

**ELŐTERJESZTÉS**

**Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2016. február 23-i ülésére**

**Tárgy: Református egyházi ingatlan megvásárlásával kapcsolatos döntéshozatal**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Amint az a Tisztelt Képviselő-testület előtt ismeretes, a Medgyesegyháza Városi Önkormányzat fejlesztési programjainak megvalósításához kifejezte szándékát a Református Egyház tulajdonában álló volt református templom, korábban zsinagóga épület ingatlan megvásárlására. Ennek érdekében dr. Nagy Béla György polgármester úr tárgyalásokat folytatott református egyházi vezetőkkel és a tulajdonos Mezőkovácsházi Református Egyházközséggel, egyházi jogtanácsos bevonásával. A szükséges egyházi jóváhagyás és ingatlan-értékbécslés elkészült, amely dokumentumok jelen előterjesztés mellékletét képezik. Az eladó részéről kérésként felmerült, hogy a vevő vállaljon kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy az ingatlanon lévő templom épületét a jövőbeni használat során csak olyan célra használhatja, hasznosíthatja, amely semmilyen módon nem ellentétes az abban korábban gyakorolt hitéleti tevékenység alapelveivel.

Fentiek alapján elkészült az adásvételi szerződés tervezete, amely szerződés megköthető a képviselő-testületi hozzájárulást követően. Az ingatlan vételára nettó 2.700.000.- Ft, amely vételár a pályázati forrásokkal kapcsolatos beruházások megvalósítására elkülönített összegből kerül kiegyenlítésre.

Tisztelettel kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a döntéshozatalra.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Mezőkovácsházi Református Egyházközség tulajdonában álló, Medgyesegyháza 145. hrsz.-ú, 1566 m<sup>2</sup> területű, „lakóház, udvar, intézményi épület” megnevezésű, természetben a Medgyesegyháza, Luther u. 6. sz. alatt található volt templom és parókia épület megvásárlásához. Az ingatlan vételára nettó 2.700.000.- Ft, amely vételár a pályázati forrásokkal kapcsolatos beruházások megvalósítására elkülönített összegből kerül kiegyenlítésre.

A képviselő-testület kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az ingatlanon lévő templom épületét a jövőbeni használat során csak olyan célra használja, hasznosítja, amely semmilyen módon nem ellentétes az abban korábban gyakorolt hitéleti tevékenység alapelveivel.

A képviselő-testület felhatalmazza dr. Nagy Béla György polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és a szükséges további intézkedések megtételére.

**Felelős:** dr. Nagy Béla György polgármester  
dr. Kormányos László jegyző

**Határidő:** 2016. március 31.



dr. Nagy Béla György SK  
polgármester



Ellenjegyezte: dr. Kormányos László  
jegyző

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Mezőkovácsházi Református Egyházközség / 5800 Mezőkovácsháza, Táncsics M.u.43., statisztikai számjele: 19980175-9491-559-04, adószáma: 19980175-1-04, minisztériumi nyilvántartási száma: 00002/2012/2012.01.31./, képviselők együttesen: *Molnár Virág* - szül.név: Molnár Virág, szül: Gyöngyös, 1977.11.12., an: Kalocsai Éva , 5800 Mezőkovácsháza, Táncsics u.43.sz. alatti lakos – lelkes és *Kiss Ferencné* – szül.név: Várdai Erzsébet, szül: Reformátuskovácsháza, 1931.08.20., an: László Erzsébet, 5800 Mezőkovácsháza, Kodály u.27/a.sz. alatti lakos – gondnok, ellenjegyző: dr.Petneházi Zsigmond egyházmegyei jogtanácsos – mint eladó,**

amely létrejött másrészről **Medgyesegyháza Város Önkormányzata / 5666 Medgyesegyháza, Kossuth L. tér 1., statisztikai számjele: 15725211-8411-321-04, adószáma: 15725211-2-04, képviselő: dr. Nagy Béla György polgármester /**  
mint vevő

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

- 1/. A felek rögzítik, hogy az eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **medgyesegyházi 145. hrsz.** alatt nyilvántartott, a valóságban 5666 Medgyesegyháza, Luther u.6.sz. alatti lakóház és udvar és intézményi épület megnevezésű 1566 nm. területű belterületi ingatlan, amely igény-,per-és tehermentességéért az eladó szavatol.  
Rögzítik, hogy a jogügylethez az eladó vonatkozásában a Tiszántúli Református Egyházkerület Tanácsa 15/2015.05.28.ET. határozatával , míg a vevő vonatkozásában Medgyesegyháza Város Önkormányzatának képviselő-testülete ...../2016.02.23./KT.sz. határozatával előzetesen hozzájárult.
- 2/. A fentiek rögzítését követően az eladó eladja, a vevő megveszi az 1/. pontban körülírt ingatlant úgy, ahogyan az jelenleg is áll, megtekintett állapotban a felek között kölcsönösen kialakított nettó **2.700 000 Ft**, azaz kettőmillió-hétszázézer forint vételár ellenében.  
A vételárból 1.880 000 Ft a telek, míg 820.000 Ft a felépítmény ellenértéke.
- 3/. A vételár megfizetésére a vevő a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles az eladó Kevermes és Vidéke Takarékszövetkezetnél vezetett 53500810-10126019 sz. számlájára történő átutalással.
- 4/. A vevő a vételár kiegyenlítésével egyidejűleg jogosult az ingatlant birtokba venni, amelytől kezdődően jogosult annak hasznaira, azonban viselni köteles a terheit is.
- 5/. Az eladó kérésére a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon levő templom épületét a jövőbeni használat során csak olyan célra használhatja, hasznosíthatja, amely semmilyen módon nem ellentétes az abban korábban gyakorolt hitéleti tevékenység alapelveivel.
- 6/. Az eladó a vételár bankszámlájára történő beérkezéséig tulajdonjogát fenntartja. Ennek megtörténtével egyidejűleg az eladó írásbeli bejegyzési engedélyt köteles kiadni a vevőnek arról, hogy az ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséhez – vétel jogcímén, 1/1 arányban – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

A bejegyzési engedély kiadására illetőleg aláírására az eladó jelen szerződéskötéskor eljáró képviselői együttesen jogosultak azzal, hogy az aláírásuk ellenjegyzése nem szükséges.

- 7/. A jelen okirat elkészítésével és a földhivatali képviselet ellátásával a felek meghatalmazzák dr.Vigh Attila egyéni ügyvédet / 5700 Gyula, Csabai út 62./.
- 8/. A felek nyilatkoznak arról, hogy a jogügyletet érintően a szükséges ügyvédi kioktatást megkapták, a jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.  
A szerződéskötés költségeit a vevő viseli.
- 9/. A jelen szerződésben nem szabályozott esetekben a 2013.évi V.tv./ Ptk./ és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

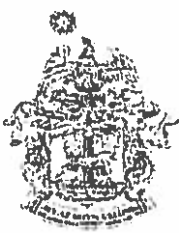
**Medgyesegyháza, 2016. ....**

**Medgyesegyháza Város Önkormányzata**  
képv: dr.Nagy Béla György polgármester  
**v e v ő**

**Mezőkovácsházi Református Egyházközség**  
képv: Molnár Virág és Kiss Ferencné  
**e l a d ó**

**Ellenjegyz: dr.Petneházi Zsigmond**

**Ellenjegyzem.**  
**Medgyesegyháza, 2016. ....**



Tiszántúli Református  
Egyházkerület

Debrecen,  
Kálvin tér 17.  
4026

Tel.: 52/412 459  
Fax: 52/414 400  
tiszantul@reformatus.hu  
www.ttre.hu

## Kivonat

### a Tiszántúli Református Egyházkerület Tanácsának 2015. május 28-án tartott ülése jegyzőkönyvéből:

15/2015.05.28. ET.  
HATÁROZAT

A Tiszántúli Református Egyházkerület Tanácsa – 4 ellenszavazattal és 4 tartózkodás mellett – előzetes hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Mezőkovácsházi Református Egyházközség a tulajdonában álló Medgyesegyháza 145. hrsz. 1566 m<sup>2</sup> területű kivett lakóház és udvar megjelölésű, ténylegesen Medgyesegyháza, Luther u. 6. szám alatti volt templom és parókia ingatlant Medgyesegyháza Város Önkormányzata – a gazdálkodási törvény előírásainak maradéktalan betartása mellett – eladja.

Debrecen, 2016. február 9.

  
Derencsényi István  
főjegyző



**ÉRTÉKEGYEZTETÉS - VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK**

I. Ingatlan értéke piaci-költség alapú megközelítés szerint			640 000 Ft
Piaci összehasonlító megközelítés súlyozása			80%
II. Ingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint	19 000 Ft	158	1 500 525 Ft
Költség alapú megközelítés súlyozása			50%
III. Ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	3 600 Ft	158	284 310 Ft
Hozadéki megközelítés súlyozása, jelenlegi állapotába			50%
<b>1. Ingatlan egyeztetett nettó piaci értéke:</b>			<b>808 278 Ft</b>
<b>1. Ingatlan egyeztetett kerekített nettó piaci értéke:</b>			<b>810 000 Ft</b>

**G.) Lakóház és udvar és intézményi terület:**

S.sz.	épület megnevezése	Ingatlan Piaci nettó forgalmi értéke
0	Telek145 hrsz telek	1 880 000 Ft
1	Lakóház, intézményi terület	810 000 Ft
Házasp ingatlan nettó értéke:		2 690 000 Ft
<b>Házasp ingatlan kerekített Piaci nettó forgalmi értéke:</b>		<b>2 700 000 Ft</b>

**H.) ZÁRADÉK:**

- 1.) Jelen ingatlanértékelés az óvatosság és a valódiság elvét betartva készült.
- 2.) Semmi olyan nem jutott tudomásomra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- 3.) Nem vállalunk felelősséget mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
- 4.) Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel.
- 5.) Szakértői vélemény kialakításához olyan szóbeli és írásbeli információkat kaptam, amelyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.
- 6.) Jelen szakvélemény - 22 - számozott oldalt tartalmaz és csak így érvényes.
- 7.) Az értékelést a TEGOVA által kiadott European Valuation Standards (2003.) szerinti előírásoknak megfelelően készítettük.
- 8.) Az értékelési következtetések az értékelő olyan független becslését tükrözik, amelyet legjobb tudása, a megbízási szerződésben rögzített értékelési módszerek, valamint az értékelési jelentésben felsorolt általános és speciális feltételezések alapján alakított ki. Az értékelési következtetés - mint szakmai vélemény - objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz.
- 9.) Hacsak erről az értékelési jelentés másképp nem rendelkezik az értékelési következtetés a meghatározott értékelési időponttól számított 60 napig érvényes.
- 10.) Az értékelés során minden teher és visszatartási jogmentes ingatlant/eszközt vettem figyelembe.
- 11.) Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlan/eszközkezelést feltételeztem.
- 12.) Feltételeztem, hogy minden adat, amelyet jelentésben közlések helytálló és pontos. Nem vállalom sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, és elemzésem elkészítésében felhasználtam.
- 13.) Adásvétel előtt Energetikai Tanúsítványt kell szakcéggel végeztetni;
- 14.) Megvásárlás esetén az épületet rendeltetésszerű használatra alkalmassá kell tenni. Teljes körű