyarországon bejegyzett – Derecske Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonában álló - gazdasági társaság, jogi személy, képviselőjében Kovács Zsolt önálló cégjegyzési joggal bíró ügyvezető jár el, szerződéskötési képessége korlátozva nincsen és nem kizárt. A felek kéri a földhivaltaltól Földtulajdonos cégadatainak ellenőrzését az Inyvtv. 37.§ alapján, ügyvezető aláírásmintája pedig csatolásra kerül.

Az Építető kijelenti, hogy magyarországi települési önkormányzat, jogi személy, ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik, képviselőjében Bordán Szabolcs polgármester jár el, figyelemmel a rendkívüli járványügyi intézkedésekre is. (a 2011. évi CXXVIII.tv. 46.§ (4) alapján veszélyhelyzet idején a képviselő-testület hatáskörét a polgármester gyakorolja). Az Építető kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik semmiféle szerzési korlátozásba. Szerződő felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

A szerződő felek megállapodnak, hogy kölcsönösen együttműködnek, esetleges vitájukat békés úton kísérlik meg rendezni, a jelen szerződésből eredő vitás kérdések elbírálására - értékhatártól függően - kikötik a Berettyóújfalui Járásbíróság, illetve Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét.

9./ Jelen szerződés kiterjed a szerződő felek esetleges jogutódjaira is. Építető kötelezettséget vállal arra, hogy a felépítmény tulajdonjogának átruházása, vagy bármilyen jogcímen történő elidegenítése esetén jelen megállapodásban foglaltakat teljes körűen ismerteti és elfogadhatja a jogszerző félel. Ennek elmaradása esetén Építetőt teljes kártérítési felelősség terheli. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvnek a földhasználati jogra vonatkozó rendelkezései az irányadók. Felek rögzítik, hogy a Ptk. 5:20. §-a alapján Tulajdonost a felépítményre, Építetőt a földre elővásárlási jog illeti meg.

10./ A szerződés megkötésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek az Építetőt terhelik. A felek a vonatkozó adó és illetékszabályokra vonatkozó kioktatást megértették. A felek a földhasználati jog értékét az alábbiak szerint állapítják meg:

- a derecskei 3402/3/A. hrsz-ú műhely megjelölésű 511 m2 alapterületű ingatlan földhasználati jogának értékét – 5000,-Ft/m2 ingatlanérték alapulvételével – 2.555.000,-Ft 25 %-ban (Itv. 72.§(3) alapján), azaz 638.750,-Ft-ban,

- a derecskei 3402/3/B. hrsz-ú tűzivíztároló megjelölésű 179 m2 alapterületű ingatlan földhasználati jogának értékét – 5000,-Ft/m2 ingatlanérték alapulvételével – 895.000,-Ft 25 %-ban (Itv. 72.§(3) alapján), azaz 223.750,-Ft-ban határozzák meg.

A felek kérelemmel fordulnak az adóhatósághoz, hogy jelen ügylet vonatkozásában ne szabjon ki vagyonszerzési illetéket tekintettel arra, hogy az Illetéktörvény, ill. a Kúria Kfv.I.35.654/2015/5. sz. és Kfv.V.35.517/2015/11. sz. ítélete alapján ingatlanvagyonszerzés nem valósult meg továbbá arra, hogy a földhasználati jog mint vagyoni értékű jog vonatkozásában az Illetéktörvény 5.§ (1) alapján az Építető jogszerzése egyébként is illetékmentes ügylet (személyes illetékmentesség).

11./ A felek ezen okirat aláírásával megbízzák Dr. Pénzes Gergely ügyvédet (székhelye: 4026 Debrecen, Bem tér 22., képviseli: Dr. Pénzes Gergely ügyvéd, KASZ: 36067047) az okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárás lebonyolításával. A felek ezen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatként is kezelik.

Az okiratban nem szabályozott kérdésekben az új Ptk. és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók. A felek adataik kezeléséhez hozzájárulnak. A felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasást, értelmezést és kioktatást követően jóváhagyólag aláírták.

Derecske, 2021. március 11

.....  
Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft.  
Földtulajdonos  
képviseletében: Kovács Zsolt ügyvezető

.....  
Derecske Város Önkormányzata  
Építető  
képviseletében: Bordán Szabolcs polgármester

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Derecskén, 2021. március 11. napján:

Dr. Pénzes Gergely  
ügyvéd