

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

263/2014. (XII.18.) számú

h a t á r o z a t a

a LEGO Manufacturing Kft. nyíregyházi játékelem gyár tulajdonát képező 0685/44 hrsz.-ú, a 0685/54 hrsz.-ú, 0690/69 hrsz.-ú és a 0690/71 hrsz.-ú ingatlanok felépítmény nélkül, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata részére történő térítésmentes tulajdonba adásáról

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta, és

a LEGO tulajdonában lévő 0685/44 hrsz.-ú, a 0685/54 hrsz.-ú, 0690/69 hrsz.-ú és a 0690/71 hrsz.-ú ingatlanok, felépítmények nélküli, térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásához hozzájárul azzal a feltétellel, hogy a tulajdonba adással kapcsolatban felmerülő ÁFA fizetési kötelezettség az Önkormányzatra nem hárítható át

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesterét a LEGO Manufacturing Kft.- vel, az ingatlanok térítésmentes tulajdonba adása ügyében kötendő megállapodás aláírására.

k.m.f.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1./ A Közgyűlés tagjai
- 2./ A címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ LEGO Manufacturing Kft.



Melléklet a 263/2014.(XII.18.) sz. határozathoz

INGATLAN-ÁTRUHÁZÁSI SZERZŐDÉS

REAL PROPERTY TRANSFER CONTRACT

amely létrejött egyrészről a

LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg: 15-09-074038, adószáma: 14476732-2-15, statisztikai számjele: 14476732-3240-113-15, képviseletében: [*]) 4400 Nyíregyháza, LEGO u. 15. szám alatti székhelyű gazdasági társaság, mint átadó (a továbbiakban: „**Átadó**”)

másrészről

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH száma: 15731766-8411-321-15, képviseletében: Dr. Kovács Ferenc polgármester), mint átvevő (a továbbiakban: „**Átvevő**”)

(az Átadó és az Átvevő a továbbiakban külön-külön „**Fél**”, együttesen „**Felek**”)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

- (A) Az Átadó Nyíregyháza megyei jogú város külterületén munkahelyteremtő gazdasági-ipari-logisztikai központot (a továbbiakban: a „**LEGO Iparterület**”) hozott létre. A felek megállapítják, hogy a fejlesztés megvalósítása kiemelt közérdek, hiszen a munkahelyteremtés mellett, a fejlesztés megvalósítását követően az Átvevő részére fizetendő helyi adók, illetve a külön megállapodásokban vállalt közérdekű kötelezettségvállalások kiemelkedő közösségi előnyöket jelentenek.
- (B) Az Átadó, szem előtt tartva a hatályos magyar jogszabályi előírásokat, a településrendezési terv előírásait, valamint azon elvet, hogy a közúti közlekedést a lehető legbiztonságosabban kell megoldani, szükségesnek tartotta a LEGO Iparterület északról történő biztonságos megközelítése érdekében kerékpárút építését, a Tiszavasvári 36-os számú főútba kapcsolódó, északi bekötőút bővítését, majd ezen utak találkozásánál kialakított „T” csomópont

concluded by and between

LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság (company registration number: 15-09-074038, tax number: 14476732-2-15, statistical number: 14476732-3240-113-15, represented by [*] proxy) a company with a registered seat at 4400 Nyíregyháza, LEGO u. 15., as transferor (hereinafter: the “**Transferor**”)

and the

Municipality of Nyíregyháza City of County Rank (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1., statistical number: 15731766-8411-321-15, represented by Dr. Ferenc Kovács, mayor and dr. Sándor Szemán, honorary chief notary), as transferee (hereinafter: the “**Transferee**”)

(the Transferor and the Transferee are hereinafter individually referred to as a “**Party**” and together the “**Parties**”)

on the date and place indicated below, under the following terms and conditions:

