

MEGÁLLAPODÁS (TERVEZET)

osztatlan közös tulajdonba kerülő ingatlan használati megosztásáról

amely létrejött egyrészről

NÓGRÁDSIPEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (Székhely: 3179 Nógrádsipek Jókai út 4., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 451369, Adószám:15451361-1-12, KSH statisztikai számjel: 15451361-8411-321-12, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 728197, képviseli: Doman Ferenc polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**)

másrészről:

VEVŐ (születési neve: , an.: , születési ideje és helye: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , személyi igazolvány száma: , lakcímkártya száma: , állampolgársága:), szám alatti lakos, ... állampolgár, mint várományos tulajdonos, (a továbbiakban: **Várományos tulajdonostárs**)

A továbbiakban együtt: **Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmény

1. Felek rögzítik, hogy Tulajdonos kizárólagos, azaz 1/1 arányban tulajdonában áll a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal (Balassagyarmat 2660. Ady Endre u. 2. Pf.:6.) nyilvántartásában lévő, **NÓGRÁDSIPEK Zártkert 604/9 helyrajzi számon felvett:**

a) szőlő 3666 m², (4.58 AK értékű) b) legelő 506 m² (0.05 AK értékű, c) kert 1591 m² (1.99 AK értékű) d) legelő 4738 m² (0.47 AK értékű) f) erdő 2223 m² (0.00 AK értékű) g) szőlő 1.7965 ha (22.46 AK értékű), mindösszesen **3.0689 ha (29.55 AK értékű)** földrészlet (a továbbiakban: Ingatlan).

2. Az Ingatlan adatait, az Ingatlanra bejegyzett jogokat és tényeket a 2025. év..... napján a Takarnet rendszerből lekért hiteles/6/2025 megrendelésszámú tulajdoni lap igazolja. Felek a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd által lekért tulajdoni lap alapján meggyőződtek az Ingatlanra vonatkozó tulajdoni viszonyokról.

3. Tulajdonos rögzíti, hogy az Ingatlan nem minősül a nemzeti vagyonról szóló törvény, illetve Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013 (VI.11.) rendelete (a továbbiakban: VagyonR.) szerint forgalomképtelen, vagy korlátozott forgalomképes ingatlanvagyonnak.

II. A Felek jogállása

1. Felek rögzítik, hogy Tulajdonos, a Magyar Államkincstár törzskönyvében nyilvántartott, magyarországi jogi személy, jelen szerződésben rögzített ingatlan vonatkozásában rendelkezési jogában nem korlátozott.

2. Várományos tulajdonostárs teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárságú természetes személy, jognyilatkozata hatósági jóváhagyáshoz nem kötött.

.....
Nógrádsipek Község Önkormányzata

.....
Vevő

.....
dr. Laza Margit ügyvéd

3. Felek rögzítik, hogy Tulajdonos a VagyonR. 10.§ (3) és (4) bekezdésében foglalt eljárás eredményeként Várományos tulajdonossal külön okiratba foglalt adásvételi szerződést kíván kötni/ adásvételi szerződést kötött az Ingatlan 2.8835 ha területére vonatkozóan. Ezen jogügylet eredményeként az Ingatlan osztatlan közös tulajdonba kerül/került a Felek között akként, hogy az Ingatlan .../... tulajdoni arányú, mindösszesen 1854 m2 területnagyságú részében Tulajdonos marad az Ingatlan tulajdonosa, míg .../... arányú, mindösszesen 2.8835 ha területnagyságú részben Várományos tulajdonos válik az Ingatlan tulajdonosává.

4. Jelen megállapodást Nógrádsipek Község Önkormányzatának képviselő-testülete a .../2025 (...) számú önkormányzati határozatával hagyta jóvá.

