

TERVEZET

Telekegyesítés céljából történő telekalakítási szerződés

amely létrejött egyrészről

Nagykőrös Város Önkormányzata (székhely: 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5., statisztikai számjel: 15731278-8411-321-13, adószám: 15731278-2-13, bankszámlaszám: 10915008-00000003-70920005, képviseli: Dr. Czira Szabolcs polgármester) mint tulajdonos telekalakító fél1
(a továbbiakban: **Tulajdonos1**)

másrészről a

Károli Gáspár Református Egyetem (székhely: 1091 Budapest, Kálvin tér 9., a felsőoktatási intézmény alapítója és fenntartója : Magyarországi Református Egyház, intézményi azonosító: FI 44189, szakágazati besorolása: 85.42 felsőfokú oktatás, adószám: 18060676-2-43, statisztikai számjel: 18060676-8542-552-01, bankszámlaszám: 11705008-20436034-00000000, képviseli jelen ügyletkötésnél: Dr. Csáki-Hatalovics Gyula Balázs kancellár és Popovics Géza Balázs létesítménygazdálkodási osztályvezető a 7/2021.(VII. 8.) számú kancellári utasításban foglaltak alapján mint tulajdonos telekalakító fél2 (a továbbiakban: **Tulajdonos2**)

Tulajdonos1 és Tulajdonos2 együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**)

között az alábbi helyen és időben, a következő feltételek mellett:

Előzmények, a telekalakítással (telekegyesítés) érintett ingatlanok

1. Szerződő Felek tényként rögzítik az alábbiakat:

1.1 A 2021.-én lehívott tulajdoni lapon II/3 alatt a Tulajdonos1 „tulajdonba adás” jogcímén bejegyzett 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nagykőrös belterület 5250/1 hrsz alatt felvett, természetben a 2750 Nagykőrös, Hősök tere 7-1. sz. „felülvizsgálat alatt”, 1580 m2 területű, „kivett főiskola”** megnevezésű ingatlan. A tulajdoni lapon III/1 alatt felvezetve, hogy önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 5250 hrsz. megosztásából. Egyéb bejegyzés, széljegy a tulajdoni lapon nem szerepel (a továbbiakban: **Ingatlan1**). Ingatlan1 Tulajdonos2 birtokában és használatában van a Szerződő Felek között jelenleg is hatályban lévő bérleti szerződés alapján, egyebekben per-, teher- és igénymentes.

1.2 A 2021.-én lehívott tulajdoni lapon II/14 alatt a Tulajdonos2 „adásvétel” címén bejegyzett, 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nagykőrös, belterület, 5249 hrsz alatt felvett, természetben a 2750 Nagykőrös, Tátra u. 2. sz. alatti, 323 m2 területű „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan. A Tulajdoni lapon III/3 alatt felvezetésre került: Önálló szöveges bejegyzés épület bontása. Egyéb bejegyzés, széljegy a tulajdoni lapon nem szerepel. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
A fentiekben körülírt ingatlanon jelenlegi állapota szerint egy szerkezetkész állapotú épület áll (a továbbiakban: **Ingatlan2**).
Tulajdoni lapok **1-2. szám** alatt mellékletként csatolva.

1.3. Szerződő Felek egymással tárgyaltak és megállapodtak abban, hogy a Tulajdonos2 építtetőként saját beruházásban az Ingatlan2-n álló, szerkezetkész állapotú - alapozás, falak, födémek, tetőszerkezet és tetőfedés - épületet befejezi és az Ingatlan1-n álló ún. főépülethez csatlakoztatja, a főépület ezzel egyidejű felújításával. Ezzel a ráépítéssel, illetve felújítással egy korszerű, modern oktatási épületegyüttes jön létre, a **3. szám** alatt mellékelt részletes műszaki leírás szerint.

Tulajdonos1 már most nyilatkozik, hogy a Tulajdonos2 által építtetőként történő ráépítéshez, hozzáépítéshez hozzájárul, a ráépítés és a hozzáépítés jogkövetkezményire vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket – köztük a közös tulajdon esetén a tulajdoni hányadok módosulását eredményező tulajdonostársi ráépítésre vonatkozókat - ismeri, a ráépítés, hozzáépítés befejeztével külön okiratban hozzájárulását fogja adni a ráépítéssel módosuló tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a ráépítés, hozzáépítés pontos értékét a Tulajdonos2 által a hatóság által engedélyezett kiviteli tervdokumentáció alapján a kivitelezési munkákra kiírt közbeszerzési eljárás eredményes lezárultával, az eljárás nyertes ajánlattevőjével megkötött kivitelezési szerződés alapján fogják meghatározni. Fentiek érdekében Szerződő Felek az alábbi telekalakításról (telekegyesítésről) döntöttek.

