

**SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**P O L G Á R M E S T E R E**

---

**Javaslat**  
**a Magnum Hungária Zeta Kft.-vel telekalakítási megállapodás megkötésére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 31/2004.(IX. 28.) és 32/2004.(IX. 28.) Ör. sz. rendeleteivel módosította a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet nagy kiterjedésű bevásárló központ, kereskedelmi épületek elhelyezhetősége céljából a TESCO áruház melletti körforgalmi csomóponttól délre fekvő „bolgár kertészet” néven ismert beépítetlen területre vonatkozóan. A Magnum Hungária Zeta Kft. a megvásárolt területének telekhatár rendezését kérte a településrendezési tervnek megfelelően, az önkormányzati tulajdonú Tarján- patak új nyomvonalú, zárt mederbe való áthelyezése és a rendezett építési telek kialakítása végett, mely kérelme alapján jelenleg a Kazár és Rákóczi bánya Községek körjegyzője által 1637-4/2008 számon kiadott jogerős telekalakítási engedéllyel rendelkezik. A patak áthelyezésre vonatkozóan jogerős vízjogi létesítési engedéllyel is rendelkezik, melyet a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség adott ki KTVF:12674/2006 számon.

A telekalakításnak az ingatlanügyi hatóságnál való bejegyzéséhez – a jogerős telekalakítási engedélyen kívül – szükséges az érintett tulajdonosok közötti telekalakítási megállapodás megkötése is. A megállapodás megkötése előtt az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodási rendjéről szóló 17/1996.(IV. 29.) Ör. sz. rendelet 11. § (1) bekezdése értelmében a forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyon részét képező 6091 hrsz-ú Tarján patak régi nyomvonalának forgalomképes vagyonná való átsorolása szükséges.

A telekalakítási megállapodás mellékletét képező telekalakítási vázrajz szerint az önkormányzat tulajdonát képező salgótarjáni 6091 hrsz. alatt felvett 1815 m<sup>2</sup> összterületű, kivett megjelölésű (Tarján-patak) ingatlan területe 1210 m<sup>2</sup>-re változik (605 m<sup>2</sup>-rel csökken), ugyanakkor a Magnum Hungária Zeta Kft. tulajdonát képező salgótarjáni 6090/2, 6092, 6093, 6094, 6095 hrsz.-ú telkek együttes területe ugyanennyivel növekszik. Ezzel egyidejűleg a Magnum Hungária Zeta Kft. tulajdonát képező ingatlanok telekhatár-rendezésével jönnek létre a 6092/1 és 6092/2 hrsz.-ú ingatlanok. A Magnum Hungária Zeta Kft. vállalja, hogy a tulajdonába kerülő többlet területet az Önkormányzattól megvásárolja az előzetesen egyeztetett 2200 Ft/m<sup>2</sup>-es nettó áron.

A megállapodás létrejötte előfeltétele a területen létesítendő „FAMILY CENTER” bevásárló és szórakoztató központ építési engedélyezésének, elősegíti a létesítmény építésének mielőbbi megvalósulását.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján belterületi 6090/2, 6091, 6092, 6093, 6094 és 6095 hrsz. ingatlanok telekhatár-rendezését az St. Geopont Bt. által 21-22-11/2007 számon elkészített és a Salgótarjáni Körzeti Földhivatal által 4-48/2008 számon záradékolt változási vázrajz alapján jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr Sztrémi Melinda polgármester

2. A Közgyűlés a salgótarjáni 6091 hrsz.-ú Tarján-patak nyomvonalának változását a változási vázrajz szerint jóváhagyja, ezzel egyidejűleg a Tarján-patak régi nyomvonalát forgalomképtelen törzsvagyonnól forgalomképes vagyonná, az új nyomvonalat pedig forgalomképtelen törzsvagyonná sorolja át.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr Sztrémi Melinda polgármester

3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a Magnum Hungária Zeta Kft.-vel a melléklet szerint telekalakítási megállapodást köt. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: 2008. július 30.

