

ELŐTERJESZTÉS

Napirend:

Vác város polgármestere
a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló
2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva
a Kormány 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletében kihirdetett,
Magyarország egész területére vonatkozó veszélyhelyzetre tekintettel

Szám: VVF/201-4/2020.
Tárgy: Ingatlanügy
Melléklet:

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Zábó Edina ügyvezető
Készítette: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem:

Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szaboles Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Polgármester



Tisztelt Polgármester Asszony!

- 1.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3101 hrsz.-ú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 23. szám alatti ingatlanra vonatkozó használati megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetése

Vác, 2020. április 23.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Tisztelt Polgármester Asszony!

1.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 3101 hrsz.-ú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 23. szám alatti ingatlanra vonatkozó használati megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetése

A használatba adó és a használatba vevő jogelődje, a MEGAPARK 2005. Ingatlanforgalmazó, Fejlesztő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (1052 Budapest, Bécsi u. 1-3. 1. em. 16., cg. 01-09-734623.) között Vácott, 2005. október 24. napján használati megállapodás jött létre a váci 3101. hrsz.-ú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 23. szám alatti ingatlanra.

A megállapodásban foglaltak alapján a használatba vevő jogelődje vállalta az épület felújítását, a használatba adó pedig a felújítás ellenében a tulajdonjogának a fenntartása mellett a használat és a hasznosítás jogának az átengedését a felújítási munkák elvégzését igazoló használatba vételi engedély kézhez vételét, de legkésőbb a szerződés aláírásának a napjától számított egy évet követően húsz naptári év időtartamra.

A használatba vevő a MEGAPARK 2005. Kft. jogutódja.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az előzőekben hivatkozott használati megállapodást közös megegyezéssel megszüntetik, a mellékelt megállapodásban foglaltak szerint.

Polgármesteri határozat

Vác Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva úgy dönt, hogy hozzájárul a Vác Város Önkormányzat, mint Használatba adó és a MEGAPARK 2005. Ingatlanforgalmazó, Fejlesztő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (1052 Budapest, Bécsi u. 1-3. 1. em. 16., cg. 01-09-734623.), mint Használatba vevő között 2005. október 24. napján, a Vác, belterület 3101. hrsz.-ú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 23. szám alatti ingatlanra vonatkozóan létrejött használati megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, a mellékelt megállapodásban foglaltak szerint 13 500 000 Ft+27 % áfa, összesen bruttó 17 145 000 Ft, azaz tizenhétmillió – száznegyvenötezer forint megtérítési igény megfizetése mellett.

Határidő: 2020. április 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: használati megállapodás
2. számú melléklet: megállapodás tervezet

Vác, 2020. április 23.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyongazdálkodási részlegvezető

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzat** 2600 Vác, Március 15. tér. 11. képviseli: **dr. Bóth János** polgármester (továbbiakban: Használatbaadó), másrészről **MEGAPARK 2005 Ingatlanforgalmazó, Fejlesztő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft** 1052 Budapest, Bécsi utca 1-3. I. em. 16. (adószám: 13427742-2-42, Cg.: 01-09-734623) képviseli **Dr. Petrovai László** (továbbiakban: Használatbavevő) között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint.

1./ A Használatbaadó pályázatot írt ki a kizárólagos tulajdonát képező, a váci ingatlan nyilvántartásban 3101 hrsz. alatt bejegyzett, természetben a Vác, Március 15. tér 23 szám alatti ingatlan hasznosítására vonatkozóan. A nyilvánosan meghirdetett eredménytelen második pályázat határidejének lejárát követő egy éven belül benyújtott pályázatot az Önkormányzat Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága- a Képviselő – testület 130/2005.(VII. 7.) számú határozatával átadott jogköreben- 133/2005(VII. 28.) számú határozatával elfogadta

2./ Szerződő felek megállapítják hogy Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a váci ingatlan-nyilvántartásban 3101 hrsz. alatt bejegyzett, természetben Vác, Március 15. tér 23 szám alatti ingatlan. A szerződő felek tudomással bírnak, hogy az ingatlan műemleki védettség alatt áll, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnál vezetett 7455 műemleki törzsszámon van nyilvántartva.

