

# TISZAVASVÁRI VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. sz.

Tel.: 42/520-500 Fax.: 42/275-000 e-mail: tvonkph@tizzasvasvari.hu

**Ügyiratszám: TPH/239-5/2018.**

**Tárgy:** ingatlanhasznosítási szerződés  
véleményezés, tájékoztatás kérése  
(„Fehérszik, 0134 hrsz.”)

**Magyar Közút Nonprofit Zrt.**

**Tasi Márta – Vagyonnyilvántartási Osztályvezető**

**Dr. Bardóczky Viktor – Vagyongazdálkodási Osztályvezető**

## Budapest

Fényes Elek u. 7-13.

1024

**Tisztelt Osztályvezető Nő!**

**Tisztelt Osztályvezető Úr**

**Észrevételek a Magyar Közút Nonprofit Zrt., valamint a Tiszavasvári Város Önkormányzata közötti ingatlanhasznosítási szerződés tervezetéhez:**

### **I. Szerződés 2.5. pontja második bekezdés:**

*„Felek előtt ismert tény, hogy az Nvt. 6. § (1) bekezdése alapján kizárólagos állami tulajdonban lévő forgalomképtelen ingatlan esetében osztott tulajdon nem hozható létre.”*

**Első és legfontosabb kérdésünk, hogy a szerződéssel érintett ingatlan forgalomképes, vagy forgalomképtelen vagyoni körbe tartozik-e?**

**II. Szerződés 1.3. pontja: A szerződés nem tartalmazza a hasznosítás ellenértékét! Nem egyértelmű, hogy az ingatlanrész jövőbeni jogi helyzete hogyan alakulna és annak mi lenne az ellenértéke.**

#### **II.1. Vonatkozó jogszabályok:**

**Ptk. 5:145. § [Földhasználati jog a föld és az épület szétváló tulajdonjoga esetén]**

(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

(2) 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.

Nvt. 13. §(13) A nemzeti vagyon vonatkozásában **osztott tulajdon létesítésére** az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti **értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni** a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó **földhasználati jog alapítása tekintetében**. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez **viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni**.

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

## II. 2. Megállapításunk, vélemény:

Fentiek szerint azaz, olvasatunkban jelen esetben az érintett nemzeti vagyon osztott tulajdon létesítése vonatkozásában kellene megállapodunk, az Nvt. 13. § (13) bekezdése alapján, amennyiben az ingatlan forgalomképes – ahogyan azt az I. pontban kérdeztem - azzal, hogy amennyiben a létesítmény létrejön már a földhasználati jog rendezése is szükségessé válik. Azaz szükséges a jövő előre látása érdekében tudnunk, hogy az ingatlan forgalomképes, azaz ilyen szempontból osztható és amennyiben a jogszabályok megengedik a felek elsődleges szándéka az ingatlan megosztása lenne, azzal, hogy az ingatlanrész illetve a létesítmény önkormányzati tulajdonba kerülne. Ezzel kapcsolatos vállalat a Vagyonkezelő részéről nem szerepel a 2.5 pontban.

A földhasználati jog tekintetében viszont már kötelező ellenértéket meghatározni, mivel ebben a tekintetben a törvény fogalomhasználatát nem enged eltérést, azaz onnantól, hogy a létesítmény létrejön olvasatunkban már a földhasználat ellenértékét kell meghatározni.

Jelenleg a szerződés tervezet 1.3. pontjában mind a használati jogcím, mind annak időtartama kérdéses.

A szerződést olvasva, az körvonalazódik ki, hogy a Vagyonkezelő szándéka, hogy a létesítmény létrejöttéig egyszerű használati/hasznosítási szerződéssel kerülne az önkormányzat használatába a beruházás megvalósításához szükséges mértékben az ingatlanrész, a 2.5 pont azonban a továbbiak tekintetében nem kellően egyértelmű.