PREAMBLE

- (A) The Transferor has established an employment-creating production hall and logistics facility of industrial nature in the outer area of Nyíregyháza City of County Rank (hereinafter referred to as the “**LEGO Industrial Zone**”). The Parties state that the implementation of the development represents a significant public interest, since – besides creating new jobs – it shall generate local tax income for the Transferee following the performance of the investment, it shall provide significant public advantages through the undertakings within separate contracts.
- (B) The Transferor, considering the applicable Hungarian legal provisions, the zoning regulations and the principle that road traffic should be organized the safest way possible, in order to ensure the safe access to the LEGO Industrial Zone from the North, found it necessary to construct a bicycle road, to extend the Northern access road connected to Tiszavasvári Road/main road no. 36, and to reconstruct the “T” junction created at the connection of the above roads to a

körforgalomra történő átépítését.

(C) Az Átadó a Tiszavasvári út és a LEGO Iparterület közötti útszakaszon (a LEGO utcán) megépítette a kerékpárút egy szakaszát, a járdát, illetve elvégezte az úttest új aszfalt burkolattal történő ellátását és egyben a helyi közút szélesítését.

(D) Az Átvevő a NYÍRVV Nonprofit Kft. közreműködésével az Átadó költségén vállalta az Átadó által megépített kerékpárút, a járda, valamint az Északi bekötőút útszélesítése vonatkozásában az üzemeltetési feladatok ellátását, melyet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a 281/2013.(XII.19.) számú határozatával jóváhagyott.

(E) A Felek megállapítják, hogy a (i) Nyíregyháza, külterület 0685/44 hrsz.-ú, 2.282 m² terület nagyságú, „kivett út” megjelölésű, a (ii) Nyíregyháza, külterület 0690/69 hrsz.-ú, 4.936 m² terület nagyságú, „kivett magánút” megjelölésű, a (iii) Nyíregyháza, külterület 0685/43 hrsz.-ú, 915 m² terület nagyságú, „kivett út” megjelölésű ingatlanból 3533/2014. számú változási vázrajz alapján megosztással létrejövő 0685/54 hrsz.-ú, „kivett út” megnevezésű, Nyíregyháza külterületi, összesen 841 m² terület nagyságú, és a (iv) Nyíregyháza, külterület 0690/68 hrsz.-ú, 481 m² terület nagyságú, „kivett út” megjelölésű ingatlanból 3531/2014. számú változási vázrajz alapján megosztással létrejövő 0690/71 hrsz.-ú, „kivett út” megnevezésű, Nyíregyháza külterületi, összesen 383 m² terület nagyságú ingatlanok (a továbbiakban együttesen: az „**Ingtatlanok**”) 1/1 tulajdoni arányban az Átadó kizárólagos tulajdonát képezik. A Felek megállapítják, hogy az Ingatlanokat az alábbi terhek terhelik:

- a) 0685/44 hrsz. ingatlan: (i) vezetékjog az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára 589 m² területre 22 kV-os földkábelre; (ii) vezetékjog az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára 20

roundabout.

(C) The Transferor have constructed on the road between the Tiszavasvári road and the LEGO Industrial Zone (on LEGO street) a section of the bicycle road and the pavement, built new asphalt coverage on the road and extended the local public road at the same time.

(D) The Transferee, with the cooperation of NYÍRVV Nonprofit Kft., undertook at the expense of the Transferor to perform operational tasks relating to the bicycle road, pavement and extension of the Northern access road constructed by the Transferor, which was approved by resolution No. 281/2013.(XII.19.) of the General Assembly of Nyíregyháza City of County Rank.

