

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

(továbbiakban: 1. sz. Módosítás)

a 1072 Budapest, Akácfa u. 42-48. szám alatt található Klauzál Téri
Vásárcsarnok ingatlan használatával kapcsolatban

Amely létrejött egyrészről: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

képviseli: Niedermüller Péter polgármester

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

adószám: 15735708-2-42.

nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 735704,

statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01

mint Tulajdonos1 – a továbbiakban: **Önkormányzat** –

másrészről: **SPIN Magyarország Kft.**

képviselik: Heiszler Gabriella Anikó és Vonier Eduard ügyvezetők együttes képviseleti joggal

székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.

adószám: 32393592-2-07

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma: Cg.: 07-09-035138

statisztikai számjele: 32393592-6820-113-07

bankszámlaszám:

mint Tulajdonos2 – a továbbiakban: **SPIN** –

harmadrészről: **SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft**

képviselik: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és Egyházy Tibor ingatlanfejlesztési és műszaki igazgató együttes képviseleti joggal

székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.

adószám: 10485824-2-07

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma: Cg.: 07-09-009192

statisztikai számjele: 10485824-6820-113-07

mint SPIN-nel bérleti jogviszonyban álló üzemeltető – a továbbiakban: **SPAR**

valamennyi szerződő fél együttes említése esetén a továbbiakban **Szerződő Felek, vagy Felek**

között az alulírott napon és helyen a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságánaksz. határozata alapján.

I. PREAMBULUM

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlannyilvántartás szerint a **Budapest VII. Kerület Belterület 34306/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1072 Budapest, VII. Ker. Akácfa utca 42-48. szám alatt található, „Kivett vásárcsarnok” megjelölésű, 3132 m² alapterületű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan vagy Vásárcsarnok) az Önkormányzat és a SPIN osztatlan közös tulajdonát képezi.
2. Az Ingatlan **5726/7223 tulajdoni részilletősége vonatkozásában** „eredeti felvétel” jogcímen 155332/1/1996/97.04.09. sz. bejegyző határozat alapján a **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (továbbiakban: Önkormányzati Terület), míg **1497/7223 tulajdoni részilletősége vonatkozásában** „kiválás” jogcímen 308837/1/2024/24.01.23. sz. bejegyző határozat alapján (a tulajdonjogot vétel jogcímen a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. javára bejegyző 145230/1/2015/15.12.21. sz. határozatra utalással) a **SPIN Magyarország Kft.** tulajdonjoga (továbbiakban: SPIN Terület vagy SPAR Terület) került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.
3. Az Ingatlan vonatkozásában a jelen 1. sz. Módosítás aláírásának időpontjában az alábbi bejegyzések szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban:
 - 196234/1/2002/02.07.17. sz. határozattal bejegyzett helyi védettség fennállása, védett települési érték
 - 266937/1/2006/06.10.19. sz. határozattal bejegyzett „Műemléki környezet” jogi jelleg
 - 155332/1/1996/97.04.09. sz. határozat alapján: a 34306 hrsz-ú ingatlan megosztva 34306/1 =902 m² és 34306/2 =3132 m²-re és megosztás után a 34306/2 hrsz-ú ingatlan ide átjegyezve
 - 54760/2/2011/11.07.04. sz. határozattal vezetékJog 44 m² területre, a VMB-208/2010. számú vezetékJogi engedély alapján az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára
 - 71385/2/2013/13.05.15. sz. határozattal vezetékJog 72 m² területre, a VMB-215/2012. számú vezetékJogi engedély alapján az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára.
 - 60852/4/2014/14.03.27. sz. határozattal helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján
4. A SPAR mind a SPIN tulajdonosi jogelődje és az Önkormányzat 2015. december 16-án használati megállapodást (továbbiakban: Használati Megállapodás) kötöttek egymással, amely Használati Megállapodás jelen 1. sz. Módosítással módosítanak.

5. A Felek rögzítik, hogy a Felek, valamint az Önkormányzat részéről az **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.** (képviseli: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., adószám: 12194528-2-42, nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma: Cg.: 01-10-043258, statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01, továbbiakban: Üzemeltető) egymással 2026.01.01. napjától szóló határozott idejű üzemeltetési szerződést kötnek egymással (továbbiakban: Üzemeltetési Szerződés).

II. HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁSA

1. A Felek a Használati Megállapodás 1.4 pontját jelen 1. sz. Módosítás aláírásával az alábbiakkal egészítik ki:

„A Felek a jelen 1. sz. Módosítás 1. sz. mellékleteként csatolják a Használati Megosztási Vázrajz kiegészítéseként a helyszínrajzot, amelyen megjelölik:

- az Önkormányzati Terület azon részét, amelyen a SPIN Terület rendeltetésszerű használata érdekében a SPIN Terület megközelítését mind a SPIN - illetve a SPIN Terület használója, a SPAR - mind a vásárlók, mind az áruszállítók és az üzemeltetéshez szükséges személyek a SPIN Területen lévő áruház, azaz a SPAR Áruház nyitvatartási ideje alatt biztosítja. A SPAR Áruház jelenlegi nyitvatartási ideje: H-Szo: 6:30-21:00, V: 7:00-18:00.”*

2. A Felek a Használati Megállapodás 2.3 pontját jelen 1. sz. Módosítás aláírásával hatályon kívül helyezik és az alábbi rendelkezéssel helyettesítik:

„Az Önkormányzati Terület az Önkormányzat jogosult kizárólagosan birtokolni, használni, hasznosítani - azzal, hogy a SPIN Terület rendeltetésszerű használata érdekében a SPIN Terület megközelítését mind a SPAR mind a vásárlók, mind az áruszállítók és az üzemeltetéshez szükséges személyek részére az 1.sz. mellékleten jelzett területeken és bejáratokon az Önkormányzat a SPAR Áruház nyitvatartási idejében szavatolja és biztosítja azt, hogy az 1. sz. mellékletként meghatározott Önkormányzati Területen az épületgépészeti berendezések elhelyezésre kerüljenek és az azok karbantartásához, javításához szükséges mértékben megközelíthetők legyenek.

A SPIN Terület árufeltöltése a jelen 1. sz. Módosítás 1. sz. mellékletén meghatározott árufeltöltési területen a Vásárcsarnok más kereskedőtől függetlenül biztosított, így ezen árufeltöltési területre nem vonatkoznak azon Önkormányzati rendeletek, amelyek az Önkormányzati Területen lévő kereskedőkre vonatkoznak.”

3. A Felek a Használati Megállapodás 2.7 pontját jelen 1. sz. Módosítás aláírásával hatályon kívül helyezik és az alábbi rendelkezéssel helyettesítik:

„A SPIN és SPAR a SPIN Területet a Használati Megállapodás szerinti tevékenység céljára üzemelteti. A jelen 1. sz. Módosítás aláírásának időpontjában hatályos piac üzemeltetési rendet (a továbbiakban: Piac Üzemeltetési Rend) az Önkormányzat Képviselő-testülete 486/2015. (XII.15.) számú határozatával fogadta el, majd azt – egységes szerkezetbe foglalás nélkül - a Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 398/2019 (V.13.) sz. PKB határozatával módosította. A SPIN és a SPAR jelen 1. sz. Módosítás aláírásával elismeri, hogy a Piac Üzemeltetési Rendet magára nézve – a jelen 1. sz. Módosításban és az Üzemeltetési Szerződésben eredő eltérésekkel kötelezőnek fogadja el. A Felek rögzítik, hogy a SPAR és a SPIN vonatkozásában a Piac Üzemeltetési Rend és annak esetleges jövőbeli módosítása nem írhat elő olyan rendelkezéseket, amelyek a Használati megállapodással ellentétes.

4. A Felek a Használati Megállapodás 2.8 pontjával kapcsolatban megállapodnak egymással, hogy az az Üzemeltetési Szerződésre vonatkozik, függetlenül attól, hogy azt nem csatolják a jelen 1. sz. Módosításhoz fizikailag hozzá.
5. Felek rögzítik, hogy egymással 2015.12.16. napján 5 év határozott időre szóló üzemeltetési szerződést kötöttek. Az 5 éves határozott idő 2020.12.15. napján letelt, azonban a felek a jelen szerződés aláírásáig közös akarattal az abban foglaltaknak megfelelően jártak el, ennek megfelelően Felek a 2020.12.15. és 2025.12.31. közötti időszak tekintetében jogviszonyukat pénzügyileg és jogilag is teljes mértékben rendezettnek tekintik, ezen időszak tekintetében semmilyen utólagos követelésük, igényük nincs egymással szemben. A jelen szerződés hatályba lépését követően jogviszonyukra a jelen szerződés rendelkezései irányadók.

VIII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6. Szerződő felek megállapodnak abban is - és a SPAR és a SPIN kifejezett nyilatkozattal tudomásul veszi -, hogy a Vásárcsarnok működésével összefüggésben az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Infotv.) hatálya alá tartozó adatigénylések kapcsán az Üzemeltető - az Önkormányzat, illetve a SPAR és a SPIN egyidejű tájékoztatása mellett - jogosult és köteles eljárni.
7. A Használati Megállapodásban és jelen 1. sz. Módosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, valamint az Önkormányzat és az Üzemeltető közötti jogviszony tekintetében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló

vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete, valamint az Önkormányzat Képviselő- testületének a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról szóló 9/2015 (III.31.) önkormányzati rendelete az irányadó.

Az Önkormányzat szavatolja, hogy nem hoz olyan rendeletet, szabályozást, amely a SPAR és / vagy a SPIN és / vagy a SPAR Terület vonatkozásában a Használati megosztással ellentétes.

8. Jelen 1. sz. Módosítás a Használati Megállapodás egyéb rendelkezéseit nem érint, azok változatlanul hatályban maradnak.
9. Mellékletek:
 1. sz. melléklet: Használati Megosztási Vázrajz, SPIN Terület önálló árufeltöltési helyének a megjelölése
10. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen Üzemeltetési Szerződés rendelkezéseinek, feltételrendszerének közös kialakítása útján, szövegezésének gondos áttanulmányozását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az arra felhatalmazott képviselőik útján helybenhagyólag írják alá.

Budapest. 2026. 07. ...

SPAR Magyarország Kft.
Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és
Egyházy Tibor ingatlanfejlesztési és
műszaki igazgató

**Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata**
Niedermüller Péter
polgármester

SPIN Magyarország Kft.
Heiszler Gabriella Anikó és Vonier
Eduard ügyvezetők

**EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.**
dr. Halmai Gyula
vezérigazgató