A telekalakítás (telekegyesítés)

2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Határjel Földmérő Kft. (székhely: 2712 Nyársapát Öreg dűlő 1., cjsz.: Cg. 13-09134884, a társaság által kijelölt földmérő: Iványosi Szabó Zoltán Endre földmérő mérnök, földmérő ig. száma: 6520, GD-T13-13024, IRM 1883/2004, KÜ 022) által készített, 91/2020 munkaszámú, a Nagykőrös belterület 5250/1 és 5249 helyrajzi számú földrészletek - összevonásáról készített és a Pest Megyei Kormányhivatal által 2020. december 22-én 653720/2020 számon záradékolt, a jelen szerződés **4. számú**, elválaszthatatlan mellékletét képező Változási vázrajznak (továbbiakban: **Vázrajz**) megfelelően a Nagykőrös 5250/1 hrsz alatt felvett, a jelen szerződés 1.1 pontjában körülírt Ingatlan1-et és a Nagykőrös, belterület, 5249 hrsz alatt felvett, a jelen szerződés 1.2 pontjában körülírt Ingatlan2-t - a Nagykőrös 5250/1 hrsz alatt felvett Ingatlan1 önálló ingatlan-nyilvántartási egység (önálló ingatlan) megszüntetése mellett egyesítik a telekegyesítés céljából történő telekalakítással.

Szerződő Felek a Vázrajzot aláírták és kijelentik, hogy az abban foglalt és a kizárólagos tulajdonukat képező ingatlanok területében, adataiban bekövetkezett változásokkal teljes mértékben egyetértenek, azt a jelen szerződés mellékletének tekintik és a jelen okirat aláírásával is megerősítik. A Vázrajz szerinti telekalakításhoz a Tulajdonos1 a jelen szerződés **5. számú**, elválaszthatatlan mellékletét képező,-án kelt,számú határozatával, Tulajdonos2 Szenátusa a jelen szerződés **6. számú**, elválaszthatatlan mellékletét képező 176/2021 (VI. 23). számú határozattal hozzájárult.

A telekalakítás előtti állapot, a telekalakítás előtti földrészletek:

- Nagykőrös belterület 5250/1 hrsz alatt felvett, 1580 m² területű, „kivett főiskola” megnevezésű ingatlan
- Nagykőrös, belterület, 5249 hrsz alatt felvett, 323 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

A telekalakítás utáni állapot, a telekalakítás utáni földrészlet:

- Nagykőrös, belterület, 5249 hrsz alatt felvett, „kivett főiskola” megnevezésű, 1903 m² területű ingatlan

3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal a 2021. május 03-án véglegessé vált, 870016/2021 ügyiratszámú, az Ingatlan1 és Ingatlan2 belterületi földrészletek telekegyesítésének engedélyezésre irányuló telekalakítási engedélyezési eljárásban meghozott, 2021. április 27-én kelt határozatával a telekalakítási engedélyt megadta **(7. számú melléklet)**.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a telekalakítási engedélyezési eljárásban a határozathozatal napján az Ingatlan2 tulajdonosaként az ingatlan-nyilvántartásban még a Károli Gáspár Református Egyetem Tanítóképző Főiskolai Kar (2750 Nagykőrös, Hősök tere 5.) volt bejegyezve, ezért szerepel a határozatban, mint kérelmező.

Az Ingatlan2 vonatkozásában a Pest megyei Kormányhivatal 352544/2021.06.09. számú, 2021.06.10-én meghozott határozatával a tulajdonos nevében és székhelyében történt adatváltozást az ingatlan-nyilvántartásban átvezette, ennek alapján került a tulajdoni lapon II/14 alatt Tulajdonos2 a fentiekben rögzített székhellyel feltüntetésre.

Az adatváltozás a fentiekben hivatkozott határozat érvényességét, hatályát nem érinti.

A telekalakítás utáni tulajdon – és birtokviszonyok

4. Szerződő Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy a Vázrajz szerint a telekalakítás (telekegyesítés) eredményeképpen a Nagykőrös, belterület, 5249 hrsz alatt felvett, „kivett főiskola” megnevezésű, 1903 m² területű ingatlan Szerződő Felek közös tulajdonát képezi akként, hogy a Nagykőrösi Önkormányzat 225/272 azaz kétszázhuszonöt-kétszázhetvenketted, a Károli Gáspár Református Egyetem 47/272, azaz negyvenhét-kétszázhetvenketted arányban lesz tulajdonosa.

A fentiekben rögzített tulajdoni hányadok a Szerződő Feleknek a telekalakítás (telekegyesítés) előtt tulajdonában álló ingatlanok (Ingatlan1 és Ingatlan2) forgalmi értéke figyelembevételével lett meghatározva, amelynek megállapítására Szerződő Felek beszerezték mindkét ingatlanra a HUN-INGATLAN Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 2755 Kocsér, József Attila u. 29., cjsz.: 13-06-060937, a társaság által kijelölt szakértő: Dr. Rozsnyói Ferenc ingatlanvagyon-értékelő, névjegyzékszám: 1294/2006) 2021. április 22-én kelt ingatlanforgalmi szakvéleményét **(8-9. sz. mellékletként csatolva)**.