- Szükségesnek mutatkozik a szerződés 1.3. pontjában a **fogalomhasználat egyértelműsítése**. A szerződés ingatlanhasznosítási szerződés. Az 1.3. pontban „a beruházás megvalósításához szükséges mértékben igénybe vegye” megfogalmazás szerepel. Szükségesnek mutatkozik szerepeltetni a használat ellenértékét, adott esetben az ingyenességet. Kérdésünk, hogy véleményük szerint, addig amíg a létesítmény nem kerül megépítésre a használat joga biztosítható-e ingyenesen a kilátó létesítése, mint „quazi” önként vállalt önkormányzati feladat ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítására. (Nvt. 11. § (13) bek.)
- A földhasználati jog, szerződés 1.3 pontjában foglaltak „az építési engedély jogerőre emelkedésétől a létesítmény fennmaradásáig terjedő időszakra tart. Amennyiben azonban a létesítmény létrejön véleményünk szerint a Nvt. 13. § (13) bekezdésében foglaltak értelmében már földhasználati jogról beszélünk, amelynek ellenértéke van. Onnantól nem is alkalmazhatóak Nvt. nemzeti vagyon használatra vonatkozó rendelkezései, pld. hasznosítás jogának felmondása – szerződés 1.5.3. pont, mert fogalmilag kizárt.

**(Ptk indokolási részében foglaltak szerint** (VIII. cím a használati jogok XXIX. Fejezet A földhasználat): „Mivel a törvény is biztosítja annak lehetőségét, hogy a földön és a rajta emelt épületen fennálló tulajdonjog egymástól elváljon, változatlanul szükséges az épület tulajdonosa számára külön nevesített használati jogot biztosítani az ingatlanon. Minden olyan esetben tehát, amikor az épület tulajdonjoga más személyt illet meg, mint annak a földnek a tulajdonjoga, amelyen az épület áll, az épület tulajdonosát ipso iure illeti meg a használati jog arra a földre, amelyen az épület áll. Mivel a törvény a föld és a rajta álló épület elválo tulajdonjogának keletkezését nem köti az építkezés mozzanatához, hanem azt a felek megállapodása alapján korlátlanul lehetővé teszi, a földhasználati jog nem csak az építkezőt illetheti meg.”) **Azaz amennyiben, mint felek eljutunk odáig, hogy engedik a ráépítést és a létesítmény már meg is valósult, ipso iure használható az ingatlan ezért is kell előre gondoskodni a földhasználati jog ellenérték Nvt. szerinti meghatározásáról.**

Azaz javasoljuk a hasznosítás időtartamát módosítani arra figyelemmel, hogy amennyiben a létesítmény létrejön egyszerű ingatlan használatról véleményünk szerint már nem beszélhetünk! Használat időtartama az építési engedély jogerőre emelkedésétől – létesítmény létrejöttéig.

- Fentieknek megfelelően kezdeményezzük módosítani a szerződés 2.5 pontját is, tekintve, hogy a célunk az ingatlan megosztása lenne, ill. annak tisztázása, hogy a megosztásnak van-e bármilyen akadálya.

### III. A felek szándékának tisztázása:

Kérdésként merült fel, hogy a tulajdonos támogatja-e az önkormányzat azon kezdeményezést, hogy ott megosztásra kerülhessen az ingatlanrész és az létesítmény létrejöttével az önkormányzat tulajdonába kerülhessen.

Támogatja-e a tulajdonos, hogy a létesítmény teljes mértékben önkormányzati tulajdonba kerüljön?

- Egyáltalán az ingatlan tulajdonosának szándékában áll-e az önkormányzattal megállapodást kötni, akár a megküldött használati szerződés keretében abban a vonatkozásban, hogy a – a teljes mértékben önkormányzat által megvalósítandó – létesítmény tulajdonjoga az önkormányzaté.

#### 5:18. § [Az épület és a föld tulajdonjoga]

- (1) Az épület tulajdonjoga - ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg - a földtulajdonost illeti meg.
- (2) Az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

Fentiek okán ilyen szerződés, vagy előszerződés megkötése is szükséges, ahhoz, hogy az önkormányzat körültekintő módon foghasson a pályázat megvalósításába.

Kérem fentiek ismeretében tájékoztasson álláspontjáról, amennyiben jelenleg csak a beruházás megvalósításához szükséges használati szerződés előkészítésére van hatásköre, úgy a tekintetben is kérem figyelembe venni fent leírtakat, vagy ellenkező álláspont esetén arról tájékoztatni. (Ide értve a használat időtartamát, ellenértékét is.)

Tiszavasvári, 2018. január 29.

Tisztelettel:

Dr. Fülöp Erik  
polgármester



