**HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS**

* KÖZÖS TULAJDONÚ INGATLANRA VONATKOZÓAN -

amelyet kötött egyrészről **Budapest Főváros VII. kerület, Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01; adószáma: 15735708-2-42; képviseli: Vattamány Zsolt polgármester, mint tulajdonostárs (továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről **ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnév: ÚTNET Kft., székhely: 1072 Budapest, Rákóczi út 30., cégjegyzékszáma: 01-09-468810 , statisztikai számjele: 12144255-4211-113-01, adószáma: 12144255-2-42, képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető) tulajdonostárs (továbbiakban: **ÚTNET Kft**.)

(továbbiakban együttes említésük esetén: Szerződő felek vagy Felek) között a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának ............. számú határozata alapján az az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

**I. Előzmények, tényrögzítés**

I.1., Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala (továbbiakban: Földhivatal) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VII. kerület belterület **34541/0/A/22 helyrajzi szám** alatt felvett, és természetben a **Budapest, VII. kerület Rákóczi út 30. magasföldszint 1. ajtószám** alatt található, mindösszesen 556 m2 alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan – ideértve a társasházi alapító okirat szerint hozzátartozó 718/10000 eszmei tulajdoni hányadot és az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségeket - (továbbiakban: **Ingatlan**) az Önkormányzat és az ÚTNET Kft. közös tulajdonát képezi az alábbiak szerint:

- **Önkormányzatot** megillető tulajdoni hányad: **166/556**, amely természetben az Ingatlan 166 m2  alapterületű részének felel meg;

- **ÚTNET Kft.-t** megillető tulajdoni hányad: **390/556**, amely természetben az Ingatlan 390 m2 alapterületű részének felel meg.

I. 2.1., Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan egésze (1/1 arányban) az Önkormányzat tulajdonába az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján került, bejegyző határozat száma: 40006/1993/I.27./.

I.2.2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az ÚTNET Kft. – akkor még M & L ’96 Kereskedelmi Kft. cégnév alatt - az Ingatlan 390/556 eszmei tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén szerezte meg (bejegyző határozat száma: 62924/1/2002./01.12.04. és 273804/162007/07.10.10.) az Önkormányzattal kötött adásvételi szerződés alapján.

I.2.3. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat és az ÚTNET Kft. – akkor még M&L ’96 Kereskedelmi Kft. cégnév alatt - között dr. Landes Judit ügyvéd közreműködése mellett 2002. február 12. napján „Adás-vételi szerződés módosítása és közös tulajdont megszüntető szerződés” elnevezésű szerződés jött létre, amelynek 6. pontjában az Önkormányzat és az ÚTNET Kft. az alábbiak szerint rendelkezett:

*„Felek lerögzítik, hogy az 556 nm alapterületű helyiség ténylegesen két önálló bejáratú, külön helyiség-csoportból áll a 390 nm alapterületű helyiség-csoport az „M & L ’96” Kft. használatában áll, míg az önálló bejárattal rendelkező 166 nm alapterületű helyiség-csoport az Önkormányzat használatában áll. Felek lerögzítik, hogy az ingatlanilletőségek terheit a tényleges használat szerint viselik a felek és a hasznok szedésének joga is e körben illeti meg őket.”*

I.2.4., Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a közöttük 2002. február 12. napján létrejött „Adás-vételi szerződés módosítása és közös tulajdont megszüntető szerződés” elnevezésű szerződés 7., 8. és 10. pontjában akként rendelkeztek, hogy az Ingatlanra vonatkozó közös tulajdont akként szüntetik meg, hogy azt a tényleges használat szerint jogilag is – az alapító okirat módosítása mellett – megosztják, akként, hogy az ÚTNET Kft. által használt 390 m2  alapterületű ingatlan 34541/0/A/22 helyrajzi szám alatt kerül felvételre az ÚTNET Kft. kizárólagos tulajdonjogának bejegyzésével, míg az Önkormányzat által használt és hasznosított 166 m2 alapterületű rész34541/0/A/73 helyrajzi szám alatt kerül – új egyéb önálló ingatlanként – felvételre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat kizárólagos tulajdonjogának bejegyzésével.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan fentiekben hivatkozott megosztása, azaz a közös tulajdon megszüntetése és a társasházi alapító okirat módosítása nem történt meg.

I.3., Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan TAKARNET-rendszeren belül 2015. szeptember 1. napján lekért tulajdoni lapjának I. részén 2. sorszám alatt a „műhely” bejegyzés is feltüntetésre került.