Felelős: Székyné dr Sztrémi Melinda polgármester

Salgótarján , 2008. július 8.

Székyné dr Sztrémi Melinda  
polgármester

## TELEKALAKÍTÁSI MEGÁLLAPODÁS (tervezet)

amely létrejött egyrészről

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.; törzsszáma: 450494; adószáma: 15450494-2-12; KSH száma: 1225788; képviseli: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester) – a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

**Magnum Hungária Zeta Kft.** (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 22.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09734158 KSH száma: 13417846-7020-113-01; adószáma: 13417846-2-41; képviseli: Robert Proschko ügyvezető) - a továbbiakban: **Magnum Hungária**,

a továbbiakban együttesen: **Felek**

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

### 1. A megállapodás tárgya

1.1. Jelen megállapodás tárgyát a természetben Salgótarján belterületi, az alábbi 1.1.1-1.1.6. pontokban meghatározott ingatlanok képezik:

1.1.1.a salgótarjáni 6090/2 helyrajzi szám alatt, 24695 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan, amely a jelen megállapodás aláírásakor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a **Magnum Hungária** kizárólagos tulajdonát képezi,

1.1.2.a salgótarjáni 6091 helyrajzi szám alatt, 1815 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett Tarján patak megjelölésű ingatlan, amely a jelen megállapodás aláírásakor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az **Önkormányzat** kizárólagos tulajdonát képezi,

1.1.3.a salgótarjáni 6092 helyrajzi szám alatt, 2047 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan, amely a jelen megállapodás aláírásakor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a **Magnum Hungária** kizárólagos tulajdonát képezi,

1.1.4.a salgótarjáni 6093 helyrajzi szám alatt, 3829 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan, amely a jelen megállapodás aláírásakor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a **Magnum Hungária** kizárólagos tulajdonát képezi,

-----  
Salgótarján MJV  
Polgármester

-----  
Salgótarján MJV  
Jegyző

-----  
Magnum Hungária Zeta Kft.  
Ügyvezető

-----  
Ügyvédi ellenjegyzés

1.1.5.a salgótarjáni 6094 helyrajzi szám alatt, 2034 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan, amely a jelen megállapodás aláírásakor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a **Magnum Hungária** kizárólagos tulajdonát képezi,

1.1.6.a salgótarjáni 6095 helyrajzi szám alatt, 3932 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan, amely a jelen megállapodás aláírásakor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a **Magnum Hungária** kizárólagos tulajdonát képezi.

1.2. A salgótarjáni 6090/2 helyrajzi számú ingatlant a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt. javára a 34259/2008.04.02. sz. határozattal bejegyzett gázvezeték szolgalmi jog, az ÉRV Észak-magyarországi Regionális Vízművek Zrt. javára ugyanezen határozattal bejegyzett vízvezeték szolgalmi jog, valamint a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt. javára ugyanezen határozattal bejegyzett bányaszolgalmi jog (gázvezeték-fektetési, karbantartási és üzemeltetési szolgalmi jog) terheli.

1.3. A salgótarjáni 6091 helyrajzi számú ingatlant az ÉRV Észak-magyarországi Regionális Vízművek Zrt. javára a 34389/1997.05.12. sz. határozattal bejegyzett vízvezeték szolgalmi jog terheli.

1.4. A salgótarjáni 6094 helyrajzi számú ingatlant a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt. javára a 36578/2000.06.13. sz. határozattal bejegyzett bányaszolgalmi jog (gázvezeték-fektetési, karbantartási és üzemeltetési szolgalmi jog) terheli.

1.5. A salgótarjáni 6095 helyrajzi számú ingatlant a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt. javára a 36578/2000.06.13. sz. határozattal bejegyzett bányaszolgalmi jog (gázvezeték-fektetési, karbantartási és üzemeltetési szolgalmi jog) terheli.

1.6. Az 1.1.1-1.1.6. pontokban megjelölt ingatlanok tulajdoni lapjának hiteles másolata jelen megállapodás 1./ a-f. sz. mellékletét képezi.

