

5/1 7h3 / 2010 OKT 14 lf.

	<h1>Előterjesztés</h1> <h2>Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete</h2> <p>2010. október 20-i ülésére</p>
---	--

Előterjesztő: *J. Kocsis*
Dr. Kocsis Máté
polgármester

Ellenjegyzés: *Dr. Mészár Erika*
Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tárgy: Településrendezési szerződés módosítása a Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan vonatkozásában

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	x
Humánszolgáltatási Bizottság	

379/2010(x.20.)

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt: hirdetőtáblán: honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : *2h* **GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY, FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

JOGI IRODA: *balcz*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *2010. október 14. napján*

AZ ANYAG TERJEDELME: *15 oldal*

ÉRKEZETT
2010 OKT 14. *16:00*

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Településrendezési szerződés módosítása a Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan vonatkozásában

Az előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester

A testületi ülés időpontja: 2010. október 20.

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: VPB

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Az előterjesztés készítője: Gazdálkodási Ügyosztály, Főépítési Iroda

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2007. december 5-i ülésén elfogadta **A BUDAPEST JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (JÓKÉSZ) sz. 66/2007. (XII.10.) SZ. RENDELETÉT** és ezzel összefüggésben az alábbi határozatot hozta

„754/2007. (XII.05.)

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az alábbi területek építési szabályzatának hatályba léptetését, a területfejlesztési koncepcióval összefüggésben, az eredményes egyeztető tárgyalások után terjessze elő a polgármester:

1. a MÁV területek (Kerepesi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca – Dózsa György út által határolt terület, Asztalos Sándor utca menti vasúti pálya, valamint a Salgótarjáni út – Fiumei út – Orczy tér – Kőbányai út – Könyves Kálmán körút – vasúti pálya által határolt terület);

2. a 244 számú, Horváth Mihály tér – Német utca – József utca – Őr utca által határolt tömb és a Horváth Mihály tér területe;

3. a 308 számú, Kerepesi út – Százados út – Stróbl Alajos utca – Asztalos Sándor utca által határolt tömb területe.

a 3. pontban felsorolt 308 jelű tömbben a 38837/9 helyrajzi számú telek vonatkozásában a tárgyalások eredményesek voltak, ezért a Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az Étv. 30/A § szerinti településrendezési szerződés megkötésére.

A szerződéstervezetet a Polgármester terjessze elfogadásra a GKKB elé. A szerződéstervezetben az önkormányzati kötelezettségvállalás ellenértékeként 50 millió Ft + ÁFA szerepeljen.

Határidő: 15 nap.

A tömbben felsorolt többi telek, valamint a 316 jelű és a 320 jelű tömb vonatkozásában a Polgármester folytasson tárgyalásokat a fejleszteni szándékozó telektulajdonosokkal a településrendezési szerződés megkötéséről.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2008. augusztus 31.”

Az előterjesztés tárgyát képező Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan a 320-astömbben van. A telek fejlesztését a német tulajdonosi háttérű IVG csoport projekt cége a KRIBUS kft. végzi.

„Az IVG Hungary Kft. - az IVG Development GmbH leányvállalata - 1998 óta van jelen befektetőként és ingatlanfejlesztőként Magyarországon. A cég tevékenysége Budapesten presztízs elhelyezkedésű, "A" kategóriájú irodaházak fejlesztésére összpontosul az IVG Immobilien ingatlanfejlesztési (IVG Development) üzletága keretében. Az IVG Hungary Kft. tevékenységi köre az ingatlanfejlesztés, bérbeadás, akvizíció, valamint projekt management feladatok ellátása mellett kiterjed asset management (vagyonkezelő) feladatok ellátására is.”

Beruházó az ingatlanon egy irodaépületet kíván megvalósítani, amelynek érdekében építési engedély iránti kérelmét az Önkormányzat építési engedélyezési hatóságához 2009. november 23. napján benyújtotta. Az építési engedélyezési eljárás folyamatban van. Beruházó a benyújtott építési engedélyezési dokumentációban, az Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007 (XII.12.) sz. rendelete („JÓKÉSZ”) 28.§ (5) bekezdése alapján 4,5 m²/m² szintterületi mutatót vett figyelembe.

