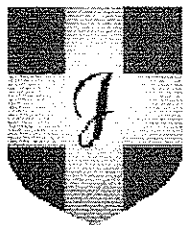


4/2



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. május 5-i ülésére

Előterjesztő: Csete Zoltán mb cégvezető

Ellenjegyzés: Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tárgy: Corvin Sétány Program / Práter utcai Általános Iskola tornatermére
haszonélvezeti jog megalapítása

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	X
Humánszolgáltatási Bizottság	

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

Közzététel módja:

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Rév8 Zrt.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT.

AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL: _____ (SZERV.
EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

AZ ANYAG TERJEDELME:

ÉRKEZETT

2011 ÁPR 26.

1540

[Handwritten signature]

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

**Tárgy: Corvin Sétány Program / Práter utcai Általános Iskola tornatermére
haszonélvezeti jog megalapítása**

Előterjesztő: Csete Zoltán megbízott cégvezető / Rév8 Zrt.

A Képviselő-testület ülésének időpontja: 2011. május 5.

A határozat elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.

Az előterjesztés előkészítője: Rév8 Zrt.

Melléklet:

1. sz. melléklet: Haszonélvezeti jogot alapító szerződés

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

2006 szeptember 29-én a Corvin Sétány Program keretén belül a Józsefvárosi Önkormányzat a Corvin Zrt. által kijelölt Corvin Office Kft. megvásárolta a Vajdahunyad u. 33. sz. alatti ingatlant. A telek a szomszédos Práter utcai Általános Iskola tornaudvara volt, ezért a Vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant saját költségére – az ingatlanokhoz telekegyesítés keretében történő csatolását követően – földszint és emelet magasságig beépíti és kb. 10,8 (+/-0,5 méter) magasságban megépít egy szerkezetkész épületrészt, biztosítja annak a Práter utcai Általános Iskolával történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetésének lehetőségét. Az így kialakított helyiség alkalmas új tornaterem kialakítására.

A Vevő továbbá vállalta, hogy a kialakult épületrészre, annak elkészültét követően, haszonélvezeti jogot biztosít a Józsefvárosi Önkormányzat részére 50 évre.

2. Haszonélvezeti jog megalapítása

A tornatermet is magába foglaló épületegyüttes elkészült és 2010. október 5-én megkapta a használatbavételi engedélyt. Ezután megkezdődött a Társasház Alapító okirat bejegyzésének eljárása. A mellékelt szerződéstervezet elfogadását követően az Önkormányzat a helyiséget birtokba veszi és a Práter utcai iskola felújításának keretén belül összeköti az iskola épületével és kialakítja a végleges tornaterem funkciót.

Mindezek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását

an

Határozati javaslat.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. **elfogadja a jelen előterjesztés mellékletét képező, a 36374 helyrajzi számú épület alapító okirata szerinti 36374/0/A-10 helyrajzi számú albetétre vonatkozó Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződést és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.**

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

2. **az 1. pont szerinti tornaterem végleges kialakítása része a Práter utcai Általános Iskola felújítási programjának, melynek fedezete a 2011 évi költségvetés 11601 címén biztosítva van.**

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

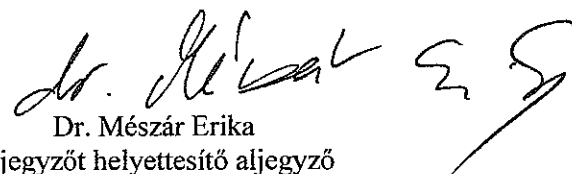
3. **a Józsefvárosi Önkormányzat a kialakított tornaterem hosszútávú fenntartására tartós kötelezettséget vállal.**

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Budapest, 2011. április 21.


