

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 9-i ülésére

Tárgy: A Corvin Észak Kft. kérelme gépjármű-elhelyezési kötelezettség bérleti szerződéssel történő teljesítésére vonatkozóan

Előterjesztő: Pénzes Attila Gazdálkodási ügyosztályvezető

Készítette: Gaál Krisztián

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 3 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Corvin Észak Kft. (továbbiakban: kérelmező) azzal a kérelemmel (1. melléklet) fordult az Önkormányzathoz, hogy a Budapest, VIII. ker. Futó u. 31-33. szám (hrs.: 36349/4) alatti irodaház építéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettségét 20 évre megkötött bérleti szerződéssel teljesíthesse.

A kérelmező 2008. 08. 08-án szerezte meg az ingatlan beépítésére vonatkozó építési engedélyt, 2010. 12. 06-án a módosított építési engedélyt, majd 2014. 06. 27-én a fennmaradási és továbbépítési engedélyt. Ekkor az építési tervekben a gépjármű-elhelyezési kötelezettséget telken belül igazolták, melyek kivitelezésének egy részét gépi parkoló berendezések segítségével teljesítették volna. Iroda funkció esetében, amennyiben ilyen módon történik a gépjármű-elhelyezési kötelezettség teljesítése, a gépi parkolók telepítése kötelező. A használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor (2014. 11. 28-án) azonban jelezték az építésügyi hatóságnak, hogy a gépjármű-elhelyezési kötelezettségük egy részét más módon kívánják teljesíteni. Az építési engedélyben előírt 90 db parkolóból a telken belül kiépítésre került 66 db parkoló és a fennmaradó 24 db parkoló tekintetében kerülne sor a telken kívüli teljesítésre. A 66 db kiépített parkolóból 22 db úgy került kialakításra, hogy a gépi parkolók elhelyezésével összesen 88 db parkoló keletkezne. Ez azt jelenti, hogy 2 db parkoló tekintetében mindenképpen szükség van telken kívüli elhelyezésre. Tekintettel arra, hogy a gépi parkolók beszerzési költsége magas, valamint a kivitelezés során néhány légcsatornát nem tudtak a tervezett magasságban kivitelezni, és így lecsökkent a belmagasság a gép elhelyezéséhez szükséges szint alá, a kérelmező a használatbavételi engedélyt már a módosított formában kérte meg.

A kérelmező által benyújtott kérelem alapján plusz 24 db gépjármű-elhelyezési kötelezettség keletkezett, melyet a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 5. § (1), (9) és (10) bekezdése alapján bérleti szerződéssel kíván teljesíteni.

„5. § (1) Abban az esetben, ha az OTÉK 42. § (1) bekezdés szerinti gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken belül nem oldható meg, ezen kötelezettséget az ingatlan kapubejárójától számított 500 m-es sugarú körön belül található parkolóházban, teremgarázsban, valamint közterületen kell teljesíteni. A telken kívüli teljesítés módjai:

a) pénzben történő megváltás az önkormányzattal kötött megállapodás alapján;

b) saját tulajdonú már meglévő parkoló;

c) bérleti szerződés.

(9) A gépjármű-elhelyezési kötelezettség teljesíthető a tervezett építkezés helyszínétől a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül álló parkolóház, mélygarázs tulajdonosával, kezelőjével, üzemeltetőjével, hasznélvezőjével az előírt számú parkolóhelyre vonatkozó – legalább 20 éves időtartamra kötött – kizárólagos bérleti szerződés megkötésével. Az építtető a kötelezettségvállalásról köteles az ingatlan továbbértékesítésekor, az adásvételi szerződésben, az ingatlan vevőjét tájékoztatni a bérleti szerződés fenntartásának kötelezettségéről. Társasház alapítás esetén az építtető köteles szerepeltetni a bérleti szerződés fenntartásának kötelezettségét az alapító okiratban.

(10) A bérleti szerződés időtartama alatt minden év október 15. napjáig az építtető, illetve annak az ingatlannal rendelkezni jogosult jogutódja köteles nyilatkozni a bérleti szerződés fennállásáról. A nyilatkozattétel elmaradása esetén az építtető jelen rendelet szerinti megváltási díj fizetésére kötelezett. Abban az esetben, ha a bérleti szerződés megszűnik, az építtető köteles új bérleti szerződést kötni, ellenkező esetben a rendelet szerinti megváltási díj fizetésére kötelezett.”

A Rendelet alapján új épület létesítése esetén a kötelezettség bérleti szerződéssel történő teljesítéshez a 7. § (1) a) pontja alapján szükséges a Tisztelt Bizottság döntése.

„7. § (1) A 3. § a) pontja szerinti esetben a gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítésének mértéke

a) legfeljebb 50%, melynek engedélyezéséről, ha a telekméretek, vagy a kedvezőtlen műszaki adottságok (pl.: geotechnika, közművezetékek elhelyezkedése, forgalomtechnikai okok stb.) miatt a szükséges parkolók csak gazdaságtalanul építhetőek meg, a kerületi főépítész állásfoglalásának ismeretében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.”

A rendeletnek megfelelően, a kérelmező kérelmének mellékleteként benyújtotta a főépítész állásfoglalást (2. melléklet), melyben a főépítész nem emel kifogást a telken kívüli teljesítés ellen.

A kérelmező benyújtotta a közte és a vele egy cégcsoporthoz tartozó Corvin Towers Kft. által kötött 20 évre szóló bérleti szerződést is. (3. melléklet)

II. A betérjesztés indoka

A gépjármű-elhelyezési kötelezettség bérleti szerződéssel történő teljesítésére vonatkozó döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Tisztelt Bizottság támogatja a kérelmet, úgy a döntésnek nincs pénzügyi hatása.

Amennyiben viszont az előterjesztő javaslatára a Tisztelt Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a kérelemhez, azaz a 24 db gépjármű-elhelyezési kötelezettség bérleti szerződéssel történő teljesítéséhez, a kérelmezőnek két lehetősége marad. Az egyik az, hogy telepíti a 22 db gépi parkoló berendezést és 2 db parkolót pénzben megvált összesen 2 millió forintért. A másik lehetőség az, hogy mind a 24 db parkolót megváltja összesen 24 millió forintért.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 5. § (1), (9) és (10) bekezdése, valamint 7. § (1) a) pontja alapján.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2015. (III.09.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

1. nem járul hozzá a Corvin Észak Kft. kérelméhez, hogy a Budapest, VIII. ker. Futó u. 31-33. szám (hrs.: 36349/4) alatti irodaház építéséhez kapcsolódó 24 db gépjármű-elhelyezési kötelezettségét 20 évre megkötött bérleti szerződéssel teljesítse.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. március 9.

2. hozzájárul – a Józsefváros területén az építtetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § (1) a) pontja alapján – hogy a Corvin Észak Kft. a Budapest, VIII. ker. Futó u. 31-33. szám (hrs.: 36349/4) alatti irodaház építéséhez kapcsolódóan maximum 24 db parkolóhely erejéig pénzbeli megváltással teljesítse gépjármű-elhelyezési kötelezettségét, 1.000.000,-Ft/parkoló díjért.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. március 9.

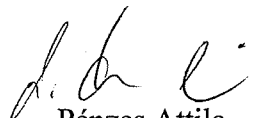
3. felkéri a polgármestert, hogy – amennyiben a Corvin Észak Kft. élni kíván a pénzbeli megváltás lehetőségével – gondoskodjon a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltására vonatkozó megállapodás előkészítéséről, aláírásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. május 31.

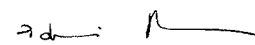
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2015. március 2.


Pénzes Attila
ügyosztályvezető

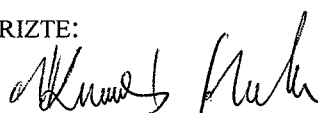
KÉSZÍTETTE: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: GAÁL KRISZTIÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

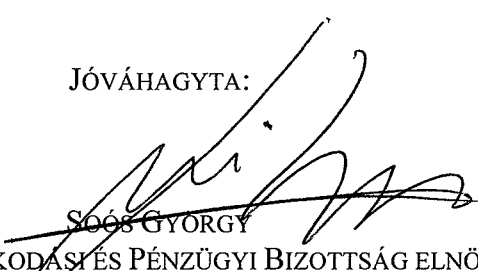

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015. MÁRC. 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

K É R E L E M

Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítéséhez

Korvin Észak 70-866-41-58

Építető neve: Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.

(Gazdasági társaság esetén cégjegyzésre jogosult adatai, cégkivonat, aláírási címpéldány)

Építető címe, székhelye, telefonszáma:

1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.

Az érintett ingatlan címe: 1082 Budapest, Futó utca 31-33.

Hrsz.:36349/4

Bruttó alapterület:10.360 m2

Az építési tevékenység típusa:

- új épület, fő funkciója: iroda
- bővítés, átalakítás, emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkciója:
- rendeltetés-módosítás funkciója:
- egyéb:

(A kérelemhez kérjük mellékelni az 5/2013. (II.10.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott településképi véleményezési / bejelentési eljárás során hozott döntés másolatát.)

A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése:

pénzbeni megváltással

saját tulajdonú parkolóban

bérleti szerződéssel

(A kérelemhez kötelezettség megváltása esetén kérjük mellékelni a Kisfalu Kft. és a Pénzügyi Ügyosztály igazolását arról, hogy az ingatlan tulajdonosának a Józsefvárosi Önkormányzattal szemben lejárt követelése nem áll fenn.)

15/2011.(III.18.) önkormányzati rendelet 8. § alapján a megváltási díj csökkentésére jogosult:

igen

nem

Amennyiben jogosult és díjcsökkentést kér ennek indoka :

Indokok alátámasztására becsatolt dokumentumok:

Kérem az Önkormányzattól²⁴db gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeni megváltását / saját tulajdonú parkolóban / bérleti szerződéssel történő teljesítésének engedélyezését.

Budapest, 2015. 02.05.

.....
 kérelmező aláírása
 CORVIN ÉSZAK Kft.
 1082 Budapest
 Futó u. 47-53. VII. em.

Az első fokú közigazgatási hatóság / főépítész tölti ki *:

A hatályos jogszabályok szerint biztosítandó parkolóhelyek száma (db): 90 db

Az ingatlanon belül nem biztosított parkolóhelyek száma (db): 24 db

Az közigazgatási hatósági engedély iránti kérelem ügyszám: 08-73/2015

A folyamatban lévő engedélyezés típusa: építési / fennmaradási / fennmaradási és továbbépítési /
használatbavételi / működési / településképi
egyéb.....

Az építésügyi hatósági eljárás lezárása: használatbavételi engedély / használatbavételi bejelentés

A kérelem tárgya és annak rövid leírása: Korda Ferenc utcai épület
használatbavételi engedély kérelme

Budapest, 2015. 02. 25.

Budapest
elsőfokú közigazgatási hatóság vezetője / főépítész

A Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály tölti ki.

A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítéséhez bizottsági döntés szükséges:
igen nem

Amennyiben bizottsági döntés szükséges a bizottsági határozat száma:.....

A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése esetén közterületi engedményre
jogosult: igen nem

Amennyiben közterületi engedményre jogosult annak mértéke (db):

1. A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése pénzbeni megváltással

Az önkormányzati megváltással biztosított parkolóhelyek száma (db):

Az önkormányzati megváltással biztosított parkolóhelyek díja (Ft/db):

Az önkormányzati megváltás fejében befizetendő összeg (Ft):

Díjsökkentés esetén bizottsági határozat száma:

2. A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése saját tulajdonú parkolóban

A saját tulajdonú parkolóban biztosított parkolóhelyek száma (db):

A saját tulajdonú parkoló(k) adatai: Hrsz:

Cím:

3. A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése bérleti szerződéssel

A bérleti szerződéssel biztosított parkolóhelyek száma (db):

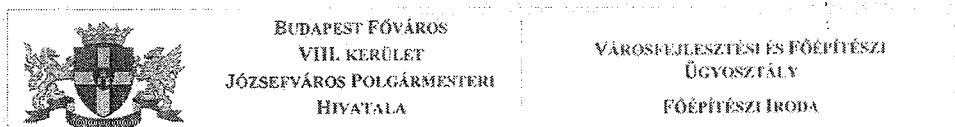
A bérelt parkoló(k) adatai: Cím:

A parkolót bérbe adó cég neve:

Budapest, 2015.

ügyosztályvezető

*megjegyzés: az elsőfokú közigazgatási hatóság a rá vonatkozó részt a kérelemhez, az adott időpontban rendelkezésre álló terv és a tervezői adatszolgáltatás alapján tölti ki



Cordia Észak Ingatlanfejlesztő Kft.
Dr. Berki János

Budapest
 Futó utca 47-53. 7.em
 1082

Iktatószám: 26-39/2015
 Ügyintéző: Péterffy Márton
 Telefon: 45-92-526
 e-mail: peterffym@jozsefvaros.hu

Tárgy: A Futó utca 31-33. sz. alatti irodaházban – parkolók gazdaságtalan megépíthetősége

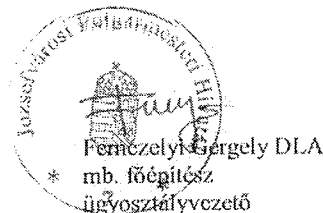
FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

A terveket átvizsgáltam és a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § a) pontja szerint az alábbi állásfoglalást adom:

A parkoló mérleg számítás alapján a fennmaradó 24 db parkolónak gazdaságtalan a megépítése, ez indokolja a parkolók hosszú távú telken kívüli teljesítését. A hiányzó 24 db parkoló telken kívüli teljesítése ellen kifogásom nincs.

Budapest, 2015. február 6.

Üdvözlettel:



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53., cégjegyzékszáma: 01-09-876520; adószáma: 13849867-2-41; statisztikai számjele: 14174052-7220-572-01; képviselője: dr. Berki János ügyvezető igazgató), mint **Bérbeadó** és **Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.** másrészről (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53., cégjegyzékszáma: 01-09.871873; adószám: 13761657-2-42; statisztikai számjele: 13761657-6810-113-01; képviselője: dr. Berki János ügyvezető igazgató) továbbiakban, mint **Bérlő** között az alulírt napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

1. Bérbeadó bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi a Corvin Towers Irodák, -4. szintjén (1082 Budapest, Futó utca 35-47.) található mélygarázsban 24 db parkoló helyet. **Bérlő** csak a kijelölt, számozott helyre parkolhat. A parkolóhelyek jelen bérleti szerződés 1. sz. Függelékében azonosítás céljából piros színnel kerültek megjelölésre. Ezeket a **Bérlő** kizárólagosan jogosult használni.

2. Bérlő az ingatlant gépkocsi beálló céljára használhatja a **Corvin Észak Kft.** jogerős használatbavételi engedély életbe lépésének napjától, 20 évig.

3. Felek közös megállapodással a fenti parkolók bérleti díját 10 EUR/hely+ÁFA áron határozzák meg, melyet a **Bérlő** fizet meg a **Bérbeadónak** Euróban banki utalással, havonta az adott hónapot megelőző hónap 15-dik napjáig kiállított számlája ellenében. Amennyiben **Bérlő** a bérleti díj fizetésével késedelembe esik, köteles a késedelmi kamatokkal növelt összegét **Bérbeadónak** megfizetni.

4. A Bérlő felel és a **Bérbeadót** kártalanítani köteles bármely olyan, az ingatlanban keletkezett kárért, amelynek oka a **Bérlő** szándékos károkozása vagy vétkes gondatlansága. A károkozás tényét **Bérlő** haladéktalanul köteles jelezni **Bérbeadó** felé. Az ingatlan és a Bérlemény általános rendjét a Házirend szabályozza, mely jelen szerződés 2. sz. Függeléke.

5. A jelen Bérleti Szerződés határozott időtartamra jött létre és bármelyik Fél által kizárólag a jelen Bérleti Szerződésben kifejezetten említett okból mondható fel a Bérleti Időtartam lejárta előtt.

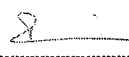
Jelen bérleti szerződés a következő esetekben szűnik meg:

- (a) bármikor, ha a Bérleti Szerződést a Felek közös megállapodással megszüntetik;
- (b) ha a Bérleti Szerződés lejár;
- (c) minden egyéb, a jelen Bérleti Szerződésben, illetve jogszabályban meghatározott esetben

6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Felek a Ptk., valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. vonatkozó rendelkezéseit tartják magukra nézve kötelezőnek.

Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2015.02.17.


 dr. Berki János – Corvin Towers Kft.
 Bérbeadó


 dr. Berki János – Corvin Észak Kft.
 Bérlő

A Bérlemény általános tervrajza