(E) The Parties state that the Transferor is the exclusive, 1/1 owner of the plots (i) registered under topographical lot number 0685/44, located at the external area of Nyíregyháza, with a size of 2,282 sqm, classified as “excluded road”, (ii) registered under topographical lot number 0690/69, located at the external area of Nyíregyháza, with a size of 4,936 sqm, classified as “excluded private road”, (iii) registered under topographical lot number 0685/54, located at the external area of Nyíregyháza, with a size of 841 sqm, classified as “excluded road”, to be created by the splitting of the plot registered under topographical lot number 0685/43, located at the external area of Nyíregyháza, with a size of 915 sqm, based on the registry drawing No. 3533/2014 (iv) registered under topographical lot number 0690/71, located at the external area of Nyíregyháza, with a size of 383 sqm, classified as “excluded road”, to be created by the splitting of the plot registered under topographical lot number 0690/68, located at the external area of Nyíregyháza, with a size of 481 sqm, based on the registry drawing No. 3531/2014 (hereinafter the “**Properties**”). The Parties establish that the following encumbrances encumber the Properties:

- a) the real property registered under topographical lot No. 0685/44: (i) cable right for the benefit of E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. on 589 sqm for 22 kV earth cable; (ii) cable right for the

m² területre 0,4 kV-os földkábel biztosítására; és (iii) vezetékjog az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára 24 m² területre 22 kV-os földkábel biztosítására;

- b) 0685/54 hrsz. ingatlan: (i) vezetékjog az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára 198 m² területre 22 kV-os földkábelre; (ii) vezetékjog az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára 50 m² területre 0,4 kV-os földkábel biztosítására; és (iii) vezetékjog az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára 11 m² területre 22 kV-os földkábel biztosítására;
- c) 0690/69 hrsz. ingatlan: a tulajdoni lapon teher nem szerepel;
- d) 0690/71 hrsz. ingatlan: a tulajdoni lapon teher nem szerepel.

(F) Az Átadó át kívánja adni az Ingatlanokat az Átvevő részére, Átvevő pedig átveszi azokat. Az Ingatlanok tulajdonba adása nem terjed ki az Ingatlanokon elhelyezkedő felépítmények átadására, tekintettel arra, hogy a fenti (B) pontban említett körforgalom építése kapcsán a felépítmények részben vagy egészben elbontásra kerülnek és a helyükre új felépítmények épülnek.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 Az Átadó ingyenes átadás jogcímen per-, igény-, szolgálat-, széljegy-, és a fenti (E) pontban felsorolt terheken kívül tehermentesen átadja, az Átvevő pedig átveszi az Ingatlanokat. Fentiek értelmében az Átvevő az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosává válik.
- 1.2 Az Átvevő jelen Szerződés aláírásának napján az Ingatlanok birtokába lép, hasznosítja

benefit of E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. on 20 sqm for securing 0.4 kV earth cable; (iii) cable right for the benefit of E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. on 24 sqm for securing 22 kV earth cable;

- b) the real property registered under topographical lot No. 0685/54: (i) cable right for the benefit of E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. on 198 sqm for 22 kV earth cable; (ii) cable right for the benefit of E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. on 50 sqm for securing 0.4 kV earth cable; (iii) cable right for the benefit of E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. on 11 sqm for securing 22 kV earth cable;
- c) the real property registered under topographical lot No. 0690/69: no encumbrance is indicated on the land registry sheet;
- d) the real property registered under topographical lot No. 0690/71: no encumbrance is indicated on the land registry sheet.

(F) The Transferor transfers the Properties to the Transferee and the Transferee accepts the Properties. The transfer of the ownership right of the Properties shall not include the transfer of the superstructures on the Properties, with respect to the fact that due to the construction of the roundabout as described in Section (B) above, the superstructures will be partially or entirely demolished and new superstructures will be built on their place.

1. SUBJECT OF THE CONTRACT

- 1.1 The Transferor transfers the Properties on the legal title of transfer for free of charge, free and clear of any claims, litigations, easement rights, marginal notes or encumbrances except for the encumbrances described in Section (E) above, and the Transferee acquires the Properties. In accordance with the above, the Transferee becomes the exclusive (1/1 ratio) owner of the Properties.
- 1.2 The Transferee, as of the date of signing this Contract, acquires the possession of the Properties, and shall be entitled to their gains

azokat és viseli azok terheit.