Cséte Zoltán
Mb cégvezető

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

HASZONÉLVEZETI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

Jelen haszonélvezeti jogot alapító szerződés (a továbbiakban: "Szerződés"), létrejött

egyrészlől:

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
tulajdonos
székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VI. emelet
cégjegyzékszám: 01-09-876520
statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01
képviseli: Tatár Tibor, ügyvezető

(a továbbiakban a "Tulajdonos")

másrészlől:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
haszonélvező
székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01
képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester

(a továbbiakban a "Haszonélvező", és a felek külön-külön, egyenként "Fél", együttesen pedig "Felek")

között az alulírott helyen, napon és feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy Haszonélvező, mint eladó és a CORVIN OFFICE Kft., mint vevő 2006. szeptember 29. napján szerződést („**Ingatlan Adásvételi Szerződés**”) kötöttek a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal („**Földhivatal**”) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 36379 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 33. szám alatt található ingatlan adásvétele tárgyában. Az Ingatlan Adásvételi Szerződés – 2007. május 24. napján kötött megállapodás által módosított – 5. pontja értelmében Corvin Office Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant saját költségére – az ingatlanok a környező ingatlanokhoz telekegyesítés keretében történő csatolását követően – földszint és emelet magasságig beépíti és kb. 10,8 (+/-0,5 méter) magasságban megépít egy szerkezetkész épületrészt (felmenő szerkezetek, kész homlokzati kialakítás, tető, tetőszigetelés, tetőkert és udvar kialakítás) (az "**Épületrész**”), és egyben biztosítja annak a Práter utcai Általános Iskolával történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetésének lehetőségét. Corvin Office Kft. továbbá vállalta, hogy az Épületrészre, annak elkészültét követően, haszonélvezeti jogot biztosít Haszonélvező részére („**Kötelezettségvállalás**”).
- 1.2. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy az 1.1 pont szerinti telekalakítást, vagyis a 36379 helyrajzi számú ingatlan és az azzal szomszédos, korábban a Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 36374, 36375, 36376, 36377, 36378, 36382, 36383 és 36385 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok egyesítését a Földhivatal 204046/1/2007 számú

Ellenjegyzem:

.....
Corvin Towers Kft.
Tatár Tibor
ügyvezető

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
dr. Kocsis Máté
polgármester

13

határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, valamennyi ingatlant 36374 helyrajzi szám alatt egyesítve. A telekalakítás folytán kialakult 8690 m² területű ingatlan tulajdonosai pedig - a Corvin Office jogutódjaiként - 5214/8690-ed részben a Corvin Retail Kft., valamint 3476/8690-ed részben a Corvin Towers Kft. lettek, tekintettel arra, hogy a Corvin Office Kft. szétvált a Corvin Átrium-Irodák Kft-re valamint a Corvin Retail Kft-re, (mely jogutódlást a Földhivatal 36284/1/2008/08.01.10 számú határozatával jegyezte be a 36374 hrsz. ingatlan vonatkozásában), majd a Corvin Átrium-Irodák Kft. beolvadt a Corvin Towers Kft-be (mely jogutódlás a Földhivatal által 201466/2/2008/08.09.23 számú határozattal került bejegyzésre).

- 1.4. Felek egyezően rögzítik, hogy a Corvin Towers Kft. és a Corvin Retail Kft. az 1.3 pont szerint kialakult 36374 helyrajzi számú ingatlanon megépítettek egy irodai és kereskedelmi rendeltetésű épületet, mely épület részeként kialakításra került az 1.1 pont szerinti Épületrész 583 m² alapterülettel az épület 2. emeletén.
- 1.5. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a a Corvin Towers Kft. és a Corvin Retail Kft. a társasházi törvény 7. § (1) bekezdése alapján kezdeményezték a fenti 1.4 pont szerinti épület társasházzá alakítását, a társasház előzetes alapításának tényét pedig a Földhivatal 201466/2/2008. számú határozatával - a III.7. alatti feljegyzés rangsorában - a 36374 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján feljegyezte. A feljegyzett társasház alapító okirat IV. fejezet 4.2.10. pontja értelmében a 36374/0/A-10 helyrajzi számon felvételre kerülő, az alapító okiratban és az alaprajzon a 2. emeleten 10. számmal jelölt – a 36374 helyrajzi számú ingatlan 95/10.000 tulajdoni illetőségét megtestesítő – Épületrész a Tulajdonos tulajdonát fogja képezni.

