

**RÁÉPÍTÉSI SZERZŐDÉS**  
(a továbbiakban: „Szerződés”)

Amely létrejött egyrészről:

**Szentendre Város Önkormányzata**

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

adószám: 15731292-2-13

statisztikai számjel: 1573129-411-321-13

képviseli: Fülöp Zsolt polgármester

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 és együttesen

a továbbiakban: **SPAR, Önkormányzat és SPAR** a továbbiakban együtt: a **Felek**

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

**ELŐZMÉNYEK**

- A) A Felek 2023.      napján megállapodást írtak alá Szentendre területén több ütemben megvalósuló infrastrukturális és zöldfelületi ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan (a továbbiakban: „**Beruházási Megállapodás**”).
- B) Felek megállapodnak, hogy a Beruházási Megállapodás, mint keretmegállapodás tartalmazza a Feleknek a beruházás megvalósításához szükséges megkötendő szerződések tartalmát.
- C) A Beruházási Megállapodás alapján kötik meg a Felek a jelen Szerződést, mint az I. Ütem Beruházásra vonatkozó Ráépítési Szerződést. Az I. Ütem Beruházásra vonatkozó feltételeket a Beruházási Megállapodás tartalmazza, a jelen Szerződést Felek kifejezetten a Ráépítési Szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése miatt előírt formakényszer miatt kötik külön okiratban és nyújtják be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, amely alapján a jelen Szerződés aláírása után a SPAR javára földhasználati jog kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.
- D) A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben külön nem definiált fogalmak a Beruházási Megállapodásban meghatározott tartalommal bírnak.
1. A Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapotok szerint az Önkormányzat tulajdonát képezik I. Ütem Beruházással érintett alábbi ingatlanok *(a kialakult hrsz-ek és terhek szerint a pont aktualizálandó)*:
- 1.1 Szentendre belterület ...hrsz
- 1.2 Szentendre belterület ...hrsz
- 1.3 ...
- (a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”).
2. Az Ingatlanokat az alábbi terhek terhelik *(a kialakult hrsz-ek és terhek szerint a pont aktualizálandó)*:
- 2.1. ...
- 2.2. ...
3. SPAR a Beruházási Megállapodás rendelkezései szerint építési munkálatokat végez Ingatlanokon.
4. A Felépítmény a SPAR, mint ráépítő általi felépítése érdekében az Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az Ingatlanok közül *(kialakult hrsz.-eket a Beruházási Megállapodásból beleírni)*, annak teljes terjedelmében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.

törvény („Ptk.”) 5:145.§ alapján földhasználati jog kerüljön bejegyzésre a SPAR javára a Felépítmény létrejöttéig tartó határozott időre (ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként történő bejegyzéséig).

5. A Felek megállapodása alapján az ingatlan, mint föld tulajdonjoga és a Felépítmény, mint épület tulajdonjoga elválik egymástól. Felek megállapodnak abban, tudomásul véve a ráépítést, hogy a felépítmény vonatkozásában a Beruházásra vonatkozó Használatbavételi Engedély véglegessé válásáig az ingatlanba beépített anyag nem minősül az ingatlan alkotórészenek.

A Felek rögzítik, hogy a Felépítmény létrejöttét követően a 2013. évi V. törvény 5:145.§ alapján földhasználati jog illeti meg a Felépítmény tulajdonosát a Felépítmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben.

A jelen Megállapodás alapján biztosított földhasználati jog a Felépítmény létrejöttéig (ingatlan-nyilvántartásba történő önálló ingatlanként történő bejegyzéséig) tartó határozott időre illeti meg a SPAR-t, ezt követően a SPAR, mint a Felépítmény tulajdonosa a Ptk. 5:145.§ által biztosított földhasználati joggal fog rendelkezni.

6. A SPAR a 4. pontban meghatározott időtartamra alapított földhasználati jogért havi 800.000,- Ft azaz nyolcszázezer forint - amely után a jogszabályi rendelkezések szerint ÁFA nem fizetendő - ellenértéket fizet. A földhasználati jogért fizetendő ellenérték az I./A Ütem Beruházás Birtokátruházás Napjától addig a napig fizetendő, ameddig az I./A Ütem Beruházás során megvalósított Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként történő bejegyzésre kerül. A Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték és a Beruházási Megállapodás alapján kötetendő Földhasználati Szerződés szerint fizetendő Földhasználati Díj párhuzamosan egyidőben nem fizetendő. A Felek rögzítik, hogy az I./A Ütem Beruházás megvalósítása során a jelen Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték magában foglalja az I./A Ütem Beruházás megvalósítása során és az I./B Ütem Beruházás megvalósítása során a földhasználati jogért fizetendő ellenértéket is, amennyiben az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra külön Ráépítési Szerződés kerülne aláírásra. A Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jog ellenértékeként fizetendő díj havonta fizetendő. Tört hónapra a díj arányosan fizetendő. Az Önkormányzat a díjra vonatkozó számláját a tárgy hónap 10-ik napjáig köteles kiállítani és a SPAR részére kézbesíteni, azzal, hogy a számla fizetési határideje 15 (tizenöt) naptári nap.
7. A SPAR a Felépítményre, mint önálló ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzése érdekében a Felek a Beruházási Megállapodásban meghatározottak szerint járnak el.
8. A jelen Szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének ... Kt.sz. határozata hatalmazta fel a polgármestert.
9. A Felek jelen szerződésbe foglaltan megbízzák és meghatalmazzák a Kaló Ügyvédi Iroda (székhely: 1033 Budapest, Kórház utca 6-12.) képviseletében eljáró Dr. Kaló Ágnes ügyvédet jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a szerződésnek az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos a teljes körű jogi képviselettel.
10. A Felek rögzítik, hogy jelen megállapodásban nem részletezett kérdésekben a Beruházási Megállapodást és Ptk. 5:68. §-át, valamint a Ptk. 5:70–5:72. §-ait tekintik irányadónak.

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

Szentendre 2023. ■■■

Szentendre Város Önkormányzata  
képviseleti: Fülöp Zsolt polgármester

SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
képviseleti: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és -  
együttesen

Készítettem és ellenjegyzem Szentendrén, 2023. .... napján, a 8. pontba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Kaló Ágnes ügyvéd  
KASZ: 36062516