



**NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-500
FAX: +36 42 524-501
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

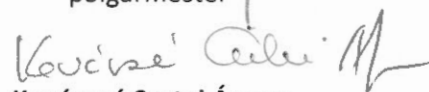
Ügyiratszám: VAGY/9-26/2019.
Ügyintéző: Dr. Magyar Zoltán

ELŐTERJESZTÉS

- a Közgyűléshez -

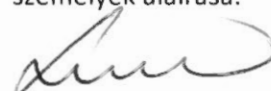
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a LEGO Manufacturing Kft. között létrejött,
2017. szeptember 21. napján aláírt csereszerződés módosítására**


Dr. Kovács Ferenc
polgármester

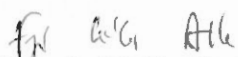

Kovácsné Szatai Ágnes
vagyongazdálkodási osztályvezető


Veres István
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:



Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző


Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

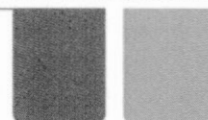
Véleményező bizottság:

- Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
- Pénzügyi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA



Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a LEGO Manufacturing Kft. között – a Közgyűlés 151/2017.(Vi.29.) számú határozatával jóváhagyott – 2017. szeptember 21. napján aláírt csereszerződés jött létre, melynek értelmében Önkormányzati tulajdonú és a LEGO Manufacturing Kft. tulajdonát képező ingatlanok értékegyeztetéssel cseréltek gazdát. A csereügylet során a Felek megegyeztek, hogy az ingatlanok között már meglévő nettó 52.993.157-Ft. nagyságú értékkülönbséget az Önkormányzat a LEGO kérése szerint a gyárterület bővítéséhez szükséges ingatlanok megszerzésével és a LEGO részére történő átadásával kompenzálja, továbbá a területek megszerzésével kapcsolatban felmerülő egyéb és előre nem látható költségeket pedig a Felek egymás irányába elszámolják 2019. június 30. napjáig.

A fentiekre tekintettel Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata kisajátítást helyettesítő adásvétellel megszerezte a Nyíregyháza, 0696/44 hrsz.-ú, 0696/45 hrsz.-ú, 0696/46 hrsz.-ú, 0696/47 hrsz.-ú és 0696/48 hrsz.-ú ingatlanok (összesen: 34125 m², nettó 65.565.950-Ft.) tulajdonjogát, majd a fentiekben említett szerződésben foglaltak szerint az ingatlanok művelési ágát megváltoztatta, illetve kialakította a szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően az ingatlanokat, azaz elvégeztette az ingatlanok megosztását oly módon, hogy a Tiszavasvári út építéséhez szükséges, szabályozással érintett területek, területrészek (összesen: 7976 m², nettó 15.324.660-Ft.) visszamaradnak az Önkormányzat tulajdonába, míg a szabályozással nem érintett, beruházási terület megnevezésű ingatlanok (összesen: 26.149 m², nettó 50.241.290-Ft.) a 2017-ben kötött megállapodás szerint kompenzációként kerülnek átadásra a LEGO részére. Az ingatlanok megszerzésével és a szabályozási tervben foglaltak szerinti kialakításával kapcsolatban az Önkormányzat részéről ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői díjak, földhivatali eljárási díjak, talajvédelmi terv készítésének díja, földvédelmi járulék összege, geodéta munkadíja stb., összesen: nettó 4.102.683-Ft. költség merült fel.

Az előzőekben említetteken túl Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tervezte a Rókabokori út megépítését, mely jelenleg már zajló beruházás érinti a LEGO Manufacturing Kft. tulajdonát képező 0683/218 hrsz.-ú, 1845 m² terület nagyságú (a szükséges telekalakítási munkálatok elvégzése előtt még 0683/181 hrsz.-ú) ingatlant is. A városi főépítész javaslatára a LEGO-val történt egyeztetések alapján a LEGO vállalta, hogy a tárgyi ingatlant tekintettel Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának fejlesztési elképzeléseire, nem értékesíti a NIPÜF számára, hanem ugyanazon, azaz nettó 3800-Ft./m²-es áron, összesen nettó 7.011.000-Ft. értékben Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata számára értékesíti, mely ügyletet a csereingatlanokkal történő elszámolás során rendez az Önkormányzattal. Ugyanakkor a beruházás zavartalan megvalósítása érdekében a LEGO Manufacturing Kft. területre lépési engedélyben biztosította az Önkormányzat, illetve a vele szerződésben lévő kivitelező ezen ingatlanra történő rálépését, az útépitéshez szükséges kivitelezési munkálatok zavartalan elvégzését.

Az előzőekben említettek szerint az Önkormányzat részéről a LEGO irányába fizetendő nettó 60.004.157-Ft. összeg (52.993.157-Ft. + 7.011.000-Ft.) összeg kompenzációra kerül oly módon, hogy ezen összegbe beszámításra kerül az Önkormányzat részéről a LEGO által, megszerezni kért, szabályozás szerint kialakított, átadásra kerülő ingatlanok értéke nettó 50.241.290-Ft., továbbá az Önkormányzat által, a területszerzés során megfizetett eljárási díjak összege: nettó 4.102.683.-Ft., mely alapján nettó 5.660.184-Ft. összegű LEGO részére fizetendő különbözet áll fenn. A Felek a fennálló különbözet vonatkozásában úgy állapodnak meg egymással, hogy az a LEGO részére nem kerül megfizetésre, hanem ezen különbözet összege vonatkozásában az Önkormányzat kötelezettséget vállal annak figyelembevételére, s a jelen módosító szerződés aláírásától számított 5 éven belül, egy jövőben esedékes fejlesztés során számolnak el egymás irányába.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A §. (1) bekezdésének c) pontja kimondja, hogy: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető: a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.”

A fentebb leírtakra, valamint a hivatkozott jogszabályokban foglaltakra tekintettel javasoljuk az önkormányzat tulajdonát képező, megosztás alapján a 0696/44 hrsz.-ú ingatlanból létrejött 0696/214 hrsz.-ú ingatlan nettó 9.954.496-Ft., a 0696/45 hrsz.-ú ingatlanból létrejött 0696/216 hrsz.-ú ingatlan nettó 11.489.652-Ft., a 0696/46 hrsz.-ú ingatlanból létrejött 0696/218 hrsz.-ú ingatlan nettó 10.959.361-Ft., a 0696/47 hrsz.-ú ingatlanból létrejött 0696/220 hrsz.-ú ingatlan nettó 12.131.382-Ft., és a 0696/48 hrsz.-ú ingatlanból létrejött 0696/216 hrsz.-ú ingatlan nettó 5.706.399-Ft. értékben, valamint az eljárási díjak nettó 4.102.683-Ft. értékben történő beszámítását, és az ingatlanok tulajdonjogának LEGO Manufacturing Kft. részére -, illetve a Rókabokori út építéséhez szükséges 0683/218 hrsz.-ú ingatlan nettó 7.011.000-Ft.-os áron történő beszámítását és tulajdonjogának az Önkormányzat részére a LEGO Manufacturing Kft. -vel kötendő módosított csereügylet keretében történő elidegenítését és kérjük a Tisztelt Közgyűléstől, hatalmazza fel Polgármester Urat a csereszerződés módosításának aláírására.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és az ügyben döntésüket meghozni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2019. június 18.

Tisztelettel:

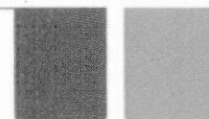


Dr. Kovács Ferenc



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Határozat - tervezet

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

...../2019.(VI.27.) sz.

határozata

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a LEGO Manufacturing Kft. között létrejött,
2017. szeptember 21. napján aláírt csereszerződés módosításáról**

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta, és

hozzájárul, az Önkormányzat és a LEGO Manufacturing Kft. között, a 2017. szeptember 21. napján aláírt csereszerződés, az előterjesztésben foglaltak szerinti módosításához, oly módon, hogy a különbözetként jelentkező nettó 5.660.184-Ft. összeg a módosított csereszerződés aláírásától számított 5 éven belül, egy jövőben esetlegesen jelentkező beruházás során kerül elszámolásra a Felek között. Az Önkormányzat részéről a jelenleg és a jövőben átadandó ingatlanok után felmerülő ÁFA összeget a LEGO Manufacturing Kft. vállalja megfizetni.