## 2. A tulajdoni állapot rendezése és a telekalakítás

2.1. A Magnum Hungária kijelenti, az Önkormányzat pedig tudomással bír arról, hogy a Magnum Hungária az 1. pontban megjelölt ingatlanokat magába foglaló területen egy bruttó 11557 m<sup>2</sup>-es „Family Center” bevásárló és szórakoztató központból, a hozzá tartozó gépjármű-parkolóból és az ahhoz kapcsolódó közútkapcsolatokból álló beruházást kíván több ütemben létrehozni (továbbiakban: Beruházás).

2.2. A Felek a jelen megállapodás 2. sz. mellékletét képező 21-22-11/2007 munkaszámú változási vázrajzban és területkimutatásban (a továbbiakban: vázrajz), valamint a Kazár és Rákócziánya Községek Körjegyzősége által kiadott 1637-4/2008. sz. jogerős és végrehajtható telekalakítási engedélyben foglaltak szerint az 1. pontban megjelölt ingatlanok telekredezésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

- 2.2.1.a Magnum Hungária tulajdonába kerül az önkormányzati tulajdonú 6091 helyrajzi számú ingatlan 1815 m<sup>2</sup> területéből a vázrajz szerinti érintett patak-terület;
- 2.2.2.ezzel egyidejűleg a Magnum Hungária tulajdonát képező 6090/2 helyrajzi számú 24695 m<sup>2</sup> területű ingatlanból az Önkormányzat tulajdonába kerül a vázrajz szerinti terület;
- 2.2.3.a 2.2.1. és 2.2.2. pontok alapján a 6091 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlan területe a telekalakítás eredményeként összesen 605 m<sup>2</sup>-rel csökken, azaz 1210 m<sup>2</sup> lesz, ezzel együtt a patak a településrendezési tervnek megfelelően a vázrajz szerinti új nyomvonalon lesz elvezetve;
- 2.2.4.a Magnum Hungária tulajdonát képező 6090/2, 6092, 6093, 6094 és 6095 helyrajzi számú ingatlanok összterülete a vázrajznak megfelelően összesen 605 m<sup>2</sup>-rel nő;
- 2.2.5.a Magnum Hungária tulajdonát képező 6090/2, 6092, 6093, 6094, 6095 helyrajzi számú ingatlanokból, valamint az önkormányzati tulajdonú 6091 helyrajzi számú ingatlan 2.2.1. pont szerint a Magnum Hungária tulajdonába kerülő területéből a telekalakítás eredményeként létrejönnek a 6092/1 és 6092/2 helyrajzi számú ingatlanok, a változási vázrajznak megfelelő területtel.
- 2.3. A Magnum Hungária kijelenti, hogy a patak elterelésére vonatkozó jogerős vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik, melyet KTVF:12674/2006. számon a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség adott ki.
- 2.4. A Felek megállapítják, hogy a Beruházás megvalósításához szükséges a Tarján-patak telekalakítással érintett teljes szakaszán a patak zárt szelvénybe történő helyezése, melyről Felek megállapodása értelmében a Magnum Hungária gondoskodik.
- 2.5. A Magnum Hungária kötelezettséget vállal arra, hogy Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének ..... megtartott ülésén hozott, ..... Öh. sz. határozatában foglaltak szerint, a 2.2. pontban foglaltak teljesülése érdekében, az ott leírtak szerint a tulajdonába kerülő, a Tarján-patak régi és új nyomvonala közti 605 m<sup>2</sup>-nyi terület-különbözet ellenértékeként nettó 2200 Ft/m<sup>2</sup> (azaz kettőezer-kettőszáz forint/m<sup>2</sup>) alapján számított összesen nettó 1.331.000 Ft (azaz egymillió-háromszázharmincegyezer forint) értékkiegyenlítést fizet az Önkormányzatnak a jelen megállapodás aláírásától számított 5 munkanapon belül, az Önkormányzat által szabályszerűen kiállított és az esedékesség napját megelőző 3. munkanapig a Magnum Hungária rendelkezésére bocsátott számla alapján az Önkormányzat Kereskedelmi és Hitelbank Nyrt-nél vezetett 10402142-49565051-57501001 sz. költségvetési bankszámlájára történő átutalással.
- 2.6. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen megállapodás aláírását követő 5 munkanapon belül a fenti 2.2. pontban foglaltak szerint kölcsönösen egymás

birtokába adják, illetőleg birtokba veszik az ott megjelölt ingatlanrészeket, és a birtokba adásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.