III. Haszonélvezeti jog alapítása

- 3.1. **Haszonélvezeti jog alapítása.** A jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint a Tulajdonos a Ptk. 157.§ (1) bekezdése szerinti haszonélvezeti jogot alapít a Haszonélvező javára a 36374 helyrajzi számú ingatlan 95/10.000 tulajdoni hányadára, mely tulajdoni hányad a feljegyzett társasházi alapító okirat IV. fejezet 4.2.10. pontja értelmében a társasház bejegyezését követően megfelel a 36374/0/A-10 helyrajzi számú ingatlanként társasházi alapító okirat értelmében a Tulajdonos kizárólagos 1/1 arányú tulajdonába kerülő társasházi albetétnek (továbbiakban az „Ingatlan”).
- 3.2. **A haszonélvezeti jog időtartama.** A jelen Szerződésben biztosított haszonélvezeti jog a Haszonélvezőt a jelen Szerződés aláírásának napjától kezdődően 50 éves határozott időtartamra, azaz 2061. [...] -ig illeti meg.
- 3.3. **Az Ingatlan birtokbaadása.** A Tulajdonos az Ingatlant a jelen Szerződés aláírásától számított 30 napon belül, Felek által közösen meghatározott időpontban köteles Haszonélvezőnek birtokába adni, jegyzőkönyv felvétele mellett.
- 3.4. **A haszonélvezeti jog tartalma.** A Felek rögzítik, hogy a haszonélvezeti jog alapján a Haszonélvező jogosult az Ingatlant birtokában tartani, használni és hasznait szedni és megilleti a birtokvédelem. A Haszonélvező viseli az Ingatlannal kapcsolatos összes terhet és költséget, beleértve az adókat és a fenntartással, felújítással, helyreállítással, javítással és karbantartással kapcsolatos valamennyi költséget.

Ellenjegyzem:

.....
Corvin Towers Kft.
Tatár Tibor
ügyvezető

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
dr. Kocsis Máté
polgármester

04

- 3.5. **A haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése.** A Haszonélvező kifejezetten jogosult haszonélvezeti jogának gyakorlását részben vagy egészben költségvetési intézményei vagy többségi tulajdonában álló gazdasági társaság részére – akár ellenérték fejében is – átengedni. A Tulajdonos a haszonélvezeti jog előbbieik szerinti - ellenérték fejében vagy ingyen történő – átengedéséhez jelen Szerződés megkötésével kifejezetten hozzájárul.
- 3.6. **A haszonélvezeti jog ellenértéke.** A haszonélvezeti jog alapítása – a Haszonélvező javára a Ptk. 593. § (1) bekezdése szerinti közérdekű kötelezettségvállalás keretében – térítésmentesen történik.
- 3.7. **Az Ingatlan visszaadása.** A haszonélvezeti jog megszűnése esetén a Haszonélvező köteles az Ingatlant a Tulajdonos részére visszaadni. Felek megállapodnak, hogy a haszonélvezeti jog megszűnését követően a Haszonélvező minden általa létesített burkolatot, gépészeti vezetékeket, berendezéseket és felszereléseket – az épület szerkezetinek sérelme nélkül – leszerelhet és elszállíthat. A haszonélvezet megszűnésével, ha a Felek eltérően nem állapodnak meg, a Haszonélvező az Ingatlant szerkezetkész, az eredeti (azaz az alábbi 5.1 pont szerinti) állapotban megfelelő állapotban köteles visszaadni.
- 3.8. **Hozzájárulás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez.** A Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Haszonélvező Haszonélvezeti Joga az ingatlan-nyilvántartásba a [] napjától []-ig terjedő 50 éves időtartamra a Haszonélvező javára a 36374 helyrajzi számú ingatlan 95/10.000 tulajdoni hányada tekintetében (mely tulajdoni hányad a feljegyzett társasházi alapító okirat IV. fejezet 4.2.10. pontja értelmében a társasház bejegyzését követően megfelel a 36374/0/A-10 helyrajzi számú ingatlanként Tulajdonos kizárólagos 1/1 arányú tulajdonába kerülő társasházi álbetétnek) bejegyzésre kerüljön.
- 3.9. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármilyen ok miatt a társasházi alapító okirat nem kerülne bejegyzésre, vagy a bejegyzési kérelem nem kerül benyújtásra, vagy azt a Földhivatal jogerős határozatával elutasítja, úgy a haszonélvezeti jog továbbra is meg fogja illetni a Haszonélvezőt a 36374 helyrajzi számú ingatlan 95/10.000 tulajdoni hányada vonatkozásában.