Az építési engedélyezési eljárás során az építési hatóság 08-1836/9/2009 számon végzést bocsátott ki amelyben, többek között, olyan településrendezési szerződés becsatolását kéri, amely feljogosít a 4,0 m²/m² helyett 4,5 m²/m² szintterületi mutató alkalmazására. A JOKÉSZ 38.§ (1) bekezdése alapján a 4,5 m²/m² szintterületi mutató alkalmazáshoz településrendezési szerződés megkötése szükséges.

A településrendezési szerződés 2.2 pontjában a megvalósítandó településrendezési célok között az alábbiakra teszek javaslatot.

- ökológiai célú fejlesztése, zöldfelület kialakítása;
- közvilágítás fejlesztése;
- közlekedés, illetve a parkolási lehetőségek fejlesztése;

Beruházó eredetileg arra tett ajánlatot, hogy a szerződéstervezet 2.2. pontjában meghatározott településrendezési célok megvalósítását támogatja, oly módon, hogy a Településrendezési Célok megvalósításának költségeit 5.000.000,-, azaz ötmillió, forint bruttó összeg erejéig átvállalja.

A Képviselő-testület 286/2010. (VII. 14.) sz. határozatával már elfogadta a Településrendezési Szerződés tartalmát, azonban a felajánlott 5.000.000,-Ft. helyett 15.000.000,-Ft-ban határozta meg a díj értékét. A szerződés aláírására nem került sor, mert az Ügyfél jelezte, hogy a kért összeget nem áll módjában kifizetni. 2010. szeptember 1-én egyeztető megbeszélés történt, melynek eredményeként a KRIBUS kft. a mellékletben található levelet küldte. Az új ajánlatuk szerint 7.500.000,-Ft.-nál nagyobb összeget nem áll módjukban fizetni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan (hrs: 38872/4) vonatkozásában a **Kribus Ingatlanforgalmazó és ingatlanhasznosító Kft.-vel** kötendő, a 286/2010. (VII. 14.) sz. határozatával elfogadott Településrendezési Szerződés tervezet 2.3. pontját a következők szerint módosítja:

„Beruházó vállalja, hogy a jelen szerződés 2.2. pontjában meghatározott településrendezési célok („Településrendezési Célok”) megvalósítását támogatja, oly módon, hogy a Településrendezési Célok megvalósításának költségeit 7.500.000,-, azaz hétmillió-ötszáz ezer, forint bruttó összeg erejéig átvállalja (a továbbiakban „Támogatás”). Beruházó azt követő 15 napon belül köteles a Támogatás összegét az Önkormányzat részére megfizetni, hogy az alábbi feltételek mindegyike teljesült:”

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Budapest, 2010. október 14.


Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi szempontokból ellenőrizte:


.....
Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző 2010 OKT 14

Melléklet: KRIBUS kft. kérelme

A Képviselő-testület 2010. július 14-i ülésének anyaga

6863/2010 SZF 13



T. Gaál Krisztián!

Zelo. 09.17.

KRIBUS Kft. • H -1117 Budapest, Infopark E épület, Neumann János utca 1/E.

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Iroda
dr. Iván Roland részére

1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Hungária krt. 26 - parkolási megállapodás és településrendezési szerződés Budapest, 2010.09.10.

Tisztelt dr. Iván Roland Úr!

Alulírott Kay-Uwe Blandow, a Kribus Kft. ügyvezetője, hivatkozással a 2010. szeptember 1. napján cégünk és az Önkormányzat képviselői között a tárgyban, az Önkormányzat részéről Dr. Iván Roland, Kovács Ottó és Gaál Krisztián részvételével megtartott megbeszélésre, továbbá korábbi levelezésünkre az alábbiakról tájékoztatja a Tisztelt Önkormányzatot:

A Kribus Kft. továbbra sem tudja megkötni a Tisztelt Önkormányzat képviselőtestületének 2010. július 14. napján megtartott ülésén a Budapest, VIII. kerület Hungária krt. 26. sz. alatt található, 38872/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon megvalósítani kívánt irodaépülettel (a továbbiakban „Irodaépület”) kapcsolatban elfogadott településrendezési szerződést (a továbbiakban „Településrendezési Szerződés”), tekintettel arra, hogy az Önkormányzat által elvárt támogatás összegét nem áll módjában megfizetni.

A Kribus Kft. továbbra is úgy véli, hogy az irányadó jogszabályok lehetővé tennék az Irodaépület 4,5 m²/m² szintterületi mutató melletti megépítését a Településrendezési Szerződés megkötése nélkül is. A Kribus Kft. kizárólag az esetleges jogorvoslati eljárások elhúzóására tekintettel, az építési engedély mielőbbi megszerzésében bízva kezdett egyeztetéseket az Önkormányzattal a Településrendezési Szerződés ügyében.

