

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester), mint ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos (továbbiakban: **"Önkormányzat"**), másrészről a

BUDAÖRS SZIVÁRVÁNY U. 5. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

(2040 Budaörs, Szivárvány u. 5., adószáma: 24413138-1-13, képviseli: Háztömb Kft. (2040 Budaörs, Törökugrató u. 22., Sallai Szilvia ügyvezető helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter meghatalmazott) közös képviselő), mint tulajdonjogi várományos (továbbiakban: **"Társasház"**), harmadrészről

KOCZKA ÉVA Szolgáltató Betéti Társaság (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjele: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54, képviseli: Koczka Éva ügyvezető) mint bérő és letevő (továbbiakban: **"Bérlő"**), valamint

DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA

(székhelye: 1027 Budapest, Bem József u. 4., III. em. 1., adószáma: 18256017-2-41., nyilvántartási száma: Budapesti Ügyvédi Kamara 01-006909., képviseli: dr. László Jenő (kamarai lajstromszám: 16918) ügyvéd), mint letéteményes (továbbiakban: **"Letéteményes"**)

– Önkormányzat, Társasház, Bérlő, Letéteményes együttesen: **"Felek"** - között, Budaörs Város Önkormányzat Képviselő – testülete 20/2022.(II.23.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:

I.

Előzmények

1. Felek tényként rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az Önkormányzat tulajdonát képezi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. szám földszintjén lévő 28 m² területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet,”megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **"Ingatlan"**).
2. Az Önkormányzat és a Társasház között jogvita alakult ki, ugyanis a Társasház a Ptk. 5:171.§-a és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 5.§-a szerinti közhitelesség alapján fennálló vélelmet meg kívánja dönteni, tehát azt kívánja bizonyítani, hogy az Ingatlannak nem az Önkormányzat a tulajdonosa.
3. A Társasház az Ingatlanra 2018. február 01. napján bérleti szerződést (továbbiakban: **"Bérleti Szerződés"**) kötött a Bérlővel azzal, hogy Bérlő a helyiséget saját költségén átalakíthatja.

II.

Megállapodás a függő jogi helyzet alatti jogokról, kötelezettségekről

Budaörs Város Önkormányzata
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,
alpolgármester
Tulajdonos

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter
meghatalmazott) közös képviselő
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.
képviseleti: Koczka Éva ügyvezető
Bérlő, Letevő

4. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:13.§ (2) bekezdése, és az 5:30.§ (1) bekezdése, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 3.§ (1) bekezdése alapján vitatja a Bérleti Szerződés érvényességét, hiszen bérleti szerződést csak a tulajdonos köthet, ugyanakkor a Társasház a tulajdonjogának fennállását bizonyítani, így a Bérleti Szerződés érvényességét igazolni kívánja, azonban a Bérő és a Használatba vevő az Ingatlan használatát biztosítani kívánja és Bérő a használatának ellenértékét meg kívánja fizetni, felek megállapodnak abban, hogy 2022. június 30. napjáig
- a) a Bérő jogosult használni az Ingatlant a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint, de a jelen szerződésben (továbbiakban: **"Szerződés"**) foglalt eltéréssel;
 - b) Bérő a Szerződés megkötését követően az Önkormányzat és a Bérő között megkötött mellékelt bérleti szerződés szerinti bérleti díjat, tehát havonta 40.300.-Ft + ÁFA, azaz havonta negyvenezer- háromszáz forint + Áfát köteles minden hónap 10. napjáig Letéteményes K&H Banknál vezetett 10404072-49565252-48481027 számú ügyvédi letéti számlájára megfizetni;
5. Felek megállapodnak abba, hogy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **megállapodik arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti** és a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként megszűnik és az Ingatlant magában foglaló helyiség társasházi közös tulajdonként kerül az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre,
- a) Letéteményes az ügyvédi letétből a bérleti díj teljes összegét a tulajdonjogot igazoló, 5 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat és az érkeztetett bélyegzővel ellátott társasházi alapító okirat eredeti példányának Letéteményes részére történő átadását követő 15 napon belül a **Társasház részére** az OTP Banknál vezetett 11742173-20003531 sz. számlájára történő átutalással köteles megfizetni, továbbá
 - b) A fenti megállapodás megkötésének napját követő naptól Bérő a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint köteles a bérleti díjat megfizetni, valamint feleket a Bérleti Szerződésben szereplő jogok és kötelezettségek illetik, és terhelik.
6. Felek megállapodnak abba, hogy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **nem állapodik meg** arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti, **vagy** amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **megállapodik** arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti **de a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2022. augusztus 31. napjáig nem kerül bejegyzésre**, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként nem szűnik meg és az Ingatlant magában foglaló helyiségek társasházi közös tulajdonként nem kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre, vagy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **nem állapodik meg** arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti **és a Társasház az Ingatlan tárgyában tulajdonjog megállapítása iránti pert nem indítja meg** – melyet a keresetlevél és annak határidőben történt lajstromozásáról szóló hiteles példányának Letéteményes részére történő megküldésével kell igazolni 2022. július 8. napjáig -,
- a) az ügyvédi letétből a letétbe helyezett bérleti díj teljes összegét **az Önkormányzat részére** az OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 sz. számlájára történő átutalással 15 napon belül Letéteményes köteles megfizetni;
 - b) az Önkormányzat és a Bérő között **megkötött bérleti szerződés** annak megkötésére visszamenő hatállyal hatályba lép, melynek értelmében a bérleti jogviszony az Önkormányzat és a Bérő között jön létre.