3./ A Használatbavevő vállalja az alábbiakban felsorolt épület felújítási munkák elvégzését a pályázatban leírtak és a meglett ajánlata szerint:

- az épületben alsó szintjének teljes belső felújítása és kialakítása
- az épület felső szintjének teljes belső felújítása és kialakítása
- az épület fődémszerkezetének szükség szerinti felújítása
- az épület udvarának kialakítása és rendezése

Használatbavevő által vállalt épület felújítási munkák az épület Főteri homlokzat és tetőszerkezet felújítását nem tartalmazza. Használatbavevő jogosult a jelen pontban felsorolt felújítási munkák elvégzése céljából harmadik személyt igénybe venni.

4./ A Használatbaadó vállalja, hogy az általa a 2./ pontban körülírt ingatlan felújítására készített és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által engedélyezett építési és kiviteli tervek ezen, megállapodás aláírásával egyidejűleg Használatbavevő részére átadja, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az épületbe vinni kívánt funkcióknak megfelelően az átadott engedélyes tervek Használatbaadóval egyeztetetten, Használatbavevő igényére és költségére módosításra kerüljenek.

5./ A Használatbavevő vállalja a módosított épület felújítási tervet ezen, megállapodás aláírását követő három hónapon belüli engedélyeztetésre benyújtani és a módosított építés engedély jogerőre emelkedésétől számított 12 hónapon belül az ingatlanra új funkcióknak megfelelően teljes körűen a „pályázati összegtől magasabb bekerülési érték esetén is” felújítani, használatbavételi engedélyt megkér. Használatbavevő a jogerős használatbavételi engedélyből, valamint a megvalósulási dokumentációból 1 példányt Használatbaadónak ad.

6./ Az épület műemleki jellegére tekintettel Használatbavevő vállalja, hogy az épületbe vinni kívánt funkció miatt módosítandó terv készítése során, különös tekintettel az épület szerkezeti elemeire, továbbá a felújítási munkák kivitelezésénél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal folyamatos konzultációt folytat. A funkció váltás miatti átépítési és felújítási munkák fedezetét a Használatbavevő penzintezettel kötött bérleti szerződése biztosítja.

7./ Használatbaadó ezen megállapodás aláírását követően a 2./ pontban körülírt ingatlant külön átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítettek szerint Használatbavevő részére az épületen jelenleg folyó homlokzati és tetőszerkezet felújítási munkák befejezését követő öt napon belül átadja.

8./ A Használatbaadó a tulajdonjogának fenntartása mellett a használat és a hasznosítás jogát a 3./ pontban felsorolt kötelezettségek maradéktalan, hiánytalan elvégzése ellenében engedi át. A Használatbaadó fenntartja magának a jogot, hogy a munkák, elvégzését ellenőrizze

- 9./ A Használatbaadó vállalja, hogy a Használatbavevő 3./ pontban vállalt kötelezettségének teljesítését igazoló hatósági használatbavételi engedély kiadását követő 3 munkanapon belül az ingatlan-nyilvántartás felé az épület használati és hasznosítási jogának bejegyeztetéséhez hozzájáruló nyilatkozatát megadja.
- 10./ A Használatbaadó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Használatbavevő az e megállapodásban vállalt kötelezettségeinek eleget tesz, úgy jelen használati megállapodás 3./ pontjában meghatározott felújítási munkák befejezését igazoló használatbavételi engedély kézhezvételét, de legkésőbb ezen megállapodás aláírásának napjától számított egy évet követően, 20 naptári év időtartamra kizárólagos használati és hasznosítási jogot biztosít Használatbavevőnek a 2./ pontban körüírt ingatlanra, és egyben hozzájárul annak bérbeadásához, illetve harmadik személy használatába, hasznosításába adásához.
- 11./ A Használatbavevő vagy bérője az ingatlan hasznosításának időtartama alatt pénzügyi, kereskedelmi és iroda funkció tevékenységet folytat, az 2./ pontban meghatározott ingatlanban.
- 12./ A Használatbavevő vállalja az ingatlan funkciójának megváltoztatásával az OTÉK által előírt parkoló szám biztosítását, illetve megoldhatatlanság esetén az önkormányzati rendelet előírása szerinti megváltást
- 13./ A Használatbaadó a hasznosítási időtartam lejártát követően a Használatbavevő részére nem térít meg az általa végzett felújítási – és az ezzel kapcsolatos járulékos (pl.: módosított tervekészítés stb.) – munkák költségeit
- 14./ A Használatbavevő az ingatlant a hasznosítási idő lejártát követően a kialakított funkciónak megfelelő, rendeltetészerű, használatra alkalmas módon köteles Használatbaadónak visszaadni.
- 15./ A Használatbavevő viseli a tevékenységgel együtt járó költségeket és közüzemi díjakat. A használati jogviszony megszűnése esetén a Használatbavevő köteles az ingatlant a Használatbaadó részére rendeltetészerű használatra alkalmas módon visszaszolgáltatni.
- 16./ A helyiségek használata során Használatbavevő köteles betartani a tűzvédelemre és munkavédelemre vonatkozó előírásokat, továbbá köteles a tevékenységre vonatkozó felelősségbiztosítást kötni.
- 17./ A szerződő felek rögzítik, hogy a megállapodás kötésekor fennálló körülmények jelentős megváltoztatása esetén ezen, megállapodást is a megváltozott körülményekhez igazítják, esetleges módosítások útján. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet
- 18./ A megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a szerződő felek a Polgári Törvénykönyvnek a bérletre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
- 19./ A jelen megállapodásban foglaltakat a szerződő felek magukra nézve kötelezőnek ismerik el és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Vác, 2005. szeptember 24.