Nyilvánvaló, hogy az Önkormányzatnak is érdeke az Irodaépület megvalósulása.

Az üzemelő, bérlőkkel feltöltött Irodaépület mindenekelőtt újabb munkahelyeket teremtené a kerületben. A foglalkoztatás növekedése mellett a helyi adóbevételek is növekednének. Tekintettel arra, hogy a Kribus Kft. főtevékenysége az Irodaépület hasznosítása lesz, székhelyét minden bizonnyal ide helyezi annak elkészültét követően, és a szokásos piaci gyakorlatot figyelembe véve az is nagyon valószínű, hogy sok bérlő is az Irodaépületbe helyezi székhelyét a beköltözést követően.

KRIBUS Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft.

Neumann János utca 1/E.
H -1117 Budapest, Infopark E épület

Ügyvezetés:
Kay-Uwe Blandow,
Gasser Tibor,
Knauer Zsófia
Cg. 01-09-862531

Telefon +36 (1) 382 7560
Telefax +36 (1) 382 7570

office@ivg.hu
www.ivg.hu. www.ivg.de

A megvalósuló Irodaépület és az ezzel egyidejűleg megvalósuló területrendezés a környező területeket építészeti szempontból is felértékelné, javítaná az érintett terület városképét. Ez nem csak a környéken lakók és dolgozók közérzetét, életminőségét javítaná, hanem a környékbeli ingatlanok értékét is növelheti.

A a Kribus Kft. által fizetendő támogatás képviselőtestület által már megszavazott összege a beruházás megvalósulásának tényleges akadályát képezi. Tekintettel arra, hogy a felek kölcsönös érdeke az, hogy e beruházás mielőbb megvalósuljon, illetve az Önkormányzat minél előbb hozzájusson a Kribus Kft. által fizetendő támogatás összegéhez a Kribus Kft. a július 14.-i képviselőtestületi döntés ellenére is kész együttműködni az Önkormányzattal, azzal, hogy bruttó 7,5 millió forintnál nagyobb összegű támogatást nem áll módjában megfizetni.

Továbbra is készek vagyunk a településrendezési szerződéssel egyidejűleg a korábbi megállapodás szerinti szövegű parkolási megállapodást aláírni. Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét..

Budapest, 2010.09.10.

Tisztelettel,



Kay-Uwe Blandow

ügyvezető

Kribus Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasználó Kft.

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület **2010. július 14-én 15.00** órakor a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal **III. em. 300-as** tárgyalójában megtartott **5. rendkívüli** üléséről.

Napirend 5/3. pontja

Településrendezési szerződés jóváhagyása a Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan vonatkozásában

(írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté – polgármester

Dr. Kocsis Máté

Az illetékes bizottságok megtárgyalták, magam részéről nincs kiegészítés. A GKKPEB módosító javaslatának az ismertetésére megadom a szót dr. Iván Roland úrnak.

Dr. Iván Roland

Köszönöm szépen a szót, polgármester úr. A GKKPEB az ülést megelőzően, 1 órától tárgyalta az előterjesztést, és a szerződés-tervezetet azzal a módosítással javasolják elfogadni, hogy az abban szereplő bruttó 5 millió Ft helyett bruttó 15 millió Ft kerüljön rögzítésre. Egyébként a határozati javaslat szövege változatlan.

Dr. Kocsis Máté

Előterjesztőként befogadom a módosító javaslatot. Napirendi pont vitáját megnyitom. Kérdések, hozzászólások? Lánczky Lászlóné képviselő asszony, parancsoljon.

Lánczky Lászlóné

Köszönöm a szót. A GKKPEB ülésén arról volt szó, hogy itt a Hungária körút 26-on 4 és fél szintet építenek a 4 helyett, ezért meg kellett változtatni a rendeletet. Ennek fejében az 5 milliót nagyon kevésnek tartjuk, mivel egy szinttel több, tehát 1000 m²-rel többet tudnak építeni, és ezért 15 millió, Iván Roland említette, hogy erről volt szó, és mivel nincs itt a Juharos Róbert, ezért mondom el, köszönöm.

Dr. Kocsis Máté

Értem, köszönöm, előterjesztőként elfogadom a módosítást, csak nem volt világos számomra, hogy mi volt a GKKPEB módosítója, de most már értem, rendben van. Napirendi pont vitája. Megadom a szót a beruházó jogi képviselőjét ellátó dr. Kaplonyi Ádám ügyvéd úrnak, parancsoljon.

