

## Megállapodás épület önálló tulajdonjogáról, és használati jog alapításáról

amely létrejött

**Kiskörös Város Önkormányzata** (székhelye: 6200 Kiskörös, Petőfi S. tér 1., Nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 724782, adószáma: 15724784-2-03, KSH-száma: 15724784-8411-321-03, képviseli: Domonyi László Mihály polgármester, lakik: 6200 Kiskörös, Toldi Miklós u. 6.) tulajdonos és szolgalmi jogot alapító és kötelezett – a továbbiakban **Tulajdonos I.** –, és

**Kiskörösi Önkormányzat Kommunális Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 03-09-100370; adószám: 10495995-2-03; statisztikai számjel (TEÁOR'25): 10495995-3811-572-03; nyilvántartó hatóság: Kecskeméti Törvényszék Cégbírósága; székhely: 6200 Kiskörös, Petőfi Sándor utca 108.; képviseli: Szabó István ügyvezető (anyja neve: Lucza Tünde; lakik: 6200 Kiskörös, Damjanich János utca 5.) tulajdonos, ráépítő és szolgalmi jogra jogosult – a továbbiakban **Tulajdonos II. / Ráépítő,**

a továbbiakban együtt, mint Tulajdonosok/Ingatlantulajdonosok ill. Szerződő felek - között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

### I. A Ráépítőnek az épületen szerzett tulajdonjogának elismerése

1. Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a **Kiskörös, belterület 2035/34 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 9524 m<sup>2</sup> összterületű, kivett, beépített terület és udvar, fedett-nyitott piac csarnoképület megjelölésű, valóságban a 6200 Kiskörös, Piac tér 17. sz. alatt található ingatlan – a továbbiakban: **Ingatlan** – Tulajdonosok közös tulajdonában áll az alábbi tulajdoni megoszlás szerint:
  - Tulajdonos I. – 6768/9524-ed arányú tulajdonát képezi, valamint
  - Tulajdonos II. – 2756/9524-ed arányú tulajdonát képezi.
2. Szerződő felek az Ingatlan tulajdoni lapját megvizsgálták, és megállapították, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az alábbiak kerültek feltüntetésre:
  - I/3. alatt, bejegyző határozat, érkezési idő: 40387/2/2005.10.07  
Vezeték szolgalmi jog  
terheli a KISKÖRÖS belterület 2035/38/A hrsz-ú ingatlant illető vezetékek szolgalmi jog
  - I/4. alatt, bejegyző határozat, érkezési idő: 39227/3/2018.11.10  
Földhasználati jog  
terheli a KISKÖRÖS belterület 2035/34/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jog
  - I/5. alatt, bejegyző határozat, érkezési idő: 258819/2/2023.08.03.  
Földhasználati jog  
terheli a KISKÖRÖS belterület 2035/34/B hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jog
  - III/10. alatt, bejegyző határozat, érkezési idő: 32959/2/2018.03.27  
Vezetékjog 30 m<sup>2</sup>-re.  
Jogosult: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44.)
  - III/13. alatt, bejegyző határozat, érkezési idő: 39227/3/2018.11.10

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

Jogosult: BÁCS-KISKUN MEGYEI FÖLDHIVATAL KECSKEMÉT (címe: 6000 Kecskemét, Fecske utca 25.)

- III/14. alatt, bejegyző határozat, érkezési idő: 39227/3/2018.11.10

VezetékJog a 45197/2003.12.11. számú határozat rangsorában

Jogosult: KISKÖRÖSI KÁBEL-TELEVÍZIÓ KFT (címe: 6200 KISKÖRÖS, Petőfi tér 3. 4. em.)

- III/15. alatt, bejegyző határozat, érkezési idő: 39227/3/2018.11.10

VezetékJog 90 m<sup>2</sup>-re. Eng.szám: VM-034/2010

Jogosult: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.)

- III/16. alatt, bejegyző határozat, érkezési idő: 39227/3/2018.11.10

VezetékJog 78 m<sup>2</sup>-re. Eng.szám: SZEMMBH/4184/2011/MU

Jogosult: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.)