I.4.1., Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan – mind az ÚTNET Kft.-t, mind az Önkormányzatot megillető tulajdoni hányad vonatkozásában – per-, teher- és igénymentes, és folyamatban lévő földhivatali eljárást mutató széljegyzet sem található az Ingatlan tulajdoni lapján.

I.4.2., ÚTNET Kft. nyilatkozza, hogy az Ingatlanból az ÚTNET Kft.-t megillető 390/556tulajdoni hányad elidegenítése tárgyában 2015. augusztus 12. napján ingatlan adásvételi előszerződés kötött az EURHYTHMICS Hangszer Nagy- és Kiskereskedelmi Kft. (székhely: 1107 Budapest, Száva u. 6., cg.: 01-09-889128, képviseli: Molnár Sándor Ivanovics ügyvezető) vevővel.

**II. Megállapodás**

II.1., Szerződő felek megállapodnak abban és jelen megállapodást kifejezetten abból a célból kötik, hogy a jövőre nézve – és jogutódaikra is kiterjedően - aggálymentesen rendezzék és lefektessék a természetben két különálló, azaz egymástól műszakilag, falazattal teljes mértékben szétválasztott, külön-külön bejárattal álló Ingatlannak a Szerződő Felek általi kizárólagos használatának terjedelmét és a kizárólagos használattal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket.

II.2., Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanból az

- **Önkormányzatot** megillető **166/556** tulajdoni hányadnak megfelelően az Önkormányzat kizárólagos használatában álló mindösszesen 166 m2 alapterületű rész (továbbiakban: **I. ingatlanrész**) az alábbi helyiségekből áll: 17,5 m2 közlekedő (előtér), 5,7 m2 konyha, 5,6 m2 női mosdó, 1 m2 WC1, 1 m2 WC2,, 1,1 m2 WC3,2,6m2 WC4 (piszoár), 1,7 m2 férfi mosdó, 75,4 m2 iroda1, 11,9 m2 iroda2, 11,8 m2 iroda3, 18,5 m2 iroda4, 12,2 m2 raktár, amelyek birtoklására, használatára, hasznosítására kizárólagosan az Önkormányzat jogosult;

- **ÚTNET Kft.** megillető **390/556** tulajdoni hányadnak megfelelően az ÚTNET Kft. kizárólagos használatában álló mindösszesen 390 m2 alapterületű rész (továbbiakban: **II. ingatlanrész**) az alábbi helyiségekből áll: 259,1 m2 terem, 28,0 m2 raktár1, 18,3 m2 raktár2, 7,1 m2 raktár3, 35,0m2 raktár4, 41,1 m2 raktár5, 1,4 m2 mosdó-WC, amelyek birtoklására, használatára, hasznosítására kizárólagosan az ÚTNET Kft. jogosult.

II.3., Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanról felvett és hiteles felmérésen alapuló a jelen megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képező alaprajzon az **Önkormányzat** kizárólagos használatában lévő I. ingatlanrész **keresztvonalazással** került egyértelműen megjelölésre, míg az **ÚTNET Kft.** kizárólagos használatában lévő II. ingatlanrész **jelölés nélküli**.

II.4.1., Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat kizárólagos használatában álló I. ingatlanrészre vonatkozóan a Sátori és Társa Mérnöki Iroda Kft. által készített 2015. május 6. napján készített – és 2015. szeptember 3. napján aktualizált – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint az I. ingatlanrész külön bejáratú, továbbá önálló gáz-, villany- és vízórával nem rendelkezik.

II.4.2., Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az ÚTNET Kft kizárólagos használatában álló II. ingatlanrész külön bejáratú, továbbá önálló gáz-, villany- és vízórával rendelkezik.

II.4.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat az általa kizárólagosan használt I. ingatlanrész közüzemi szolgáltatások igénybevételére (gázfogyasztásának, elektromos áram fogyasztásának, vezetékes víz fogyasztásának mérésére) külön mérőórákat (ideértve az almérőket is) jogosult saját költségén felszereltetni, és a szolgáltatókkal saját nevében közüzemi szolgáltatási szerződést kötni, amelyhez az esetleges tulajdonostársi hozzájárulást– amennyiben szükséges - az ÚTNET Kft. köteles kellő időben, a szolgáltató által előírt formában és tartalommal megadni.

