HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

Martonvásár belterület 182/3/0/A/1 helyrajzi számú, természetben ……………………………….szám alatti ingatlan osztott használatáról

amely létrejött egyrészről **Martonvásár Város Önkormányzata** (székhely: 2462 Martonvásár, Budai út 13., statisztikai számjele: 15727433-8411-321-07, adószáma: 15727433-2-07, törzskönyvi azonosító szám: 727431, képviseletére jogosult: Dr. Szabó Tibor polgármester) mint tulajdonos (a továbbiakban: *Tulajdonos*),

másrészről a

**FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 13-09-134154, székhely: 2030 Érd, Fő utca 31., adószám: 11716929-2-13, statisztikai számjele: 11716929-6810-113-13, képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető), mint tulajdonosi várományos (a továbbiakban: *Tulajdonosi Várományos*) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

között a mai napon az alábbi feltételek szerint.

1. **A jelen megállapodás tárgya szerinti Ingatlan**

Felek rögzítik, hogy jelenleg Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonában áll a Martonvásár belterület 182/3 helyrajzi számú, természetben ……………….. szám alatt található ingatlan, melyen való társasház alapítást követően 182/3/0/A/1 helyrajzi szám alatt üzlethelyiség megnevezésű albetét fog létrejönni (továbbiakban: „Ingatlan”). Jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg Felek ráépítési előszerződést kötöttek, mely alapján Tulajdonosi Várományos ráépítés jogcímén megszerzi Ingatlan …… arányú tulajdoni hányadát, ezáltal Ingatlannak Tulajdonos ……. arányú és Tulajdonosi Várományos … arányú tulajdonosa lesz.

1. **Az Ingatlan használatának megosztása**

A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan természetbeni megosztását és használatát jelen szerződéssel egymás között rendezni kívánják. Jelen megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi a 1. számú mellékletként csatolt alaprajz.

A Felek az 1. sz. mellékletben kijelölt ingatlanrészeket kizárólagosan jogosultak használni az alábbiak szerint:

1. számú ingatlan:

Az 1. számmal jelölt ingatlanon ……. nm alapterületű épület található. Az 1. számmal megjelölt ingatlanrészhez …..m2 terület nagyságú telekrész tartozik.

Az 1. számú ingatlanrészt Martonvásár Város Önkormányzata és Future Food Immo Kft. ténylegesen és kizárólagosan használja.

1. számú ingatlan:

A 2. számmal jelölt ingatlanon ….. nm alapterületű épületrész kerül felépítésre. Az 2. számmal megjelölt ingatlanrészhez 351,29 m2 terület nagyságú telekrész tartozik.

Az 2. számú ingatlanrészt Future Food Immo Kft. ténylegesen és kizárólagosan használja.

Martonvásár Város Önkormányzata vállalja, hogy biztosítja 2. számú ingatlanrész tulajdonosának az 1. számú ingatlanrészen keresztül történő mindenkori bejutást a kizárólagos használatában lévő ingatlanrészre, valamint a létrejövő 182/3/0/A/1 hrsz-ú üzlethelység megnevezésű albetétre.

**Felek, mint az Ingatlan tulajdonosai és/vagy használói a jelen Megállapodás aláírásával kölcsönösen és jogutódjaira is kiható hatállyal kötelezettséget vállalnak arra, hogy Ingatlannak a fentiekben részletezett használati megosztását tiszteletben tartják és a jelen Szerződésben megjelöltek szerint kialakított fizikailag elkülönült ingatlanrészek tekintetében a kizárólagos használatot, sem ők sem velük kapcsolatban álló harmadik személyek nem akadályozzák, továbbá kijelentik, hogy jelen használati megosztás megfelel tulajdonosok érdekeinek, illetve tulajdoni arányaiknak.**

A kizárólagos használatú ingatlanrészekhez tartozó tulajdoni hányadok nincsennek arányban a kizárólagosan használt önálló rendeltetési egységek területének az ingatlan egész területéhez viszonyított arányával, mely tulajdoni hányad tartalmazza az önálló rendeltetési egységű ingatlanrészek tulajdonjogát és kizárólagos használatának jogát, valamint a hozzátartozó földrészlet tulajdonjogát.