### 3. A Felek egyéb kötelezettségvállalásai és nyilatkozatai

- 3.1. A Magnum Hungária tájékoztatja Önkormányzatot arról, hogy a jelen megállapodásban foglalt telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez az 1.2. -1.5. pontban megjelölt jogok jogosultjainak, azaz a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt-nek és az ÉRV Észak-magyarországi Regionális Vízművek Zrt-nek a hozzájárulása nem szükséges, tekintettel arra, hogy a telekalakítás a bejegyzett jogaikat nem érinti, azokban változás nem keletkezik. A Magnum Hungária kötelezettséget vállal azonban arra, hogy amennyiben az eljáró ingatlanügyi hatóság álláspontja szerint erre szükség lenne, úgy a jogosultak hozzájárulását beszerzi.
- 3.2. A Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen megállapodás aláírásának napjától a telekalakítás 2. pont szerinti jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló bármely érdekeltiségükön keresztül, vagy más egyéb módon az 1. pontban megjelölt ingatlanokkal semmilyen módon nem rendelkeznek, és azokat semmilyen módon nem terhelik meg, valamint nem tesznek semmit, ami bármelyik fél jelen megállapodással kapcsolatos valamely jogát csorbíthatja, megghiúsíthatja.
- 3.3. A Felek vállalják, hogy a jelen megállapodásban foglalt jogügylet, illetve telekalakítás megvalósításához és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges bármely dokumentáció elkészítéséhez, illetve elbírálásához valamennyi rendelkezésükre álló információt, illetve hatósági eljárásokban szükséges valamennyi nyilatkozatot külön költség felszámítása nélkül, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon a másik fél felhívására, a felhívás kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül a egymás rendelkezésére bocsátanak.
- 3.4. A Magnum Hungária szavatol azért, hogy a 1.1. pont szerinti, tulajdonát képező ingatlanok, az 1.2.-1.5. pontokban megjelölt terheket kivéve, per-, teher- és igénymentesek, rendelkezik a jelen megállapodás megkötéséhez, valamint az ebből fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással, illetve a jelen megállapodás érvényességéhez, hatályosságához harmadik személy vagy szerv jóváhagyása vagy hozzájárulás nem szükséges, kivéve a jelen megállapodásban foglalt telekalakítást jóváhagyó hatósági határozato(ka)t.
- 3.5. Az Önkormányzat szavatol azért, hogy a 1.1.2. pont szerinti, tulajdonát képező ingatlan, az 1.3. pontban megjelölt terhet kivéve, per-, teher- és igénymentes, az Önkormányzat rendelkezik a jelen megállapodás megkötéséhez, valamint az ebből fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és a jelen megállapodásban foglalt jogügyletet a Közgyűlés a ..... ülésén hozott ..... Öh. sz. határozatával jóváhagyta. Szavatol továbbá az Önkormányzat azért, hogy a jelen megállapodás érvényességéhez, hatályosságához harmadik személy vagy szerv jóváhagyása vagy hozzájárulás nem szükséges, kivéve a jelen megállapodásban foglalt telekalakítást jóváhagyó hatósági határozato(ka)t, valamint

azért, hogy az Önkormányzat tulajdonában levő 1.1.2. pont szerinti ingatlan Magnum Hungária tulajdonába kerülő ingatlanrésze forgalomképes, és nem tartozik az önkormányzati törzsvagyron körébe.