1.3 A Felek az Ingatlanok felépítmény nélküli teljes (bruttó) értékét igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői értébecslés alapján az alábbiak szerint állapítják meg:

- a) 0685/44 hrsz. ingatlan bruttó értéke: 3.900.000,- Ft;
- b) 0685/54 hrsz. ingatlan bruttó értéke: 1.850.200,- Ft;
- c) 0690/69 hrsz. ingatlan bruttó értéke: 13.300.000,- Ft;
- d) 0690/71 hrsz. ingatlan bruttó értéke: 842.600,- Ft.

2. NYILATKOZATOK ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

2.1 A Felek rögzítik, hogy mivel az Ingatlanok nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgálnak (építési terület) és nem minősülnek beépített ingatlannak, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „Áfa tv.”) 259. § 7. b) pontja alapján építési teleknek minősülnek.

2.2 A Felek rögzítik, hogy az Áfa tv. 86. § (1) k) pontja alapján az Ingatlanok Átvevő részére történő ingyenes átadása az Áfa tv. általános szabályai szerinti áfa-fizetési kötelezettséget keletkeztet (egyeses áfa-fizetési kötelezettség).

2.3 A Felek rögzítik, hogy az Átadó nem hárítja át az Átvevőre az Ingatlanok ingyenes átadásával kapcsolatban keletkező általános forgalmi adó összegét.

2.4 Az Átvevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) c) pontja értelmében az Átvevő teljes személyes illetékmentességben részesül.

2.5 Az Átadó nem szavatol az Ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett területmértékéért, vagy állagáért, és nem vállal kötelezettséget közművezetékek kiváltására, vagy hasonló jellegű – a beépítést, vagy a használatot akadályozó –

and shall bear their burdens.

1.3 The Parties establish the full (gross) value of the Properties excluding the superstructures based on a real property valuation expert's opinion as follows:

- a) the gross value of the real property registered under topographical lot No. 0685/44 is HUF 3,900,000;
- b) the gross value of the real property registered under topographical lot No. 0685/54 is HUF 1,850,200;
- c) the gross value of the real property registered under topographical lot No. 0690/69 is HUF 13,300,000;
- d) the gross value of the real property registered under topographical lot No. 0690/71 is HUF 842,600.

2. DECLARATIONS AND UNDERTAKINGS

2.1 The Parties establish that since the Properties serve the construction of tracks, roads and other similar structures (construction site) and do not qualify as a built-in property, in accordance with Section 259 7. b) of Act CXXVII of 2007 on Value Added Tax (hereinafter: “VAT Act”) shall be qualified as building lands.

2.2 The Parties establish that in accordance with Section 86 (1) k) of the VAT Act, the transfer of the Properties to the Transferee for free of charge raises VAT payment obligation in line with the general regulations of the VAT Act (VAT payment obligation in a normal way).

2.3 The Parties state that the Transferor shall not charge to the Transferee the amount of the VAT resulting from the transfer of the Properties for free of charge.

2.4 The Transferee declares that under Section 5 (1) c) of Act XCIII of 1990 on Duties, the Transferee is entitled to have full personal exemption from stamp duty.

2.5 The Transferor shall not warrant the size of the Properties as stated in the land registry, or their status, and shall not undertake to change the public utility cables or to terminate any other similar circumstance which may hinder

körülmények megszűntetésére.

2.6 Az Átadó a jelen Szerződés aláírásával, visszavonhatatlan és további feltétel nélküli hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára az Átvevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban ingyenes átadás jogcímén a nyíregyházi ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. A bejegyzési eljárás költségeit az Átadó viseli.

2.7 A Felek meghatalmazzák dr. Kamocsay-Berta Eszter ügyvédet (Kamocsay-Berta Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8.), hogy képviselje a Feleket az Átadó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való töröltetése, illetve az Átvevő tulajdonjogának Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Járási Földhivatala általi bejegyzésével kapcsolatos eljárásban. Dr. Kamocsay-Berta Eszter a jelen meghatalmazást az aláírásával elfogadja.