Dr. Kaplonyi Ádám

Tisztelt Képviselő-testület, tisztelt polgármester úr, itt megelőzték tárgyalások ugye ennek a településrendezési szerződésnek a kialakítását, a benne szereplő összeg kialakítását is. Itt komoly gazdasági számítások előzték meg annak az összegnek a kialakítását, ami a tervezetben eredetileg szerepelt. Részünkről felmerültek egyébként jogi aggályok is azzal

1
5

kapcsolatban, hogy, ugye itt egy szintterületi mutatóról van szó, hogy ennek a szintterületi mutatónak az alkalmazhatósága egyáltalán igényli-e a településrendezési szerződést, de ezeket a jogi aggályokat félretettük, tekintettel arra, hogy úgy tűnt, hogy itt egy mindkét fél számára előnyös megegyezés kialakulhat. Ugye itt figyelembe kell venni, hogy amikor a beruházó a településrendezési szerződés keretében támogatja azokat a közcélokat, amiket az önkormányzat meg kíván valósítani, akkor, hát bizonyos határokon túl ő nem tud terjeszkedni, még akkor sem, hogyha esetleg a tisztelt képviselők igazságérzete azt diktálná, hogy minél magasabb összeg szerepeljen ott támogatásként. Nyilván a kerületnek ez lenne a legjobb, hogyha ott minél nagyobb összeg szerepelne támogatásként, de hát a beruházás költségkeretei ezeket a kívánságokat nem biztos, hogy lehetővé teszik. Úgyhogy én azt szeretném kérni a Képviselő-testülettől, az előterjesztőtől, illetve a polgármester úrtól, hogy fontolják meg, hogy mennyiben kívánják módosítani. Az általam elmondottak függvényében kérem, hogy fontolják meg, hogy mennyiben kívánják módosítani ezt az összeget. Ugye ezt a településrendezési szerződést meg is kell kötni, tehát a másik fél jóváhagyása is szükséges ahhoz, és teherviselő képessége is szükséges ahhoz, hogy ez a szerződés létrejöjjön. Köszönöm a szót.

Dr. Kocsis Máté

Köszönjük szépen. Képviselő asszony módosító javaslatát továbbra is elfogadom, ekképpen terjesztem szavazásra majd a Képviselő-testület elé. Ha így fogadja el a Képviselő-testület, akkor nincs mód az eredeti javaslat szavaztatására. Ha nem így fogadja el, akkor van mód az eredeti javaslat szavaztatására. Ha mégis a 15 millióval fogadja el, akkor a polgármester arra kap felhatalmazást, hogy ebbéli tartalmában írja alá a településrendezési megállapodást. Amennyiben a másik félnek ez nyilvánvalóan, ahogy elmondta az ügyvéd úr is, ez nem megfelelő, akkor a további egyeztetéseket javaslom, és a következő képviselő-testületi ülésre visszahozni. Ügyrendileg ezt tudom hozzátenni az elhangzottakhoz. Napirendi pont vitája folyik, kérdések, hozzászólások. Lévai Gábor frakcióvezető úr, parancsoljon.

Lévai Gábor

Köszönöm szépen. Technikai jellegű információ. Ügyvéd úr, ha ezeket mind a Gazdálkodási Bizottság ülésén mondja el, ott talán egy ilyen gazdasági vitának sokkal inkább helye lenne, mint egy testületi ülésen. Legközelebb, nem tudom, hogy kik az illetékesek, az ilyen esetekben, de próbáljuk ezeket a vitákat a szakbizottságokban lefolytatni, hogy ide a testületre már egységes álláspont tudjon legalább az előterjesztőtől érkezni. Köszönöm.

Dr. Kocsis Máté

Köszönöm. Azt gondolom, hogy Iván Roland úr teszi magáévá a kritikát. Napirendi pont vitája zajlik, kérdések, hozzászólások. Ha ilyenek nincsenek, a napirendi pont vitáját lezárom. Az egy pontból álló határozat, ez most a módosított verzió, elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges. Kérem, szavazzanak most.

