

CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrészt* a **Magyarországi Jehova Tanúi Egyház** (székhelye: 1163 Budapest, Kövirózsa utca 1, nyilvántartási száma: 00027/2012, statisztikai számjele: 19016340-9491-551-01, adószáma: 19016340-1-42, *képviseli: Futó Ferenc*), mint **cserélő fél** (a továbbiakban: *Egyház*),

másrészről

Oroszlány Város Önkormányzata (székhely: 2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78; statisztikai számjele: 15729631-8411-321-11; adószáma: 15729631-2-11; *képviseli: Lazók Zoltán polgármester*), mint **cserélő fél**, (a továbbiakban: *Önkormányzat*), együtt, mint *felek között*, a mai napon, az alábbiak szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Felek e szerződéskötésükkel összefüggésben előadják, hogy e szerződéssel azonos tárgyban egymással 2021. április 28. napján már szerződést kötöttek, azonban a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal e szerződésük jóváhagyását alaki-formai hiányosságok miatt a KE/3/348-2/2021 számú határozatával elutasította.
2. Felek e szerződéskötésükkel a fenti elutasítás okaként megjelölt hiányosságok javításával és egységes szerkezetű új szerződésük megkötésével, Oroszlány Város Önkormányzata 27/2021. (II.6.) számú határozatát módosító, **... számú határozatával pontosított** feltételekkel az eredetileg is célzott joghatások elérését kívánják elérni.

II. CSERESZERZŐDÉS **KIJAVÍTÁSÁVAL** EGYSÉGES SZERKEZETBEN

1. Az Egyház kizárólagos tulajdonát képezi az **oroszlányi 407/A hrsz.** alatt felvett, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 22/A. szám alatti, kivett, egyéb épület (imaház) megnevezésű, 234 m2 alapterületű, tehermentes belterületi ingatlan.
Az ingatlant illeti az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, az oroszlányi 407 hrsz alatt felvett ingatlant terhelő földhasználati jog.
2. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az **oroszlányi 604 hrsz.** alatt felvett, kivett, beépítetlen terület megnevezésű (címképzés alatti), 2048 m2 területű, tehermentes belterületi ingatlan.
3. *Felek a fenti ingatlanokon fennálló tulajdonjogukat és ingatlanaik tehermentességét azok tulajdoni lapjai a KEM Kormányhivatal által 2021. március 2. napján kiállított másolataival igazolják.*
4. Felek az e szerződés II. 1-2. pontjaiban sorolt ingatlanaikról az alábbi leírást adják:
 - az oroszlányi 407/A hrsz. alatti ingatlan elnevezésének megfelelő funkcióban (imaház) használatos, jó állapotú, az ezen szerződés megkötésekor átadott építési dokumentáció szerinti műszaki leírás és adottságok szerinti épület (felépítmény).
 - az oroszlányi 604 hrsz. alatti ingatlan természetben be nem kerített, jelenleg parkolóként használt közterületi jellegű, korábban a volt Ady Mozi épülete elhelyezését biztosító terület kiszolgáló létesítmény és infrastruktúra kiépítettsége nélkül, azok biztosítása lehetőségével.

.....
Oroszlány Város Önkormányzata
cserélő fél képv. Lazók Zoltán polgármester

Alulírott **dr. Sunyovszki Károly ügyvéd** (székhelye: 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 6. fsz. 1, KASZ: 36068727) ezen csereszerződést készítettem és azt az Önkormányzat, mint cserélő fél /képviselője/ előttem tett aláírásával Oroszlányon, 2021. június 11. napján **e l l e n j e g y z e m:**

.....
Magyarországi Jehova Tanúi Egyház
cserélő fél képv. Futó Ferenc

Alulírott **dr. Sunyovszki Károly ügyvéd** (székhelye: 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 6. fsz. 1, KASZ: 36068727) ezen csereszerződést készítettem és azt az Egyház, mint cserélő fél /képviselője/ előttem tett aláírásával Budapesten, 2021. június . napján **e l l e n j e g y z e m:**

5. Felek itt rögzítik, hogy korábban a fenti ingatlanaik szervezeti-, illetve települési érdekeik szerinti kölcsönös megszerzéséről már részletes tárgyalásokat folytattak le.

Felek az oroszlányi 407/A hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékét az ingatlanra készült, Németh Zoltán igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által 2020.11.05. napján készített ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerinti **31.600.000,- Ft. összegben**, míg az oroszlányi 604 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékét az ingatlanra készült, az A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által **2020.06.15. napján** készített ingatlanforgalmi értékbécslés szerinti 19.200.000,-Ft (adómentes) összegben jelölik meg és kölcsönösen elfogadják.

6. Felek egymással elcserélik az e szerződés 1, illetve 2. pontjában megjelölt ingatlanaikat, így az Egyház elcseréli az oroszlányi 407/A hrsz. alatt felvett ingatlanát az Önkormányzat oroszlányi 604 hrsz. alatt felvett ingatlanára. Felek a csereérték különbözet megállapítását mellőzik, ingatlanaikat erre tekintet nélkül, az Egyház részéről az Önkormányzattal szembeni csereérték-különbözetre való igény mellőzésével cserélik el.