IV. Nyilatkozatok és szavatosságvállalás

- 4.1. A Tulajdonos az Ingatlan tekintetében kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant nem terheli semmilyen olyan ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szolgalmi vagy egyéb harmadik személyeket megillető jog, amely Haszonélvezőt haszonélvezeti jogának gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.
- 4.2. A fenti 4.1 pontban írtakkal kapcsolatban a Tulajdonos tájékoztatja Haszonélvezőt, Haszonélvező pedig tudomásul veszi, hogy a 36374 helyrajzi számú ingatlant a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára 58.603.000 EUR és járulékai erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog (egyetemes jogosult az UniCredit Bank Hungary Zrt.), továbbá 2012.01.14-ig az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára bejegyzett vételi jog, illetve UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 3 120 000 EUR erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terheli („Teher”). Tulajdonos kijelenti, hogy valamennyi jelzálogjog (és a vételi jog) az ő 3476/8690-ed tulajdoni hányadát terheli, és a társasház alapítást követően az ő tulajdonába kerülő társasházi külön tulajdonok – köztük az Ingatlan – társasházi külön lapjára kerül majd átjegyzésre. A Tulajdonos tájékoztatja a Haszonélvezőt, hogy a hitelnyújtó bankok a

Ellenjegyzem:

.....
Corvin Towers Kft.
Tatár Tibor
ügyvezető

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
dr. Kocsis Máté
polgármester

ds

hitelszerződés megkötésekor tudomással bírtak a jelen Szerződés 1.1 pontjában részletesen ismertetett Kötelezettségvállalásról, és a Haszonélvező javára szóló jelen szerződésszerű haszonélvezeti jog alapításához a hitelszerződésben előzetesen hozzájárultak.

- 4.3. A Tulajdonos úgy nyilatkozik, hogy amennyiben a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez a jelzálogjogosultak külön hozzájárulására lenne szükség, annak beszerzésére és a Földhivatalhoz történő benyújtásra kötelezettséget vállal.
- 4.4. A Tulajdonos jelen nyilatkozatával a kivitelezővel azonos szavatosságot vállal a Haszonélvező felé, hogy az Ingatlan az építési engedélynek megfelelően került kivitelezésre.