Az Ingatlantulajdonosok szavatosságot vállalnak az Ingatlan per-, teher- és igénymentességért.

3. A Felek rögzítik, hogy a Ráépítő az Ingatlanon Tulajdonos I. hozzájárulásával jogerős építési- és használatbavételi engedély alapján, pályázati forrásból megépített egy összesen 984 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, fedett-nyitott piac csarnoképület megnevezésű felépítményt, mely az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre is került (a továbbiakban: **Felépítmény**).
4. A Felek megállapodnak abban, hogy a Felépítmény 1/1 arányú tulajdonjoga önálló ingatlanként a Ptk. 5:18. § (1) és (2) bek. alapján a Ráépítőt illeti meg AZIMUT Földmérő Kft. (6200 Kiskörös, Petőfi tér 9. I. 15.) által 151/2025 munkaszám alatt elkészített és a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Kiskörös) Osztály által 2025. december 08. napján záradékolt változási vázrajznak megfelelően, az alábbiak szerint:
  - **Kiskörös, belterület 2035/34/C hrsz.** alatt, fedett-nyitott piac csarnoképület megnevezéssel és 984 m<sup>2</sup> területtel.
5. A záradékolt változási vázrajz jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.
6. A Felek megállapodnak abban, hogy Ráépítő az Ingatlan használata után használati díjat nem köteles fizetni.

## II. Használati jog alapítás

1. A Felek megállapodnak abban, hogy a ráépítésre tekintettel a záradékolt változási vázrajznak megfelelően a vázrajzon **2035/34/C számmal megjelölt, mindösszesen 984 m<sup>2</sup> területre** (a továbbiakban **Földterület**) **kiterjedő földhasználati jogot alapítanak** ingyenesen a Ptk. 5:145. § alapján a Felépítmény mindenkori tulajdonosa javára, az épület fennállásáig.

Felek rögzítik, hogy a Kiskörös, belterület 2035/34. hrsz alatt felvett Ingatlan használata ingyenesen történik Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§ (1) bekezdés 14. pontjára tekintettel (kötelező önkormányzati feladatellátás).

2. A Felek megállapodnak abban, hogy a földhasználati jog alapján a Felépítmény mindenkori tulajdonosa jogosult a Földterület használatára és hasznai szedésére, ennek megfelelően a

Tulajdonos I. köteles a Felépítmény mindenkorai tulajdonosának biztosítani, hogy a Földterületet használja és hasznait szedje a Felépítmény fennálltaig terjedő időtartamra.

3. A Felek megállapodnak abban, hogy a földhasználati jog alapján a Felépítmény mindenkorai tulajdonosa köteles viselni a Földterület fenntartásával járó terheket a Felépítmény fennálltaig terjedő időtartamra.
4. A Felek rögzítik, hogy a Ptk. 5:20. § alapján Tulajdonos I.-et a Felépítményre, a Felépítmény mindenkorai tulajdonosát az Ingatlanra **elővásárlási jog** illeti meg.
5. A Ráépítő a földhasználattal összefüggésben harmadik személynek, valamint a nem szerződésszerű használat esetén Tulajdonos I.-nek okozott károkért felelősséggel tartozik.
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy nem tekintik a használat joga átengedésének, ha a Ráépítő a Felépítményt bérbeadás jogcímén harmadik személy használatába adja, azzal, hogy jelen szerződésből eredő kötelezettségek teljesítéséért továbbra is Ráépítő tartozik felelősséggel.
7. A Felek megállapítják, hogy a földhasználati jog önálló forgalom tárgya nem lehet, az önállóan át nem ruházható.