**SZAVAZÁSNÁL JELEN VAN 22 KÉPVISELŐ
A HATÁROZATHOZATALHOZ EGYSZERŰ SZÓTÖBBSÉG SZÜKSÉGES
HATÁROZAT:**

286/2010. (VII. 14.) 22 IGEN 0 NEM 0 TARTÓZKODÁSSAL

A Képviselő-testület az előterjesztés mellékletét képező, a 320-as számú tömbben található Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan (hrs: 38872/4) vonatkozásában a **Kribus Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft-vel** (1117 Budapest, Neumann János u. 1. E. ép., cégjegyzékszám: 01-09-676231, adószáma: 11777728-2-43, statisztikai számjele:

1177728-6810-113-01, képviselő: Kay-Uwe Blandow, ügyvezető) kötetendő
Településrendezési Szerződést elfogadja és felkéri a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

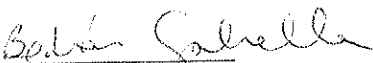
Dr. Kocsis Máté
22 igen, 0 nem, 0 tartózkodással a Képviselő-testület elfogadta.

Kmf.

dr. Xantus Judit sk.
jegyző

dr. Kocsis Máté sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:
Kiadva: 2010. szeptember 9.


Dr. Fónagy Ágota
szervezési és üz. ügyosztályvezető



8

7

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 2010. július 14-én 15.00 órakor a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal III. em. 300-as tárgyalójában megtartott 5. rendkívüli üléséről.

Napirend 5/3. pontja

Településrendezési szerződés jóváhagyása a Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan vonatkozásában

(írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté – polgármester

SZAVAZÁSNÁL JELEN VAN 22 KÉPVISELŐ

A HATÁROZATHOZATALHOZ EGYSZERŰ SZÓTÖBBség SZÜKSÉGES

HATÁROZAT:

286/2010. (VII. 14.) 22 IGEN 0 NEM 0 TARTÓZKODÁSSAL

A Képviselő-testület az előterjesztés mellékletét képező, a 320-as számú tömbben található Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan (hrsz: 38872/4) vonatkozásában a **Kribus Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasználó Kft**-vel (1117 Budapest, Neumann János u. 1. E. ép., cégjegyzékszám: 01-09-676231, adószáma: 11777728-2-43, statisztikai számjele: 11777728-6810-113-01, képviselő: Kay-Uwe Blandow, ügyvezető) kötendő Településrendezési Szerződést elfogadja és felkéri a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A határozat végrehajtását végzi: Gazdálkodási Ügyosztály

Kmf.

dr. Xantus Judit sk.
jegyző

dr. Kocsis Máté sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:

Kiadva: 2010. július 16.

Dr. Fónagy Ágota

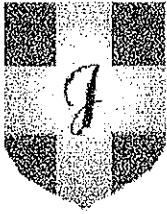
Dr. Fónagy Ágota

szervezési és üz.ügyosztályvezető



652 / 2010 JÚL. 09. / 8.

5/5



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2010. július 14-i ülésére

Előterjesztő: *J. Kocsis Máté*
Dr. Kocsis Máté
polgármester

Ellenjegyzés: *Dr. Xantus Judit*
Dr. Xantus Judit
jegyző

Tárgy: Településrendezési szerződés jóváhagyása a Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan vonatkozásában

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	x
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	x
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

281/2010 (07.14.)

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : *RL* *Asalgyi*
GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY, FŐÉPÍTÉSI IRODA

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *költségtérítési tételt juttat nem pénzeszköz*

AZ ANYAG TERJEDELME: *6 oldal*
bedolgozás

ÉRKEZETT

2010 JÚL 09.

13¹⁰

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Településrendezési szerződés jóváhagyása a Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan vonatkozásában

Az előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester

A testületi ülés időpontja: 2010. július 14.

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: VKKB, GKKB

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Az előterjesztés készítője: Gazdálkodási Ügyosztály, Főépítési Iroda

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2007. december 5-i ülésén elfogadta **A BUDAPEST JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (JÓKÉSZ) sz. 66/2007. (XII.10.) SZ. RENDELETÉT** és ezzel összefüggésben az alábbi határozatot hozta

„754/2007. (XII.05.)