V. Egyéb kötelezettségek

- 5.1. Haszonélvező kijelenti, hogy az Ingatlant megvizsgálta és az megfelel az 1.1 pont szerinti Szerződésben körülírt szerkezetkész Épületrésznek, azaz a felmenő szerkezetei, homlokzati kialakítása, teteje, tetőszigetelése, a tetőkert és az udvar kialakítás elkészült, és a Práter utcai Általános Iskolával történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetés lehetősége a 36374 hrsz. felől biztosítva lett.
- 5.2. Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan a Tulajdonosok rendelkezésére álló 2010. november 19. napján jogerőre emelkedett használatbavételi engedélyben foglaltak értelmében funkcióját tekintve jelenleg raktárnak minősül. Felek rögzítik továbbá, hogy Haszonélvező az Ingatlan tornateremként kívánja a jövőben használni, melyre kizárólag az Ingatlan rendeltetésének átminősítését követően nyílik lehetőség. Minderre tekintettel Felek megállapodnak, hogy az átminősítés érdekében Haszonélvező az Ingatlant oly módon köteles és jogosult átalakítani, hogy valamennyi tornateremmé minősítéshez szükséges feltétel teljesüljön. Az átalakítással kapcsolatos valamennyi munkát Haszonélvező köteles és jogosult elvégezni illetve elvégeztetni, és valamennyi ezzel kapcsolatban felmerülő költség Haszonélvezőt terheli. A Tulajdonos e tekintetben kifejezetten is hozzájárul ahhoz, hogy Haszonélvező a munkákat az Ingatlan birtokbaadását követően elkezdje, és az elkészült tornatermet a Práter utcai iskolával osszenyissa.
- 5.3. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Haszonélvező beruházásában létesítendő burkolatok, gépészeti vezetékek, berendezések és felszerelések a Haszonélvező tulajdonát fogják képezni.
- 5.4. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlan tornateremmé alakításához szükséges munkák befejezését és a társasház bejegyzését követően haladéktalanul gondoskodik az Ingatlan rendeltetésének megfelelő módosításáról és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséről.
- 5.5. A Tulajdonos a Felek és a Corvin Retail Kft. között 2010. szeptember 13. napján megkötött és jelen Szerződéshez másolatban 1. számú mellékletként csatolt megállapodásban foglaltaknak megfelelően megerősíti, hogy
- amennyiben az Ingatlan közműellátása a Práter utcai iskolából lesz biztosítva, úgy a Haszonélvező közüzemi díjakat a Társasháznak nem lesz köteles fizetni,
 - azon esetben, ha az Ingatlan megközelítése, fenntartása, üzemeltetése és használata a Práter utcai iskolából lesz biztosítva, akkor a Haszonélvezőt társasházi közös költség fizetési kötelezettség nem fogja terhelni, és

Ellenjegyzem:

.....
Corvin Towers Kft.
Tatár Tibor
ügyvezető

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
dr. Kocsis Máté
polgármester

dg

- c) mindenkor biztosítja a társasház közös (szükség esetén külön tulajdonú) épületrészeiben a tornaterem helyiség tűzvédelmi menekülési útvonalát.

VI. Záró rendelkezések

- 6.1. A Felek vállalják, hogy a másik Fél indokolt kérésére aláírnak, és egymásnak átadnak minden olyan esetleges további dokumentumot, kiadnak bármely további jognyilatkozatot és megtesznek minden olyan további intézkedést, amely szükséges lehet a jelen Szerződésben foglalt jogügylet teljesítéséhez, különösen a Haszonélvező haszonélvezeti jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
- 6.2. A Felek meghatalmazzák [.....] ügyvédet ([.....]), hogy a jelen Szerződést ellenjegyezze, azt az illetékes földhivatalhoz benyújtsa és a Haszonélvező haszonélvezeti jogának bejegyzése során az illetékes földhivatalnál, mint jogi képviselő eljárjon, azaz a Tulajdonost és a Haszonélvezőt a bejegyzés során képviselje.
- 6.3. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozva nincs, nyilatkozatukhoz semmiféle hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
- 6.4. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó rendelkezések az irányadók.

Jelen Szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, _____

**Corvin Towers Ingatlanforgalmazó
Korlátolt Felelősségű Társaság, tulajdonos**
képviseli: Tatár Tibor, ügyvezető

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat, Haszonélvező**
képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyzem:

Budapest, _____

Ellenjegyzem:

.....
Corvin Towers Kft.
Tatár Tibor
ügyvezető

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
dr. Kocsis Máté
polgármester

07