Budaörs Város Önkormányzata
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,
alpolgármester
Tulajdonos

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter
meghatalmazott) közös képviselő
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.
képviselet: Koczka Éva ügyvezető
Bérő, Letevő

7. Felek megállapodnak abba, hogy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **nem állapodik meg** arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti, **és a Társasház az Ingatlan tárgyában tulajdonjog megállapítása iránti pert megindítja** – melyet a keresetlevél és annak határidőben történt lajstromozásáról szóló hiteles példányának Letéteményes részére történő megküldésével kell igazolni 2022. július 8. napjáig -,
- a Bérlo jogosult használni az Ingatlant a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint, de a Szerződésben foglalt eltéréssel;
 - Bérlo Szerződés megkötését követően az Önkormányzat és a Bérlo között megkötött mellékelt bérleti szerződés szerinti bérleti díjat, tehát havonta 40.300,- Ft. + ÁFA köteles minden hónap 10. napjáig Letéteményes K&H Banknál vezetett 10404072-49565252-48481027 számú ügyvédi letéti számlájára megfizetni;
8. **Amennyiben** a megindított kereset alapján **a bíróság jogerősen nem állapítja meg a Társasház tulajdonjogát**, és a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként nem szűnik meg és az Ingatlant magában foglaló helyiségek társasházi közös tulajdonként nem kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre, a kereset jogerős visszautasítását tartalmazó végzés vagy a jogerős ítélet hiteles példányának Letéteményes részére történő átadását követően
- az ügyvédi letétből a letétbe helyezett bérleti díj teljes összegét **az Önkormányzat részére** az OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 sz. számlájára történő átutalással 15 napon belül Letéteményes köteles megfizetni;
 - az Önkormányzat és a Bérlo között **megkötött mellékelt bérleti szerződés** annak megkötésére visszamenő hatállyal hatályba lép, melynek értelmében a bérleti jogviszony az Önkormányzat és a Bérlo között jön létre.
9. **Amennyiben** a megindított kereset alapján **a bíróság jogerősen megállapítja a Társasház tulajdonjogát**, és a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként megszűnik és az Ingatlant magában foglaló helyiségek társasházi közös tulajdonként kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre, a jogerős ítélet hiteles példányának és a tulajdonjogot igazoló, 5 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat Letéteményes részére történő átadását követően
- az ügyvédi letétből a bérleti díj teljes összegét a **Társasház részére** az OTP Banknál vezetett 11742173-20003531 sz. számlájára történő átutalással 15 napon belül Letéteményes köteles megfizetni, továbbá
 - Bérlo a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint köteles a bérleti díjat megfizetni, valamint feleket a Bérleti Szerződésben szereplő jogok és kötelezettségek illetik, és terhelik.

III.

Vegyes rendelkezések

10. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben foglaltaktól eltérő tényállás esetén – eltérő megállapodás hiányában - Letéteményes csak jogerős bírósági ítélet alapján jogosult és köteles a letéti összeg kifizetésére.

11. Letevő ezúton visszavonhatatlanul megbízza és meghatalmazza a Letéteményest, hogy a Szerződésben foglaltak szerint eljárjon a letét kezelésével és kifizetésével kapcsolatban, továbbá a letéti összeg kezelésére, illetve Felek a letéti összeg kifizetésére ezennel kifejezetten feljogosítja a

Budaörs Város Önkormányzata
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula,
alpolgármester
Tulajdonos

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter
meghatalmazott) közös képviselő
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.
képviseli: Koczka Éva ügyvezető
Bérlo, Letevő

Letéteményest. A Letéteményes ezúton elfogadja a visszavonhatatlan megbízást és meghatalmazást.

12. A Letéteményes a jelen Szerződésben rögzített kötelezettségei teljesítésére csak akkor válik kötelessé, ha a letéti számlán jóváírták a letéti összeget.
13. A Letéteményes külön letéteményesi díjazásra nem jogosult, ugyanakkor a letéttel kapcsolatban keletkezett banki költségeket Letevő viseli, amelyeket a Letéteményes számlája ellenében megtérít a Letevőnek.
14. Letéteményes a letéti összeget elkülönített letéti bankszámlán tartja. A letéti összegen keletkezett kamat a letéti összegre jogosultat illeti.
15. Felek kijelentik, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar jogi személyek, a nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetnek minősülnek, képviselőik teljes, megfelelő és elégséges felhatalmazással rendelkeznek jelen Szerződés aláírására.
16. Ha a jelen Szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen Szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a Szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható.
17. Felek a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatos nyilatkozataikat írásban, levél, elektronikus levél, telefax, futár, vagy küldemény-továbbító szolgálat útján közlik egymással. Bármely Fél által a jelen Szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték, és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, faxon történő továbbítás esetén pedig a faxüzenethez csatolt visszaigazoló szelvény szerinti eredményes küldéskor. Jelen Szerződés módosításával, megszüntetésével kapcsolatos jognyilatkozatok közlésének módja aláírt írásbeli nyilatkozat, melyet tértivevényes postai küldeményként kell feladni. Felek rögzítik, hogy bármely értesítés, tájékoztatás, nyilatkozat kizárólag abban az esetben hatályos, amennyiben azt a küldő Fél a másik Fél által utolsóként megjelölt értesítési címére küldte, és azt a címzett igazoltan átvette, vagy a küldemény nem keresete jelzéssel, elköltözött, vagy ismeretlen vagy a címzett az átvételt megtagadta jelzéssel érkezett vissza, a visszaérkezést követő 5. napon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni. Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás alapján minden közlést – ellenkező megállapodás hiányában – a másik Félnek a jelen megállapodás fejrészában megjelölt címére kell küldeni.
18. A jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése nem lehetséges, úgy a jogvitában az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.
19. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nvtv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Mőtv. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.
20. Jelen Szerződést a Felek annak áttanulmányozása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá,

Budaörs Város Önkormányzata
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula,
alpolgármester
Tulajdonos

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter
meghatalmazott) közös képviselő
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.
képviselet: Koczka Éva ügyvezető
Bérlő, Letevő

Budaörs, 2022. 04.07.

Budaörs Város Önkormányzata
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula
alpolgármester
Tulajdonos



Pénzügyi ellenjegyzés:
Budaörs, 2022. 04.06

Budaörs, 2022. 04.11.

Koczka Éva Szolgáltató Bt.
képviseli: Koczka Éva ügyvezető
Bérlő, Letevő

KOCZKA ÉVA BT KISADOZO
BUDAÖRS, SZIVÁRVÁNY U. 5.
a.sz.: 26248486-1-13
c.g.: 13-06-071105

Budaörs, 2022. 04.22.

Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda
Képv.: dr. László Jenő ügyvéd
Letéteményes