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az alábbi területek építési szabályzatának hatályba léptetését, a kerületfejlesztési koncepcióval összefüggésben, az eredményes egyeztető tárgyalások után terjessze elő a polgármester:

1. *a MÁV területek (Kerepesi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca – Dózsa György út által határolt terület, Asztalos Sándor utca menti vasúti pálya, valamint a Salgótarjáni út – Fiumei út – Orczy tér – Kőbányai út – Könyves Kálmán körút – vasúti pálya által határolt terület);*

2. *a 244 számú, Horváth Mihály tér – Német utca – József utca – Ór utca által határolt tömb és a Horváth Mihály tér területe;*

3. *a 308 számú, Kerepesi út – Százados út – Stróbl Alajos utca – Asztalos Sándor utca által határolt tömb területe.*

a 3. pontban felsorolt 308 jelű tömbben a 38837/9 helyrajzi számú telek vonatkozásában a tárgyalások eredményesek voltak, ezért a Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az Étv. 30/A § szerinti településrendezési szerződés megkötésére.

A szerződéstervezetet a Polgármester terjessze elfogadásra a GKKB elé. A szerződéstervezetben az önkormányzati kötelezettségvállalás ellenértékeként 50 millió Ft + ÁFA szerepeljen.

Határidő: 15 nap.

A tömbben felsorolt többi telek, valamint a 316 jelű és a 320 jelű tömb vonatkozásában a Polgármester folytasson tárgyalásokat a fejleszteni szándékozó telektulajdonosokkal a településrendezési szerződés megkötéséről.

Felelős: Polgármester

Határidő. 2008. augusztus 31.”

Az előterjesztés tárgyát képező Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan a 320-astömbben van. A telek fejlesztését a német tulajdonosi háttérű IVG csoport projekt cége a KRIBUS kft. végzi.

„Az IVG Hungary Kft. - az IVG Development GmbH leányvállalata - 1998 óta van jelen befektetőként és ingatlanfejlesztőként Magyarországon. A cég tevékenysége Budapesten presztízs elhelyezkedésű, "A" kategóriájú irodaházak fejlesztésére összpontosul az IVG Immobilien ingatlanfejlesztési (IVG Development) üzletága keretében. Az IVG Hungary Kft. tevékenységi köre az ingatlanfejlesztés, bérbeadás, akvizíció, valamint projekt management feladatok ellátása mellett kiterjed asset management (vagyonkezelő) feladatok ellátására is.”

Beruházó az ingatlanon egy irodaépületet kíván megvalósítani, amelynek érdekében építési engedély iránti kérelmét az Önkormányzat építési engedélyezési hatóságához 2009. november 23. napján benyújtotta. Az építési engedélyezési eljárás folyamatban van. Beruházó a benyújtott építési engedélyezési dokumentációban, az Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007

(XII.12.) sz. rendelete („JÓKÉSZ”) 28.§ (5) bekezdése alapján 4,5 m²/m² szintterületi mutatót vett figyelembe.

Az építési engedélyezési eljárás során az építési hatóság 08-1836/9/2009 számon végzést bocsátott ki amelyben, többek között, olyan településrendezési szerződés becsatolását kéri, amely feljogosít a 4,0 m²/m² helyett 4,5 m²/m² szintterületi mutató alkalmazására. A JÓKÉSZ 38.§ (1) bekezdése alapján a 4,5 m²/m² szintterületi mutató alkalmazáshoz településrendezési szerződés megkötése szükséges.

A településrendezési szerződés 2.2 pontjában a megvalósítandó településrendezési célok között az alábbiakra teszek javaslatot.

- ökológiai célú fejlesztése, zöldfelület kialakítása;
- közvilágítás fejlesztése;
- közlekedés, illetve a parkolási lehetőségek fejlesztése;

Beruházó arra tett ajánlatot, hogy a szerződéstervezet 2.2. pontjában meghatározott településrendezési célok megvalósítását támogatja, oly módon, hogy a Településrendezési Célok megvalósításának költségeit 5.000.000,-, azaz ötmillió, forint bruttó összeg erejéig átvállalja.

Beruházó a fentieket az ingatlanon tervezett beruházás használatbavételi engedélyének megszerzése után fizetné meg. Erre vonatkozó szerződés tervezetet mellékeltek.

A településrendezési szerződés tartalmáról, így különösen a településrendezési célokról és a megvalósítást támogató összegről a Képviselő-testület jogosult dönteni

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a melléklet szerződés tervezetet, az esetleges módosításokkal elfogadni szíveskedjen.


Határozati javaslat

A Képviselő-testület jelen előterjesztés mellékletét képező a 320-as számú tömbben található Hungária krt. 26.szám alatti ingatlan (hrsz: 38872/4) vonatkozásában a **Kribus Ingatlanforgalmazó és ingatlanhasznosító Kft.-vel** (1117 Budapest, Neumann János u. 1. E. ép., cégjegyzékszám: 01-09-676231, adószáma: 11777728-2-43, statisztikai számjele: 11777728-6810-113-01, képviselő: Kay-Uwe Blandow, ügyvezető) kötendő Településrendezési Szerződést elfogadja és felkéri a polgármestert annak aláírására.