II.5., Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a II.2. pontban meghatározottan, illetve a II.3. pontban hivatkozott alaprajzon valamely Szerződő fél kizárólagos használati jogával nem érintett és az Ingatlanhoz tartozó terület használatára mindkét Szerződő fél a közös tulajdon szabályai szerint jogosult.

II.6., Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben meghatározott I. és II. számú ingatlanrészek terheit, ideértve az adott ingatlanrészt érintő beruházások költségeit is, a tényleges használat szerint kötelesek viselni, illetve az adott ingatlanrész hasznai szedésének a joga is a jelen szerződésben meghatározott kizárólagos használat szerint illeti meg a Feleket.

II.7., Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan jelen szerződésben meghatározott kizárólagos használatának területi megosztása a Szerződő felek általi eddigi használattal megegyező terjedelmű, és a kizárólagos használati részek (I. ingatlanrész illetve II. ingatlanrész) jelen szerződés szerinti meghatározásával egyik Szerződő fél sem jut többlethasználathoz, illetve a Feleknek egymással szemben a használattal kapcsolatban – ideértve a közüzemi költségeket is – megtérítési igénye nincs.

Felek kijelentik, hogy a kizárólagos használat jelen szerződés szerinti meghatározása a Felek tulajdoni hányadának mértékére, és fennálló értékviszonyokra is kiterjedően arányos, a Felek érdekeinek megfelelő.

**III. Egyéb rendelkezések, megállapodások**

III.1., Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan közös tulajdoni jellegére figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) alapján egymás tulajdoni illetőségére harmadik személlyel szemben kölcsönösen törvényi elővásárlási joguk, előbérleti joguk illetve előhaszonbérleti joguk áll fenn.

III.2., Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségük tekintetében bármelyik tulajdonostárs – a III.1. pontban foglalt korlátozással - szabadon rendelkezhet, tulajdoni illetőségét bármelyik tulajdonostárs a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon megterhelheti, biztosítékul adhatja, használhatja, hasznosíthatja.

III.3.,Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy jelen megállapodás nem terjed ki a I.2.3. pontban hivatkozott – közöttük 2002. február 12. napján létrejött - „Adás-vételi szerződés módosítása és közös tulajdont megszüntető szerződés” elnevezésű megállapodásban rögzített az Ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel az Ingatlan használatát érintően kötött korábbi megállapodásaik hatályukat vesztik.

III.4., Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodásuk az esetleges jogutódjaikra, illetőleg az Ingatlan mindenkori tulajdonosaira, vagy jogszerű használóira (továbbiakban együttes említésük esetén: jogutód(ok)) is kiterjedő, kötelező hatállyal kötötték, és bármelyik szerződő fél tulajdoni illetőségének bármely jogcímen történő átruházása, megterhelése, használatának bármely jogcímen történő átengedése esetén jelen megállapodásról köteles a jogutódo(ka)t teljes körűen és hitelt érdemlően tájékoztatni. Felek már most megállapodnak abban is, hogy a jelen pontban foglalt tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén is a jelen megállapodás szerinti kizárólagos használat a jogutód(ok)ra is kihat, azzal, hogy a tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából eredő következményeket a mulasztó fél köteles viselni.

III.5., Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy jelen megállapodást és annak elválaszthatatlan mellékletét képező alaprajzot Földhivatal részére az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VII. kerület belterület 34541/0/A/22 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlan ügyiratához való iratcsatolás céljából 30 napon belül benyújtják.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodást az ÚTNET Kft. jogosult és köteles a Földhivatal részére benyújtani, amely tényt hitelt érdemlően – a földhivatali érkeztető bélyegző lenyomatával ellátott kérelem másolatának megküldésével - köteles igazolni az Önkormányzat részére.

III.6., Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók.

Szerződő Felek a jelen 4 oldalból álló, és egymással szó szerint megegyező 8 példányban készült megállapodást elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt az arra felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag aláírták.

Melléklet:

Ingatlanról felvett és hiteles felmérésen alapuló alaprajz

Budapest, 2015. ............. (hónap) ............ (nap) .

**Budapest Főváros VII. kerület ÚTNET ÉPÍTŐ**

**Erzsébetváros Önkormányzata Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**

Képv.: Vattamány Zsolt, polgármesterKépv.: Bajnok Lajos ügyvezető

Tulajdonostárs Tulajdonostárs

Ellenjegyzem:

Dr. Gotthard Gábor

jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

Fitosné Zemanovics Zsuzsanna

Pénzügyi Iroda vezetője