### III. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. A Ráépítő kötelezi magát, hogy haladéktalanul eljár a Felépítmény önálló ingatlanként történő bejegyzése és a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási feltüntetése iránt.
2. Az Ingatlantulajdonosok **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, egyúttal kérik az illetékes földhivatali osztályt arra, hogy:
  - a Felépítmény önálló ingatlanként feltüntetésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban a **Kiskőrös, belterület 2035/34/C hrsz.** alatt, fedett-nyitott piac csarnoképület megnevezéssel és 984 m<sup>2</sup> területtel, és ezen önálló ingatlanra a Ráépítő 1/1 arányú tulajdonjoga kerüljön bejegyzésre **ráépítés jogcímén** a változási vázrajznak megfelelően; valamint
  - a **Kiskőrös, belterület 2035/34 hrsz. alatti ingatlan 9524 m<sup>2</sup> területére, a Kiskőrös, belterület 2035/34/C hrsz.** mindenkorai tulajdonosát megillető, időben a Felépítmény fennálltaig terjedő ingyenes **földhasználati jog** kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba; valamint
  - az Ingatlan adatai átvezetésre kerüljenek a változási vázrajznak megfelelően, azaz a **Kiskőrös, belterület 2035/34 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 9524 m<sup>2</sup> összterületű, valóságban a 6200 Kiskőrös, Piac tér 17. sz. alatt található ingatlan megnevezése *kivett, beépített terület és udvarra* módosul.

### IV. Vegyes rendelkezések

1. A Tulajdonosok a tulajdoni hányadukat önállóan, a másik tulajdonos megkérdezése vagy hozzájárulása nélkül nem terhelhetik meg, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona. A Tulajdonosok a tulajdoni hányaduk idegen harmadik személy részére történő eladása esetén törvényi előírás alapján kötelesek a tulajdonostársat az elővásárlási joga gyakorlására felhívni, figyelemmel arra is, hogy az elővásárlási jogról előre, általános jelleggel lemondani érvényesen nem lehet.

2. Jelen szerződés mellékletét képezi Kiskörös Város Önkormányzatának a ..... sz. képviselő-testületi határozata, mely jelen szerződés megkötését jóváhagyta, és felhatalmazta Tulajdonos I. képviselőjében eljáró polgármestert a szerződés megkötésére – az Nftv-ben foglalt feltételekkel -.
3. Tulajdonos I. képviselője kijelenti, hogy Tulajdonos I. Magyarországon bejegyzett önkormányzat, képviselői jogosultsága pedig a mai napon is fennáll. Tulajdonos II. nyilatkozik, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaság, mely nem áll csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolás hatálya alatt, és képviselője jogosult jelen szerződés megkötésére.
4. A jelen szerződés elkészítésével járó költségeket, a változási vázrajz elkészítésének és záradékolásának díját, valamint a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat a Ráépítő viseli.
5. Az Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Ráépítőt arról, hogy az Itv. 18. § és 102. § (1) bek. d) pontja alapján visszerthes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettsége keletkezik a földhasználati jog alapításának következményeként. A Ráépítő kijelenti, hogy a Kiskörös, belterület 2035/34/C hrsz. alatti ingatlanon fennálló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetése tekintetében élni kíván az Itv. 26. § (1a) d) pontja szerinti **illetékmentességi** joggal, amely szerint az ingatlan forgalmi értékéből az épület forgalmi értékének megfelelő rész illetékmentes, ha a telek tulajdonosával kötött megállapodásból és az építés költségeit, körülményeit tanúsító egyéb okiratokból egyértelműen kitűnik, hogy az épületet a vagonyszerző hozta létre.
6. A Felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák jelen szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonosváltás, épület önálló ingatlanná alakításának átvezetésével, továbbá a földhasználati jog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban és azzal összefüggésben más eljárásban a jogi képviselő ellátásával a Csvila Ügyvédi Irodát (Székhelye: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19.; Eljáró ügyvéd: Dr. Csvila István; KASZ 36058615), az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján (a továbbiakban **Okiratszerkesztő ügyvéd**), mely megbízást és meghatalmazást ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával is elfogadja.
7. Szerződő felek a jelen szerződést - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 29. § (3) bek.-e alapján - részletes ügyvédi megbízásként és teljes körű tényvázlatként is aláírják, külön okiratba foglalt tényállás felvételét nem kérik az eljáró ügyvédtől, tekintettel arra, hogy a jelen okirat a megbízásukat, nyilatkozataikat és a megállapodásukat kölcsönösen teljeskörűen tartalmazza. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket, adatokat, nyilatkozataikat helyesen és teljeskörűen tartalmazza, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy az eljáró ügyvédtől a jelen szerződés tartalmáról, joghatásáról, és a jelen szerződésre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezésekről a szükséges jogi tájékoztatást megkapták, minden feltett kérdésre választ kaptak, a válaszokat és a tájékoztatást megértették és elfogadják, és kijelentik, hogy esetükben tévedés, megtévesztés, fenyegetés vagy kényszerítés esete nem áll fenn.
8. Tulajdonosok kijelentik, hogy tájékoztatást kaptak arról, hogy az eljáró ügyvédet jogszabály, illetve ügyvédi kamarai előírások alapján ügyfél-átvilágítási és az adatkezelésről tájékoztatási kötelezettség terheli [különösen Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/ 679. számú rendelet („GDPR”), a 2011. évi CXII. törvény „Infotv.”, 2017. évi LIII. törvény „Pmt.”, a

