SÜRGŐSSÉG PDT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Gazdálkodási Ügyosztály 5.6. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 13-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: 4 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 (hrsz.: 36349/4) alatti irodaház építéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettségét 20 évre megkötött bérleti szerződéssel teljesíthesse.

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, amelyek kivitelezésének egy részét gépi parkoló berendezések segítségével teljesítették volna. Míg lakóépület esetén lehetővé teszi a Józsefváros területén az építtetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) azt, hogy a kötelezettség-megváltással megállapított parkolóhely igény 50%-a erejéig az építtető csak a megvalósítás építési-műszaki működési feltételeit alakítsa ki, addig iroda funkció esetében erre nincs lehetőség , ugyanis a gépi parkolók telepítése és végleges elhelyezése kötelező.

A használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor, 2014. 11. 28-án Kérelmező jelezte az építésügyi hatóságnak, hogy a gépjármű-elhelyezési kötelezettségük egy részét korábbi kérelmüktől eltérő módon kívánja teljesíteni. Az építési engedélyben előírt 90 db parkolóból a telken belül kiépítésre került 66 db parkoló, a fennmaradó 24 db parkoló teljesítésére pedig telken kívül kerülne sor. Tekintettel arra, hogy a kivitelezés során néhány légcsatornát nem tudtak a tervezett magasságban kivitelezni, így a belmagasság lecsökkent a parkoló gép elhelyezéséhez szükséges szint alá, a Kérelmező a használatbavételi engedélyt már a módosított formában igényelte.
A benyújtott kérelem alapján plusz 24 db gépjármű-elhelyezési kötelezettség keletkezett, amelyet – a 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, haszonélvezőjével 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."

Kérelmező a Rendeletnek megfelelően, a kérelem mellékleteként benyújtotta a főépítészi állásfoglalást (2. melléklet), amelyben a főépítész nem emel kifogást a telken kívüli teljesítés ellen, valamint a közte és a vele egy cégcsoporthoz tartozó Corvin Towers Kft. között létrejött, 20 évre szóló bérleti szerződést (3. melléklet).

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 201/2015.(III.09.) számú határozatával döntött a Corvin Észak Kft. kérelméről, amelyben nem járult hozzá a bérleti szerződéssel történő teljesítéshez.

Kérelmező a határozat ismeretében ismételten benyújtotta kérelmét (4. melléklet), amelyben részletesen kifejtette indokait a gépjármű-elhelyezési kötelezettség bérleti szerződéssel történő teljesítésére vonatkozóan.

A kérelemben foglaltak alapján – különös tekintettel arra a tényre, hogy Kérelmező a mai nehéz irodapiaci körülmények között is elkötelezett a Corvin Sétány Projekt mellett –, valamint figyelembe véve, hogy az Önkormányzatnak is érdeke, hogy a Corvin sétányon zajló beruházások továbbra is zökkenőmentesen folytatódjanak, javasolt a kérelemnek helyt adni.

II. A beterjesztés 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.

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. (IV.13.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a 201/2015.(III.09.) számú határozatát visszavonja.

   Felelős: polgármester
   Határidő: 2015. április 13.

2. hozzájárul a Corvin Észak Kft. kérelméhez, hogy a Budapest, VIII. ker. Futó u. 31-33. szám (hrsz.: 36349/4) alatti irodaház építéséhez kapcsolódó 24 db gépjármű-elhelyezési kötelezettségét 20 évre megkötött bérleti szerződéssel teljesítse, azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződésben megjelölt parkolókon jól látható módon kerüljön feltüntetésre , hogy azok a Corvin Észak Kft. kizárólagos használatában vannak, amely az irodaház ügyfelei számára is rendelkezésre állnak.

Felelős: polgármester
Határidő: 2015. április 13.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2015. április 9.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal 6.

Pénzes Attila
ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: GAÁL KRISZTIÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető
2015 ÁPR 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2015 ÁPR 10.

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

Kovács Gábor 70-366-41-58

Építtető neve: Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.

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

Józsefvárosi Önkormányzati Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató
Érkezett: 2015 FEBR 18. Szám: 16 - 360
Melléklet: 4 Osztály: Gralk Előzmény: 4

Építtető 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

JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
IX.
2015 FEBR 18.
Szám: 25664
Sign:

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 Önkormányzattól .....24.....**db 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 ügyszáma:.....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: Iroda rendeltetésű épület használatbavételi engedély kérelme

Budapest, 2015. 07. 25.

.....
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):.....
Díjcsökkentés 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*

BUDAPEST FŐVÁROS
VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROS POLGÁRMESTERI
HIVATALA

VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSZI
ÜGYOSZTÁLY
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Cordia Észak Ingatlanfejlesztö 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 építtetők 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:

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Pemőczelyi Gergely DLA
mb. főépítész
ügyosztályvezető

