

S Z E R Z Ő D É S
I N G A T L A N A J Á N D É K O Z Á S Á R Ó L ,
É P Ū L E T K I E M E L É S É R Ő L É S
F Ő L D H A S Z N Á L A T I J O G A L A P Í T Á S Á R Ó L

Amely létrejött egyfelől

Nagykovácsi Református Missziói Egyházközség

Székhely: 2094 Nagykovácsi, Tisza István tér 7.

Statisztikai azonosító:

Adószáma:

Képviseli:

- mint **Ajándékozó, Építkező és Földhasználati Jogosult, továbbiakban:**

Egyházközség –

másfelől

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata

Székhely: 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.

Statisztikai azonosító: 15390228-8411-321-13

Adószáma: 15390228-2-13

Képviseli: Bencsik Mónika polgármester

- mint **Megajándékozott és Földtulajdonos, továbbiakban:**

Önkormányzat–

között az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. A felek megállapítják, hogy 2006. szeptember 4. napján megállapodást (továbbiakban: **Megállapodás**) kötöttek egymással a következő tartalommal:
 - az Önkormányzat hozzájárul, hogy a tulajdonában álló, nagykovácsi 4561 helyrajzi számú ingatlanra az Egyházközség református templomot, parókiát és ifjúsági központot építsen akként, hogy a Ptk. 97.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint építkezőként megszerzi a felépítmény tulajdonjogát;
 - az Önkormányzat az ingatlanon – térítés nélkül - földhasználati jogot enged az Egyházközségnek, mint a felépítmény tulajdonosának;
 - az Egyházközség ajándékozás jogcímén átengedi a tulajdonában álló, nagykovácsi 428 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat részére;
2. A felek megállapítják, hogy az Egyházközség a református templomot felépíttette, és arra 02-900-3/2012. számon használatbavételi engedélyt kapott, mely engedély 2012. november 23. napján jogerőre emelkedett.
3. A Megállapodás 5. pontja alapján az Egyházközség 2013. február 6. napján a 428 hrsz-ú ingatlant az Önkormányzat birtokába adta.

4. A felek a Megállapodás értelmében 2013. június 12. napján „Megállapodás és Tulajdonosi Nyilatkozatok Tulajdonjog valamint Földhasználati Jog Bejegyzéséhez” elnevezéssel közös nyilatkozatot (továbbiakban: **Nyilatkozat**) tettek, melyben a jelen fejezet 1. és 2. pontjaiban foglaltakra tekintettel
- az Egyházközség hozzájárult ahhoz, hogy az Önkormányzat a nagykovácsi 428 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát ajándékozás jogcímén megszerezze, míg
 - az Önkormányzat hozzájárult ahhoz, hogy az Egyházközség a 4561 hrsz-ú ingatlanon felépült templomépületre önálló ingatlanként a tulajdonjogát bejegyeztesse, és
 - az ingatlan 1500 m2 területű részére földhasználati jogot jegyeztessen be.
5. A felek rögzítik, hogy a **Budakörnyéki Járási Földhivatal a 40222/2013.06.20. számú határozatával** a tulajdonjog és földhasználati jog bejegyzése iránti kérelmet elutasította a csatolt okiratok nem pótolható - tartalmi és alaki - hiányosságai, valamint egyes, az elbíráláshoz szükséges iratok hiánya miatt.
6. A felek a fenti előzményekre, azaz a Megállapodásra, a Nyilatkozatra, valamint a Budakörnyéki Járási Földhivatal 40222/2013.06.20. számú határozatára tekintettel korábbi szerződéses akaratukat megerősítik, és azt a jelen szerződésben a megfelelő alaki és tartalmi követelmények figyelembe vételével rögzítik.

II. AZ AJÁNDÉKOZÁS

1. Az Egyházközség, mint Ajándékozó a jelen szerződés aláírásával a kizárólagos tulajdonában álló, **nagykovácsi 428 helyrajzi számú**, kivett templom megnevezésű, 636 m2 területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan I**) tulajdonjogát az Önkormányzatnak, mint Megajándékozottnak ajándékozza.

Megajándékozott a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ajándékot elfogadja.

2. ***Az Ajándékozó a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Megajándékozott az Ingatlan I 1/1 arányú tulajdonjogát ajándékozás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.***
3. A felek rögzítik, hogy az Ingatlan I birtokbaadása – a Nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően - 2013. február 6. napján megtörtént.

III. ÖNÁLLÓ ÉPÜLET KIEMELÉSE, TULAJDONJOGA

1. A Polgári Törvénykönyv 97.§ (2) bekezdése alapján létrejött Megállapodás és Nyilatkozat alapján az Önkormányzat, mint Földtulajdonos feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Egyházközség, mint Építkező a **nagykovácsi 4561/2 helyrajzi számú**, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5000 m2 területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan II**) területén felépített, és a 02-900-3/2012. számú, jogerős használatbavételi engedéllyel használatba vett, a 2-2153/2013 számú, záradékolt Változási Vázrajzon feltüntetett, 421 m2 területű templomépületet (továbbiakban: **Épület**) – a csatolt záradékolt vázrajz szerint - önálló tulajdonú épületként az ingatlan-nyilvántartásba az Inyvtv. vhr. 59.§ (1) bekezdése alapján bejegyeztesse.

Az Önkormányzat úgyszintén feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Építkező az Épületre vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogát - ráépítés jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

2. A felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy az Épületet az Egyházközség már használatba vette, az Épület birtokbaadása jelképes.

IV. FÖLDHASZNÁLATI JOG ALAPÍTÁSA

1. A Ptk. 155.§ (1) bekezdése értelmében az Önkormányzat, mint Földtulajdonos feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Egyházközség, mint Építkező az **Ingatlan II** területének 1500 m² területű részére - azaz 3/10 hányadára - az Inyvtv. vhr. 59.§ (1) bekezdése, valamint 9.§ (1) bekezdése alapján a földhasználati jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

A felek a földhasználati joggal érintett terület természetbeni elhelyezkedését helyszínrajzon megjelölik, azonban e helyszínrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetést nem igényel.

2. A felek rögzítik, hogy a Megállapodás 6. pontja értelmében a földhasználati jog az Építkezőt az Épület fennállásáig – vagy amennyiben az Épület megsemmisülne, és annak helyreállítására az Építkező kötelezettséget vállal, a helyreállított épület fennállásáig - illeti meg.

V. EGYÉB NYILATKOZATOK

1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3.§ (2) bekezdésében meghatározott települési önkormányzat, és ingatlanszerzési- és átruházási képessége korlátozva nincs. A Megajándékozott képviselőében eljáró polgármester a képviselő-testület felhatalmazásával rendelkezik a jelen szerződés aláírására.
2. Az Egyházközség kijelenti, hogy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallási felekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény 12.§ (1) bekezdése értelmében jogképes jogi személy, mely ingatlanszerzési- és átruházási képességében korlátozva nincsen. Az egyházközség képviselőében eljáró lelkész az Egyházközség felhatalmazásával bír a jelen szerződés aláírása tekintetében.
3. A felek megállapítják, hogy az Önkormányzat tulajdonjog-szerzése **mentes a vagyonszerzési illeték alól**, tekintettel arra, hogy az illetékekről szóló 1990. XCIII. törvény 5.§ (1) b) pontja alapján a helyi önkormányzatok teljes személyes illetékmentességet élveznek.

A felek rögzítik azt is, hogy az Egyházközség tulajdonjog-, illetve földhasználati jog-szerzése úgyszintén mentes a vagyonszerzési illeték alól, mivel az Itv. 5. § (1) e) értelmében az egyházi jogi személyek teljes személyes illetékmentességben részesülnek.

Az Itv. 69. §-a úgy rendelkezik, hogy az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket **az illeték fizetésére kötelezett** fél köteles bejelenteni a jogügylet vagy a hagyaték bejelentésekor, ha e kötelezettség őt terheli.

Más esetben az állami **adóhatóság felhívására** kitűzött határidő alatt kell a forgalmi értéket bejelenteni.

Tekintettel arra, hogy a jelen ügylet során egyik felet sem terheli illetékfizetési kötelezettség, valamint arra, hogy a NAV 14B400 nyomtatvány nem tartalmaz olyan rovatot, amelyben a felek teljes személyes illetékmentességükre hivatkozhatnának, a tárgybeli esetben az említett adatlap benyújtására nincs szükség, mivel a feleknek az adóhatóság felhívására kell majd nyilatkozni az ingatlan forgalmi értékéről.

4. A felek megbízzák dr. Balázs Réka ügyvédet (székhely: 1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 29., kamarai nyilvántartási szám: 17064) azzal, hogy a jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze, a Megajándékozott tulajdonjogának, az Építkező tulajdonjogának, valamint földhasználati jogának bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatalnál teljes körűen eljárjon, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve az Ingatlan tulajdoni lapján található bármely széljegybe betekintsen, illetve iratmásolatokat rendeljen.
5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.
6. A felek a jelen szerződést tanulmányozták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, azt átolvasás után saját kezűleg aláírták.

Nagykovácsi, 2014.

Nagykovácsi Református Missziói Egyházközség

Ajándékozó, Építkező és Földhasználati Jogosult

Képviselésében

.....

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata

Megajándékozott és Földtulajdonos

Képviselésében

Bencsik Mónika polgármester

Ellenjegyzem (Nagykovácsi, 2014.)

Dr. Balázs Réka

Ügyvéd