Pmt.-ben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok MÜK Egységes szabályzat stb.]. Felek az adatkezelés céljáról, módjáról, idejéről adott tájékoztatása után hozzájárulnak, hogy a megbízott ügyvéd a szerződéskötés kapcsán ismertté vált személyes adataikat kezelje, a személyes okirataikról másolatot készítsen, és az okmányokon lévő adataiknak a hatósági nyilvántartási adatokkal való egyezősége és érvényessége megállapítása céljából a nyilvántartási adatokat feldolgozó hatóságot megkeresse. Az eljáró ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással és az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel. Felek az okmányaik ellenőrzéséhez és a személyes adataik jogszabályban előírt módon és célra történő kezeléséhez hozzájárulnak. Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítást az előírásoknak megfelelően elvégezte, az adataikat és személyi okmányaikat az ún. BM-JÜB Rendszerből ellenőrizte, az Azonosítási-, és a Tényleges tulajdonosról szóló adatlapokat a Felek aláírták. Tulajdonos I. képviselője jelen Megállapodás aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen Megállapodás aláírása során Tulajdonos I. nevében jár el, Tulajdonos II. képviselője jelen Megállapodás aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen Megállapodás aláírása során Tulajdonos II. nevében jár el.

9. A jelen szerződés a Tulajdonosok jogutódaira, illetve örököseire is kötelező érvényű és hatályú. A jelen szerződés csak írásban, valamennyi Tulajdonos közös megegyezésével módosítható vagy szüntethető meg.
10. A jelen szerződés hatályba lépésével az Ingatlan használatára vonatkozó korábban létrejött valamennyi szóbeli és írásbeli megállapodás a hatályát veszti.
11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A Felek jelen megállapodást, és használati megosztást ábrázoló változási vázrajzot elolvasást, megtekintést és kölcsönös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták, illetőleg kézjegyükkel ellátták.

Kiskőrös, 2026. január ...

.....  
Kiskőrös Város Önkormányzata  
képv.: Domonyi László Mihály  
polgármester  
Tulajdonos I.

.....  
Kiskőrösi Önkormányzat Kommunális  
Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű  
Társaság  
képv.: Szabó István ügyvezető  
Tulajdonos II.

Dr. Csvila István ügyvéd (Csvila Ügyvédi Iroda, 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., KASZ szám: 36058615) ellenjegyzem Kiskőrösön, 2026. január ... napján:

Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-Testületének az önkormányzati vagyonról, a vagyon hasznosításáról szóló 26/2012. (XII. 19.) Önk. rendelet 11. § (2) bek. alapján ellenjegyzem Kiskőrösön, 2026. január ... napján:

.....  
Dr. Turán Csaba  
Jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem Kiskőrösön, 2026. január .... napján:

