

TELKI SZOLGALMI JOGOKAT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., adószáma: 15735722-2-43, statisztikai számjele: 15735722-8411-321-01, törzskönyvi azonosító száma: 735726, bankszámlaszáma: 12001008-00170290-00100006, képviselője: Dr. Bácskai János polgármester) mint **szolgáltatók tulajdonosa**, a továbbiakban: **Kötelezett**

másrészről a

Viola Immo Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2142 Nagytarcsa, Naplás utca 18., cégjegyzékszám: Cg.13-09-176219, adószáma: 25324725-2-13, statisztikai számjele: 25324725-6810-113-13, képviselője: dr. Szalontai Zoltán, ügyvezető), mint **uralkodó telkek tulajdonosa**, a továbbiakban: **Jogosult**

Kötelezett és Jogosult a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**

között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételek mellett:

A TELKI SZOLGALOMMAL ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONJOGI HELYZETE, A TULAJDONJOG IGAZOLÁSA

3. **Kötelezett** 1/1 arányú tulajdonát képezik a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által Budapest IX. kerület, belterület **37422** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2343 m² területű „**kivett közös zöldterület**” megnevezésű ingatlan.

Kötelezett adásvétel és telekalakítás jogcímen szerzett 1/1 arányú tulajdonjogát a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 2017.11.08-án 8000004/523888/2017. megrendelés szám alatt kiállított nem hiteles tulajdoni lap teljes másolat II. részének 5. pontjában a 91702/1/2005/04.04.29. sz. bejegyző határozat tanúsítja.

A tulajdoni lap a 91702/1/2005/04.04.29. sz. határozattal bejegyzett, alábbi **hatályos szolgalmi jogokat** tünteti fel:

- 3.1.1. **Pinceszolgalmi jog** a Budapest IX. ker. **37420/4.** hrsz.-ú ingatlan javára.
3.1.2. **Egyéb szolgalmi jog** a Budapest IX. ker. **37420/4.** hrsz.-ú ingatlan javára.
3.1.3. **Egyéb szolgalmi jog** a Budapest IX. ker. **37420/5.** hrsz.-ú ingatlan javára.

4. **Jogosult** 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által Budapest IX. kerület, belterület **37424** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1058 m² területű „**kivett beépítetlen terület**” megnevezésű ingatlan, mely természetben a Viola utca 27-29., illetve Balázs Béla utca 10/A. szám alatt fekvő **építési telek**.

Jogosult vétel jogcímen szerzett 1/1 arányú tulajdonjogát a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 2017.11.20-án 8000004/565914/2017. megrendelés szám alatt kiállított nem hiteles tulajdoni lap teljes másolat II. részének 6. pontjában a 126690/1/2015/15.07.15. sz. bejegyző határozat tanúsítja.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmaz olyan hatályos bejegyzést, amely Szerződő felek ügyletkötési jogosultságát, illetve a jelen szerződéssel megállapításra kerülő szolgalmi jogok zavartalan gyakorlását korlátozná, vagy akadályozná.

A társasház előzetes alapításának ténye III/12. alatt a tulajdoni lapon 49012/1/2017/17.01.16. ügyiratszám alatt feljegyzésre került.

TELKI SZOLGALMI JOGOK ALAPÍTÁSA

5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával **pinceszolgalmi (aláépítési) szolgalmi jogot alapítanak** a Jogosult tulajdonában álló **37424. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan, mint **uralkodó telek javára**, a Kötelezett tulajdonában álló **37422. hrsz-ú, „kivett közös zöldterület”** megnevezésű ingatlan, mint **szolgáltató telek terhére**.

A telki szolgalmi jog **célja**: terepszint alatti gépkocsitároló (pinceszinten levő teremgarázs) létesítése, a Jogosult tulajdonát képező, 37424. hrsz-ú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanon létesített lakóház pinceszintjén levő teremgarázs szomszédos ingatlan alá átnyúló részének elhelyezése.

A telki szolgalmi jog **kiterjedése: 599 m²**

A telki szolgalmi joggal terhelt földrészlet **elhelyezkedése**: a jelen szerződés mellékletét képező Változási Vázrajzon II. jelű területként jelölt földrészleten, a Viola utcával párhuzamos telekhatártól számított 21 m-ig, az épület teljes hosszában, és a Balázs B. utcával párhuzamosan, a 37404 helyrajzi számú telek hátsó telekhatárának meghosszabbított vonaláig.

6. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával **fölépítési szolgalmi jogot alapítanak** a Jogosult tulajdonában álló **37424. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan, mint **uralkodó telek javára**, a Kötelezett tulajdonában álló **37422. hrsz-ú, „kivett közös zöldterület”** megnevezésű ingatlan, mint **szolgáló telek terhére**.

A telki szolgalmi jog **célja**: a Jogosult tulajdonát képező, 37424. hrsz-ú „beépítetlen terület” megnevezésű építési telek ingatlanon létesítésre kerülő lakóház **első emeleti** szintjétől kezdődően a szomszédos ingatlan légtérébe benyúló épületrész (**erkély**) elhelyezése.

A telki szolgalmi jog **kiterjedése: 81 m²**

A telki szolgalmi joggal terhelt földrészlet **elhelyezkedése**: a jelen szerződés mellékletét képező Változási Vázrajzon I. jelű területként jelölt földrészleten a Viola utcával és a Balázs Béla utcával párhuzamos telekhatártól számított **1.5 m** távolságig, az épület teljes hosszában, a terepszinttől számított **2.5m** magasságtól kezdődően az épület tetősíkjáig.

SZOLGALMI JOGI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

7. Jelen, telki szolgalmi jogokat alapító szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az Argon-Geo Mérnöki Iroda Kft. (1143 Budapest, Hungária krt. 134., készítő és minőséget tanúsító: Masek János földmérő, ig. száma: 6365) által **2017.11.02-án 151-039-2.** munkaszámon készített és az illetékes Ingatlanügyi Hatóság által számon záradékolt változási vázrajz és területkimutatás.

KÖTELEZETT JOGBEJEGYZÉSHEZ HOZZÁJÁRULÓ NYILATKOZATA

8. Jelen szerződés aláírásával **Kötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a kizárólagos tulajdonát képező, Budapest IX. ker. **37422. hrsz-ú, „kivett közös zöldterület”** megnevezésű ingatlan, mint szolgáló telek **terhére**, a Jogosult kizárólagos tulajdonát képező, Budapest IX. ker. **37424. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan, mint uralkodó telek **javára pinceszolgalmi (aláépítési) szolgalmi jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba**, a jelen szerződés 5. pontjában körülírt célra és térmértékben, a jelen szerződés mellékletét képező Változási Vázrajzon II. jelű területként jelölt földrészletre.
9. Jelen szerződés aláírásával **Kötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a kizárólagos tulajdonát képező, Budapest IX. ker. **37422. hrsz-ú, „kivett közös zöldterület”** megnevezésű ingatlan, mint szolgáló telek **terhére**, a Jogosult kizárólagos tulajdonát képező, Budapest IX. ker. **37424. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan, mint uralkodó telek **javára fölépítési szolgalmi jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba**, a jelen szerződés 6. pontjában körülírt célra és térmértékben, a jelen szerződés mellékletét képező Változási Vázrajzon I. jelű területként jelölt földrészletre.

A SZOLGALMI JOGOK ELLENÉRTÉKE

10. Jogosult kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel a tulajdonában álló, Budapest IX. ker. 37424. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, mint uralkodó telek ingatlan javára alapított pinceszolgalmi és fölépítési szolgalmi jogok ellenértékeként saját szervezésében és költségén, a ferencvárosi tömbrehabilitációs területen szokványos minőségben és mértékben elvégzi a Kötelezett tulajdonát képező, 37422 hrsz-ú, „kivett közös zöldterület” megnevezésű ingatlanon a Jogosult által és költségén megtervezésre kerülő zöldterület-megvalósítási (kivitelezési) munkálatokat, a közös zöldterületnek a Kerületi Szabályozási Terven nem aktív zöld felületként jelölt pinceszolgalmi alapján létesítendő talajszint alatti gépkocsitároló (pincegarázs) feletti részén. A szolgalmi jog értéke a 2017. december 06-án készült értékbecslés alapján összesen 11.397.000 Ft+Áfa (alulépítési szolgalmi jog értéke 10.812.000 Ft+Áfa; a felülépítési szolgalmi jog értéke: 585.000 Ft+Áfa). A kivitelezési munka ellenértéke a szolgalmi jog. A szolgalmi jogról és a kivitelezési munkáról a Felek számlát állítanak ki az Áfa törvényben meghatározottak szerint. Kötelezett kötelezi magát, hogy a vele egyeztetett és általa jóváhagyott parképítési terv kivitelezéséhez tulajdonosi hozzájárulását megadja.

KÖTELEZETT JOGSZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI

11. Kötelezett kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés 5. és 6. pontjában a Budapest IX. ker. 37424. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, mint uralkodó telek ingatlan javára alapított pincészolgalmi és föléépítési szolgalmi jogok bejegyzését és a szolgalmi jogok tartalmának megfelelő használatát nem akadályozzák a Budapest IX. ker. 37422. hrsz-ú, „kivett közös zöldterület” megnevezésű ingatlanra, mint szolgáló telkekre a jelen szerződés 3.1.1., 3.1.2. és 3.1.3. pontjában megjelölt, a Budapest IX. ker. 37420/4., illetve 37420/5. hrsz.-ú ingatlanok, mint uralkodó telkek javára bejegyzett szolgalmi jogok, mivel azok elhelyezkedése, terjedelme és célja nem ütközik a jelen szerződéssel alapított szolgalmi jogok elhelyezkedésébe, így nem akadályozza, vagy korlátozza azok gyakorlását.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.
13. Szerződő Felek jelen, telki szolgalmi jogokat alapító szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák a Tilki Ügyvédi Irodát (cím: 1132 Budapest, Visegrádi utca 80/B. 6/3., eljáró ügyvéd: dr. Tilki László). Jogosult meghatalmazza a Tilki Ügyvédi Irodát (cím: 1132 Budapest, Visegrádi utca 80/B. 6/3., eljáró ügyvéd: dr. Tilki László), hogy a jelen szerződéssel alapított szolgalmi jogok bejegyzése iránti ingatlannyilvántartási eljárásban az illetékes földhivatal előtt teljes jogkörben képviselje. Az ügyvédi iroda a meghatalmazást és megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja.
14. Jogosult az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 37. § (5) bekezdése alapján utal arra, hogy a Fővárosi Bíróság Cégbírósága által 2012.09.12-én kiállított hiteles cégkivonata, továbbá cégjegyzésre jogosultjának ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott aláírás-mintája eredeti példányban a Budapest, IX. kerület 37223/1. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-bejegyzési kérelemhez csatoltan korábban benyújtásra került a Budapesti 1. sz. Földhivatalhoz. Ügyszám: **71150/3/2013.**

Jogosult kijelenti, hogy az ingatlanügyi hatóságnál lévő okiratok a jelen szerződéssel alapított szolgalmi jogok bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának időpontjában a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

Szerződő Felek jelen szerződést annak közös átolvasása és értelmezése után, mint szerződési akaratuknak mindenben megfelelőt, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2017.

.....
**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**
Kötelezett
Dr. Bácskai János
polgármester

.....
Viola Immo Kft.
Jogosult
dr. Szalontai Zoltán, ügyvezető

Jelen, telki szolgalmi jogokat alapító szerződést **ellenjegyzem** Budapesten, 2017. hónap 00. napján:

dr. Tilki László
ügyvéd