Utasítja: a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, a szükséges intézkedések megtételére

Felelős: Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc polgármestert a csereszerződés módosításának aláírására

A határozatot kapják:

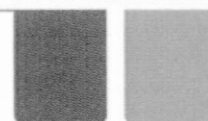
1./ a Közgyűlés tagjai

2./ A címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



CSERESZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

AMENDMENT OF EXCHANGE AGREEMENT

Az (alábbiakban meghatározott) Csereszerződés **JELÉN MÓDOSÍTÁSA** (a továbbiakban „**Módosítás**”) az alábbi felek között jött létre:
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (4400. Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., adószám: 15731766-2-15, KSH szám: 15731766-8411-321-15, törzsszám: 731762) (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”); másrésről a **LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4400 Nyíregyháza, LEGO utca 15.; cégjegyzékszáma: 15-09-074038; statisztikai azonosító jele: 14476732-3240-113-15; adószáma: 14476732-2-15) (a továbbiakban: „**LEGO**”) (az Önkormányzat és a LEGO a továbbiakban külön-külön „**Fél**”, együttesen „**Felek**”)

az alulírott helyen és napon, a következő feltételek mellett:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy a LEGO a természetben Nyíregyháza Megyei Jogú Város külterületén, a 36-os és a 338-as számú főútvonalak kereszteződésében kialakított körforgalmi csomóponttól nyugati-délnyugati irányban elhelyezkedő, Nyíregyháza külterület 0685/20 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon munkahelyteremtő gazdasági-ipari-logisztikai központot (a továbbiakban: „**LEGO Iparterület**”) hozott létre saját beruházás keretében.
- 1.2. A LEGO 2017-ben megkezdte az új nyíregyházi gyárának bővítését (a továbbiakban: „**Bővítés**”).
- 1.3. A Felek megállapítják, hogy a létesítmények megépítése miatt a teljes nyugati ipari terület szabályozása felülvizsgálatra került (Szabályozási terv szintjén a 0696/83 hrsz. alatt nyilvántartott út-Tiszavasvári út/36-os számú főút/-Salamonbokori út-0712 hrsz. alatt nyilvántartott út területe közötti rész). A

THIS AMENDMENT to the Exchange Agreement (defined below) (hereinafter the “**Amendment**”) is made by and between: the **Municipality of Nyíregyháza City of County Rank** (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1., statistical number: 15731766-8411-321-15, registration number: 731762), (hereinafter the “**Municipality**”); and **LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság** (registered seat: 4400 Nyíregyháza, LEGO utca 15.; company registration number: 15-09-074038; statistical identification number: 14476732-3240-113-15; tax no.: 14476732-2-15) (hereinafter “**LEGO**”) (the Municipality and LEGO 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:

1. PREAMBLE

- 1.1. The Parties state that LEGO has established an employment-creating production hall and a logistics facility of industrial nature as an own investment on the plot located in nature in the outer area of Nyíregyháza City of County Rank, to the west, south-west of the roundabout built at in the junction of the main road no. 36 and the main road no. 338., and which is registered under the topographical lot number 0685/20 (hereinafter referred to as the “**LEGO Industrial Zone**”).
- 1.2. In 2017 LEGO commenced to extend its new factory in Nyíregyháza (hereinafter the “**Extension**”).
- 1.3. The Parties agree that due to the construction of the facilities, the zoning regulations of the entire territory of the western industrial area had been revised (which, in the Regulation Plan, corresponds to the territory located between the road of registered under topographical lot number 0696/83 -

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counsellor
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

szabályozási terv módosításának szakmai folyamata lezajlott, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése 2011. december 15-ei ülésén tárgyalta a módosítás alapján a Hosszú távú Településfejlesztési Koncepció módosításának elfogadását, a Település-szerkezeti Terv elfogadását és a HÉSZ módosítás, illetve a szabályozási tervek elfogadását, mely módosításokat Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 51/2011. (XII.16.) sz. határozata alapján elfogadott.

1.4. A fentiekre tekintettel egyes nyíregyházi utak átruházása vált szükségessé a LEGO és az Önkormányzat között, melynek rendezése érdekében a Felek 2017. szeptember 21. napján csereszerződést írtak alá, amelyet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. június 26. napján meghozott 151/2017. (VI.26.) számú határozatával jóváhagyott (a továbbiakban: „Csereszerződés”).

1.5. A Felek rögzítik továbbá, hogy a LEGO beruházásában eredetileg az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, Nyíregyháza (külterület) 0712/1 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közút besorolású ingatlanon és eredetileg a LEGO kizárólagos tulajdonában lévő (a Csereszerződésben Ingatlan6-ként definiált) 0685/59 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett magánút besorolású ingatlanon fekvő ún. déli bekötőút (a továbbiakban: „Déli Bekötőút”) területén infrastruktúra-fejlesztés – ideértve különösen, de nem kizárólag az út kopórétégének cseréjét és új aszfalt burkolattal való ellátását – valósult meg (a továbbiakban: „Déli Bekötőúti Infrastruktúra”).

Tiszavasvári Road/main road no. 36. - Salamonbokori Road and the road registered under topographical lot number 0712). The technical process of the amendment of the Regulation Plan had been completed. On the basis of this amendment, on 15 December 2011, the General Assembly of Nyíregyháza City of County Rank discussed the approval of the amendment of the Long-term City Development Concept, the approval of the City Structure Plan and the modification of the Local Building Regulation, as well as the approval of the regulation plans that have been approved by Resolution no. 51/2011 (XII.16.) of the General Assembly of Nyíregyháza City of County Rank.

1.4. With respect to the above, the transfer of several roads in Nyíregyháza became necessary between LEGO and the Municipality, which had been completed by the Parties in an exchange agreement concluded on 21 September 2017. The exchange agreement was approved by Resolution no. 151/2017 (VI.26.) of the General Assembly of Nyíregyháza City of County Rank made on 26 June 2017 (hereinafter the “Exchange Agreement”).

1.5. In addition, the Parties state that on the territory of the so-called southern access route (hereinafter: “Southern Access Route”) situated on the plot owned originally solely by the Municipality, located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot number 0712/1 as excluded public road, as well as on the plot (defined as Property6 in the Exchange Agreement) owned originally solely by LEGO, located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot number 0685/59 as excluded private road, LEGO performed infrastructure development including, but not limited to road wearing surface change and building of a new asphalt coverage (hereinafter: “Southern Access Route Infrastructure”).

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counse
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

- 1.6. A fentieknek megfelelően a Felek a Csereszerződésben rendezték a Déli Bekötőúti Infrastruktúra 0712/1 helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő részének számviteli átvételét, valamint további ingatlanokkal együtt a (Csereszerződésben Ingatlan6-ként definiált) 0685/59 helyrajzi számú ingatlan csere jogcímén történő átruházását az Önkormányzat részére, a rajta elhelyezkedő Déli Bekötőúti Infrastruktúra átadásával együtt.
- 1.7. A Csereszerződés alapján a Déli Bekötőúti Infrastruktúra mellett egyéb létesítmények is átadásra kerültek. Tekintettel arra, hogy a Csereszerződés alapján a LEGO által az Önkormányzatra átruházott ingatlanok és létesítmények értéke összesen 52.993.157,- Ft-tal magasabb volt, mint az Önkormányzat által átruházott ingatlanok és létesítmények értéke, az Önkormányzat vállalta, hogy a különbözet (azaz 52.993.157,- Ft) összegének mértékéig (a továbbiakban: „**Kompenzációs Összeg**”) kompenzálja a LEGO-t.
- 1.8. Az Önkormányzat a Csereszerződés rendelkezéseinek megfelelően a LEGO további fejlesztési terveinek biztosítása, továbbá a LEGO Iparterület szabályozási tervnek történő megfelelése érdekében megszerezte a Nyíregyháza 0696/44-48 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát (a továbbiakban: „**Eredeti Kompenzációs Ingatlanok**”), és elvégezte a szükséges telekalakítási eljárásokat az Önkormányzat által megvalósítandó útfejlesztés és a LEGO részére átruházandó ingatlanok kialakítása érdekében.
- 1.9. Emellett az Önkormányzat jelezte a LEGO-nak, hogy a Rókabokori út szélesítése érdekében meg kívánja szerezni a Csereszerződés és a jelen Módosítás szerinti ügylet keretein belül a LEGO kizárólagos (1/1) tulajdonában álló,
- 1.6. According to the above, in the Exchange Agreement the Parties regulated the transfer of the part of the Southern Access Route Infrastructure situated on the plot under topographical lot number 0712/1 for accounting purposes, and, among other properties, the transfer of the plot under topographical lot number 0685/59 (defined as Property6 in the Exchange Agreement) to the Municipality on the legal title of ‘exchange’ along with the transfer of the Southern Access Route Infrastructure thereon.
- 1.7. Under the Exchange Agreement, in addition to the Southern Access Route Infrastructure, other facilities were also transferred. With respect to the fact that under the Exchange Agreement the value of the properties and facilities transferred by LEGO to the Municipality was higher than the properties and the facilities transferred by the Municipality to LEGO with the total amount of HUF 52,993,157, the Municipality undertook to compensate LEGO up to the amount of the difference (i.e. HUF 52,993,157) (hereinafter the “**Compensation Amount**”).
- 1.8. In accordance with the provisions of the Exchange Agreement, the Municipality, in order to ensure the road development to be completed by the Municipality and the additional development plans of LEGO and to be in compliance with the zoning regulations of the LEGO Industrial Area, acquired the ownership of the properties registered under topographical lot nos. Nyíregyháza 0696/44-48 (hereinafter the “**Original Compensation Properties**”), and completed the plot formation procedures that were necessary to form the properties to be transferred to LEGO.
- 1.9. Furthermore, the Municipality notified LEGO that for the purpose of the extension of Rókabokori Road, it wishes to acquire the plot registered under topographical lot number **0683/218**, located at the external area of Nyíregyháza at the address of 4400

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counse
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

nyíregyházi külterületi, **0683/218** helyrajzi számú, „kivett magánút” megnevezésű, 4400 Nyíregyházán (külterület) található 1845 m² területnagyságú ingatlant (a továbbiakban: „**Rókabokori Ingatlan**”), így annak értéke is beszámításra kerül a Kompenzációs Összegbe jelen Módosítás rendelkezései szerint.

2. ÉRTELMEZÉS

- 2.1. A Felek megállapodnak, hogy kifejezett eltérő rendelkezés hiányában a jelen Módosításban nagy kezdőbetűvel írt kifejezések a Csereszerződésben meghatározott jelentéssel bírnak.

3. A MÓDOSÍTÁSOK TÁRGYA

- 3.1. A Kompenzációs Ingatlanok
- 3.1.1. Az Önkormányzat kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- a) a nyíregyházi külterületi, **0696/214** helyrajzi számú, „kivett beruházási terület” megnevezésű, 4400 Nyíregyházán (külterület) található 5181 m² területnagyságú ingatlan (a továbbiakban: „**Kompenzációs Ingatlan1**”), amely a 0696/44 helyrajzi számú Eredeti Kompenzációs Ingatlanból jött létre. A Felek megállapítják, hogy a Kompenzációs Ingatlan1 tulajdoni lapján semmilyen teher nem szerepel.
- b) a nyíregyházi külterületi, **0696/216** helyrajzi számú, „kivett beruházási terület” megnevezésű, 4400 Nyíregyházán (külterület) található 5980 m² területnagyságú ingatlan (a továbbiakban: az „**Kompenzációs Ingatlan2**”), amely a 0696/45 helyrajzi számú Eredeti

Nyíregyháza (external area) classified as “excluded private road”, with a size of 1845 sqm, owned exclusively (1/1 ownership ratio) by LEGO, in the framework of the transaction under the Exchange Agreement and this Amendment (hereinafter the “**Rókabokori Property**”), so the value of which shall also be set off against the Compensation Amount in accordance with the provisions of this Amendment.

2. INTERPRETATION

- 2.1. The Parties agree that in this Amendment, unless it is expressly provided otherwise, capitalized terms shall have the same meaning ascribed to them by the Exchange Agreement.

3. SUBJECT OF THE AMENDMENTS

- 3.1. The Compensation Properties
- 3.1.1. The following properties are solely (in 1/1 ownership ratio) owned by the Municipality:

- a) the plot registered under topographical lot number **0696/214**, located at the external area of Nyíregyháza at the address of 4400 Nyíregyháza (external area) classified as “excluded investment area”, with a size of 5181 sqm (hereinafter the “**Compensation Property1**”) which was formed from the Original Compensation Property under topographical lot number 0696/44. The Parties state that no encumbrance is indicated on the land registry sheet of the Compensation Property1.
- b) the plot registered under topographical lot number **0696/216**, located at the external area of Nyíregyháza at the address of 4400 Nyíregyháza (external area) classified as “excluded investment area”, with a size of 5980 sqm (hereinafter the “**Compensation**

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counse
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

Kompenzációs Ingatlanból jött létre.
A Felek megállapítják, hogy a
Kompenzációs Ingatlan2 tulajdoni
lapján semmilyen teher nem
szerepel.

- c) a nyíregyházi külterületi, **0696/218**
helyrajzi számú, „kivett beruházási
terület” megnevezésű, 4400
Nyíregyházán (külterület) található
5704 m² terület nagyságú ingatlan (a
továbbiakban: az „**Kompenzációs
Ingatlan3**”), amely a 0696/46
helyrajzi számú Eredeti
Kompenzációs Ingatlanból jött létre.
A Felek megállapítják, hogy a
Kompenzációs Ingatlan3 tulajdoni
lapján semmilyen teher nem
szerepel.
- d) a nyíregyházi külterületi, **0696/220**
helyrajzi számú, „kivett beruházási
terület” megnevezésű, 4400
Nyíregyházán (külterület) található
6314 m² terület nagyságú ingatlan (a
továbbiakban: az „**Kompenzációs
Ingatlan4**”), amely a 0696/47
helyrajzi számú Eredeti
Kompenzációs Ingatlanból jött létre.
A Felek megállapítják, hogy a
Kompenzációs Ingatlan4 tulajdoni
lapján semmilyen teher nem
szerepel.
- e) A nyíregyházi külterületi, **0696/222**
helyrajzi számú, „kivett beruházási
terület” megnevezésű, 4400
Nyíregyházán (külterület) található
2970 m² terület nagyságú ingatlan (a
továbbiakban: az „**Kompenzációs
Ingatlan5**”), amely a 0696/48
helyrajzi számú Eredeti
Kompenzációs Ingatlanból jött létre.
A Felek megállapítják, hogy a

Property2”) which was formed from
the Original Compensation Property
under topographical lot number
0696/45. The Parties state that no
encumbrance is indicated on the land
registry sheet of the Compensation
Property2.

- c) the plot registered under
topographical lot number **0696/218**,
located at the external area of
Nyíregyháza at the address of 4400
Nyíregyháza (external area)
classified as “excluded investment
area”, with a size of 5704 sqm
(hereinafter the “**Compensation
Property3**”) which was formed from
the Original Compensation Property
under topographical lot number
0696/46. The Parties state that no
encumbrance is indicated on the land
registry sheet of the Compensation
Property3.
- d) the plot registered under
topographical lot number **0696/220**,
located at the external area of
Nyíregyháza at the address of 4400
Nyíregyháza (external area)
classified as “excluded investment
area”, with a size of 6314 sqm
(hereinafter the “**Compensation
Property4**”) which was formed from
the Original Compensation Property
under topographical lot number
0696/47. The Parties state that no
encumbrance is indicated on the land
registry sheet of the Compensation
Property4.
- e) The plot registered under
topographical lot number **0696/222**,
located at the external area of
Nyíregyháza at the address of 4400
Nyíregyháza (external area)
classified as “excluded investment
area”, with a size of 2970 sqm
(hereinafter the “**Compensation
Property5**”) which was formed from
the Original Compensation Property

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtársam / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counsellor
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

Kompenzációs Ingatlan5 tulajdoni lapján semmilyen teher nem szerepel.

under topographical lot number 0696/48. The Parties state that no encumbrance is indicated on the land registry sheet of the Compensation Property5.

(a 3.1.1 pontban részletezett ingatlanok a továbbiakban együttesen „**Kompenzációs Ingatlanok**”).

(the properties detailed above in Section 3.1.1 hereinafter collectively referred to as the “**Compensation Properties**”).

