

**IDEGEN FÖLDÖN EMELT ÉPÜLET TULAJDONJOGÁNAK RENDEZÉSÉRE
ÉS FÖLDHASZNÁLATI JOG ALAPÍTÁSÁRA IRÁNYULÓ
S Z E R Z Ő D É S**

Mely létrejött egyrészről

Ercsi Város Önkormányzata (cím: 2451 Ercsi, Fő utca 20., képv.: Győri Máté Béla polgármester, adószám:..... statisztikai számjel:) mint **Földtulajdonos** másrészről pedig

Friss Béla József (születési neve: Friss Béla József, szül: Tirgu Mures (Románia), 1966. november 30., an: Székely Mária, személyi igazolvány száma: 205463 AK, személyi azonosító jele: 5-661130-7670, adóazonosító jele: 8364922270) 2456 Besnyő, Rákóczi Ferenc utca 51. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint 1/2-ed tulajdoni hányadban **Felépítmény Tulajdonosa1**

Szabó Tünde (születési neve: Szabó Tünde, szül: Békéscsaba, 1978. július 24., an: Zánócz Ilona, személyi igazolvány száma: 821822 RA, személyi azonosító jele: 2-780724-4354, adóazonosító jele: 8407462667) 2456 Besnyő, Rákóczi Ferenc utca 51. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint 1/2-ed tulajdoni hányadban **Felépítmény Tulajdonosa2**

Földtulajdonos és Felépítmény Tulajdonosa1 valamint Felépítmény Tulajdonosa2 a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Földtulajdonos 1/1-ed tulajdoni hányadban – kizárólagos tulajdonosa az **Ercsi** belterület **923 helyrajzi szám alatti**, - természetben 2451 Ercsi, Szent István tér alatti – 859m² alapterületű, „kivett közterület” megnevezésű ingatlannak (továbbiakban: **Ingatlan**), melyen az alábbi terhek találhatók:
 - 1.1.A tulajdoni lap III.rész 2. szám alatti, 35849/6/2010.05.13. számú bejegyző határozata értelmében E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.(9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára Vezeték jog (Ercsi város 0,4kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra, Hat.szám: MKEH-SZFMMBH/2174-5/2010/MU van bejegyezve.
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített **Ingatlanon lévő Felépítmény (továbbiakban: Üzlet)** a Felépítmény Tulajdonosainak egymás között egyenlő, 1/2-ed-1/2-ed tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, az Ercsiben, 2015. október 6. napján kelt adásvételi szerződés alapján, mely adásvételi szerződés jelen Szerződés elválaszthatatlan részét, 1. számú mellékletét képezi.

Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen pontban rögzített „Üzlet”megnevezésű Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, felrajzolásra, tekintettel arra, hogy a jogerős használatbavételi engedély alapján Felépítmény Tulajdonosainak jogelődje, az „Üzlet” ingatlan-nyilvántartásba történő feltüntetését az illetékes földhivatalnál nem kezdeményezte. Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával kívánják rendezni az „Üzlet” ingatlan-nyilvántartásba történő feltüntetését.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Felépítmény Tulajdonosai elkészítették az 1. pontban rögzített Ercsi belterület 923 hrsz.-ú földrészleten lévő önálló tulajdonú épület feltüntetéséhez és a földhasználati jog bejegyzéséhez szükséges változási vázrajzot. Az ATLASZ '89 Földmérő és Szolgáltató Bt., Németh Lászlóné földmérő mérnök (Mérnöki kamarai eng.: 07-0018, Ingatlanrendezői minősítés: 1448/95) által készített 3050/2015 számú és az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala által 2015. december 18. napján záradékolt változási vázrajz a jelen Szerződés 2. számú mellékletét, és

egyben elválaszthatatlan részét képezi. Jelen pontban rögzített változási vázrajz értelmében az „Üzlet” megnevezésű felépítmény 32m² alapterületű.