III. A használat megosztása

1. A Felek jelen megállapodásukkal szabályozni kívánják, hogy az **Ingatlannak az osztatlan közös tulajdonba kerülésével**, annak mindenkori tulajdonosai az Ingatlan mely részeinek milyen meghatározott használatára jogosultak, így erre tekintettel az alábbi megállapodást (a továbbiakban: Megállapodás/Szerződés) kötik:

Felek megállapítják, hogy az Ingatlant a jelen megállapodás elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező helyszínrajz (a továbbiakban: Helyszínrajz) szerinti használati rend szerint osztják meg. A Helyszínrajzon az ingatlan két részre történő megosztása vastagított vonallal került elválasztásra, illetve feltüntetésre (a továbbiakban: Földrészlet I. és Földrészlet II.; a Földrészlet I. és Földrészlet II. együttesen: Földrészletek, vagy Ingatlanrészek).

2. Felek megállapodnak, hogy a Földrészlet I., azaz az Ingatlan 1854 m2 területnagyságú része, és ami a Helyszínrajzon Földrészlet I.-el került jelölésre az ezen területnagyságnak megfelelő mértékű mindenkori tulajdonosai azaz jelenleg Tulajdonos és Várományos tulajdonos közös használatába kerül.

3. Felek megállapodnak, hogy a Földrészlet II., azaz az Ingatlan 2.8835 ha területnagyságú része, és ami a Helyszínrajzon Földrészlet II.-el került jelölésre, - jelen megállapodás hatályba lépésével - Várományos tulajdonos kizárólagos használatába kerül.

4. Felek azt is rögzítik, hogy mindkét ingatlanrész, a közműszolgáltatások tekintetében egymástól függetlenül jogosultak közműbekötéssel rendelkezni.

5. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos használatú ingatlanrész használata során egymás szükségtelen zavarásától tartózkodnak, az ingatlannak a fent részletezett használati megosztását tiszteletben tartják, és jelen szerződésben megjelöltek szerint kialakított ingatlanrészek esetében a jövőbeni tulajdonosok részére biztosított e szerződés szerinti használatot nem akadályozzák, mivel ez a megosztás megfelel érdekeiknek.

6. Felek azt is rögzítik, hogy jelen okirat aláírásával Felek közti kizárólagos és közös használatra vonatkozó ingatan-használati megállapodást kötnek, amely megerősíti az ingatlan használatára vonatkozó jelenlegi és jövőbeni, a Felek jogutódaira is kiterjedően kialakított gyakorlatot.

7. Jogutódlás esetén az új tulajdonosok kötelesek jelen használati megállapodás rendelkezéseit magukra nézve kötelezően elismerni, annak rendelkezéseit megtartani. Jogutódlás esetén a jogutódott ugyanazok a jogok illetik meg, és ugyanazon a kötelezettségek terhelik, mint a jogelőd tulajdonostársat.

8. Felek megállapodnak abban, hogy kizárólagos használati jogukat az ingatlan-nyilvántartásban nem kívánják rögzíteni.

IV. Hasznok és költségek viselése

1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás szerinti, kizárólagos használatba került ingatlanrészt a jogosult önállóan jogosult hasznosítani, illetve szedni ezen ingatlanrészek hasznait.

2. Felek rögzítik, hogy a kizárólagos használatukba került ingatlanrészen végzett munkálatokkal kapcsolatos kiadások semmilyen módon nem terhelhetők át a másik félre, továbbá a kizárólagos használatú ingatlanrészen végzett értéknövelő beruházásra a másik fél semmilyen igényt nem támaszthat.

3. Felek megállapodnak abban, hogy a kizárólagos használatba került ingatlanrész vonatkozásában felmerült költséget annak jogosultja maga viseli.

4. A közös használatba maradt földrészlettel összefüggő közterheket a tulajdoni hányaduk arányában viselik. Ez vonatkozik ezen közös használatú területen az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokra is.

5. Felek megállapítják, hogy jelen megállapodás szerinti használati megosztással kapcsolatban egymással szembeni fizetési kötelezettségük, követelésük nincs.

V. Elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezések

1. Szerződő felek tudomásul bírják az Ingatlan a Földforg. tv. hatálya alá tartozik, és a közös tulajdoni jellegével, így azzal is, hogy a tulajdoni hányaduk értékesítése során bármely tulajdonostárs tulajdoni hányada tekintetében – annak értékesítése során – őket elővásárlási jog illeti meg.

2. Felek rögzítik, hogy kizárják annak lehetőségét, hogy bármelyik fél a jelenlegi tulajdoni hányadtól eltérő arányú tulajdoni hányadot szerezzen ráépítés, elbirtoklás, túlépítés, vagy egyéb módon.

3. Felek megállapodnak abban, hogy a közös tulajdon használat, birtoklása során együttműködnek.

VI. Egyéb rendelkezések

1. Jelen megállapodás a Felek jogutódaira is kötelező erejű.

2. Felek rögzítik, hogy amennyiben saját tulajdonrészük vonatkozásában adásvételi szerződést kötnek, úgy annak kapcsán jelen megállapodást kötelesek a kívülálló szerződő fél részére átadni.

3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést csak közös megegyezéssel írásban módosítják, és kizárják a jelen szerződés szóban, vagy ráutaló magatartással történő módosításának lehetőségét.

4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez a nyilatkozatukat tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen alakították ki, a jelen szerződést mindennemű kényszer, illetve fenyegetés, vagy egyéb kényszerítő körülmény, illetve befolyás nélkül írják alá.

6. Szerződő Felek megbízták a DR LAZA MARGIT ÜGYVÉDI IRODÁT, (képv.:Dr. Laza Margit ügyvéd, Székhely: 1181 Budapest, Tiborc utca 4., Fiókiroda: 2351 Alsónémedi, Fő út 68.KASZ: 36079704) a jelen szerződés okirat elkészítésével, a fenti tartalommal - amely egyben külön okiratba foglalás nélkül is tényvázlatnak is minősül. Dr. Laza Margit ügyvéd a meghatalmazást, és megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

6.1. A jelen szerződés Várományos tulajdonosnak az Ingatlan 2.8835 ha részére vonatkozó tulajdonjogának bejegyzésének napján lép hatályba/ az aláírása napján lép hatályba.

6.2. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. A jelen szerződés aláírásával egyideűleg minden, a Felek között ezt megelőzően létrejött írásbeli, vagy szóbeli megállapodás hatályát veszti.

6.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Ptk.**, valamint a Földforg. tv. rendelkezései az irányadók.

6.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés tartalmát, feltételeit bizalmasan kezelik, arról harmadik személy részére tájékoztatást, felvilágosítást nem adnak ki a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül. Kijelentik továbbá, hogy felelnek mindazon károkért, amelyek a másik felet a jelen pontban foglalt kötelezettsége megszegéséből eredően érik.

6.5. Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (**Pmt.**) foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

6.6. Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosításukat a Pmt., valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Üttv.**) alapján elvégezte, és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratkészítés alapjául szolgáló okmányaikról másolatot készítsen és azokat az iratoknál - az adatvédelemről szóló jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel - megőrizze.

6.7. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy jelen szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányát eljáró ügyvédtől átvették. A jelen szerződést szerződő Felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá.

7. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy jelen szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányát eljáró ügyvédtől átvették.

Jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezi az 1. számú mellékletként csatolt 1:1000 arányú Helyszínrajz.

Kelt: Budapest, 2025. .

.....
Nógrádsipek Község Önkormányzata

Tulajdonos, képv:

.....
Vevő Várományos Tulajdonos

.....
Nógrádsipek Község Önkormányzata

.....
Vevő

.....
dr. Laza Margit ügyvéd

Szerkesztettem és **Ellenjegyzem** Budapest, 2025. 0. napján:

.....
DR LAZA MARGIT ÜGYVÉDI IRODA

képv.:Dr. Laza Margit

ügyvéd

Székhely: 1181 Budapest, Tiborc utca 4., Fiókiroda: 2351 Alsónémedi, Fő út 68.

KASZ: 36079704