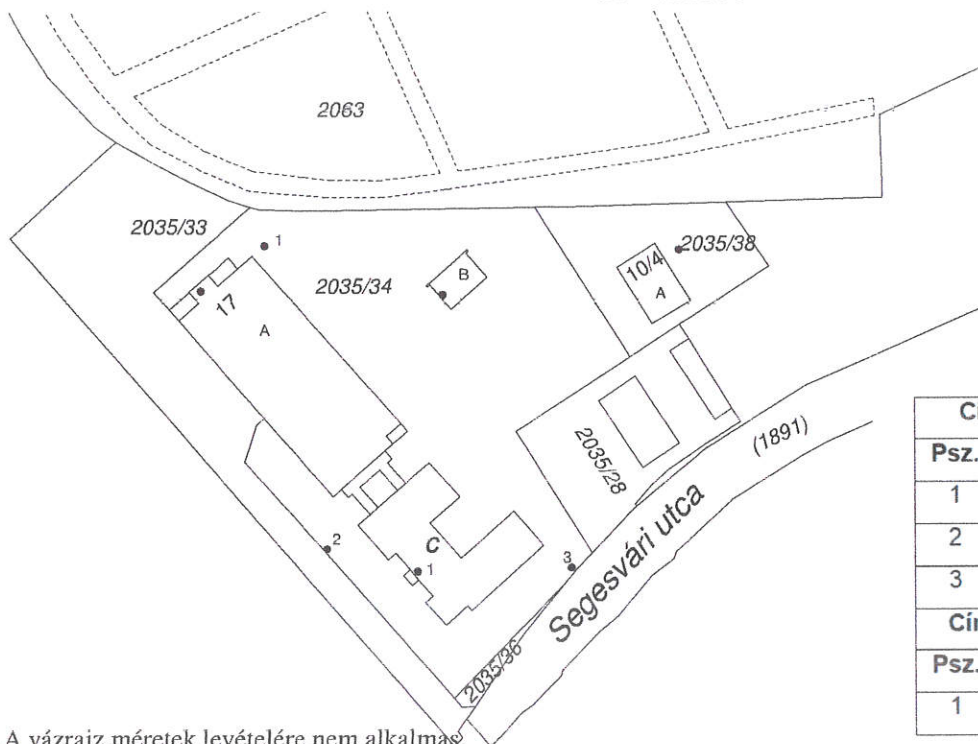
.....  
Molnár Éva  
pénzügyi osztályvezető

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2035/34 helyrajzi számú földrészleten lévő épület

önálló ingatlanná alakításáról

M= 1:2000



| Címkoordináták 2035/34 hrsz   |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|
| Psz.                          | Y      | X      |
| 1                             | 668727 | 141471 |
| 2                             | 668743 | 141391 |
| 3                             | 668808 | 141386 |
| Címkoordináták 2035/34/C hrsz |        |        |
| Psz.                          | Y      | X      |
| 1                             | 668767 | 141385 |

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

| Változás előtti állapot |           |                                                                       |         |         |      | Változás utáni állapot |           |                                    |         |         |      |         |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|------|------------------------|-----------|------------------------------------|---------|---------|------|---------|
| Hrsz                    | Alrészlet |                                                                       |         | Terület | AK   | Hrsz                   | Alrészlet |                                    |         | Terület | AK   | Jegyzet |
|                         | jel       | műv.ága                                                               | min. o. | ha. m²  |      |                        | jel       | műv.ága                            | min. o. | ha. m²  |      |         |
| 1                       | 2         | 3                                                                     | 4       | 5       | 6    | 7                      | 8         | 9                                  | 10      | 11      | 12   | 13      |
| 2035/34                 | -         | Kivett, beépített terület és udvar, fedett-nyitott piac csarnoképület |         | 0.9524  | 0.00 | 2035/34                | -         | Kivett, beépített terület és udvar | -       | 0.9524  | 0.00 |         |
|                         |           |                                                                       |         |         |      | 2035/34/C              | -         | fedett-nyitott piac csarnoképület  | -       | 0.0934  | 0.00 |         |

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Kiskőrös, 2025. november 27.

SZENOHRADSKJI JÁNOS  
földmérő mérnök  
Ing.rend.min.szám: 1324/1992  
6200 Kiskőrös, Baross u. 64

Készítő, minőséget tanúsító: .....

Ing.rend.min.szám: 1324/92  
Földmérő ig.szám: 10927

2025 DEC. 08

Kiskőrös, 2025. .... hó ..... nap

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.szám: .....



2025/12/08