4. **Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 3. pontban rögzített változási vázrajzban foglaltak szerint az Ercsi belterület 923/A hrsz.-ú 32m² területű „Üzlet” megnevezésű ingatlant, mint önálló ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban feltüntessék, bejegyezzék.**
5. Szerződő Felek megállapodása értelmében a Ptk.5:18.§ (2) bek. értelmében osztott tulajdonjog keletkezett, vagyis a Felépítmény Tulajdonosainak tulajdonába és birtokába került az általuk a 2. pontban rögzített adásvételi szerződés értelmében megvásárolt 32m² alapterületű, „Üzlet” megnevezésű Felépítmény, mely jelen Szerződés mellékletét képező vázrajz értelmében az Ercsi belterület 923/A helyrajzi szám alatt kerül feltüntetésre, míg az Ercsi belterület 923 helyrajzi számú „kivett közterület” megnevezésű ingatlan tulajdonjoga változatlanul a Földtulajdonost illeti meg.
6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Felépítmény Tulajdonosai az „Üzlet”-et a Földtulajdonos hozzájárulásával idegeníthetik el vagy terhelhetik meg. A Felépítmény Tulajdonosai a Földtulajdonosától a hozzájárulás megadását követelhetik, ha az elidegenítés vagy a terhelés a Felépítmény Tulajdonosait terhelő kötelezettségek teljesítését vagy az „Üzlet” létesítésének a jelen Szerződésben rögzített célját nem veszélyezteti.
7. Szerződő Felek rögzítik, hogy Nagyközségi Tanács VB. Szakigazgatási Szerve szám: 1405/1990 számon Felépítmény Tulajdonosainak jogelődje, Somogyi Péterné részére (2451 Ercsi, Csokonai u. 15.) egyedi terv alapján bővített virágüzletre és zárt szennyvíztárolóra használatba-vételi engedélyt adott. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a használatbavételi engedély megadását követően, az épületfeltüntetési vázrajz nem került az illetékes földhivatalhoz benyújtásra átvezetés céljából. A használatbavételi engedély jelen Szerződés elválaszthatatlan részét, 3. számú mellékletét képezi.
8. Szerződő Felek rögzítik, hogy Ercsi Nagyközség Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya, Szám:4-6/1993 ügyszámom Felépítmény Tulajdonosainak jogelődje, Somogyi Péterné, Ercsi, Csokonai u. 15. sz. alatti lakosnak, az 2. pontban rögzített Felépítmény vonatkozásában 1993. január 1. napjától visszavonásig közterület-használatot engedélyezett. A hivatkozott határozat jelen Szerződés elválaszthatatlan részét, 4. számú mellékletét képezi.
9. Szerződő Felek a 2. pontban rögzített felépítmény, üzlet értékét 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió Forintban határozzák meg.
10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **Felépítmény mindenkor Tulajdonosait az Üzlet által elfoglalt 32m² területre vonatkozóan – határozatlan időre szóló – földhasználati jog illeti meg.** Szerződő Felek rögzítik, hogy a Felépítmény Tulajdonosai a Földtulajdonos részére a földhasználatért, a Szerződő Felek által kötött külön Megállapodás alapján, havonta – a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak szerint – használati díjat köteles fizetni.
11. **Földtulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ercsi belterület 923/A hrsz.-ú, „Üzlet” megnevezésű ingatlanra Friss Béla József és Szabó Tünde, mint a Felépítmény egymás között egyenlő, 1/2-ed-1/2-ed tulajdoni hányadban Tulajdonosainak javára a tulajdonjog – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön. Továbbá földtulajdonos, jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba Friss Béla József és Szabó Tünde, mint a Felépítmény egymás között egyenlő, 1/2-ed-1/2-ed tulajdoni**

hányadban Tulajdonosai javára, a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező vázrajzon Ercsi belterület 923 hrsz.-ú ingatlanon „A”-val jelölt 32m² területű ingatlan-részre – határozatlan időre – földhasználati jog kerüljön bejegyzésre.

12. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 382/2007. (XII.23.) Korm. rendelet 5.§ (8) bek. értelmében a 4. pontban rögzítettek ingatlan-nyilvántartásbeli átvezetéséhez, bejegyzéséhez az 1.1. pontban rögzített E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jelen szerződéshez történő **hozzájárulása** szükséges. Felépítmény Tulajdonosai kötelezettséget vállálnak arra, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkeresik az **E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.-t a hozzájárulás megadása** végett.
13. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a 4-6. pontokban foglaltakra tekintettel a Földtulajdonost az „Üzlet” megnevezésű Felépítményre, a Felépítmény Tulajdonosait pedig a földre vonatkozóan törvényi elővásárlási jog illeti meg.
14. Jelen megállapodás 5. számú mellékletét képezi a Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. március ...-ei nyílt ülésének jegyzőkönyvéből készült kivonata.
15. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Felépítmény Tulajdonosai az „Üzlet” jelenlegi külső arculatát kötelesek megőrizni, annak esetleges változtatása során a Felépítmény Tulajdonosai kötelesek a Helyi Építési Szabályzatban foglaltakat betartani, illetve az „Üzlet” központi, belvárosi elhelyezkedését figyelembe venni.
16. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága „kivett közterület”. Felépítmény Tulajdonosai tudomással bírnak arról, hogy a Földtulajdonos a „kivett közterület” rendeltetését megváltoztathatja, ennek (az épület fennmaradását/bontását érintő) jogkövetkezményeivel tisztában vannak, azt megértették és tudomásul vették. A Felépítmény Tulajdonosai tudomással bírnak arról, hogy a rendezési tervek módosítása eredményezheti azt is, hogy az „Üzlet”-et el kell bontani.
17. A földhasználati jog mindaddig fennáll, amíg a Szerződés 1. pontjában írt „Üzlet”, vagyis a Felépítmény áll. A földhasználati jog megszűnése esetén a Felépítmény Tulajdonosai az általuk létesített berendezéseket elvihetik, követelhetik továbbá az elvégzett értéknövelő beruházásaik megtérítését.
18. A Felépítmény Tulajdonosai jogosultak a használat tárgyát képező földrészletet birtokolni, használni, hasznait szedni, és kötelesek viselni a földrészlettel kapcsolatos terheket.
19. A Szerződő felek személyében bekövetkezett változás (jogutódlás, átruházás, stb.) a földhasználati jog a jogutódot, jelen Szerződéssel azonos tartalommal illeti meg. Szerződő Felek ezen túl kötelezettséget vállálnak arra, hogy jogutódaikkal a jelen Megállapodásban foglaltakat kifejezett nyilatkozattal is elfogadtatják.
20. Szerződő Felek kijelentik, hogy Földtulajdonos jogi személy, Felépítmény Tulajdonosai cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok. Szerződő Felek rögzítik, hogy szerződés megkötésre jogosultak, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
21. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve vonatkozó szabályai az irányadók, erre vonatkozóan az eljáró ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapták, melyet megértettek és tudomásul vettek.
22. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban

értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során a Felek által bemutatott, személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18.-19. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény alapján jogosult a felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.

23. Szerződő Felek ezen szerződés elkészítésével és a földhivatali eljárás intézésével dr. Dobi Ildikó ügyvédet (Dr. Dobi Ildikó Ügyvédi Iroda, 1136 Budapest, Hollán Ernő u. 31. I. emelet 1.) bízák meg.
24. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést egyben „Ügyvédi meghatalmazásnak”, „Ügyvédi Tényvázlatnak”, és „Megbízásnak” is elfogadják.
25. Felek megegyeznek, hogy jelen szerződés megkötésével felmerülő illetékről és költségekről eljáró ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ügyvédi munkadíjat, illetve az „Üzlet” tulajdonjogának és a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásbeli átvezetéséhez szükséges díjakat a Felépítmény Tulajdonosai viselik.

A Felek ezen 3 lapoldalból és 25 pontból álló szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Ercsi, 2016. március ...

.....
Ercsi Város Önkormányzat
képv.: Győri Máté Béla polgármester
Földtulajdonos

.....
Friss Béla József
Felépítmény Tulajdonosa1
Szerkesztettem, ellenjegyzem:
Ercsi, 2016. március.....

.....
Szabó Tünde
Felépítmény Tulajdonosa2

dr. Dobi Ildikó, ügyvéd
1136 Budapest, Hollán Ernő utca 31.1/1.