Dr. Bóth János
Vác Város polgármestere

MEGAPARK 2005 Kft.

Dr. Petrovai László

Ellenjegyezte

Megállapodás

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzata** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13, önkormányzati törzsszáma: 731300., képviseli: Matkovich Ilona polgármester), mint tulajdonos és használatba adó – a továbbiakban: **használatba adó** –

másrészről a **Mansio Immo Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1051 Budapest, Október 6. utca 24. 4. em. 1., cégjegyzékszám: 01-09-191120. – Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, adószáma: 24949246-2-41., statisztikai számjele: 24949246-6820-113-01., képviseli: Erdélyi Imre (születési dátum: 1978.08.14. alatti lakos), mint használatba vevő – a továbbiakban: **használatba vevo** – a továbbiakban együttesen: felek – között alulírt helyen és időpontban az alábbiak szerint:

1. A felek rögzítik, hogy a használatba adó továbbá a használatba vevő jogelődje, a **MEGAPARK 2005. Ingatlanforgalmazó, Fejlesztő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (1052 Budapest, Bécsi u. 1-3. 1. em. 16., cg. 01-09-734623.) között Vácott, 2005. október 24. napján használati megállapodás (továbbiakban: **Használati megállapodás**) jött létre a váci 3101. hrsz.-ú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 23. szám alatti ingatlanra (továbbiakban: **Ingatlan**).
2. A Használati megállapodásban foglaltak alapján a használatba vevő jogelődje vállalta az Ingatlanon található épület felújítását, a használatba adó pedig vállalta a felújítás ellenében a tulajdonjogának a fenntartása mellett az Ingatlanra vonatkozó a használat és a hasznosítás jogának az átengedését a felújítási munkák elvégzését igazoló használatba vételi engedély kézhez vételét, de legkésőbb a Használati megállapodás aláírásának a napjától számított egy évet követően húsz naptári év időtartamra.
3. A felek rögzítik, hogy a MEGAPARK 2005. Ingatlanforgalmazó, Fejlesztő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság 2008. június 2. napján beolvadt a Bank-Immo Ingatlanforgalmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságba (Cg.01-09-737509), és az utóbbi társaságból – annak 2012.07.06. napján zártkörűen működő társasággá (Cg. 01-10-047434) történő átalakulását követően – kiválás útján 2014. 06. 30-i hatállyal jött létre a használatba vevő, amely ezen társasági átalakulások eredményeként a Használati megállapodás tekintetében a MEGAPARK 2005. Kft. jogutódja.
4. A felek a **.../2020. (...)** számú **Polgármesteri Határozat** alapján megállapodnak abban, hogy az előzőekben hivatkozott Használati megállapodást közös megegyezéssel a jelen szerződés keltének a napjával megszüntetik. A **.../2020. (...)** számú Polgármesteri Határozat egy hiteles másolatát használatba adó a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg használatba vevő részére átadta.
5. A felek rögzítik, hogy Vác Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva a Kormány 40/2020. (III. 11.) Korm. rend. kihirdetett, Magyarország egész területére vonatkozó veszélyhelyzetre tekintettel jogosult a jelen szerződés tárgyában határozni.
6. A használatba adó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen megállapodás megkötését követő 3 (három) napon belül a használatba vevőnek a MAGNET Banknál vezetett 16200223-10032756-