3.2. A Kompenzációs Ingatlanok értéke

3.2. Value of the Compensation Properties

3.2.1. A Felek megállapodnak, hogy a Kompenzációs Ingatlanok értéke összesen nettó **50.241.290,- Ft** (azaz ötvenmillió-kétszáznegyvenegyezer-kétszázkilencven forint), amelyből az egyes Kompenzációs Ingatlanok értéke az alábbiak szerint került megállapításra:

3.2.1. The Parties agree that the value of the Compensation Properties is a total net amount of **HUF 50,241,290** (that is fifty million two hundred and forty-one thousand, two hundred ninety Hungarian forints) from which the value of the certain Compensation Properties has been established as follows:

- a) a Kompenzációs Ingatlan1 (nettó) értéke 9.954.496,- Ft;
- b) a Kompenzációs Ingatlan2 (nettó) értéke 11.489.652,- Ft;
- c) a Kompenzációs Ingatlan3 (nettó) értéke 10.959.361,- Ft;
- d) a Kompenzációs Ingatlan4 (nettó) értéke 12.131.382,- Ft;
- e) a Kompenzációs Ingatlan5 (nettó) értéke 5.706.399,- Ft;

- a) the (net) value of the Compensation Property1 is HUF 9,954,496;
- b) the (net) value of the Compensation Property2 is HUF 11,489,652;
- c) the (net) value of the Compensation Property3 is HUF 10,959,361;
- d) the (net) value of the Compensation Property4 is HUF 12,131,382;
- e) the (net) value of the Compensation Property5 is HUF 5,706,399;

3.3. Kompenzációs Ingatlanok megszerzésével és kialakításával kapcsolatban felmerült költségek

3.3. Costs incurred relating to the acquisition and formation of the Compensation Properties

3.3.1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzatnál a Kompenzációs Ingatlanok megszerzésével és szabályozási terv szerinti kialakításával összefüggésben összesen nettó **4.102.683,- Ft** (azaz négy millió-százkétezer-hatszáznyolcvanhárom forint) összegű költség merült fel (amely magában foglalja különösen, de nem kizárólagosan az igazságügyi szakértői díjakat, földhivatali eljárási díjakat, talajvédelmi terv készítésének díját és a földvédelmi járulék összegét) (a továbbiakban:

3.3.1. The Parties state that a total net amount of **HUF 4,102,683** (that is four million, one hundred two thousand, six hundred and eighty-three Hungarian forints) incurred as cost at the Municipality relating to the acquisition and formation of the Compensation Properties in accordance with the regulation plan (which contains including but not limited to the fees of the forensic expert, land registry office fees, fee of the preparation of the soil protection plan and the amount of soil protection contribution) (hereinafter the

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counse
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

„Önkormányzati Költségek”).

- 3.4. A Rókabokori Ingatlan
- 3.4.1. A LEGO kizárólagos tulajdonát képezi (1/1 tulajdoni arányban) a nyíregyházi külterületi, **0683/218** helyrajzi számú, „kivett magánút” megnevezésű, 4400 Nyíregyházán (külterület) található 1845 m² terület nagyságú ingatlan. A Felek megállapítják, hogy a Rókabokori Ingatlanon az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth u. 41.) vezetékJog jogosultja javára vezetékJog került bejegyzésre a tulajdoni lap III. rész (teherlap) 1. pontja alatt 132 kV-os távvezetésekre, 1182 m² területre.
- 3.5. A Rókabokori Ingatlan értéke
- 3.5.1. A Felek megállapodnak, hogy a Rókabokori Ingatlan 3.800,- Ft / m² áron számított értéke nettó **7.011.000,- Ft** (azaz hétmillió-tizenegyezer forint).
- 3.6. A Felek megállapodása
- 3.6.1. Az Önkormányzat csere jogcímén átruhazza a kizárólagos tulajdonát képező Kompenzációs Ingatlanokat a LEGO részére, valamint megszerzi a LEGO kizárólagos tulajdonát képező Rókabokori Ingatlan tulajdonjogát. A LEGO csere jogcímén átruhazza a kizárólagos tulajdonát képező Rókabokori Ingatlant az Önkormányzat részére, valamint megszerzi az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Kompenzációs Ingatlanok tulajdonjogát.
- 3.6.2. A Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat által a Csereszerződés és a jelen Módosítás alapján a LEGO részére átadott ingatlanok és létesítmények, valamint az Önkormányzati Költségek értéke mindösszesen nettó 66.903.288,- Ft, amely az alábbi összegekből tevődik össze:

Ingatlan/létesítmény/költség	Érték (Ft)
------------------------------	------------

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counse
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

“Municipality Costs”).

- 3.4. The Rókabokori Property
- 3.4.1. The plot registered under topographical lot number **0683/218**, located at the external area of Nyíregyháza at the address of 4400 Nyíregyháza (external area) classified as “excluded private road”, with a size of 1845 sqm is solely (in 1/1 ownership ratio) owned by LEGO. The Parties state that under point I of part III of the land registry sheet (encumbrance sheet), a cable right has been registered on the Rókabokori Property in favour of E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth u. 41.) for a 132 kV power line on 1182 sqm.
- 3.5. Value of the Rókabokori Property
- 3.5.1. The Parties agree that the net value of the Rókabokori Property is **HUF 7,011,000** (that is seven million eleven thousand Hungarian forints) calculated with HUF 3,800 / sqm.
- 3.6. Agreement of the Parties
- 3.6.1. The Municipality transfers to LEGO on the legal title of ‘exchange’ the Compensation Properties owned solely by the Municipality and acquires the ownership right of the Rókabokori Property solely owned by LEGO. LEGO transfers to the Municipality on the legal title of ‘exchange’ the Rókabokori Property owned solely by LEGO and acquires the ownership right of the Compensation Properties solely owned by the Municipality.
- 3.6.2. The Parties state that the total value of the properties and facilities transferred by the Municipality to LEGO under the Exchange Agreement and this Amendment, and the Municipality Costs is the net amount of HUF 66,903,288, consisting of the following amounts:

Property/facility/cost	Value (HUF)
------------------------	-------------

Ellenjegyzem / Countersigned by:

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

Ingatlan1	68.708
Ingatlan2	1.175.756
Ingatlan3	725.680
Ingatlan4	372.104
Ingatlan3-on elhelyezkedő Csapadékvíz-elvezető Hálózat	7.814.912
Ingatlan3-on elhelyezkedő Déli Bekötőúti Közvilágítás	2.402.155
Kompenzációs Ingatlan1	9.954.496
Kompenzációs Ingatlan2	11.489.652
Kompenzációs Ingatlan3	10.959.361
Kompenzációs Ingatlan4	12.131.382
Kompenzációs Ingatlan5	5.706.399
Önkormányzati Költségek	4.102.683
Összesen:	66.903.288

3.6.3. A Felek megállapítják, hogy a LEGO által a Csereszerződés és a jelen Módosítás alapján az Önkormányzat részére átadott ingatlanok és létesítmények értéke mindösszesen nettó 72.563.472,- Ft, amely az alábbi összegekből tevődik össze:

Ingatlan/létesítmény	Érték (Ft)
Ingatlan5	3.865.404
Ingatlan6 (felépítmény nélkül)	3.354.340
Ingatlan7	126.608
Ingatlan6-on elhelyezkedő Déli Bekötőúti Infrastruktúra	17.316.600
0712/1 helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő Déli Bekötőúti Infrastruktúra	40.889.520
Rókabokori Ingatlan	7.011.000
Összesen:	72.563.472

3.6.4. A Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat által a Csereszerződés és a

Property1	68,708
Property2	1,175,756
Property3	725,680
Property4	372,104
Rainwater Deflector Network located on the Property3	7,814,912
Southern Access Route Public Lightning located on the Property3	2,402,155
Compensation Property1	9,954,496
Compensation Property2	11,489,652
Compensation Property3	10,959,361
Compensation Property4	12,131,382
Compensation Property5	5,706,399
Municipality Costs	4,102,683
Total:	66,903,288

3.6.3. The Parties state that the total net value of the properties and facilities transferred by LEGO to the Municipality under the Exchange Agreement and this Amendment is HUF 72,563,472, consisting of the following amounts:

Property/facility	Value (HUF)
Property5	3,865,404
Property6 (without superstructure)	3,354,340
Property7	126,608
Southern Access Route Infrastructure located on the Property6	17,316,600
Southern Access Route Infrastructure located on the plot under topographical lot number 0712/1	40,889,520
Rókabokori Property	7,011,000
Total:	72,563,472

3.6.4. The Parties establish that the amount of the difference between the total net value of

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőjében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counse
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

jelen Módosítás alapján a LEGO részére átadott ingatlanok és létesítmények, valamint az Önkormányzati Költségek nettó értéke (azaz 66.903.288,- Ft), valamint a LEGO által a Csereszerződés és a jelen Módosítás alapján az Önkormányzat részére átadott ingatlanok és létesítmények nettó értéke (azaz 72.563.472,- Ft) közötti különbszet (nettó) **5.660.184,- Ft** (a továbbiakban: „**Különbözet**”). A Felek megállapodnak abban, hogy a Különbözet vonatkozásában valamely, a Feleket érintő jövőbeni fejlesztés során számolnak el egymással a jelen Módosítás aláírásától számított 5 (öt) éven belül akként, hogy az Önkormányzat kötelezettséget vállal a Különbözet összegének figyelembe vételére.

3.6.5. A Felek megállapítják, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése [*]. ([*]) számú határozatával a Kompenzációs Ingatlanokat csere jogcímén történő elidegenítésre kijelölte és a Rókabokori Ingatlan csere jogcímén történő megszerzéséhez hozzájárult.

3.6.6. A Felek kijelentik, hogy jelen Módosítás megkötése során figyelembe vették az Önkormányzat által átruházásra kerülő nemzeti vagyon (azaz a Kompenzációs Ingatlanok) tekintetében az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdésében foglalt értékarányosság követelményét.

3.6.7. A Felek rögzítik, hogy a csereügyletre tekintettel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: „**Mötv.**”) 108/A. § (1) bekezdésének c) pontja alapján mellőzték a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „**Nvtv.**”) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetést.

3.6.8. A Felek megállapítják, hogy a cserével érintett önkormányzati vagyon (azaz az egyes Kompenzációs Ingatlanok) egyedi

the properties and facilities transferred by the Municipality to LEGO under the Exchange Agreement and this Amendment, and the Municipality Costs (i.e. HUF 66,903,288) and the total net value of the properties and facilities transferred by LEGO to the Municipality under the Exchange Agreement and this Amendment (i.e. HUF 72,563,472) is (net) **HUF 5,660,184** (hereinafter the „**Difference**”). The Parties agree that the amount of the Difference shall be settled between the Parties in the course of a future development affecting the Parties within 5 (five) years from the date of signing of this Amendment, in a way that the Municipality shall be obliged to take into account the amount of the Difference.

3.6.5. The Parties establish that by its resolution No. [*]. ([*]), the General Assembly of Nyíregyháza City of County Rank designated the Compensation Properties to dispose on the legal title of ‘exchange’ and approved the acquisition of the Rókabokori Property on the legal title of ‘exchange’.

3.6.6. The Parties state that in the course of the conclusion of the Exchange Agreement and this Amendment, they have taken into account the requirement of value proportionality under Article 38(3) of the Fundamental Law in respect of the national assets (i.e. the Compensation Properties) to be transferred by the Municipality.

3.6.7. The Parties state that with respect to the exchange deal, they have omitted the tendering procedure required under Section 13(1) of Act CXCVI of 2011 on National Assets (hereinafter: “**National Assets Act**”) on the basis of point c) of 108/A(1) of Act CLXXXIX of 2011 on Local Governments of Hungary (hereinafter: “**Local Government Act**”).

3.6.8. The Parties establish that the individual gross market value of the assets of the local government (i.e. of the certain

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counsellor
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

bruttó forgalmi értéke nem haladja meg az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében és Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontjában meghatározott értékhatárt (azaz 25.000.000,- Ft-ot). Ennek megfelelően a Mötv. 108/A. § (2) bekezdése értelmében, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal 2019. június 17. napján kelt szakmai véleménye (a továbbiakban: „**Szakmai Vélemény**”) alapján jelen csereügylethez az illetékes megyei kormányhivatal jóváhagyása nem szükséges. A Szakmai Vélemény jelen Módosítás 1. számú Mellékletét képezi.

- 3.7. Az Önkormányzat által átruházandó Kompenzációs Ingatlanokkal kapcsolatos általános forgalmi adó megfizetése
- 3.7.1. A Felek rögzítik, hogy a Kompenzációs Ingatlanok a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítészeti Osztálya által nyújtott és jelen Módosítás 2. számú Mellékletét képező tájékoztatás alapján beépíthető területek, és építési telkeknek minősülnek, így az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „**Áfa tv.**”) 259. § 7. pontja szerint is építési telkek.
- 3.7.2. A Felek megállapítják, hogy a Kompenzációs Ingatlanok mint építési telkek átruházása az Áfa tv. 86.§ (1) k) pontja értelmében 27%-os adókulcs alá esik és a Kompenzációs Ingatlanoknak a LEGO részére történő átadása az Áfa tv. általános szabályai szerinti áfa-fizetési kötelezettséget keletkeztet (egyenes áfa-fizetési kötelezettség).
- 3.8. A LEGO által átruházandó Rókabokori Ingatlannal kapcsolatos általános forgalmi adó megfizetése
- 3.8.1. A Felek rögzítik, hogy a Rókabokori Ingatlan a Nyíregyháza Megyei Jogú

Compensation Properties) affected by the exchange does not exceed the value determined by Section 13(1) of the National Assets Act and point c) of Section 5(4) of Act L of 2018 on the 2019 Central State Budget of Hungary (i.e. HUF 25,000,000). Therefore, in accordance with Section 108/A(2) of the Local Government Act and in line with the professional opinion of Government Office of Szabolcs-Szatmár-Bereg County dated 17 June 2019 (hereinafter: “**Professional Opinion**”), the approval of the competent county governmental office shall not be required to the exchange. The Professional Opinion is attached to this Amendment as Annex 1.

- 3.7. The payment of the value added tax relating to the Compensation Properties to be transferred by the Municipality
- 3.7.1. The Parties establish that in accordance with the statement of the Chief Architect's Department of the Mayor's Office of Municipality of Nyíregyháza City of County Rank attached to this Amendment as Annex 2, the Compensation Properties are plots that may be built in, thus, they shall be qualified as building lands. As a result, the Compensation Properties are building lands also under Section 259 point 7 of Act CXXVII of 2007 on Value Added Tax (hereinafter the “**VAT Act**”).
- 3.7.2. The Parties establish that the transfer of the Compensation Properties as building plots is subject to a 27% VAT rate under point k) of Section 86(1) of the VAT Act, and the transfer of the Compensation Properties to LEGO raises VAT payment obligation in line with the general regulations of the VAT Act (VAT payment obligation in a normal way).
- 3.8. The payment of the value added tax relating to the Rókabokori Property to be transferred by LEGO
- 3.8.1. The Parties establish that, in accordance with the statement of the Chief Architect's

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

— dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counsellor
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

—
LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

Város Polgármesteri Hivatalának Főépítész Osztálya által nyújtott és jelen Módosítás 2. számú Mellékletét képező tájékoztatás alapján 1. rendű közlekedési célú közterületnek minősül, és mivel nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és nem minősül beépített ingatlannak, így az Áfa tv. 259. § 7. pontja szerint is építési telek. A Felek megállapítják, hogy a LEGO 2019. január 18. napján területrelépési engedélyt bocsátott ki az Önkormányzat részére, amely alapján a Rókabokori Ingatlanon útépitési munkálatok kezdődtek meg.

Department of the Mayor's Office of the Municipality of Nyíregyháza City of County Rank and attached to this Amendment as Annex 2, the Rókabokori Property shall be qualified as a public area for traffic purposes of first category, and since it serves the construction of tracks, roads and other similar structures (construction site), which does not qualify as a property that may be built-in, it is as a building land also under Section 259 point 7 of VAT Act. The Parties declare that a permission to enter in the area was issued by LEGO to the Municipality on 18 January 2019 on the basis of which road construction works have been commenced on the Rókabokori Property.

3.8.2. A Felek megállapítják, hogy a Rókabokori Ingatlan mint építési telek átruházása az Áfa tv. 86.§ (1) k) pontja értelmében 27%-os adókulcs alá esik és a Rókabokori Ingatlannak az Önkormányzat részére történő átadása az Áfa tv. általános szabályai szerinti áfa-fizetési kötelezettséget keletkeztet (egyeses áfa-fizetési kötelezettség).

3.8.2. The Parties establish that the transfer of the Rókabokori Property as building plot is subject to a 27% VAT rate under point k) of Section 86(1) of the VAT Act, and the transfer of the Rókabokori Property to the Municipality raises VAT payment obligation in line with the general regulations of the VAT Act (VAT payment obligation in a normal way).

3.9. Illeték

3.9. Stamp duty

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

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

3.10. Számla kibocsátása

3.10. Issue of the invoice

3.10.1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Módosítással érintett ügylet tekintetében a számlákat jelen Módosítás aláírását követő 8 (nyolc) napon belül bocsátják ki.

3.10.1. The Parties agree that the invoices shall be issued by the Parties within 8 (eight) days following the signing of this Amendment in respect of the transaction affected by this Amendment.

3.11. Nyilatkozatok és kötelezettségvállalások

3.11. Declarations and undertakings

3.11.1. A Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Kompenzációs Ingatlanok és a Rókabokori Ingatlan per-, teher és igénymentes, a fenti 3.4.1 pontban foglalt teher kivételével. A Felek a saját tulajdonukban lévő ingatlan

3.11.1. The Parties state that pursuant to the data of the land registry, the Compensation Properties and the Rókabokori Property are free from any encumbrance, litigation and claim with the exception of the encumbrance included in Section 3.4.1

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counsellor
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

tekintetében szavatosságot vállalnak azért, hogy a Kompenzációs Ingatlanok és a Rókabokori Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nincs olyan joga, mely a másik Fél tulajdonszerzését akadályozná.