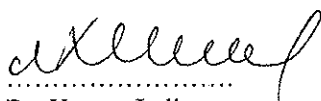
Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Budapest, 2010. július 8.


Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi szempontokból ellenjegyezte:


.....
Dr. Xantus Judit
Jegyző

2010. JÚL. 09.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött:

- (1) **BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT** (1082 Baross utca 63-67; adószáma: [*]; statisztikai számjele: [*], képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) („Önkormányzat”)

valamint a

- (2) **KRIBUS INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.** (1117 Budapest, Neumann János u. 1. E. ép., cégjegyzékszám: 01-09-676231, adószáma: 11777728-2-43, statisztikai számjele: 11777728-6810-113-01, képviselő: Kay-Uwe Blandow, ügyvezető) („Beruházó”)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

1.1. Beruházó a Budapest VIII. kerület, 38872/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 26. sz. alatt található saroktelek (a továbbiakban „Ingatlan”) bejegyzett tulajdonosa.

1.2. Beruházó az Ingatlanon egy irodaépületet kíván megvalósítani, amelynek érdekében építési engedély iránti kérelmét az Önkormányzat építési engedélyezési hatóságához 2009. november 23. napján benyújtotta. Az építési engedélyezési eljárás (a továbbiakban „Építési Engedélyezési Eljárás”) folyamatban van. Beruházó a benyújtott építési engedélyezési dokumentációban, az Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007 (XII.12.) sz. rendelete (a továbbiakban „JÓKÉSZ”) 28.§ (5) bekezdése alapján $4,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutatót vett figyelembe.

1.3. Az Építési Engedélyezési Eljárás során az Önkormányzat építési engedélyezési hatósága 08-1836/9/2009 számon végzést bocsátott ki amelyben, többek között, olyan településrendezési szerződés becsatolását kéri, amely feljogosít a $4,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ helyett $4,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutató alkalmazására. Az Önkormányzat álláspontja szerint a JÓKÉSZ 38.§ (1) bekezdése alapján a $4,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutató alkalmazáshoz településrendezési szerződés megkötése szükséges.

1.4. A Felek jelen településrendezési szerződést a folyamatban lévő Építési Engedélyezési Eljárásra tekintettel és a jelen szerződésben meghatározott Településrendezési Célok megvalósítása érdekében kötik.

II. A SZINTERÜLETI MUTATÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

2.1 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan is magába foglaló 320-as tömb („Tömb”) tekintetében a módosított JÓKÉSZ és JKSZT következtében településrendezési céljai között szerepel a 320-as számú tömb egyes ingatlanai jövőbeni fejlesztése következtében bekövetkező környezeti, forgalmi többlethatások ellensúlyozása.

2.2 A Felek rögzítik továbbá, hogy az Önkormányzatnak a Tömböt, illetve az Ingatlan érintő településrendezési céljai („Településrendezési Célok”) a Tömb, illetve az Ingatlan – a JÓKÉSZ és a JKSZT területi hatályán belül elhelyezkedő – környezetének fejlesztése különösen az alábbiak:

- ökológiai célú fejlesztése, zöldfelület kialakítása;
- közvilágítás fejlesztése;
- közlekedés, illetve a parkolási lehetőségek fejlesztése;

2.3 Beruházó vállalja, hogy a jelen szerződés 2.2. pontjában meghatározott településrendezési célok („Településrendezési Célok”) megvalósítását támogatja, oly módon, hogy a Településrendezési Célok megvalósításának költségeit 5.000.000,-, azaz ötmillió, forint bruttó összeg erejéig átvállalja (a továbbiakban „Támogatás”). Beruházó azt követő 15 napon belül köteles a Támogatás összegét az Önkormányzat részére megfizetni, hogy az alábbi feltételek mindegyike teljesült:

- 2.3.1 a Beruházó részére az Ingatlanra vonatkozó jogerős és végleges használatbavételi engedély(ek) került(ek) kibocsátásra, amely(ek) a 4,5 m²/m² szintterületi mutató alkalmazása mellett elérhető összes bruttó szintterületet magába foglaló épület(ek) végleges használatbavételét engedélyezik a Beruházó által az építési engedélyezési eljárás (illetve építési céljára benyújtott terveknek megfelelően, ide értve azok esetleges későbbi engedélyezett módosításait is);
- 2.3.2 az Önkormányzat írásban közölte Beruházóval a bankszámlaszámot, amelyre a Támogatás összegét át kell utalnia;

A Támogatás összege tartalmazza az Önkormányzat jelen szerződéssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő összes költségét (közterhet).