00000000 számú pénzforgalmi bankszámlájára való átutalással, a jelen megállapodás megkötésével egyidejűleg átvett számla ellenében megfizet nettó 13 500 000 Ft, azaz tizenhárommillió - ötszázezer forint + 27 % áfa, összesen bruttó 17 145 000 Ft, azaz tizenhétmillió - száznegyvenötezer forint összeget megtérítési igény jogcímén, amely ellenében használatba vevő hozzájárul a Használati megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, és használatba adóra átruházza az Ingatlanon mint idegen dolgon végzett, használatba vevő könyveiben nyilvántartott beruházás tulajdonjogát, amelynek átruházási értékét felek a megtérítési igény 50%-ában határoznak meg.

7. A használatba vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant annak a használatba adó által megtekintett állapotában, az abban található berendezési és felszerelési tárgyakkal és ingóságokkal a 6. pontban meghatározott megtérítési igény megfizetését követő 5 (öt) napon belül a használatba adó rendelkezésére bocsátja, az Ingatlanra vonatkozó műszaki megvalósulási dokumentáció egyidejű átadásával. Felek egyezően rögzítik, hogy használatba adó az Ingatlant és az azon található épületet több alkalommal megtekintette, annak műszaki állapotával tisztában van, és kötelezettséget vállal arra, hogy azt a használatba vevőtől a 6. pontban meghatározott megtérítési igény megfizetését követő 5 (öt) napon belül birtokba veszi. Felek rögzítik, hogy az épület udvarát fedő üvegtető sérülését a használatba vevő javíttatja meg. A kivitelezés határideje az egyedi kivitelező szabad kapacitásának függvénye, de legkésőbb 2020. június 30. napja. A vonatkozó vállalkozási szerződést használatba vevő megkötötte, a vállalkozási szerződésből eredő költségek megfizetését használatba vevő vállalja.
8. Használatba vevő a 6. pontban meghatározott megtérítési igény megfizetését követő 3 (három) munkanapon belül okiratszerkesztő ügyvéd részére 3 (három) eredeti példányban átadja azon, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatát, amelyben kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba a javára bejegyzett használati jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön **(Törlési engedély)**.
9. A felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy a használatba vevőt a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan visszaadásának az időpontjáig terheli az Ingatlan fenntartásával és használatával felmerülő közüzemi díjak megfizetésének a kötelezettsége. Felek a birtokbaadással egyidejűleg jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi fogyasztásmérők állását és használatba vevő átadja a használatba adó részére az Ingatlan kulcsait. A birtokbaadástól kezdődően a használatba adót terheli az Ingatlan valamennyi terhe és ő viseli az Ingatlannal összefüggő kockázatokat.
10. A használatba vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlannak, mint a társaság fióktelepének a cégjegyzékből történő törlése iránt a 6. pontban meghatározott megtérítési igény megfizetését követő tizenöt napon belül eljár.
11. A felek kijelentik, hogy a Használati megállapodással kapcsolatban egymással teljes körűen elszámoltak, amely tényt a felek a jelen megállapodáson tett aláírásukkal elismerik. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljesítése esetén egymással szemben további követelésük nincs, egymással szemben további igénnyel nem élnek, illetve ilyen igényük, további követelésük nincs.

12. A szerződő felek kijelentik, hogy mindkét fél magyar jogi személy és az általa képviselt személy képviselőjében teljes felhatalmazással jogosult a jelen adásvételi szerződés aláírására.

13. A jelen szerződésben nem szabályozottak tekintetében felek a Ptk. rendelkezéseit tartják irányadónak.

14. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a jelen szerződésben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.

15. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

16. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

17. A használatba vevő a jelen megállapodásban foglaltak nem teljesítése esetén kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen megállapodást szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a használatba adó képviselőjét az ingatlan kiürítése és a szerződésből fakadó igény érvényesítése során ellássa.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2020. április 27.

.....
Vác Város Önkormányzata
 használatba adó képviselőjében
Matkovich Ilona polgármester

.....
Mansio Immo Korlátolt Felelősségű Társaság
 használatba vevő képviselőjében
Erdélyi Imre ügyvezető

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. április 27.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd