

TULAJDONÁTADÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről:

Név: **Szentendre Város Önkormányzata**

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

PIR törzsszám: 395368

KSH azonosító: 1315440

Adószám: 15395364-2-13

Bank: Raiffeisen Bank Zrt.

Számlaszám: 12001008-00122568-00100003

Képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester

– továbbiakban: Átadó

másrészről

Név: **Magyarországi Baptista Egyház**

Székhely: 1068 Budapest, Benczúr utca 31.

Bejegyezve: Fővárosi Bíróság: 7.PK.63364/11 szám

Technikai száma: 0286

KSH szám: 19818513-9131-55101

Adószám: 19818513-2-42

Bank:

Számlaszám:

Képviseli: Mészáros Kornél főtitkár

– továbbiakban Átvevő

között az alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint:

1.) Felek jelen szerződés előzményeként megállapítják, hogy Szentendrén, 2010. február 15. napján előszerződést kötöttek. Az előszerződésben Átadó kötelezettséget vállalt arra, hogy a kizárólagos tulajdonában álló, Szentendre belterület 8634/71 hrsz.-ú 102417 m² alapterületű, művelés alól kivett, közterület besorolású ingatlanból 10.000 m² alapterületű, önálló ingatlant alakít ki és azt Átvevő kizárólagos tulajdonába bocsátja. Felek rögzítik, hogy a telekalakítás iránti kérelmet az illetékes földhivatal elutasította, ezért az előszerződés tárgyát képező ingatlan kialakítása – és ezzel az előszerződés – megghiúsult. Felek rögzítik ugyanakkor azt is, hogy az új körülmények ismeretében sikeres egyeztetést folytattak egymással, mely alapján az alábbi megállapodást kötik.

2.) Felek megállapítják, hogy Átadó kizárólagos tulajdonát képezi a szentendrei belterületi 8634/... hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 11.423 m² alapterületű, természetben a Radnóti út 8634/... hrsz. alatt található ingatlan. Átadó tulajdonjogát tehermentes tulajdoni lap másolattal igazolta. Átadó szavatosságot vállal, hogy az átruházni kívánt ingatlan az átadáskor per-, teher-, igény- és szerződésen alapuló szolgalmól mentes, továbbá azon harmadik személynek semmiféle joga nem áll fenn. Átadó ugyancsak szavatolja, hogy az ingatlanra vonatkozó köztartozás sem áll fenn. Átadó kijelenti, hogy az adóhatóságnál ingatlanügyleteire vonatkozóan az ÁFA hatálya alá nem jelentkezett be, ezért az ingatlanátadással kapcsolatosan ÁFA fizetési kötelezettség nem keletkezik.

3.) Jelen szerződés aláírásával Átadó Átvevő kizárólagos tulajdonába adja az Átvevő által megtekintett, általa ismert állapotban lévő, a 2. pontban körülírt ingatlant (továbbiakban: Ingatlan). Felek az Ingatlan átadáskori értékét egy mindkét fél által elfogadott hivatalos értékbecslés alapján határozzák meg a jelen szerződés aláírását követő 60 napon belül. Az értékbecslés költségeit Átvevő köteles megfizetni.

4.) Felek megállapodnak abban, hogy Átadó térítésmentesen adja Átvevő tulajdonába az Ingatlant. Felek rögzítik, hogy Átadó azért adja térítésmentesen Átvevő tulajdonába az Ingatlant, hogy ezzel lehetővé tegye Átvevő számára, hogy arra az Átadó és Átvevő egyetértésével

megtervezett, az 5. pontban részletezett épületegyüttest, valamint játszóteret az építési engedély iránti kérelemben, és az annak alapján kiadandó építési engedélyben foglaltaknak megfelelően felépítse, majd ezen épületeket, illetve létesítményeket Átvevő önállóan, saját költségén üzemeltesse, ezáltal Átvevő részt vegyen Átadó kötelező önkormányzati feladatai – különösen óvodai nevelési feladatai 6. pontban részletezett módon történő – ellátásában. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az épületek, illetve létesítmények üzemeltetéséhez Átadó semmiféle anyagi hozzájárulásra nem köteles.

5.) Felek megállapodnak, hogy a 4. pontban hivatkozott épületegyüttest háromcsoportos (legalább 75 férőhelyes) óvodaként (továbbiakban: Óvoda), illetve többfunkciós közösségi épületegyüttesként kell megépíteni és üzemeltetni, melyben helyet kapnak művelődési, hitéleti, hitoktatási célokat szolgáló helyiségek. Az Óvodának helyet adó telekrészen Átvevő egy közforgalom számára megnyitott, játszóteret igénybe vevő valamennyi korosztály számára alkalmas játszóeszközöket tartalmazó játszótér kialakítására köteles.

Átvevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően az épületegyüttesben az Óvoda működtetésén és saját céljainak megvalósításán túl, az Átadó intézményeivel és gazdasági társaságaival együttműködve a város egészét szolgáló ökömenikus rendezvényeket, konferenciákat, találkozókat, szociális és karitatív segítségnyújtást, ifjúságvédelmi és nevelői tevékenységet, stb. is végez, az épületegyüttest a fentiekben meghatározott célokra hasznosítja, az épületegyüttes fenntartásáról és üzemeltetéséről saját költségén gondoskodik. Felek rögzítik, hogy az Átadó a fenti céloknak megfelelő rendezvények, továbbá városi ünnepek, hangversenyek, jótékonyági rendezvények és más, az Önkormányzat kulturális tevékenységéhez kapcsolódó rendezvények megtartásához bérleti díj mentes használatot biztosít, melynek részletes feltételeiről Felek a használatba vételi engedély kiadását követően külön megállapodást kötnek.

Felek rögzítik, hogy Átvevő a jelen pontban meghatározott építmények közül elsőként az óvodát köteles felépíteni. Ez ugyanakkor nem zárja ki azt, hogy Átvevő az ingatlan együttes második részének bizonyos részmunkálatait (különösen: tervezés, engedélyeztetés, tereprendezés, ingatlanvédelem, földmunkák, alapozás, infrastruktúra) racionális és költségkímélő okok miatt ezzel egy időben, párhuzamosan végezze.

Átvevő az óvodát oly módon köteles megépíteni, hogy az

- az ingatlan önállóan megközelíthető részén, a többi épülettől elkülönülten épüljön fel,
- önálló parkolóhelyekkel rendelkezzen,
- szükség esetén az óvodának helyet adó telekrész az Óvoda épületével és az ahhoz tartozó parkolóhelyekkel az egész ingatlanról leválasztható legyen.

6.) Átvevő kijelenti, hogy az Ingatlanon felépítendő Óvoda működtetésével részt kíván venni az Átadó kötelező óvodai nevelési feladatainak megvalósításában. Átvevő kijelenti, hogy az óvodát az alábbi feltételeknek megfelelően köteles működtetni:

- 6.1. Az Óvoda nyitva áll minden harmadik életévét betöltött szentendrei és a 6.3. pontban megjelölt számarányban más településen lakó gyermek előtt.
- 6.2. Az Óvoda engedélyezett gyermeklétszáma legalább 75 fő.
- 6.3. Elegendő számú jelentkező esetén folyamatosan biztosítja, hogy a felvett gyermekek legalább 80%-a szentendrei állandó lakcímmel rendelkezzen.
- 6.4. Az Óvoda a gyermekek felvételét legkésőbb az önkormányzati óvodákra a Képviselő-testület által meghatározott városi beiratkozási időszak végéig lebonyolítja.
- 6.5. Az óvodai nevelést az óvodában ingyenesen biztosítja a gyermekek részére olyan terjedelemben, amilyen terjedelemben azt a helyi önkormányzatok a mindenkor hatályos közoktatásról szóló törvény előírásainak megfelelően ingyenesen biztosítani kötelesek.
- 6.6. Átvevő az óvodát saját forrásaiból tartja fenn és Átadó semmiféle anyagi hozzájárulásra nem köteles.
- 6.7. Átvevő az óvodát a használatba vételi engedély kiadását követően legalább 20 éven keresztül működteti, amennyiben az állami finanszírozási rendszerben a jelenlegitől jelentősen eltérő olyan alapvető és tartós változás nem következik be, ami az üzemeltetést

ellehetetleníti. Abban az esetben, ha ilyen drasztikus negatív változásokra kerülne sor, úgy Átvevő tárgyalásokat kezdeményez Átadóval a kölcsönösen előnyös megoldás érdekében.

- 7.) Átvevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlant nem terhelheti meg és nem idegenítheti el. Átvevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Átvevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg Átadó javára elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. Felek megállapodnak abban is, hogy az Óvoda használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követően Átvevő saját költségén intézkedik a hatáskörrel rendelkező illetékes hatóságnál az Óvoda épületének, az ahhoz tartozó parkolóhelyeknek és a játszótérnek helyet adó telekrész önálló ingatlanná alakításáról. A telekalakítás során Átadó hozzájárul ahhoz, hogy a közösségi épületeknek helyet adó ingatlant elidegenítési és terhelési tilalom ne terhelje. Felek rögzítik, hogy az Óvoda épületének, az ahhoz tartozó parkolóhelyeknek és a játszótérnek helyet adó ingatlan vonatkozásában az elidegenítési és terhelési tilalmat fenntartják a jelen szerződés 6.7. pontjában meghatározott időtartamra.
- 8.) Átvevő kötelezettséget vállal, hogy a jelen megállapodás alapján tulajdonába kerülő ingatlanra vonatkozó kizárólagos tulajdonjogának jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően legkésőbb 30 napon belül megkezdí az 5. pontban körülírt ingatlan-együttes tervezését.
- 9.) Átadó kötelezettséget vállal, hogy az ingatlanátadás céljának megvalósítása érdekében Átvevővel együttműködik, adatszolgáltatással, szükség szerint szakmai konzultáció biztosításával elősegíti Átvevőnek az ingatlan beépítésére irányuló tevékenységét, a hatósági eljárások során szükségessé váló nyilatkozatokat kellő időben kiadja.
- 10.) Átvevő kötelezettséget vállal, hogy a tervezés megkezdését követően legkésőbb 8 hónapon belül az 5. pontban körülírt ingatlan-együttesre elkészíti az építészeti-műszaki tervdokumentációt és beterjeszti az építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz, feltéve, hogy ezen határidőn belül a területre vonatkozó helyi építési szabályzat hatályba lép (továbbiakban: építésügyi szabályozás megtörténik). Amennyiben az építésügyi szabályozás ezen határidőn belül nem történik meg, akkor Átvevő kötelezettségének teljesítési határideje az építésügyi szabályozás megtörténtét követő 30. nap.
- 11.) Átvevő kötelezettséget vállal arra, hogy az építési engedély jogerőre emelkedését követő két éven belül a beruházást megkezdí. Felek rögzítik, hogy a beruházás megkezdésének azt tekintik, ha az 5. pontban megjelölt épületegyüttesből Átvevő az Óvoda kivitelezését megkezdí. Felek az Óvoda kivitelezésének megkezdése alatt azt értik, ha az Átvevő által az Óvoda kivitelezésével megbízott vállalkozó a jogerős építési engedély alapján a teljes, rendeltetésszerű használatra alkalmas Óvoda megvalósítására irányuló munkálatok elvégzése céljából a munkaterületet átveszí és az erre irányuló munkálatokat megkezdí. Átvevő kötelezettséget vállal arra, hogy a kivitelezést végző vállalkozó személyéről a vállalkozási szerződés megküldésével Átadót értesítí, továbbá írásbeli tájékoztatást küld a munkaterület átvételének megtörténtéről.
- 12.) Átvevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a 11. pontban megjelölt határidőn belül, de legkésőbb 2013. december 31-ig a beruházást nem kezdí meg, úgy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, szolgáalom-, feltétel- és igénymentesen, valamint térítésmentesen Átvevő köteles az Átadó tulajdonába visszaadni, vagyis Felek az eredeti állapotot helyreállítják (továbbiakban: visszaruházás). Felek rögzítik, hogy ezen kötelezettségvállalás alapján jelen szerződést Felek egyben tulajdonjog-átadási előszerződésnek tekintik arra az esetre, ha az Átvevő a 11. pontban megjelölt határidőn belül, de legkésőbb 2013. december 31-ig a beruházást nem kezdené meg, mely alapján, amennyiben Átvevő e határidőt elmulasztja, Átvevő köteles Átadóval az Ingatlan Átadó részére történő ingyenes átadása tárgyában 30 napon belül szerződést kötni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a építésügyi szabályozás a 10. pontban megjelölt határidőn belül nem történik meg, akkor a jelen pontban meghatározott határidő annyi idővel meghosszabbodik, amennyi idővel Átvevő 10. pontban meghatározott kötelezettségének teljesítési határideje meghosszabbodott.

13.) Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan 12. pontban meghatározott visszaruházása esetén, a megállapodás tárgyát képező ingatlan visszaruházáskori értékének megállapítására közösen kiválasztott értékbecslőt bízna meg. Az értékbecslés költségeit Átvevő köteles megfizetni.

Az Ingatlan visszaruházása esetén, amennyiben az ingatlan értéke az átadáskori értékhez képest Átvevő érdekkörében felmerült okból csökkent, úgy Átvevő megtéríteni köteles a teljes értékcsökkenést, illetve megtéríti az Átadó ebből eredő esetleges teljes kárát.

Az Ingatlan visszaruházása esetén, amennyiben az ingatlan értéke az átadáskori értékhez képest az Átvevő által eszközölt beruházások eredményeként nőtt, úgy Átadó ezen növekmény értékét megtéríteni köteles Átvevő részére.

Felek megállapodnak, hogy a közösen kiválasztott értékbecslőnek adott megbízásban az értékbecslő feladata lesz, hogy az Ingatlan értéke mellett határozza meg az Ingatlan Átvevő érdekkörében felmerült értékcsökkenésének, illetve az Ingatlan Átvevő által eszközölt beruházásainak eredményeként keletkező értéknövekményének összegét is.

14.) Átvevő kötelezettséget vállal, hogy a beruházás megkezdését követően két éven belül betereszti az Óvodára vonatkozó használatba vételi engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz. Átvevő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a beruházás valamilyen előre nem látható ok miatt elhúzódik, úgy az építésügyi hatósági engedély érvényességének meghosszabbítása iránti kérelmének benyújtása előtt egyeztető tárgyalást kezdeményez Átadóval.

15.) A jelen megállapodás 6.7. pontjában meghatározott Óvoda-fenntartási kötelezettséggel összefüggésben Felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben Átvevő az Óvoda fenntartását a használatba vételi engedély kiadását követően 20 éven belül a 6.7. pontban megjelölt okból meg kívánja szüntetni, akkor Felek – szükség esetén ingatlanforgalmi értékbecslő igénybe vételével – a jelen szerződés alapján átadott Ingatlan, és az Átvevő tulajdonában álló, a 7. pont alapján leválasztott, az Óvoda épületének, az ahhoz tartozó parkolóhelyeknek és a játszótérnek helyet adó ingatlan értékének figyelembe vételével megvizsgálják annak lehetőségét, hogy Átadó az óvodát át kívánja-e venni és a továbbiakban működtetni kívánja-e.

Amennyiben Átvevő az Óvoda fenntartását a használatba vételi engedély kiadását követően 20 éven belül a 6.7. pontban megjelöltön kívüli egyéb okból kívánja megszüntetni, akkor Átvevő köteles a tulajdonában álló, a 7. pont alapján leválasztott, az Óvoda épületének, az ahhoz tartozó parkolóhelyeknek és a játszótérnek helyet adó ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, szolgalm-, feltétel- és igénymentesen, valamint térítésmentesen Átadó tulajdonába adni. Felek rögzítik, hogy ezen kötelezettségvállalás alapján az így kialakítandó önálló ingatlan vonatkozásában jelen szerződést Felek egyben tulajdonjog-átadási előszerződésnek tekintik arra az esetre, ha az Átvevő az Óvoda fenntartását a használatba vételi engedély kiadását követően 20 éven belül a 6.7. pontban megjelöltön kívüli egyéb okból kívánná megszüntetni, mely alapján Átvevő köteles Átadóval az Ingatlan Átadó részére történő ingyenes átadása tárgyában 30 napon belül szerződést kötni.

16.) Felek rögzítik, hogy az Ingatlant Átvevő a tulajdonváltozás jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 15 napon belül birtokba veszi, melyről Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek.

17.) Az ezen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a vonatkozó hatályos magyar és európai közösségi jogszabályok előírásai az irányadók. Felek megállapodnak abban, hogy az ezen megállapodás teljesítése során felmerülő vitás kérdéseket először tárgyalás útján próbálják rendezni, amely tárgyalásról hiteles feljegyzést, illetőleg jegyzőkönyvet készítenek. Felek a peren kívül nem rendezhető jogvitáik eldöntésére – hatáskörtől függően – a Szentendrei Városi Bíróság, illetve a Pest Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

18.) Jelen szerződés aláírói kijelentik, hogy a szerződő fél nevében a szerződés megkötésére jogosultak. Jelen tulajdonátadási megállapodás aláírására Szentendre Város Polgármestere a Képviselő-testület 377/2010. (XI.11.) Kt. sz. határozatának felhatalmazása alapján jogosult.

19.) Jelen szerződés aláírásával Átadó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Átvevő tulajdonjogát a szentendrei belterületi 8634/... hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonátadás jogcímén bejegyezzék, az Átadó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Jelen szerződés aláírásával Átvevő visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Átadó javára az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. A bejegyzéseket Felek a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül kéri az illetékes Földhivaltól, melyet jelen eljáró ügyvéd köteles elvégezni.

20.) A jelen szerződés megkötésével valamint a tulajdonosváltozásnak és az elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek Átadót terhelik.

21.) Jelen szerződés aláírásával Átvevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 5. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint egyház teljes személyes illetékmentességben részesül, ezért mentes az Itv.-ben meghatározott bármely illeték megfizetése alól. Jelen szerződés aláírásával Átvevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (továbbiakban: Díjtv.) 32/B. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint egyház az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja alól teljes személyes díjmentességben részesül, ezért mentes az ingatlan-nyilvántartási eljárási díj megfizetése alól.

22.) Felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák dr. Túri Edit ügyvédet (1137 Budapest, Ditrói Mór u. 3. II/7.) a jelen okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint arra, hogy a jelen megállapodás tárgyát képező ingatlanrész tulajdonjogának átjegyzése iránti ügyben a Szentendrei Körzeti Földhivaltal a szerződő Felek képviseletében az ügyvédekről szóló törvényben meghatározottak szerint eljárjon.

23.) Ezen ... (...) számozott oldalból álló megállapodást Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Szentendre, 2010.

Átvevő részéről:

Átadó részéről:

.....
Mészáros Kornél
főtitkár

.....
dr. Dietz Ferenc
polgármester

dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző

Ellenjegyzem:

Kelt:, ... év hó nap