

RÁÉPÍTÉSI-, ÉS FÖLDHASZNÁLATI JOG ALAPÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bonyhád Város Önkormányzata

képviseli: Filóné Ferencz Ibolya Gyöngyi polgármester

Törzskönyvi azonosító szám PIR: 733513

adószám: 15733517-2-17

törzsszáma: 15733517

statisztikai számjele: 15733517-8411-321-17

székhely: 7150 Bonyhád, Széchenyi tér 12.

Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 743099

mint **Tulajdonos**, földhasználati jogot engedő (a továbbiakban: *Tulajdonos*)

másrészről

a ***

rövidített elnevezése: ***

képviseli: ***

adószám: *****

statisztikai számjele: *****

cégjegyzékszám: Cg. *****

számlaszám: ***

székhelye: *****

mint **Ráépítő** földhasználati jogot szerző (a továbbiakban: *Ráépítő*)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy Bonyhád Város Önkormányzata tulajdonát képezi a 1804/50 hrsz-ú ingatlan felosztását követően létrejött **BONYHÁD** belterületi **1804/****hrsz-ú**, jelenleg kivett iparterület megnevezésű, ***** m2 területű ingatlan, amely a BONYHÁD belterületi 1804/50 hrsz-ú ingatlan felosztását követően jött létre.
2. Felek megállapítják, hogy Bonyhád Város Önkormányzata pályázatot írt ki vállalkozások részére a BONYHÁD belterületi 1804/50 hrsz-ú ingatlan felosztását követően létrejött ingatlanok üzleti célú, ipari hasznosítására vonatkozóan, amely pályázat egyik nyertese a Ráépítő.

Ráépítő nyilatkozik, hogy a **BONYHÁD** belterületi **1804/**** hrsz-ú** ingatlanon _____ beruházást – a továbbiakban: *Beruházás* – kíván megvalósítani, amelynek keretében egy _____ m2 alapterületű _____ rendeltetésű épületet kíván felépíteni, amelyben _____ tevékenységet kíván végezni.

Bonyhád, 2023*

.....
Bonyhád Város Önkormányzata

Tulajdonos

képviseli: Filóné Ferencz Ibolya Gyöngyi polgármester

.....
*

Ráépítő

képviseli: *

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bonyhád, 2023. * napján:

Felek megállapodnak abban, hogy a Ráépítő által a Beruházás során létesítendő felépítmény tulajdonjoga a föld tulajdonjogától elválik és a Ráépítő tulajdonába kerül *ráépítés jogcímén*, míg a földterület, mint telekingatlan tulajdonjoga az Önkormányzaté marad azzal, hogy az Önkormányzat a telekingatlanra vonatkozóan a Ráépítő által létesített felépítmény mindenkori tulajdonosa javára ellenérték fejében *földhasználati jogot* biztosít.

II. A szerződés tárgya

3. Felek megállapodnak abban, hogy Ráépítő a *földhasználati jog ellenértékeként* jelen előszerződés megkötését követő 8 napon belül – az erre vonatkozó számla alapján – köteles megfizetni Bonyhád Város Önkormányzat részére *****Ft +ÁFA azaz ***** forint + ÁFA összeget.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés a Ráépítő érdekkörébe tartozó ok miatt nem megy teljesedésbe, vagy meghiúsul, a földhasználati díj jogcímén megfizetett összeget a Ráépítő nem követelheti vissza, azt a Felek meghiúsulás kötbér jogcímén számolják el a Ráépítő terhére.

4. A Ráépítő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan 6. pont szerinti közművesítését követő 3 éven belül jogerős építési engedély alapján saját költségén a 2. pontban körülírt lényegi jellemzőkkel rendelkező üzleti célú (ipari) felépítményt létesít és annak elkészültét e határidőn belül használatbavételi engedéllyel igazolja.

Bonyhád Város Önkormányzata a jelen előszerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Ráépítő a BONYHÁD belterületi **** hsz-ú ingatlanon az általa megvalósítani kívánt, jelen előszerződés 3. pontjában írt lényegi jellemzőkkel rendelkező épületet felépítse, az építkezés során és annak céljából az Ingatlant használja.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Ráépítő a beépítési kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat jogosult az előszerződéstől elállni, mely esetben a Ráépítő az addig felmerült költségei megtérítését nem követelheti, egyúttal Ráépítő köteles a jelen előszerződés megkötését megelőző eredeti állapotot helyreállítani.

5. Ráépítő az építkezést kizárólag a vonatkozó jogszabályi előírások és hatósági engedélyek maradéktalan megtartása mellett, saját felelősségére és saját költségére folytathatja, illetve kizárólag köteles helytállni az építkezésből fakadó, vagy azzal összefüggő valamennyi kötelezettség teljesítéséért. Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a Ráépítő beruházásának megvalósítását elősegíti, e körben minden olyan jognyilatkozatot megtesz, amely a Beruházás megvalósításához az Ingatlan tulajdonosa részéről szükséges.
6. Az Önkormányzat, mint Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlan telekhatáráig terjedően az alapvető közműveket (villamos áram, földgáz, ivóvíz és csatorna ellátás) pályázati forrásból saját költségén kiépíti a következők szerint:

Bonyhád, 2023*

.....
Bonyhád Város Önkormányzata
 Tulajdonos
 képviseli: Filóné Ferencz Ibolya Gyöngyi polgármester

.....
 *
 Ráépítő
 képviseli: *

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bonyhádon, 2023. * napján:

- a) villamos áram vonatkozásában legalább 50 kVA teljesítmény, ami 3 fázison, fázisonként *** Amper, túláramvédelmi szervet érintően 3 x 80 A
- b) földgázellátás vonatkozásában legalább 1- m³/óra teljesítmény,
- c) ivóvíz és csatorna ellátás vonatkozásában legalább 6 m³/nap azzal, hogy a hálózati nyomás biztosítsa az 5 liter/másodperc tűzvíz kapacitást,
7. A telekhatáron kiépítésre került közmű kiállásokra történő rácsatlakozás, bekötés, valamint a csatlakozási pontokat követő közműszakaszok kiépítése, valamint a Ráépítő esetleges többlet közmű kapacitás igényének költségvonzata a Ráépítő feladata és költsége, továbbá Ráépítőt terheli a kapcsolódó közműfejlesztési hozzájárulások költsége, melyet esedékességükkor köteles megfizetni.
8. **Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a ráépítés megvalósulását követően, a felépítményre vonatkozó használatbavételi engedély véglegessé válásától, valamint az épületre vonatkozó épületfeltüntetés vázrajz rendelkezésre állásától számított 30 napon belül egymással végleges ráépítési és földhasználati szerződést kötnek az alábbi lényegi tartalommal:**
9. Felek megállapodnak abban, hogy a ráépítéssel a Ráépítő megszerzi az általa felépítésre kerülő épület 1/1 arányú tulajdonjogát ráépítés jogcímén, melyet a felek önálló helyrajzi szám alatt tüntetettnek fel az ingatlan-nyilvántartásban az épületfeltüntetésre vonatkozóan elkészítésre kerülő vázrajz alapján. Az épület feltüntetésével és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek a Ráépítőt terhelik.
- Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a végleges ráépítési szerződésben a PTK 5:19 §-a szerint **földhasználati jogot alapítanak**, melynek alapján a felépítmény-épület mindenkori tulajdonosát a **BONYHÁD** belterületi ** hrsz-ú ingatlant terhelő, és az új hrsz. alatt kialakításra kerülő **épület mindenkori tulajdonosát illető **földhasználati jog** illeti meg.
- Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.
10. Felek megállapodnak, hogy a földhasználati jog az Épület mindenkori tulajdonosait illeti meg azzal, hogy amennyiben az Épületek vis maior, vagy biztosítási káresemény folytán bármely okból megsemmisülnének, úgy a megsemmisülést követő 3 éven belül a megsemmisült Épület mindenkori tulajdonosa jogosult újjáépíteni az Épületet és arra használatbavételi engedély megadása iránti kérelmet benyújtani anélkül, hogy a földhasználati jog megszűnne. Amennyiben ez 3 éven belül nem következik be, úgy a földhasználati jog megszűnik.
11. Szerződő felek megállapítják, hogy a földhasználati jog alapítása visszterhesen történik, melyet Ráépítő a 3. pontban foglaltak szerint előre köteles megfizetni a Tulajdonos részére.

Bonyhád, 2023*

.....
Bonyhád Város Önkormányzata
 Tulajdonos
 képviseli: Filóné Ferencz Ibolya Gyöngyi polgármester

.....
 *
 Ráépítő
 képviseli: *

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bonyhádon, 2023. * napján:

12. Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati jog egyösszegű megváltására figyelemmel Ráépítő további földhasználati díj megfizetésére már nem köteles.
13. Szerződő felek megállapodnak, hogy Ráépítő – vagy az Épület mindenkori tulajdonosa – a földhasználati jog fennállása alatt az Épület karbantartására, szükséges felújítási munkálatainak ellátására köteles, továbbá köteles a földhasználati joggal érintett teljes telekingatlant gondozni, karbantartani, a telekingatlan használatához kapcsolódó kötelezettségeket (pl.: gyommentesítés, síkosságmentesítés) elvégezni a telekingatlan folyamatosan rendezett állapotban tartani.
14. Ráépítő kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges ráépítési szerződés megkötését követő 30 napon belül a székhelyét Bonyhád településre teszi át és székhelyeként ott fenntartja legalább a végleges szerződés megkötését követő 5 évig, egyúttal a székhelyváltozást a cégjegyzékben átvezeteti.
Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Ráépítő a jelen pont szerinti kötelezettségét megszegi, úgy a szerződésszegés időpontjától a szerződésszegő állapot fennállásáig köteles napi 3.000.- Ft összegű kötbért megfizetni a Tulajdonos Önkormányzatnak.

III. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó rendelkezések

15. Felek majd a megkötendő végleges ráépítési szerződésükben kéri és adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az épület feltüntetési változási vázrajz szerint a kialakításra kerülő új hrsz alatti épület az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre, bejegyzésre kerüljön azzal, hogy azt illetni fogja a **Bonyhád belterületi *** hrsz-ú** ingatlant terhelő **földhasználati jog**, melynek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a Tulajdonos a végleges ráépítési megállapodásban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.
16. A Tulajdonos majd a végleges ráépítési megállapodásban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az épületfeltüntetési vázrajz szerint a kialakított új hrsz alatti épület ingatlanra a Ráépítő 1/1 arányú tulajdonjoga **ráépítés jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

IV. Elővásárlási jogok

17. Felek a megállapítják, hogy a PTK 5:20. § alapján az Épületre a Tulajdonost, míg az Ingatlanra az Épület mindenkori Tulajdonosát törvényen alapuló elővásárlási jog illeti meg, azzal, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011.évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) rendelkezéseit figyelembe kell venni: (14. § (2) bekezdés).

V. Az ingatlan birtokba adása, használata

18. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Tulajdonos az Ingatlan birtokát 3. pont szerinti földhasználati jog ellenérték megfizetését követő 8 napon belül Ráépítő részére átruházza a felépítendő épület megvalósítása és kivitelezése céljából. A birtokátruházástól kezdődően

Bonyhád, 2023*

.....
Bonyhád Város Önkormányzata
 Tulajdonos
 képviseli: Filóné Ferencz Ibolya Gyöngyi polgármester

.....
 *
 Ráépítő
 képviseli: *

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bonyhádon, 2023. * napján:

Ráépítő jogosult és köteles az Ingatlant a jó gazda gondosságával használni, saját költségén karbantartani, (ekörben pl. gyommentesíteni, síkosságmentesíteni stb.) továbbá Ráépítő viseli az Ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő költségeket. Ráépítő az Ingatlan kizárólag a beruházás megvalósítása, az épület kivitelezés céljából és annak érdekében jogosult használni a végleges szerződés megkötéséig terjedő időben.

VI. Záró rendelkezések

19. Felek nyilatkoznak, hogy a Tulajdonos Önkormányzat belföldi jogi személy, Ráépítő pedig Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amely nem áll csőd- felszámolási kényszertörlési, vagy végelszámolási eljárás alatt. Szerződő felek kijelentik, hogy ingatlan feletti rendelkezési- illetve szerzési képességük jogszabály vagy hatósági határozat által kizárva vagy korlátozva nincs, ügyletkötési képességük pedig teljes.
Ráépítő kijelenti, hogy mind a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény, mind az Nvt. rendelkezései alapján átlátható szervezetnek minősül.
20. Felek rögzítik, hogy Bonyhád Város Önkormányzata Képviselőtestülete ***** számú határozatával hozzájárulását adta jelen jogügyletkez.
21. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés, valamint a végleges szerződés megkötésével, továbbá az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos költségek a Ráépítőt terhelik.
22. Felek nyilatkoznak, hogy a vonatkozó adó- és illetékszabályokról ügyintéző ügyvédtől részletes felvilágosítást kaptak és jelen szerződést mindezek ismeretében kötik meg. Ráépítőnek az épület ingatlanon történő tulajdonszerzése az Itv. 26.§ (1a) bekezdésének d) pontja alapján illetékmentes lesz, Ráépítő kéri a NAV illetékkiszabó osztályát ezen illetékmentesség figyelembevételére.
23. Felek nyilatkoznak, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a Pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény (továbbiakban Pmt.) alapján eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. Rendelkezései alapján jelen okiratban kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyes adataikat tartalmazó okiratokról ellenjegyző ügyvéd másolatokat készítsen, adataikat kezelje az információs önrendelkezési jogról és információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. Törvény, valamint a Pmt. rendelkezései alapján.
24. Felek megbízzák, illetve meghatalmazzák jelen előszerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a *Zavacski Ügyvédi Irodát /7626 Pécs, Könyök utca 5. fsz. 1. eljáró ügyvéd: dr. Zavacski*

Bonyhád, 2023*

.....
Bonyhád Város Önkormányzata
 Tulajdonos
 képviseli: Filóné Ferencz Ibolya Gyöngyi polgármester

.....
 *
Ráépítő
 képviseli: *

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bonyhádon, 2023. * napján:

Zoltán, kamarai azonosító: 36071667/, mely megbízást, illetve meghatalmazás megbízott elfogad.

Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen előszerződés a földhivatalba nem kerül benyújtásra, a jelen szerződésből keletkező jogok a végleges szerződés alapján kerülnek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

25. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

A szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Bonyhád, 2023. *

.....
Bonyhád Város Önkormányzata

Tulajdonos

képviseli: Filóné Ferencz Ibolya Gyöngyi
polgármester

.....
*

Ráépítő

képviseli: *

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bonyhádon, 2023. * napján:

dr. Zavaczki Zoltán ügyvéd
Zavaczki Ügyvédi Iroda
7626 Pécs, Könyök utca 5. fsz. 1.
Kamarai azonosító: 36071667