



**ÉPÜLET ÖNÁLLÓ INGATLANKÉNT TÖRTÉNŐ FELTÜNTETÉSÉRŐL  
ÉS FÖLDHASZNÁLATI JOG ALAPÍTÁSÁRÓL  
RENDELKEZŐ MEGÁLLAPODÁS**

amely létrejött egyrészről:

**Fonyód Város Önkormányzata** (székhely: 8640 Fonyód, Fő utca 19., adószám: 15731405-2-14, önkormányzati törzsszám: 731409, statisztikai számjele: 15731405-8411-321-14, képviseli: Hidvégi József polgármester) - mint Földtulajdonos (a továbbiakban: **Földtulajdonos**)

másrészről a

**NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia** (rövidített neve: NIKÉ SE, székhely: 8640 Fonyód, Fő utca 19., nyilvántartási szám: 14-02-0003741, adószám: 18787364-1-14, statisztikai számjel: 18787364-9312-521-14, képviseli: Balogh Vilmos János elnök) - mint Építkező (a továbbiakban: **Építkező**) között az alábbi feltételek szerint.

**1./ ELŐZMÉNYEK**

1.1.Szerződő felek megállapítják, hogy a Fonyód belterület 10242/2. helyrajzi szám alatt felvett „kivett kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület” megnevezésű, 18.090 m<sup>2</sup> területű ingatlan Fonyód Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll, mely ingatlanon az Építkező a Somogy Vármegyei Kormányhivatal (SMKH) SO-07D/EH/838-49/2016. számú, 2016. július 29. napján véglegessé vált építési engedélye alapján, az SMKH Földhivatali Osztálya által 641863/2022. számon záradékolt épületfeltüntető vázrajzon ábrázolt természetbeni elhelyezkedésben Fonyód 10242/2/A. helyrajzi számmal jelölt sportcsarnok rendeltetésű épületet épített. Az SMKH a megvalósult multifunkciós sportcsarnok épületre SO/ETDR/2403-18/2022. számú, 2022. június 01. napján véglegessé vált határozatával a használatbavételi engedélyt megadta.

**2./ ÉPÜLET ÖNÁLLÓ INGATLANNÁ ALAKÍTÁSA,  
TULAJDONVISZONYOK RENDEZÉSE,  
FÖLDHASZNÁLATI JOG ALAPÍTÁSA**

2.1.Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonviszonyok rendezése érdekében az Építkező által felépített sportcsarnok rendeltetésű épületet önálló ingatlanként kiemelik, és az SMKH Földhivatali Osztálya által 641863/2022. számon záradékolt épületfeltüntető vázrajz alapján az alábbiak szerint határozzák meg a kialakuló önálló ingatlant, a tulajdonviszonyaikat és a földhasználati jog terjedelmét:

2.1.1. A Fonyód belterület 10242/2/A. helyrajzi számú, „sportcsarnok” megjelölésű, 2805 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a NIKÉ SE kizárólagos tulajdonába kerül. Az ingatlant a fonyódi 10242/2. helyrajzi számú ingatlanon földhasználati jog illeti meg a 641863/2022. számon záradékolt vázrajzon II. számmal jelölt 8345 m<sup>2</sup> nagyságú területen.

*Fonyód Város Önkormányzata  
(Hidvégi József polgármester)  
földtulajdonos*

*NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia  
(Balogh Vilmos János elnök)  
építkező*