Szerződő Felek kijelentik, hogy mindkét ingatlanforgalmi szakvélemény megállapításait - beleértve az azok részét képező értékelési bizonyítványt is - elfogadták.

Szerződő Felek egyenként, külön-külön kijelentik, hogy a telekalakítást (telekegyesítést) követően kialakuló ingatlanon szerzett, a fentiekben rögzített nagyságú tulajdoni hányaduk az ingatlanforgalmi szakvéleményeket alapul véve helyesen van megállapítva, egymással szemben a telekalakítás (telekegyesítés) kapcsán fizetési kötelezettségük, követelés nem áll fenn.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a telekegyesítéssel történő telekalakítással létrejött ingatlan per-, teher-és igénymentes ide nem értve a Nagykőrösi Önkormányzat tulajdoni hányadát érintő, fentiekben hivatkozott, a Károli Gáspár Református Egyetemmel létrejött bérleti jogviszonyt.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a telekalakítással létrejövő ingatlan állapotát ismerik, a létrejövő ingatlant birtokolni, használni a Tulajdonos2 Károli Gáspár Református Egyetem fogja. Birtokátruházásra nem kerül sor, mivel a telekegyesítéssel érintett mindkét ingatlant jelenleg is Tulajdonos2 birtokolja, használja.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával közösen kérik a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától (2750 Nagykőrös, Ceglédi út 16/B. fsz. 2.), valamint **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a telekalakítás (telekegyesítés) a 91/2020 munkaszámú, a Pest Megyei Kormányhivatal által 2020. december 22-én 653720/2020 számon záradékolt, a jelen szerződés 4. számú, elválaszthatatlan mellékletét képező Változási Vázrajznak, a jelen szerződés 7. számú elválaszthatatlan mellékletét képező, a Pest Megyei Kormányhivatal a 2021. május 03-án véglegessé vált, 870016/2021 ügyiratszámú, 2021. április 27-én kelt határozatával megadott telekalakítási engedélynek, valamint a jelen szerződés 2. és 4. pontjában körülírt változásoknak megfelelően az ingatlan-nyilvántartásban „telekalakítás” jogcímén átvezetésre kerüljön. Szerződő Felek kérik, hogy a telekalakítással összefüggésben a változásokat az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási térképen is vezesse át.
6. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával külön-külön is **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a telekalakítással (telekegyesítéssel) kialakult **Nagykőrös, belterület, 5249 hrsz alatt felvett, „kivett főiskola” megnevezésű, 1903 m2 területű ingatlanra** a Tulajdonos1, a **Nagykőrösi Önkormányzat tulajdonjoga „telekalakítás” jogcímén 225/272 (kétszázhuszonöt-kétszázhetvenketted) arányban**, a Tulajdonos2, a **Károli Gáspár Református Egyetem tulajdonjoga „telekalakítás” jogcímén 47/272, azaz negyvenhét-kétszázhetvenketted arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék.**

Vegyes és záró rendelkezések

7. Szerződő Felek közül Tulajdonos1 kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, amelynek képviseletében eljáró polgármester jelen szerződés aláírására a számú határozat alapján felhatalmazással rendelkezik. Dr. Czira Szabolcs polgármester aláírási címpéldánya **10. számú** mellékletként csatolva.

Tulajdonos2 kijelenti, hogy Magyarországi Református Egyház által alapított felsőoktatási intézmény, az alapító egyház által kiállított Egyházfőhatósági Igazolás alapján az egyházon belül működő önálló, belső egyházi jogi személy, amelynek képviseletében eljáró személyek közül Dr. Csáki–Hatalovics Gyula Balázs kancellár a jelen szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik a Károli Gáspár Református Egyetem honlapján közzétett hatályos Alapító Okirat II.7. pontja és a Magyarországi Református Egyház Zsinatának Elnöksége 130073/2021. számú, kancellári megbízásról szóló határozata alapján, jelen ügyletkötésnél Popovics Géza Balázs létesítménygazdálkodási osztályvezetővel együtt történő kötelezettségvállalási joga a már hivatkozott 7/2021.(VII. 8.) számú kancellári utasításban foglaltakon alapszik.

Dr. Csáki–Hatalovics Gyula Balázs kancellár Aláírási címpéldánya **11. szám** alatt, Popovics Géza Balázs létesítménygazdálkodási osztályvezető Aláírási címpéldánya **12. szám** alatt mellékelve. Az Egyházfőhatósági igazolás **13. szám** alatt, kancellári megbízás **14. szám** alatt, a 7/2021.(VII. 8.) számú kancellári utasítás **15. szám** alatt mellékelve.