Felek itt nyilatkoznak arról, hogy e szerződés szerinti teljesítéskor alakszerű számviteli bizonylataikat kölcsönösen kiállítják, a 2007. évi CXXVII tv. 66. §. alapján, amely előírja, hogy az ügyleteket önállóan kell figyelembe venni, úgy, hogy egyik ügylet a másik ellenértéke, így az Önkormányzat 31.600.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 40.132.000,- Ft összegben állít ki számlát a telekről, míg az Egyház 19.200.000,-Ft (adómentes) számlát állít ki az ingatlanról.

7. Felek kölcsönösen szavatosságot vállalnak az e szerződés tárgyát képező ingatlanok az e szerződés 1. pontjában rögzítetteken túli per-, igény- és igénymentességéért, továbbá azért is, hogy az ingatlanok ezen tehermentességét a másik fél tulajdonszerzéséig fenntartják.

Felek kölcsönösen szavatolnak azért is, hogy az e szerződéssel egymás tulajdonába adni kívánt ingatlanokat közüzemi és egyéb díjtartozástól, az e szerződésben nem rögzített kötelezettségvállalásoktól mentesen adják egymás birtokába.

Az Önkormányzat tájékoztatja az Egyházat arról, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 108/A. § (1) bek. c) pontja lehetővé teszi a versenyeztetés mellőzését a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan csereje esetén, a Mötv. 108/A. § (2) bekezdése szerint *-amennyiben az ingatlancserére a versenyeztetés mellőzésével kerül sor, illetve a csérével érintett önkormányzati vagyont értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja-* ezen jogügylet érvényességéhez a Komárom Esztergom Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) jóváhagyása szükséges. Felek e jogszabályi feltételek teljesülésére figyelemmel e szerződésüket annak jóváhagyása kérésével a Kormányhivatalnak **-ismételten-** megküldik.

8. Egyház az ezen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő legkésőbb 2 napon belül lép a tulajdonába kerülő, az oroszlányi 604 hrsz. alatt felvett ingatlan birtokába, az Önkormányzat legkésőbb **2021. december 31. napján** lép a tulajdonába kerülő, az oroszlányi 407/A hrsz alatt felvett ingatlan birtokába.

Felek a birtokbavétel időpontjától szedik a tulajdonukba kerülő ingatlanok hasznait, viselik azok terheit és az ezzel együtt járó kárveszélyt.

.....
Oroszlány Város Önkormányzata
cserélő fél képv. Lazók Zoltán polgármester

Alulírott **dr. Sunyovszki Károly ügyvéd** (székhelye: 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 6. fsz. 1, KASZ: 36068727) ezen csereszerződést készítettem és azt az Önkormányzat, mint cserélő fél /képviselője/ előttem tett aláírásával Oroszlányon, 2021. június 11. napján **e l l e n j e g y z e m:**

.....
Magyarországi Jehova Tanúi Egyház
cserélő fél képv. Futó Ferenc

Alulírott **dr. Sunyovszki Károly ügyvéd** (székhelye: 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 6. fsz. 1, KASZ: 36068727) ezen csereszerződést készítettem és azt az Egyház, mint cserélő fél /képviselője/ előttem tett aláírásával Budapesten, 2021. június napján **e l l e n j e g y z e m:**

Felek az ingatlanok birtokba adásakor részletes birtokbavételi jegyzőkönyveket vesznek fel, az oroszlányi 407/A hrsz alatt felvett ingatlan vonatkozásában a közüzemi mérőórák állását és az általuk fontosnak ítélt egyéb körülményeket rögzítik.

9. Az Egyház, mint cserélő fél e szerződés aláírásával feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, egyúttal kéri a földhivatalt (Komárom Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 4.), hogy jelen szerződés alapján csere jogcímén, tulajdonjoga törlése után, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonjogát az oroszlányi 407/A hrsz. alatti ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be!

Az Önkormányzat, mint cserélő fél e szerződés aláírásával feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, egyúttal kéri a földhivatalt (Komárom Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 4.) hogy jelen szerződés alapján, csere jogcímén, tulajdonjoga törlése után, az Egyház kizárólagos tulajdonjogát az oroszlányi 604 hrsz. alatti ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be!

10. Felek megbízzák és felhatalmazzák az e szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy helyettük és nevükben a földhivatalnál az e szerződés szerinti ingatlan-nyilvántartási rendezés érdekében eljárjon.

E szerződés általa való ellenjegyzésével a szerződést készítő ügyvéd felek e megbízását elfogadja.

11. **Oroszlány Város Önkormányzata (Önkormányzat)** települési önkormányzat, e minőségében a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. szabályai figyelembe vételével korlátozás nélkül elidegenítheti, azonban a jelen **ingatlancsere** kapcsán a Magyar Államot elővásárlási jog illeti, melyet a hozzá intézett elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívás kézhezvételétől számított 35 napon, mint jogvesztő határidőn belül megtehető elővásárlási nyilatkozatával gyakorolhat.

