

## FÖLDHASZNÁLATI ÉS PARKOLÓHASZNÁLATI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS (a továbbiakban: „Szerződés”)

Amely létrejött egyrészről:

### Szentendre Város Önkormányzat

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

adószám: 15731292-2-13

statisztikai számjel: 1573129-411-321-13

képviseli:

a továbbiakban: „**Önkormányzat**”

másrészről:

### SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.

Cg.: 07-09-009192

adószám: 10485824-2-07

statisztikai számjel: 10485824-4711-113-07

képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető \_\_\_\_\_ együttesen

a továbbiakban: „**SPAR**”

az Önkormányzat és SPAR a továbbiakban együtt: a „**Felek**”

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

### ELŐZMÉNYEK

- A) A Felek jelen Szerződés megkötése előtt, 2023. \_\_ napján megállapodást írtak alá Szentendre területén több ütemben megvalósuló infrastrukturális és zöldfelületi ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan (a továbbiakban: „**Beruházási Megállapodás**”). A Beruházási Megállapodás, mint keretmegállapodás tartalmazza a Feleknek a Beruházás megvalósításának a feltételeit valamint a Beruházás megvalósulása után megkötendő szerződések tartalmát. Tekintettel arra, hogy a Beruházási Megállapodás alapján az I./A Ütem Beruházás és / vagy az I./B Ütem Beruházás elkészült, a Felek jelen Szerződésben ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában rögzítik a földhasználati jog és a parkolóhasználati szolgalmi jog alapításának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges szerződés tartalmát.
- B) A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11.-nél („**Földhivatal**”) nyilvántartott Szentendre belterület 402/34 hrsz. \_\_ megjelölésű ingatlan („**Önkormányzati Földterület**”);
  - a Földhivatalnál nyilvántartott Szentendre belterület 402/35 hrsz. \_\_ megjelölésű ingatlan („**Parkoló Ingatlan**”) (továbbiakban az Önkormányzati Földterület és a Parkoló Ingatlan együttesen „**Önkormányzati Ingatlanok**”)
- Az Önkormányzati Ingatlanok természetben Szentendrán, a HÉV-végállomásnál találhatók.
- C) A Felek rögzítik, hogy a SPAR tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
- Földhivatalnál nyilvántartott Szentendre belterület 402/34/A szám alatt nyilvántartott \_\_\_\_ megjelölésű felépítmény („**SPAR Felépítmény**”)
- A SPAR Felépítményt az Önkormányzati Ingatlanokat terhelő földhasználati jog illeti meg.
- D) A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben külön nem definiált fogalmak a Beruházási Megállapodásban meghatározott tartalommal bírnak.