Szerződő Felek együttesen és külön - külön is kijelentik, hogy ügyletkötési képességük korlátozva nincs, jelen ügyletük nem ütközik hatályos jogszabályba, nem esik hatósági korlátozás alá.

8. Jelen szerződés megkötésével járó valamennyi költségek közül mindegyik fél viseli a saját költségét.
9. Szerződő Felek közül Tulajdonos1 a jelen szerződésnek Tulajdonos1 részéről történő aláírása ellenjegyzésével at meghatalmazza, amely meghatalmazást az eljáró ügyvéd elfogadja.
10. Szerződő Felek közül Tulajdonos2 a jelen szerződésnek Tulajdonos2 részéről történő aláírása ellenjegyzésével Dr. Kovács Mária egyéni ügyvédet meghatalmazza, amely meghatalmazást az eljáró ügyvéd elfogadja.
11. Szerződő Felek jelen szerződés készítésével megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kovács Mária egyéni ügyvédet (1137 Budapest, Pozsonyi út 12. IV.19/a., Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: 01-003764; lajstromszám:16544, Kasz-szám: 36063804), továbbá megbízzák és meghatalmazzák, hogy a jelen szerződéssel összefüggő ügyükben őket az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (2750 Nagykőrös, Ceglédi út 16/B. fsz. 2.) előtti eljárásban teljes jogkörrel az Ügyvédi törvényben foglaltak szerint képviselje, helyettük és nevükben eljárjon.

Megbízott és meghatalmazott ügyvéd nyilatkozik, hogy a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti meghatalmazás nem terjed ki az ügyfelek részére az ingatlan-nyilvántartási hatóság által megküldendő végzés és egyéb határozatok átvételére, ezért Szerződő Felek kérik a Tisztelt Ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13.§ (6) bekezdése alapján a meghatalmazott ügyvéd példányát az ügyvéd részére, míg a Szerződő Felek példányait az ő részükre közvetlenül szíveskedjék megküldeni.

12. Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyi azonosító igazolványáról fénymásolatot készíteni és irattárában az elévülési határidő keretei között kezelni.

Szerződő Felek képviselőjében eljáró személyek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél átvilágítás során a bemutatott iratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

13. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tény, vagy körülményt nem tártak föl, a tényre vonatkozóan megtévesztik eljáró ügyvédet és ez az ügy kimenetelét hátrányosan érinti, befolyásolja, úgy az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért eljáró ügyvéd nem tartozik felelősséggel.
14. Szerződő Felek jelen szerződést tényvázlatnak is elfogadják, kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd valódi üzleti akaratuknak megfelelően készítette el az okirat, a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

Szerződő Felek jelen - az ügyleti szándékukat helyesen tartalmazó - 6 egyező példányban készült szerződést, amelyből 3 példány Tulajdonos1-et, 3 példány Tulajdonos2-t illet, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. Nagykőrös belterület 5250/1 hrsz alatt felvett ingatlan nem hiteles tulajdoni lap szemle
2. Nagykőrös, belterület, 5249 hrsz alatt felvett ingatlan nem hiteles tulajdoni lap szemle
3. Tulajdonos által megvalósítandó beruházás részletes műszaki leírása
4. Záradékkolt változási vázrajz
5.sz. határozat
6. 176/2021 (VI.23). sz. szenátusi határozat
7. Pest Megyei Kormányhivatal 870016/2021 ügyiratszámú határozata
- 8-9. Dr. Rozsnyói Ferenc ingatlanvagyon-értékelő ingatlanforgalmi szakvéleményei
10. Dr. Czira Szabolcs polgármester aláírási címpéldánya
11. Dr. Csáki-Hatalovics Gyula Balázs kancellár aláírási címpéldánya
12. Popovics Géza Balázs létesítménygazdálkodási osztályvezető aláírási címpéldánya
13. Egyházhatósági főigazolás
14. kancellári megbízás
15. 7/2021.(VII. 8.) számú kancellári utasítás

Kelt: Budapesten, a 2021. évihónap ... napján

A Károli Gáspár Református Egyetem, Tulajdonos2 képviselétében eljárva:

Dr. Csáki – Hatalovics Gyula Balázs
kancellár

Popovics Géza Balázs
létesítménygazdálkodási osztályvezető

pénzügyi ellenjegyző:

Ellenjegyzem:

Kelt: Budapesten, a 2021. évihónap ...napján

Kelt: Nagykőrösön, a 2021. évi hónap ... napján

Nagykőrös Város Önkormányzata, Tulajdonos1 képviselétében eljárva:

Dr. Czira Szabolcs polgármester

Ellenjegyzem:

Kelt: Budapesten, a 2021. évihónap ...napján