Önkormányzat haladéktalanul felhívja elővásárlási jog jogosultját elővásárlási joga esetleges gyakorlására, vállalja, hogy az elővásárlási jog jogosultja e joga gyakorlása esetén vevőt legkésőbb az e körülményről való tudomásszerzéstől számított 3 napon belül értesíti.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy az Egyház tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában az eredeti állapotot állítják helyre, azaz ebben az esetben az Oroszlány belterületi ingatlan-nyilvántartásban 407/A hrsz alatt felvett ingatlan az Egyház tulajdonában marad. Felek megállapodnak abban is, hogy ha elővásárlási joggyakorlásra kerül sor, úgy egymással szemben semmilyen követelést -így különösen a szerződéskötéssel felmerülő költségeik, biztatási kár, elmaradt haszon megtérítése, használati díj, vagy más jogcímén igényt- egymással szemben nem támasztanak.

Elővásárlási joggyakorlás esetén az Önkormányzat az erről szóló értesítés kézhezvételét követően haladéktalanul elővásárló vevő birtokába bocsátja az oroszlányi 604 hrsz. alatti ingatlant.

12. A Magyarországi Jehova Tanúi Egyház magyar honosságú egyházi jogi személy, aki a 2011. évi CXCVI. tv. 3.§ (1) bek. a) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül, így a 2011. évi CXCVI. tv. 13. § (2) bek. értelmében a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

.....
Oroszlány Város Önkormányzata
cserélő fél képv. Lazók Zoltán polgármester

Alulírott **dr. Sunyovszki Károly ügyvéd** (székhelye: 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 6. fsz. 1, KASZ: 36068727) ezen csereszerződést készítettem és azt az Önkormányzat, mint cserélő fél /képviselője/ előttem tett aláírásával Oroszlányon, 2021. június 11. napján **e l l e n j e g y z e m:**

.....
Magyarországi Jehova Tanúi Egyház
cserélő fél képv. Futó Ferenc

Alulírott **dr. Sunyovszki Károly ügyvéd** (székhelye: 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 6. fsz. 1, KASZ: 36068727) ezen csereszerződést készítettem és azt az Egyház, mint cserélő fél /képviselője/ előttem tett aláírásával Budapesten, 2021. június napján **e l l e n j e g y z e m:**

13. Felek e szerződés szerinti ingatlan szerzési- és elidegenítési képességükben (az e szerződés szerinti elővásárlási joggyakorlás lehetőségén, illetve annak jóváhagyás feltételén túl) szerinti feltétel teljesülésén túl) korlátozás alá nem esnek.
14. Felek képviselői kijelentik, hogy az e szerződés megkötéséhez szükséges testületi felhatalmazással rendelkeznek.
15. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatosan költségeket és illetéket az általuk megszerezni kívánt ingatlanok vonatkozásában viselik.
Felek személyes illetékmentességük okán kérik az illeték kiszabása mellőzését!
16. Felek (képviselőik) -a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény megfelelő rendelkezéseivel, illetve a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) számú, részben a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról szóló szabályzatával összhangban, az Európai Parlament és Tanács 2016/679 rendelete 6. cikk (1) bek. b) és c) rendelkezése szerinti célból- személyazonosságuk ellenőrzéséhez, a személyazonosításukra szolgáló okmányaik, illetve az azokban rögzített adatokról történő másolatkészítéshez és személyes adataik kezeléséhez e szerződéskötéssel összefüggően hozzájárulnak.
17. Az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy felek e szerződése kapcsán a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítványt e szerződés aláírásakor átvette.
18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.

A szerződést kötő felek ezen négy (4) oldalon szerkesztett, tíz (10) eredeti példányban készült csereszerződést (azt ügyvédi tényvázlatként is elfogadva) elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Oroszlány, 2021. június 11.

.....
Oroszlány Város Önkormányzata
cserélő fél képv. Lazók Zoltán polgármester

Alulírott **dr. Sunyovszki Károly ügyvéd** (székhelye: 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 6. fsz. 1, KASZ: 36068727) ezen csereszerződést készítettem és azt az Önkormányzat, mint cserélő fél /képviselője/ előttem tett aláírásával Oroszlányon, 2021. június 11. napján **e l l e n j e g y z e m:**

Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
dr. File Beáta jegyző

.....
Bársony Éva osztályvezető

Budapest, 2021. június .

.....
Magyarországi Jehova Tanúi Egyház
cserélő fél képv. Futó Ferenc

Alulírott **dr. Sunyovszki Károly ügyvéd** (székhelye: 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 6. fsz. 1, KASZ: 36068727) ezen csereszerződést készítettem és azt az Egyház, mint cserélő fél /képviselője/ előttem tett aláírásával Budapesten, 2021. június . napján **e l l e n j e g y z e m:**