*Dr. Bali Papp Rita  
ügyvéd*

- 2.1.2. Felek megállapítják, hogy a fonyódi 10242/2. helyrajzi számú, „kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület és beépített terület” megjelölésű, 18.090 m<sup>2</sup> területű ingatlan Fonyód Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában marad. Az ingatlant a fonyódi 10242/2/A. helyrajzi számú ingatlan (épület) mindenkorai tulajdonosa javára földhasználati jog terheli a 641863/2022. számon záradékolt vázrajzon II. számmal jelölt 8345 m<sup>2</sup> nagyságú területen. Az ingatlant az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára vezetékgig terhesi 11 m<sup>2</sup> területen.
- 2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közterület-használat szabályairól alkotott 21/2004.(VIII.30.) önkormányzati rendeletének 10.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzat földhasználati jogot a felépítmény részére földhasználati díj ellenében biztosíthat, melynek éves mértékét sportcélú építmény esetében a rendelet 1/A. számú melléklete határozza meg. Felek megállapítják, hogy fenti jogszabály alapján a fonyódi 10242/2/A. helyrajzi számú ingatlant terhelő éves földhasználati díj összege az épület alatti 2805 m<sup>2</sup> területre vonatkozóan 10.000,-Ft/m<sup>2</sup>/év+ÁFA díjszabás alapulvételével 28.050.000,-Ft (Huszonnyolcmillió-ötvenezer forint)+Áfa, míg a földhasználati joggal érintett területből fennmaradó, parkoló hasznosítású 5540 m<sup>2</sup> területre 300,-Ft/m<sup>2</sup>/év+ÁFA díjszabás alapulvételével 1.662.000,-Ft (Egymillió-hatszázhatvankétezer forint)+Áfa; azaz a **földhasználati díj éves összege mindösszesen 29.712.000,-Ft** (Huszonkilencmillió-hétszázketvenkétezer forint) +Áfa (bruttó Harminchétmillió-hétszázharmincnyolc-kétszáznegyven forint). A földhasználati díj összege 2023. évben, a törtévre tekintettel időarányosan számított 14.856.000,-Ft (Tizennégy-millió-nyolcszázötvenhatezer forint)+ÁFA. Felek megállapodnak abban, hogy a földhasználati díj összege minden évben, első alkalommal 2024. január 01. napjától kezdődően a KSH által előző évre vonatkozóan közzétett inflációs ráta mértékével emelkedik.
- 2.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Építkező a földhasználati díj éves összegét előre esedékesen, minden év június 30. napjáig számla ellenében köteles a Földtulajdonos bankszámlájára történő banki átutalással megfizetni. Felek rögzítik, hogy a Földtulajdonost az Építkezővel szemben a fonyódi 10242/2/A. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan 2023. június..... napján létrejött „Sportcsarnok üzemeltetési és bérleti szerződés” alapján évente azonos esedékességgel bérleti díjfizetési kötelezettség terheli, ezért felek megállapodnak abban, hogy jogosultak az egymással szemben fennálló, különböző jogcímű fizetési kötelezettségeik teljesítése során a beszámítás szabályainak alkalmazására.
- 2.4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az épület mindenkorai tulajdonosát a földrésztletre, a földtulajdonost pedig az épületre elővásárlási jog illeti meg, ezen felül a földtulajdonost a felek között 2023. június ... napján létrejött „Vételi jogot alapító szerződés” alapján 2042. december 31. napjáig vételi jog is megilleti, mely időszak alatt az Építkező kizárólag a földtulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult az ingatlant harmadik személy részére bármely jogcímen elidegeníteni, vagy megterhelni.
- 2.5. Az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségéről szóló értesítést az elővásárlási jog jogosultja részére írásban, tértivevényes levélben vagy más, az átvételt kétséget kizáró módon igazoló formában kell megküldeni. Az elővásárlási jog jogosultja részére 45 (negyvenöt) nap határidőt kell biztosítani a jognyilatkozat megtételére.

### 3./ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az SMK H Földhivatali Osztálya által 641863/2022. számon záradékolt épület önálló ingatlanná alakításáról és földhasználati jog bejegyzéséről készült változási vázrajz és jelen

Fonyód Város Önkormányzata  
(Hidvégi József polgármester)  
földtulajdonos

NIKE Sportegyesület Magyar Sportakadémia  
(Balogh Vilmos János elnök)  
építkező

Dr. Bali Papp Rita  
ügyvéd

megállapodás rendelkezései alapján a fonyódi 10242/2. helyrajzi számú ingatlanon létesült épület önálló ingatlanként fonyódi 10242/2/A. helyrajzi számon az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön, és az Építkező kizárólagos tulajdonjoga az önálló ingatlanra vonatkozóan ráépítés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzést nyerjen.

- 3.2. Szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, az önálló ingatlan feltüntetésével egyidejűleg az SMK H Földhivatali Osztálya által 641863/2022. számon záradékolt változási vázrajzon a fonyódi 10242/2. helyrajzi számú ingatlan területén belül II. számmal jelölt 8345 m<sup>2</sup> területrésze vonatkozóan a fonyódi 10242/2/A. helyrajzi számú ingatlant illető földhasználati jog kerüljön bejegyzésre.

#### **4./ VEGYES RENDELKEZÉSEK**

- 4.1. Szerződő felek kijelentik, hogy a Földtulajdonos jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat, az Építkező Magyarországon bejegyzett egyesület, jogi személy. Építkező nyilatkozik, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdésében található átláthatósági előírásoknak megfelel, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 4.2. Felek megállapodnak abban, hogy az épületfeltüntetéssel és jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket (földmérői díj, ügyvédi megbízási díj, ingatlan-nyilvántartási eljárás díja) az Építkező viseli.
- 4.3. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.
- 4.4. Felek kijelentik, hogy az okirat szerkesztésére adott megbízást a leírt tartalommal adták meg, ezért a szerződés tartalma egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen és helyesen tartalmazza előzetes egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek képviselői jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkeznek.
- 4.5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 4.6. Szerződő felek megbízzák Dr. Bali Papp Rita ügyvédet (8640 Fonyód, Szent István u. 14.) jelen megállapodás megszerkesztésére és ellenjegyzésére, meghatalmazzák továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a képviseletüket teljes jogkörrel ellássa. Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.
- 4.7. Jelen megállapodás öt példányban készült és négy sorszámozott oldalból áll. Felek a megállapodás egy-egy példányát a szerződés aláírásakor átvették, két példány ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, egy példány pedig ügyvédi irattárba kerül.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Fonyód, 2023. június ..... napján.

**Fonyód Város Önkormányzata**  
**(képv.: Hidvégi József polgármester)**  
**földtulajdonos**

**NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia**  
**(képv.: Balogh Vilmos János elnök)**  
**építkező**

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

**Dr. Bali Papp Rita ügyvéd**  
**(KASZ 36059109)**

Fonyód, 2023. június ..... napján

*Fonyód Város Önkormányzata*  
*(Hidvégi József polgármester)*  
*földtulajdonos*

*NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia*  
*(Balogh Vilmos János elnök)*  
*építkező*

*Dr. Bali Papp Rita*  
*ügyvéd*