- 3.6. A Magnum Hungária kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen megállapodásban foglalt jogügylet ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében a jelen megállapodás megkötésétől számított 30 naptári napon belül jogi képviselője útján eljár az illetékes ingatlanügyi hatóságnál, a 4. pontban foglaltak figyelembe vételével.
- 3.7. Önkormányzat a jelen megállapodás aláírásával hozzájárul ahhoz, és a Felek kifejezetten kéri az illetékes földhivatalt arra, hogy a jelen megállapodásban rögzített telekalakítást az ingatlan-nyilvántartásban vezesse át, és a rögzített 605 m<sup>2</sup>-nyi terület a változási vázrajzban ábrázoltaknak és részletezeteknek megfelelően a Magnum Hungária részére, mint tulajdonjogát 1/1 arányban telekalakítással egybekötött vétel címén jegyezze be.

#### 4. Vegyes rendelkezések

- 4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos jogvitákat egymással békés, tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. A tárgyalások eredménytelensége esetére, amennyiben a vitát nem sikerül az annak felmerülésétől számított 30 napon belül rendezni, a Felek kikötik a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság (Budapest) alávetésen alapuló kizárólagos illetékességét és hatáskörét, amely saját eljárási szabályzata szerint jár el.
- 4.2. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos, illetve a jelen megállapodással kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve a jelen megállapodás létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. A Felek vállalják továbbá, hogy a fenti adatokat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel - kivéve a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényben meghatározott eljárási szabályokat, valamint egyéb bírósági vagy hatósági eljárást, szolgálmi jogra jogosultakat, valamint a Felek jogi és pénzügyi tanácsadóit - a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik.
- 4.3. A jelen megállapodás a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kötelező. A Felek vállalják, hogy különös vagy általános jogutódlás esetén a jelen megállapodást jogutód szervezeteikkel megfelelően megismertetik.
- 4.4. A jelen megállapodásban foglalt telekalakítással kapcsolatban felmerülő bármely eljárási költség és illeték, így különösen az ingatlan-nyilvántartási eljárás illetéke azon felet terheli, akinél ez a költség felmerül. A jelen megállapodás elkészítésével, ellenjegyzésével és a szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásával felmerülő jogi képviselési költséget a Magnum Hungária viseli.
- 4.5. A jelen megállapodásban foglalt és az annak alapján megküldendő értesítéseket írásba kell foglalni, és a Felek címére megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt

közvetlen kézbesítés vagy tértivevényes ajánlott levél, illetve telefax útján. A Felek az egymással való kapcsolattartásra az alábbi személyeket jelölik ki:

Az Önkormányzat részéről: .....(név)  
.....(cím)  
.....(telefonszám)  
.....(fax)

A Magnum Hungária részéről: MÁRTON ANDRÁS  
Magnum Hungária Zeta Kft.  
1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A/5  
06/1- 439-2939  
06/1- 439-29-30

4.6. Felek a jelen megállapodás elkészítésével, ellenjegyzésével és a jelen megállapodásba foglalt jogügylettel kapcsolatban az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban képviselője ellátásával a Dessewffy, Dávid és Társai Ügyvédi Irodát (1061 Budapest Andrassy út 43.) bízzák meg.

4.7. A mellékletek a jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezik.

4.8. A jelen megállapodás – az annak elválaszthatatlan részét képező mellékletekkel és a megállapodás alapján szolgáltatandó okiratokkal és más iratokkal együtt – hatályon kívül helyez minden, a jelen megállapodás aláírását megelőzően a Felek, vagy azok bármelyike által, a jelen megállapodásba foglalt jogügylettel kapcsolatban tett szóbeli vagy írásbeli nyilatkozatot.

A Felek a jelen megállapodást elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

1./ a-f. sz. mellékletek: az érintett ingatlanok tulajdoni lapjainak hiteles másolatai  
2. sz. melléklet: 21-22-11/2007. munkaszámú változási vázrajz és területkimutatás

Salgótarján, 2008. július ....

.....  
Salgótarján MJV Önkormányzata

.....  
Magnum Hungária Zeta Kft.

Ellenjegyzem, .....