3.11.2. A Felek jelen Módosítás aláírását követő 5 (öt) napon belül, megtekintett állapotban veszik birtokba a Módosítás alapján tulajdonukba kerülő Kompenzációs Ingatlanokat és Rókabokori Ingatlant. Felek a birtokbavétel napjától kezdődően szedik a Kompenzációs Ingatlanok és a Rókabokori Ingatlan hasznait és viselik azok terheit is.

3.11.3. Az Önkormányzat nem szavatol a Kompenzációs Ingatlan ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett területmértékéért, az állagáért és nem vállal kötelezettséget közművezetékek kiváltására vagy hasonló jellegű – a beépítést, vagy használatot akadályozó – körülmények megszüntetésére.

3.11.4. A LEGO nem szavatol a Rókabokori Ingatlan ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett területmértékéért, az állagáért és nem vállal kötelezettséget közművezetékek kiváltására vagy hasonló jellegű – a beépítést, vagy használatot akadályozó – körülmények megszüntetésére.

3.11.5. Jelen Módosítás aláírásával a Felek kölcsönös, visszavonhatatlan és további feltétel nélküli hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy

- a) a Kompenzációs Ingatlanokra a LEGO tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban csere jogcímén a nyíregyházi ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Önkormányzat tulajdonjogának egyidejű törlése mellett; és

above. The Parties, relating to their own property, respectively, warrant that no third party has such right relating to the Compensation Properties and the Rókabokori Property which would hinder the acquisition of the ownership by the other Party.

3.11.2. The Parties take the possession of the Compensation Properties and the Rókabokori Property to be acquired under this Amendment in an inspected condition within 5 (five) days following the signing of this Amendment. The Parties collect the benefits and bear the burdens of the Compensation Properties and the Rókabokori Property from the date of taking possession.

3.11.3. The Municipality shall not warrant the size and status of the Compensation Properties as stated in the land registry, and shall not undertake to change the public utility cables or to terminate any other similar circumstance which may hinder the use or the build-in.

3.11.4. LEGO shall not warrant the size and status of the Rókabokori Property as stated in the land registry, and shall not undertake to change the public utility cables or to terminate any other similar circumstance which may hinder the use or the build-in.

3.11.5. By signing this Amendment, the Parties hereby grant their mutual, irrevocable and unconditional consent

- to the registration of LEGO's 1/1 ownership right into the land registry of Nyíregyháza relating to the Compensation Properties on the legal title of 'exchange' simultaneously with the deregistration of Municipality's ownership right; and

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counse
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

- b) a Rókabokori Ingatlanra az Önkormányzat tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban csere jogcímén a nyíregyházi ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a LEGO tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

4. VEGYES RENDELKEZÉSEK

4.1. A Felek meghatalmazzák dr. Kamocsay-Berta Eszter ügyvédet (Kamocsay-Berta Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8., kamarai azonosító száma: 36062540), hogy képviselje a Feleket a Felek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törltetése, illetve tulajdonjoguknak Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Járási Földhivatala általi bejegyzésével kapcsolatos eljárásban. A Felek felhatalmazzák továbbá a fenti ügyvédet, hogy a B400-as formanyomtatványt kitöltse, aláírja, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Járási Földhivatala részére benyújtsa. Dr. Kamocsay-Berta Eszter a jelen meghatalmazást az aláírásával elfogadja. A bejegyzési eljárás költségeit a LEGO viseli.

4.2. Felek jelen Módosítás aláírásával hozzájárulnak, illetve tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: „Üttv.”), a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében végzendő, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról szóló 2/2007. (11.19.) számú szabályzat, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az

- to the registration of the Municipality's 1/1 ownership right into the land registry of Nyíregyháza relating to the Rókabokori Property on the legal title of 'exchange' simultaneously with the deregistration of LEGO ownership right.

4. MISCELLANEOUS PROVISIONS

4.1. The Parties hereby give a power of attorney to dr. Eszter Kamocsay-Berta (Kamocsay-Berta Ügyvédi Iroda, address: 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8., bar identification number: 36062540) to represent them in the procedure in relation to the de-registration of the ownership right of the Parties and the registration of the ownership right of the Parties by the Local Land Registry Office of Nyíregyháza (full name in Hungarian: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Járási Földhivatala). Furthermore, the Parties authorise the above attorney to fill, sign and submit the B400 form document to the Furthermore, the Parties authorise the above attorney to fill, sign and submit the B400 form document to the Local Land Registry Office of Nyíregyháza. Dr. Eszter Kamocsay-Berta hereby accepts the power of attorney. The costs of the registration procedure shall be borne by LEGO.

4.2. By signing this Amendment, the Parties give their consent and acknowledge that the attorney at law – according to the provisions of Act LXXVIII of 2017 on the Activity of Attorneys (hereinafter “Attorney Act”), the Regulation No. 2/2007 (11.19.) on the tasks to be performed in order to facilitate the security of legal transactions and related to the use of electronic signature issued by the Hungarian Bar Association and Act LIII of 2017 on the Prevention and Combating of Money Laundering and Terrorist Financing – shall take the necessary

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőtében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counse
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

azonosítást, a személyazonosság igazoló ellenőrzését és az egyéb szükséges ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye, ennek keretében a bemutatott azonosító okmányokról, okiratokról másolatot készítsen és őrizzen, a szükséges hatósági adatigénylést elvégezze.

- 4.3. 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.
- 4.4. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen Módosítást tévedéstől, megtévesztéstől, kényszerítéstől, valamint mindennemű jogellenes magatartástól mentesen kötik meg. A Felek rögzítik, hogy jelen Módosítás kölcsönös érdekeik alapján jött létre, annak tartalmát ismerik, a benne foglaltakkal maradéktalanul egyetértenek.
- 4.5. A Felek jelen Módosításból fakadó esetleges vitás kérdéseiket egymás között, tárgyalás útján kívánják rendezni, ennek sikertelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.
- 4.6. A jelen Módosításban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései (elsősorban annak cserére vonatkozó rendelkezései) az irányadók.
- 4.7. A Csereszerződésnek a jelen Módosítás által nem érintett rendelkezései változatlanul hatályosak maradnak.
- 4.8. A jelen Módosítás magyar és angol nyelven készült, értelmezési kérdésekben a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

measures for the identification, the verification of identity and the customer due diligence, and within this framework shall make and keep copies of the presented documents and shall conclude the necessary data request from publicly-accessible records.

- 4.3. 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.
- 4.4. The Parties both declare that they conclude this Amendment free of delusion, deception, threat or any other illegal behaviour. The Parties state that this Amendment was concluded on the basis of their mutual interests, they are aware of its content and fully agree with its provisions.
- 4.5. The Parties wish to settle any potential disputes arising in connection with this Amendment through negotiations, in the event of failure to succeed, they stipulate the exclusive jurisdiction of the competent court in Nyíregyháza.
- 4.6. The provisions of the Civil Code (in particular the provisions on the exchange) shall apply to all issues not regulated in this Amendment.
- 4.7. The provisions of the Exchange Agreement not affected by this Amendment shall remain unchanged, effective and binding.
- 4.8. This Amendment has been prepared in Hungarian and English languages; in case of any discrepancies, the Hungarian version shall prevail.

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselőjében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counse
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

Jelen Módosítás 8 (nyolc) példányban került aláírásra, amelyek mindegyike ugyanazon okiratnak minősül.

Szerződő felek jelen Módosítást elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

This Amendment is signed in 8 (eight) counterparts, each of them which together shall constitute the same instrument.

This Amendment has been read and its content has been understood by the contracting Parties, and, as it is in compliance with the Parties' intentions, they have signed the Amendment.

•

Mellékletek :

1. számú Melléklet: Szakmai Vélemény

2. számú Melléklet: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által kiadott tájékoztatások

Annexes:

Annex 2: Professional Opinion

Annex 2: Statement issued by the Chief Architect's Department of the Mayor's Office of Municipality of Nyíregyháza City of County Rank

Nyíregyháza, **2019.**

2019 /

Nyíregyháza, 2019. _____. /

2019

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

képviselésében / represented by
Dr. Kovács Ferenc polgármester / mayor

Ellenjegyzem Nyíregyházán, 2019.

_____. napján / Countersigned in
Nyíregyháza on _____ 2019 by:

Dr. Magyar Zoltán

jogtanácsos / legal counsel
Kamarai azonosító száma / Bar identification
number: 36075648

**LEGO Manufacturing
Korlátolt Felelősségű Társaság**

képviselésében / represented by
Jesper Hassellund Mikkelsen, Papp Lajos, dr.
Nagy Zoltán Gábor

Ellenjegyzem Nyíregyházán, 2019.