2.8 A Felek kijelentik, hogy magyar jog alapján létrehozott jogi személyek, rendelkezési, illetve szerzési joguk korlátozva nincs, továbbá, hogy ingatlanszerzésre és átruházásra jogosultak, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

2.9 A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen Szerződést tévedéstől, megtévesztéstől, kényszerítéstől, valamint mindennemű jogellenes magatartástól mentesen kötik meg. A Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés kölcsönös érdekeik alapján jött létre, annak tartalmát ismerik, a benne foglaltakkal maradéktalanul egyetértenek.

3. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

3.1 A Felek jelen Szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseiket egymás között, tárgyalás útján kívánják rendezni, ennek sikertelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.

3.2 A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv

the use or the build-in.

2.6 By signing this Contract, the Transferor hereby grants its irrevocable and unconditional consent to the registration of the Transferee's 1/1 ownership right into the land registry of Nyíregyháza relating to the Properties on the legal title of "transfer for free of charge". The costs of the registration procedure shall be borne by the Transferor.

2.7 The Parties hereby give a power of attorney to dr. Eszter Kamocsay-Berta attorney at law (Kamocsay-Berta Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8.) to represent them in the procedure in relation to the de-registration of the ownership right of the Transferor and the registration of the ownership right of the Transferee by the Local Land Registry Office of Nyíregyháza (full name in Hungarian: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Járási Földhivatala). Dr. Eszter Kamocsay-Berta hereby accepts the power of attorney.

2.8 The Parties state that they are legal entities established under the laws of Hungary. The Parties state that their rights of disposal and acquisition is not restricted in any way, and that they are entitled to acquire and dispose real estate, their ability to contract is not restricted or eliminated by any court order or decree of any authorities.

2.9 The Parties both declare that they conclude this Contract free of delusion, deception, threat or any other illegal behaviour. The Parties state that this Contract was concluded on the basis of their mutual interests, they are aware of its content and fully agree with its provisions.

3. CLOSING PROVISIONS

3.1 The Parties wish to settle any potential disputes arising in connection with this Contract through negotiations, in the event of failure to succeed, they stipulate the exclusive jurisdiction of the competent court in Nyíregyháza.

3.2 The provisions of the Hungarian Civil Code shall apply to all issues not regulated in this

rendelkezései az irányadók.

- 3.3 A jelen Szerződés magyar és angol nyelven készült, értelmezési kérdésekben a magyar szöveg az irányadó.
- 3.4 Jelen Szerződés 8 (nyolc) példányban készült, melyből 2 példány az Átadót, 3 példány az Átvevőt, 3 pedig az ellenjegyző ügyvédet illeti.

A Felek jelen Szerződést elolvasás es kölcsönös értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2014. december 18.

LEGO Manufacturing

Korlátolt Felelősségű Társaság

képviselésében / represented by: [*]

Átadó

Ellenjegyzem Budapesten, [*] napján /
Countersigned in Budapest on [*]:

Dr. Kamocsay-Berta Eszter

ügyvéd / attorney at law

Contract.

- 3.3 This Contract has been prepared in Hungarian and English languages; in case of interpretation issues, the Hungarian version shall prevail.
- 3.4 This Contract has been signed in 8 (eight) original copies. The Transferor has 2 (two) original copies, the Transferee has 3 (three) original copies and the countersigning attorney at law has 3 (three) original copies.

This Contract has been read and its content has been understood by the Parties, and has been signed in compliance with their intentions.

[*], [*]

Nyíregyháza Megyei Jogú Város

Önkormányzata

képviselésében / represented by: Dr. Kovács Ferenc
polgármester / Mayor

Átvevő

Ellenjegyzem Nyíregyházán, [*] napján /
Countersigned in Nyíregyháza on [*]:

jogtanácsos / counsel