Felek rögzítik, hogy egymással jó viszonyt kívánnak fenntartani és ők, továbbá a velük kapcsolatban álló személyek tartózkodnak minden olyan magatartástól, mely a másik felet szükségtelenül zavarná, jogaiban korlátozná. Felek ugyanakkor kölcsönösen kijelentik, hogy az osztatlan közös tulajdonból eredő ügyekben mindenkor egymás érdekeit messzemenően szem előtt tartva járnak el. Az ingatlanrészek mindekori tulajdonosai a használat során kötelesek kölcsönösen tiszteletben tartani egymás jogait és érdekeit.

1. **Költségek viselése, értéknövelő beruházások**

Mindegyik Fél maga viseli a kizárólagos használatában álló ingatlanrésszel kapcsolatos valamennyi költséget, így az ingatlanrészre eső, arányosítottan megállapított bármely fajta adót, járulékot, továbbá az ingatlanrész fenntartásával, állagmegóvásával, átalakításával kapcsolatos költségeket.

Az Ingatlanra bekötött közművek elkülönített mérésére megoldott, Felek az elkülönített mérőórák szerint keletkező fogyasztás után viselik a keletkező közműdíjakat. A szerződő felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az ingatlanrészükkel kapcsolatosan felmerülő mindennemű – szokásos és rendkívüli -javítás, karbantartás és átalakítás költségeit a kizárólagos használók viselik. Amennyiben nem az ingatlanrészük vonatkozásában, hanem az Ingatlan egészével kapcsolatban merülnek fel költségek, azt az Ingatlanrészek tulajdonosai egymás között tulajdoni hányaduk arányban viselik.

Felek megállapodnak, hogy a bármelyikük által a saját használatban lévő ingatlanrészen megvalósított értéknövelő beruházás kizárólag saját osztatlan közös tulajdoni hányadának értékét növeli.

1. **Jogutódok, elővásárlási jog**

Felek rögzítik, hogy az osztatlan közös tulajdoni hányad jövőbeni elidegenítése, elajándékozása vagy bármilyen jogutódlása esetén a vevő/vevők (megajándékozott/megajándékozottak), továbbá jogutód(ok) köteles/kötelesek a megkötendő szerződés aláírásával vagy külön jognyilatkozattal kijelenteni, hogy jelen megállapodás rendelkezéseit magára/magukra nézve kötelezőnek ismeri/ismerik el.

Jogutódlás esetén a jogutódot ugyanazok a jogok illetik meg és ugyanazon kötelezettségek terhelik, mint a jogelőd tulajdonostársakat. A jogelődök az ingatlan elidegenítése esetén a használati megosztási szerződés létezéséről és annak részletszabályairól a jogutód tulajdonosokat köteles teljeskörűen tájékoztatni és az elidegenítés alapjául szolgáló szerződésben kikötni kötelesek, hogy a használati megosztási szerződésben foglaltakat az új tulajdonosok is elfogadják oly módon, hogy határozottan nyilatkoznak arról, hogy jelen Megállapodásban foglalt valamennyi feltétellel egyetértenek és a rendelkezések megtartására kifejezetten kötelezettséget vállalnak. Ennek megfelelően a jelen Megállapodás a tulajdonosok jogutódaira is kiterjed.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy saját tulajdoni hányadával mindenki szabadon rendelkezik a közös tulajdonnal kapcsolatos korlátozásokkal. A tulajdoni illetőségük értékesítése esetén a Ptk. 6:222-223§-ában foglaltak alapján a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal (társtulajdonosok) teljes

terjedelemben írásban közölni kötelesek. Az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés hatálytalan.

1. **Hatálybalépés**

Felek rögzítik, hogy j jelen Megállapodás hatályba lépésének feltétele Future Food Immo Kft., mint tulajdonosi várományos tulajdonjogának bejegyzése a Ráépítési Megállapodás alapján.

1. **Záró rendelkezések**

Felek kijelentik, hogy jelen használati megállapodás által szabályozott kérdéseket a későbbiekben létrejövő Társasházi Alapító Okiratban is rögzíteni fogják fentieknek megfelelően!

A szerződő felek kijelentik, hogy a Tulajdonos jogi személy önkormányzat, a Tulajdonosi Várományos pedig Magyarországon bejegyzett jogi személy gazdasági társaság; a jelen Megállapodás megkötését részükre jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.

Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény közös tulajdonra vonatkozó (5:73-84§) rendelkezései az irányadóak. Jelen megállapodást a Felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Kelt ………………………………….. napján

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Martonvásár Város Önkormányzata**  képviseli: Dr. Szabó Tibor polgármester  Tulajdonos | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **FUTURE FOOD IMMO Ingatlanhasznosító Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**  képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető  Tulajdonosi Várományos |