_____. napján / Countersigned in
Nyíregyháza on _____ 2019 by:

Dr. Kamocsay-Berta Eszter

ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar identification
number: 36062540

Ellenjegyzem / Countersigned
by:

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Képviselésében / Represented by: Dr.
Kovács Ferenc polgármester / mayor

dr. Magyar Zoltán
jogtanácsos / legal counsel
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number:
36075648

LEGO Manufacturing Kft.

Dr. Kamocsay-Berta Eszter
ügyvéd / attorney at law
Kamarai azonosító száma / Bar
identification number: 36062540

1. SZÁMÚ MELLÉKLET / ANNEX 1

Szakmai Vélemény / Professional Opinion



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ugyiratszám: SZ/153/01279-2/2019
Ugyintéző: Seres Valéria
Telefon: 42-599-314

Tárgy: szakmai vélemény
Határidő: -
Hiv. szám: -
Melléklet: -

Dr. Magyar Zoltán úr részére
jogtanácsos
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Vagyongazdálkodási Osztály
Nyíregyháza
Kossuth tér 1.

Tisztelt dr. Magyar Zoltán Úr!

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatalhoz 2019. június 3. napján érkezett kérelmére – a rendelkezésemre álló dokumentumok, információk alapján – az alábbi szakmai véleményt adom.

Jogtanácsos úr kérdése: *Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a LEGO között 2017-ben csereszerződést kötött, melyet módosítani kíván. Az alapszerződés szerint a 2 fél tulajdonát képező ingatlanok cseréltek gazdát, oly módon, hogy az ingatlanok értéke között fennálló, kb. 53 millió forint értékkülönbséget az önkormányzat úgy fizeti meg, hogy a LEGO által kért beruházási terület bővítéséhez szükséges ingatlant szerzi meg, majd azokat szabályozásnak megfelelően kialakítja és a szükséges területet a tartozás fejében átadja a LEGO részére. A módosítás annyival egészült ki még, hogy az Önkormányzatnak szüksége volt a Rókabokori út építéséhez egy LEGO tulajdont képező területre, mely ingatlant a kölcsönösen elfogadott áron az Önkormányzat a szerződés részeként megvásárol. A csereügylet értéke meghaladja a 25 millió forintot, de mivel csereről van szó, így nem kell az MNV Zrt. részéről az Államot illető elővásárlás jog vonatkozásában a nyilatkozat.*

Kell-e a Kormányhivatal jóváhagyása a csere tekintetében (Motv. 108/A § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése)?

Az Alaptörvény 38. cikke rögzíti a nemzeti vagyonra vonatkozó alapvető rendelkezéseket. Így e cikk (1) és (3)-(4) bekezdése értelmében az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg. Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett. Nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI OSZTÁLY

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 159. Telefon: (42)558-311. Fax: (42)309-309
E-mail: torvenyessag@szabolcs.gov.hu. Honlap: www.kormanyhivatal.hu

vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mót.) 106. § (2) bekezdése arról rendelkezik, hogy a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

Az Mót. 107. § - a kimondja, hogy a helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 5. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon és üzleti vagyon lehet.

Az Nvt. 5. § (2) bekezdése határozza meg önkormányzat esetén a törzsvagyon fogalmát, míg az Nvt. 3. § (1) bekezdése 18. pontja szerint üzleti vagyon: a nemzeti vagyon azon része, amely nem tartozik az állami vagyon esetén a kincstári vagyonba, az önkormányzati vagyon esetén a törzsvagyonba.

Az Nvt. 13. § (1) bekezdésére tekintettel törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányosságával lehet.

Az Nvt. 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a törvény alkalmazásában *átlátható szervezet*

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak

Magyarország központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Az Mót. 108/A. § (1) bekezdésére figyelemmel az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

Az Mót. 108/A. § - hoz kapcsolódó Kommentár szerint az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A 108/A. § e versenyeztetés alóli kivételeket sorolja fel, azzal, hogy ezekben az esetekben is lehet versenyeztetni, de nem kötelező.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:234. § - a rendelkezik a csereszerződésre vonatkozó szabályokról, így ha a felek dolgok tulajdonjogának, más jogoknak vagy követeléseknek kölcsönös átruházására vállaltak kötelezettséget, az adásvételi szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ebben az esetben mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.

A Ptk. 6:234. § - ához fűzött Kommentár szerint a cseredolog tulajdonjogának, követelésnek vagy jognak az átruházása nem pénz, hanem másik dolog tulajdonjoga, követelés vagy jog ellenében. A csere tárgya nemcsak azonos nemű szolgáltatás lehet, dolog tulajdonjogát el lehet cserélni egy követelésre, egy követelés átruházása egy jog ellenében pedig ugyancsak cserének minősül. A cserét a Ptk. lényegében az adásvételi szerződés szabályaira való utalással szabályozza úgy, hogy mindkét felet a maga szolgáltatása tekintetében eladónak, a másik fél szolgáltatása tekintetében pedig vevőnek kell minősíteni. Ezen a módon önálló szabályozás nélkül is kezelhetőek a csereszerződésből keletkező esetleges jogviták.

Az Mót. 108/A. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserevel érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet részletezi a kormányhivatal eljárásának részletszabályait.

Az Nvt. 15. § - a alapján jelen törvény rendelkezéseibe utkozó szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel, az Mót. 108/A. § (1) bekezdés c) pontja esetén, amennyiben az önkormányzat az Nvt. 13. § (1) bekezdésében meghatározott versenyeztetést mellőzni kívánja és a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke 2019. évben 25,0 millió forint **egyedi nettó forgalmi értéket** meghaladja, a kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról.

Tájékoztatom, hogy a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorolhatóságával kapcsolatos kérdés megválaszolása érdekében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. – hez fordulhat.

Tájékoztatom, hogy a Kormányhivatal az ügyletre vonatkozó valamennyi dokumentum, információ birtokában dönt a konkrét csereügylet jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a levelemben foglaltak nem tekinthetők jogi iránymutatásnak, állásfoglalásnak, az egyedi jogalkalmazási ügyben valamennyi körülmény gondos mérlegelésével a döntést helyben kell meghozni.

Nyiregyháza, 2019. június 17.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott
nevében és megbízásából:



2. SZÁMÚ MELLÉKLET / ANNEX 2

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által
kiadott tájékoztatások /

Statement issued by the Chief Architect's Department of the Mayor's Office of
Municipality of Nyíregyháza City of County Rank



NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

FŐÉPÍTÉSI OSZTÁLY

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-550; FAX: +36 42 310-647
E-MAIL: VERES.ISTVAN@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: FŐÉP/917-2/2019
Ügyintéző: Halmai-Hódos Katinka
Telefon: 524-524/111.m.

Tárgy: Szakmai állásfoglalás
Melléklet: 2 db szabályozási terv kivonat

Vagyongazdálkodási Osztály

Helyben

Tisztelt Címzett!

Osztályunkhoz benyújtott kérelme kapcsán a 0696/214, 0696/216, 0696/218, 0696/220, 0696/222 és a 0683/218 hrsz.-ú nyíregyházi külterületi ingatlanok eladásához kapcsolódóan a rendezési terv előírásait érintő kérésére a következő tájékoztatást adom:

A Nyíregyháza MJV 21/2007.(VI.12.) önk. rendelete alapján a jelenleg hatályos szabályozási tervkivonatunkon a tárgyi ingatlanok még a 0696/44, 0696/45, 0696/46, 0696/47 és a 0696/48 hrsz.-ú ingatlan részeként szerepelnek. Időközben az útszabályozás megvalósítása következtében telekmegosztás történt mely során kialakultak a kérelemben szereplő 0696/214, 0696/216, 0696/218, 0696/220 és a 0696/222 hrsz.-ú ingatlanok.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzata és szabályozási terve a Nyíregyháza 0696/214, 0696/216, 0696/218, 0696/220 és a 0696/222 hrsz.-ú ingatlanokat Egyéb ipari gazdasági zónának (Ge) jelöli ki, tehát beépítésre szánt területnek minősül.

A helyi építési szabályzat (16) jelű nyugati iparterület területére vonatkozó sajátos előírások d) pontja értelmében:

" Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás, a raktározás és szállítmányozás, valamint ezek kiszolgáló telephelyei nem zavaró hatású ipari-gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.."