## I. FÖLDHASZNÁLATTAL KAPCSOLATOS MEGÁLLAPODÁSOK

1. Felek rögzítik, hogy a SPAR Felépítmény, mint felépítmények összesen \_\_\_\_ m<sup>2</sup> területet foglalnak el.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy – mivel az Önkormányzati Földterület, mint föld és a SPAR Felépítmény, mint épület tulajdonjoga elválik egymástól – az Önkormányzati Földterület teljes területére és a SPAR Felépítmény javára a Polgári törvénykönyvről szóló 2013 évi V. tv. („Ptk.”) 5:145. § alapján földhasználati jogot („**Földhasználati Jog**”) alapítanak a SPAR javára. A Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR Felépítmény mindenkori tulajdonosa és birtokosa javára alapított Földhasználati Jog nemcsak a SPAR Felépítmény alatti földterületre illeti meg a SPAR Felépítmény mindenkori tulajdonosát, hanem a teljes Önkormányzati Földterületre is. Az Önkormányzati Földterület teljes területe szükséges ahhoz, hogy a SPAR Felépítmény mindenkori tulajdonosa és birtokosa a SPAR Felépítményt rendeltetésszerűen használni tudja.
3. Felek megállapodnak, hogy a Földhasználati Jog alapján a SPAR Földhasználati Díj (Isd lent 5. pont) fizetése ellenében, a SPAR Felépítmény fennállásáig jogosult az Önkormányzati Földterület teljes területét használni. A SPAR Felépítmény fennállása alatt a Felek azt értik, hogy a SPAR Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A Földhasználati Jog a SPAR Felépítmény ingatlan-nyilvántartásból való törlésével szűnik meg.
4. A Felek rögzítik, hogy a Beruházási Megállapodás alapján az Önkormányzat az Önkormányzati Földterület birtokát a SPAR-ra átruházta, így jelen Szerződés alapján további birtokátruházásra nincs szükség.
5. A Felek megállapodnak abban, SPAR-t a Földhasználati jog – és a II. fejezetben meghatározott szolgalmi jog gyakorlásának – ellenértékékeként az alábbi földhasználati díjat („**Földhasználati Díj**”) fizeti:
  - 5.1.1. A havi Földhasználati Díj mértékére mind az I. Ütem Beruházás mind a II. Ütem Beruházás esetén 300,- azaz háromszáz Ft/ m<sup>2</sup>/ hó, de legfeljebb összesen az I. Ütem Beruházásra és a II. Ütem Beruházásra együttesen 800.000,- Ft, azaz nyolcszázézer Ft/hó.
  - 5.1.2. A Földhasználati Díj összege után a jogszabályi rendelkezések szerint ÁFA nem fizetendő.
  - 5.1.3. A Földhasználati Díj összege épület feltüntetési vázrajzon meghatározott SPAR Felépítmény alapterülete alapján kerül kiszámításra.
  - 5.1.4. A Földhasználati Díj fizetésének a kezdete: a Földhasználati Szerződés hatályba lépésétől és a SPAR Felépítmény önálló hrsz. alatt az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése után esedékes, azaz *(itt a konkrét dátum majd kitöltendő)* \_\_\_\_\_
  - 5.1.5. A Földhasználati Díj havonta fizetendő. Tört hónapra a Földhasználati Díj arányosan fizetendő. Az Önkormányzat a Földhasználati Díjra vonatkozó számláját a tárgyhónap 10-ik napjáig köteles kiállítani és a SPAR részére kézbesíteni, azzal, hogy a számla fizetési határideje 15 (tizenöt) naptári nap.
  - 5.1.6. A Földhasználati Díj havi mértékét az Önkormányzat évente egy alkalommal jogosult a Felépítmény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő második naptári évtől a Központi Statisztikai Hivatal éves fogyasztói árindex mértéke szerint egyoldalúan növelni az előző évi árindex változás mértékével, a fogyasztóiár-index esetleges csökkenése azonban a Földhasználati Díj mérséklésére nem ad alapot. A fentiek alapján amennyiben 2024 évben jegyzik be a Felépítményt az ingatlan-nyilvántartásba, akkor a Földhasználati Díj mértékét a 2026 január 01-től a 2025 évi KSH fogyasztói árindex változás mértékével jogosult az Önkormányzat megemelni.
  - 5.1.7. A Földhasználati Díj mértékét a Felek 10 évente újra tárgyalják. Amennyiben a Felek a Földhasználati Díj mértékében nem tudnak megegyezni, úgy vállalják, hogy értékbecslést kérnek két nemzetközi szinten elismert ingatlanértékbecslő irodától, melynek során a Felek jogosultak egy-egy irodát kijelölni, és választott iroda által végzett értékbecslés költségeit Felek saját maguk viselik. Felek a következő 10 éves időtartamra vonatkozó módosított Földhasználati Díj összegét a két értékbecslés átlagában határozzák meg azzal, hogy az így megállapított Földhasználati Díj nem lehet kevesebb, mint az értékbecslést megelőzően fizetett Földhasználati Díj összege, és nem haladhatja meg annak két és félszeres összegét.
6. Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a SPAR a Földhasználati Jogot az Önkormányzati Földterület teljes területére és a SPAR

Felépítmény javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. A Földhasználati Jog bejegyzésének a költségei a SPAR-t terhelik.

7. Felek megállapodnak, hogy a SPAR jogosult az Önkormányzati Földterület kizárólagos használatára és hasznainak szedésére, valamint köteles viselni az Önkormányzati Földterület fenntartásával járó terheket.
8. SPAR a jelen Szerződés hatálya alatt saját költségén köteles gondoskodni a Földhasználati Joggal érintett Önkormányzati Földterületen a SPAR által végzett beruházások karbantartásáért és javításáért, valamint kötelezettséget vállal ezen ingatlanrészekben a tűzrendészeti és balesetvédelmi előírások maradéktalan betartására.
9. Az Önkormányzat a SPAR tevékenységéért felelősséget nem vállal.
10. Felek megállapodnak, hogy a SPAR Felépítmény tulajdonjogának jogutódlással vagy átruházással történő megszerzése esetén a SPAR Felépítmény új tulajdonosát a Földhasználati Jog változatlan feltételekkel illeti meg.  
SPAR kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a SPAR Felépítmény tulajdonjogában változás áll be, arról az Önkormányzatot haladéktalanul értesíti.

## II. PARKOLÓHASZNÁLATTAL KAPCSOLATOS SZOLGALMI JOG BEJEGYZÉSE

1. Felek megállapodnak, hogy a SPAR Felépítmény, mint uralkodó telek mindenkori birtokosa javára, illetve a Parkoló Ingatlan egészének, mint szolgáló telek terhére parkolóhasználati szolgalmi jogot alapítanak.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a Parkoló Ingatlanon a SPAR saját költségén gépjárműparkolót alakított ki a Beruházási Megállapodás alapján.
3. A szolgalmi jog alapítása ellenérték fizetése nélkül történik, azonban a SPAR a szolgalmi jog gyakorlásáért díjat fizet az Önkormányzat részére, mely díjat a jelen Szerződés I. fejezet 5. pontjában meghatározott Földhasználati Díj magában foglal.
4. Tekintettel arra, hogy a Parkoló Ingatlant kizárólag a Beruházási Megállapodás alapján a SPAR Felépítmény mindenkori tulajdonosa és birtokosa használja, a fenntartás költségei is őt terhelik.
5. A Felek rögzítik, hogy a Beruházási Megállapodás alapján az Önkormányzat a Parkoló Ingatlan birtokát a SPAR-ra átruházta, így jelen Szerződés alapján további birtokátruházásra nincs szükség.
6. A szolgalmi jog alapításával kapcsolatos valamennyi költséget a SPAR viseli, és megilleti a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésének joga is.
7. Az Önkormányzat e Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a SPAR Felépítmény mint uralkodó telek javára és a Parkoló Ingatlan teljes területe, mint szolgáló telek terhére a Ptk. 5:161. § (1) bekezdése alapján a telki szolgalmi jogot, mint parkolóhasználati szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
8. SPAR a jelen Szerződés hatálya alatt saját költségén köteles gondoskodni a Parkoló Ingatlanon a SPAR által végzett beruházások karbantartásáért és javításáért, valamint kötelezettséget vállal a Parkoló Ingatlanon a tűzrendészeti és balesetvédelmi előírások maradéktalan betartására.
11. Felek megállapodnak, hogy a SPAR Felépítmény tulajdonjogának jogutódlással vagy átruházással történő megszerzése esetén a SPAR Felépítmény új tulajdonosát a parkolóhasználati szolgalmi jog változatlan feltételekkel illeti meg.
12. Felek megállapodnak, hogy a Parkolóhasználati Szolgalmi Jog megszűnik, amennyiben a Földhasználati Jog megszűnik.

### III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A jelen Szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének ... Kt.sz. határozata hatalmazta fel a polgármestert.
2. A jelen Szerződéssel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos minden költség a SPAR-t terheli.
3. Felek rögzítik, hogy a Beruházási Megállapodás III. Fejezet 7.1 pontjában megállapodtak, hogy az I./A Ütem Beruházás megvalósítása után az I./A Ütem Beruházáshoz tartozó azon ingatlanok, amelyek a SPAR kizárólagos használatába kerülnek (azaz az Önkormányzati Ingatlanok), összevonásra és az ingatlan-nyilvántartásba egy hrsz. alatt bejegyzésre kerüljenek, azaz az I./A. Ütem Végleges Telekalakítás megvalósuljon. Erre figyelemmel a Felek megállapodnak, hogy az I./A Ütem Végleges Telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg az Önkormányzat és a SPAR módosítják a jelen Földhasználati Szerződést azzal, hogy a SPAR földhasználati joga a teljes önálló hrsz. alatt bejegyzett ingatlanra, a parkolóhasználati szolgálmi jog pedig ezen teljes önálló hrsz. alatt bejegyzett ingatlanból a korábban 402/35 illetve 402/36 hrsz. alatt felvett ingatlanokon létrehozott parkolók területére vonatkozik.
4. A Felek jelen Szerződésbe foglaltan meghatalmazzák a Kaló Ügyvédi Iroda (székhely: 1033 Budapest, Kórház utca 6-12.) képviselőjében eljáró Dr. Kaló Ágnes ügyvédet a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a Földhasználati Jog bejegyzése, valamint a Földhasználati Jog gyakorlása szerződéses szabályozása tényének a feljegyzése valamint a jelen Szerződés szerinti parkolóhasználati szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése során az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt a teljes körű jogi képviselettel.
5. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Beruházási Megállapodás valamint Ptk. szabályai az irányadók.

A Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Melléklet: helyszínrajz

Szentendrén , 202\_.

\_\_\_\_\_  
Szentendre Város Önkormányzata  
képviseli:

\_\_\_\_\_  
SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és  
együttesen

Készítettem és ellenjegyzem Szentendre, 202\_ . ..... napján, a III.3 pontba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Kaló Ágnes ügyvéd  
KASZ: 36062516