2.4 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Támogatás összegét a Településrendezési Célok megvalósítására fordítja.

2.5 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Településrendezési Célok megvalósításához -ha szükséges - tanulmányterv(ek) elkészítéséről, illetve véleményezési eljárások lefolytatásáról gondoskodik. Amennyiben mindezek eredményeként a Településrendezési Célok módosítása szükséges, a Felek megfelelően módosítják a jelen szerződés 2.2-es pontját azzal, hogy a Támogatás összege nem változhat.

2.6 Az Önkormányzat a JOKÉSZ 38.§ (1) bekezdésére, jelen szerződés megkötésére és Beruházó alábbi 2.2. pontban vállalt kötelezettségére tekintettel kijelenti, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének időpontját követően az Ingatlan tekintetében minden további feltétel és kikötés nélkül alkalmazható legnagyobb szintterületi mutató értéke 4,5 m²/m².

III. INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

3.1. Beruházó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes földhivatal az Ingatlan tulajdoni lapjára a településrendezési kötelezettségvállalás tényét feljegyezze. Felek jelen szerződés 1. sz. melléklete útján meghatalmazzák a [Kövar. Tercsák Salans. Ugyvédi Irodát (KÖV)], hogy a településrendezési kötelezettségvállalás tényének feljegyzése iránt a Felek képviselőiben az érintett hatóságok előtt eljárjon.

3.2. Az Önkormányzat Támogatás megfizetését követően köteles Beruházó részére haladéktalanul átadni azon írásbeli, a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képező formában és tartalommal aláírt nyilatkozatát, amelyben hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében a településrendezési kötelezettségvállalás ténye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

4.1 A Felek jelen szerződést az Önkormányzat képviselőtestületének [] sz. határozata alapján kötik.

4.2 A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényesen csak írásban és közös megegyezéssel módosítható.

4.3 A Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést jogutódaikra, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosára kiterjedő hatállyal kötik.

4.4 A Felek jelen szerződés alapján tett nyilatkozatai, kérelmei, követelései, a másik Félnek küldött értesítései kizárólag írásban érvényesek. Amennyiben jelen szerződés másképp nem rendelkezik, az értesítések – a Felek jelen szerződésben, vagy az írásbeli értesítésben megjelölt egyéb címére, személyes kézbesítés, légiposta, telex, vagy telefax útján tekinthetők érvényesnek.

A Felek a másik Félhez címzett értesítéseiket az alábbi személyeknek kötelesek megküldeni

Beruházó részére



Önkormányzat részére: Budapest Józsefváros Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Gazdálkodási Ügyosztály



4.5 Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelenné vagy hatálytalanná válik, vagy a bíróság, illetve más hatóság érvénytelenné nyilvánítja, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, és a Felek kötelesek a jelen szerződés céljához legközelebb álló, a Felek eredeti szerződéses szándékát tartalmazó érvényes rendelkezéssel pótolni.

4.6 A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés tartalmát, illetve annak minden adatát szigorúan bizalmasan kezelik. A Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a fenti adatokat – a bírósági eljárást kivéve - a másik Fél előzetes írásbeli engedélye nélkül nem hozzák nyilvánosságra. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan vagy a Beruházó bármely üzletrésze esetleges elidegenítését megelőzően a Beruházó bármely potenciális vevő részére a jelen szerződést teljes terjedelmében bemutassa.

4.7 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az épített környezet védelméről és alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény („Étv.”), illetve a Polgári Törvénykönyv („Ptk.”) rendelkezései irányadóak.

4.8 Jelen szerződés 6 (hat) egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, melyből az Önkormányzatot 4 (négy) a Beruházót 2 (kettő) eredeti példány illeti meg.

4.9 Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amikor mindkét Fél aláírta.

A Felek jelen szerződés elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyező jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. sz. Melléklet: Ügyvédi meghatalmazás

2. sz. Melléklet: Településrendezési kötelezettségvállalás tényét törlő nyilatkozat

[Dátum]

[Aláírások]