Az övezeti jel: Ge 71186Y

7: egyéb építési zóna az övezet építészeti karaktere

1: nem kialakult

1: szabadon álló-telepszerű módon építhető be

8: új telek kialakítása esetén az övezetben megengedett legkisebb építési telek nagysága 4000 m², legkisebb közbenső telekszélesség 50m, legkisebb telekmélység 70m

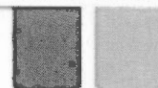
6: maximális beépíthetőség: 50%, min. zöldfelületi fedettség: 20%

Y: Az övezetre előírt max. építménymagasság 26,0 m



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



A 0683/218 hrsz.-ú ingatlant a hatályos szabályozási terv I. rendű közlekedési célú közterületként jelöli ki, tehát **nem beépítésre szánt területnek** minősül. A telek egy része Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) alá esik, azonban folyamatban van a rendezési terv módosítása, mely során a 0683/218 hrsz.-ú ingatlan teljes területét I. rendű közlekedési zónába soroljuk.

A helyi építési szabályzat 11. § (1) b) pontja értelmében:

"A területen

1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

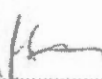
- közlekedési építmények,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
- igazgatási épületek,
- gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el."

Kérem, hogy fenti tájékoztatásunk alapján válaszainkat elfogadni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2019. június 18.

Tisztelettel:




Veres István
városi főépítész

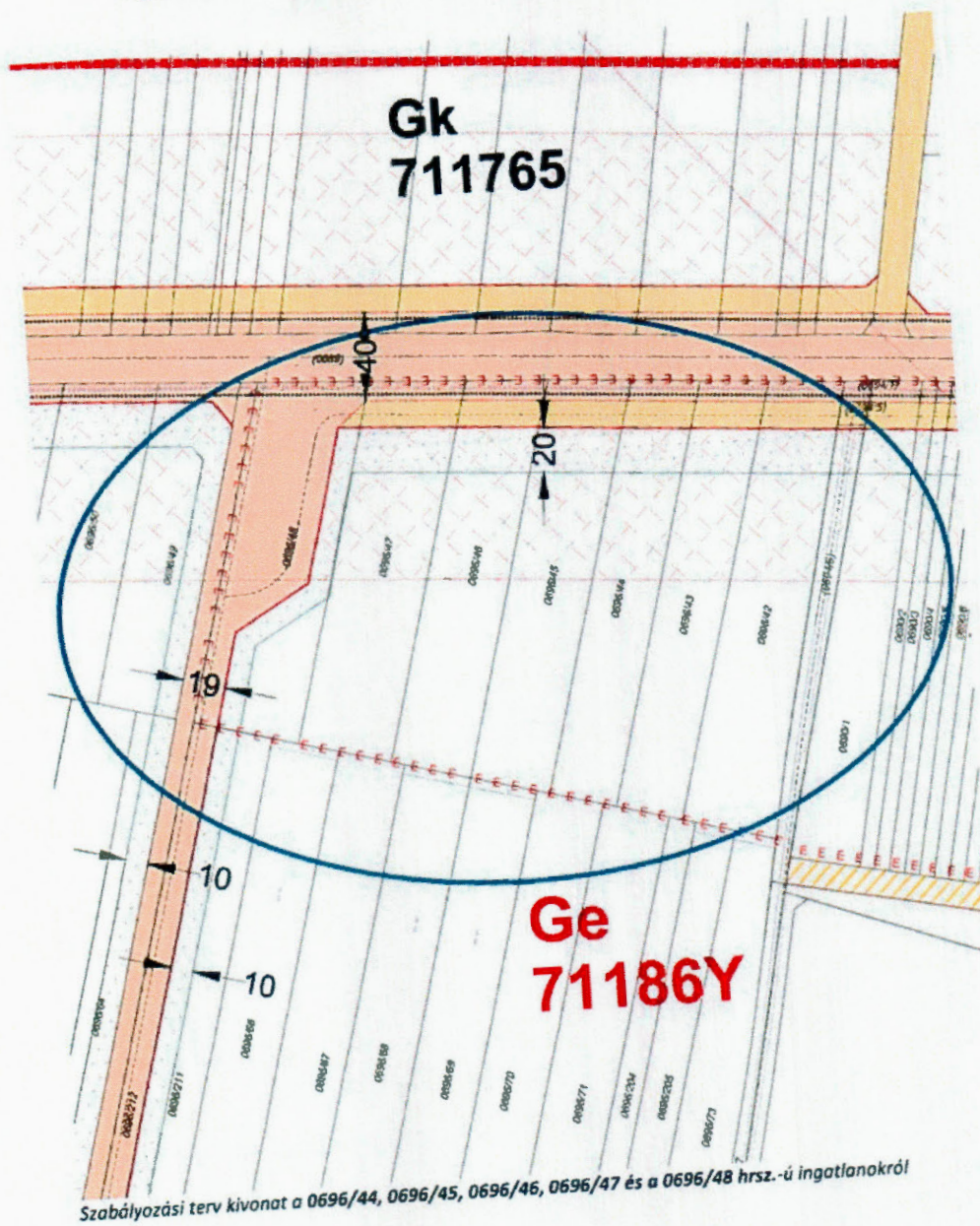


NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT
Nyíregyháza MJV 21/2007. (VI.12.) önk. rendelete alapján

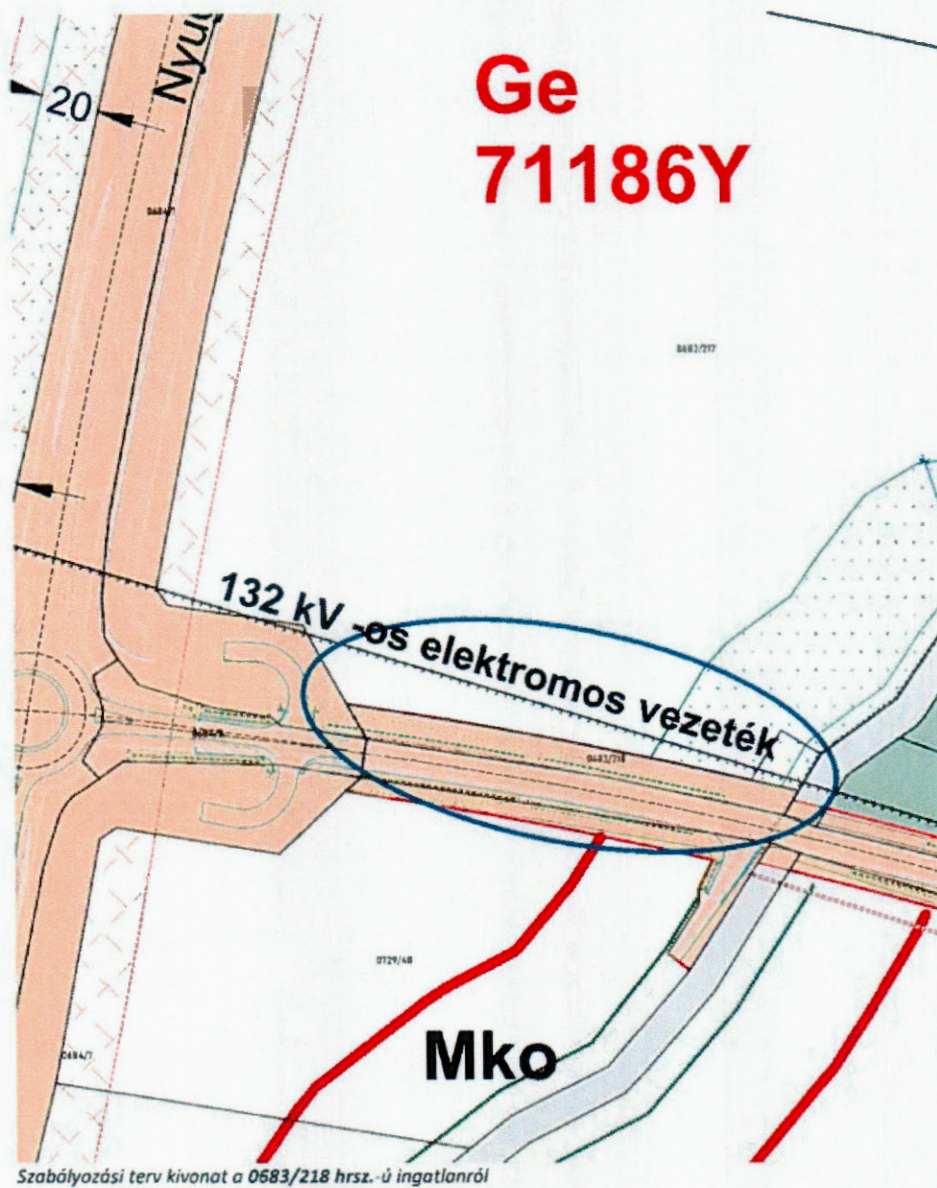


NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT
Nyíregyháza MJV 21/2007. (VI.12.) önk. rendelete alapján



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU