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

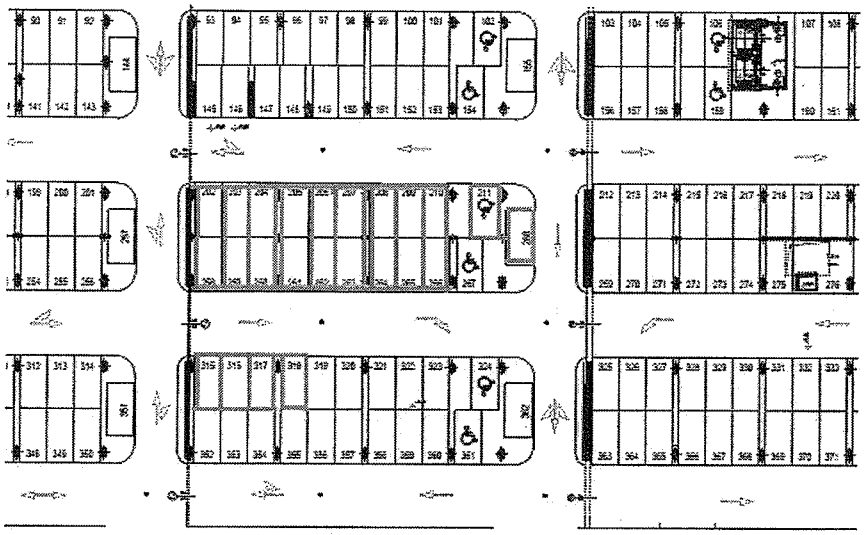
6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a **Felek** a Ptk., valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. vonatkozó rendelkezéseit tartják magukra nézve kötelezőnek.

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

Budapest, 2015.02.17.

.....	.....
dr. Berki János – Corvin Towers Kft.	dr. Berki János – Corvin Észak Kft.
Bérbeadó	Bérlő

1.sz. Függelék
A Bérlemény általános tervrajza



FUTUREAL

H-1077 Budapest, Erzsébet krt. 43-49. 3. em. 15.
Tel.: +36 1 266 2161, Fax: +36 1 269 1845

Dr. Berki I. János
Corvin Észak Ingatlanfejlesztő Kft.
1082 BP. Futó u. 47-53.

Budapest Főváros VIII. Kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
1082
Budapest
Baross u. 63-67.

Tárgy: Bp. VIII. kerület Futó u. 31-33., 36349/4 hrsz. alatti irodaház használatbavételi engedélyezési eljárása – kérelem gépjármű elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítéséhez

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

Társaságunk a **Corvin Észak Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53., 7. em.) mint a Futureal cégcsoport tagja, a Corvin Projekt részeként „CORVIN CORNER IRODAHÁZ" elnevezéssel irodaházat épített fel a Práter utca és a Futó utca sarkán, amelynek használatba vételi eljárása a szakhatóságok hozzájárulásával a végéhez közeledik. A határozathoz szükséges a Tisztelt Önkormányzat jóváhagyása, miszerint az épülethez tartozó parkolók száma az építtető javaslatával megoldható, ezért az alábbi

k é r e l e m m e l

fordulunk a Tisztelt Bizottsághoz:

A 15/2011. (III.18.) számú Önkormányzati rendeletre hivatkozással, kérjük engedélyezzék, hogy Társaságunk a mellékelt 20 éves határozott idejű szerződéssel a szintén a cégcsoporthoz tartozó Corvin Towers Kft-tól (melynek tulajdonában a szomszédos irodaház áll) a parkolási mérleghez hiányzó 24 db helyet bérleje.

Indoklás:
Az említett rendelet 5. paragrafus 9. bekezdése lehetőséget ad, hogy az építtető a gépjármű-elhelyezési kötelezettségét a helyszíntől 500 méteren belül oldja meg, a Corvin Towers Irodaház kevesebb mint 50 méterre helyezkedik el.
A mellékelt szerződés határozott 20 éves időtartamra jön létre (rendelet 5. par. 9. bekezdése), érvényesen nem megszüntethető és nem felmondható. Társaságunk vállalja továbbá, hogy szerződéskötés után a teljes futamidőre egy összegben kifizeti a bérleti díjat, amiről szóló igazolást az Önkormányzatnak eljuttatja a rendelet 5. par. 10. bekezdés szerinti nyilatkozattételi kötelezettség (minden év október 15-éig a parkolók meglétéről) mellett.
A rendelet 6. paragrafusa szerinti arányt is biztosítjuk, hiszen kevesebb, mint 50%-nyi parkolóról rendelkezünk így, valamint a mellékelt számítások alapján a parkoló mérlegek is megfelelnek a jogszabályoknak.

FUTUREAL

Tisztelt Bizottság!

H-1023 Budapest, Lajos utca 48-54. Corvin Üzletsor
Tel.: +36 1 345 2107, Fax: +36 1 250 1159

Kérjük vegyék figyelembe, hogy a mai nehéz irodapiaci körülmények között is elkötelezettek vagyunk a Corvin Projekt mellett és a piaci felé folyamatosan kommunikáljuk az Önkormányzat és a Futureal példás együtt működését. Az irodaépületet 42%-ban már bérbe adtuk, az első bérlő beköltözése április elején esedékes, a csúszás részünkre nem csak anyagi hanem erkölcsi károkat is okozhat. Az Önkormányzatnak a használatba vételi engedélytől ingatlanadót fizetünk és a bérleti díjak kapcsán iparűzési adót is.

Kérem, hogy a soron következő bizottsági ülésen kérésünket soron kívül (a szűkös határidőre tekintettel) fogadják el hivatkozással az Önkormányzati rendeletben foglaltakra és az indoklásra.

Köszönettel és tisztelettel:

Dr. Berki J. János
Corvin Észak Ingatlanfejlesztő Kft.

Budapest, 2015. március 20.

Mellékletek:

- Parkoló mérleg számítása
- Parkoló alaprajz
- Helyszínrajz
- Kérelem nyomtatvány
- Főépítészi állásfoglalás
- 20 éves parkolási szerződés