

Csere előterjesztés



# Előterjesztés

3/2

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Csete Zoltán Rév8 Zrt., mb. cégvezető

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. december 19.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslát a Práter utcai tornacsarnok Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződésének megkötésére és a 248/2012. (VII.19.) számú képviselő-testületi határozat visszavonására**

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT.

KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: a minősített előterjeszt.

JOGI KONTROLL: 3ae

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## 1. Előzmények

A Képviselő-testület 2012. július 19-i ülésén tárgyalta tárgyi tornacsarnok Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződését. A 248/2012. (VII.19.) számú határozatában elfogadta a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság, illetve a Klepierre Corvin Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság és az Önkormányzat között, 2012. október 1-től 2062. október 1-ig szóló időtartamra terjedő, Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződést és felkérte a Polgármestert a szerződés aláírására a szerződés tartalmi elemeket nem érintő változások mellett is. Az aláírás határideje 2012. október 1. volt, tekintettel arra, hogy a szerződés aláíró tulajdonosok egyike, a Klepierre Corvin Vagyonkezelő Kft. francia tulajdonú, és a cég aláírásának megszerzése időigényes.

ÉRKEZETT

1

2012 DEC 13. 16<sup>20</sup> Gul

## **2. A Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződés aláírása**

A döntést követően a Rév8 Zrt. értesítette a tulajdonosokat - Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. és Klepierre Corvin Vagyonkezelő Kft. -, hogy a megadott határidőig írják alá az elfogadott szerződést. Az aláírás a mai napig nem történt meg, a Corvin Towers Kft. tájékoztatása szerint a francia tulajdonostárs miatt. A polgármester a határidő leteltét követően levélben hívta fel a tulajdonosokat szerződésben vállalt kötelezettségük teljesítésére.

## **3. A Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződés módosítása**

Időközben elkészült a tornacsarnokot is magába foglaló épületegyüttes Alapító Okirata, mely 2012. november 23-án beadásra került az illetékes, Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz. Az Alapító Okirat beadásának ténye az ingatlan tulajdoni lapján széljegyre került.

Az Alapító Okirat bejegyzése esetén a tornacsarnok egyedüli tulajdonosa a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.. Ennek értelmében a Corvin Towers Kft. a francia tulajdonostárs nélkül, egymaga is aláírhatja a Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződést.

Amennyiben a bejegyzési kérelem elutasításra kerülne, úgy szükség volna a Klepierre Corvin Kft., mint Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonostársának a nyilatkozatára, hogy tudomásul veszi a haszonélvezeti jogot alapító szerződésben foglaltakat ez azonban ismételten elhúzná a szerződés aláírását.

Fentiek alapján, annak nincs akadálya, hogy a szerződést a Képviselő-testület elfogadja, de az Önkormányzat részéről történő aláírást a társasházi alapító okirat földhivatali bejegyzéséhez célszerű kötni.

Tekintettel fentiekre javasoljuk, hogy a korábban elfogadott szerződés helyett új szerződés kerüljön elfogadásra, amelyben egy tulajdonossal, a Corvin Towers Kft-vel köt szerződést az Önkormányzat.

Az új szerződés elkészült és jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Tekintettel arra, hogy a szerződésben változtak a felek, ezért szükséges az új szerződés aláírása egyebekben az új szerződés tartalmi elemei változatlanok a korábbihoz képest. Ezzel egyidejűleg szükséges a korábbi képviselő-testületi határozat visszavonása.

A Képviselő-testület döntése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 2. § (2) bekezdésén, valamint a 37/2003. (VII.07.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdésén alapul.

**Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.**

## HATÁROZATI JAVASLAT

### A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. **a 248/2012. (VII.19.) számú határozatát visszavonja.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 19.

2. **elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság, és az Önkormányzat között kötendő, 2013. január 1. napjától 2063. január 1. napjáig szóló időtartamra terjedő Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződést.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 19.

3. **felhatalmazza a polgármestert a 2. pont szerinti Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződés aláírására, tartalmi elemeket nem érintő változások mellett is azzal a feltétellel, hogy a 2012. november 23-án, a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz benyújtott, a 36374 hrsz-ú társasházra vonatkozó Társasház Alapító Okirat az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerül.**

Felelős: polgármester

Határidő: a 36374 hrsz-ú társasházra vonatkozó Társasház Alapító Okirat ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzését követően

4. **elfogadja a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft., mint tulajdonos, közérdekű kötelezettség vállalását a határozat 2. pontja szerinti szerződésben foglalt haszonélvezeti jog alapításáról. A közérdekű cél, melynek érdekében a közérdekű kötelezettség vállalása történik: sporttevékenység támogatása.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 19.

5. előzetes kötelezettséget vállal a haszonélvezeti jog fennállása alatt a Práter utcai tornacsarnok üzemeltetésére és felkéri a polgármestert, hogy a mindenkori költségvetés tervezésénél a határozatban foglaltakat vegye figyelembe.

Felelős: polgármester

Határidő: a mindenkori költségvetés készítése

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Rév8 Zrt., Gazdálkodási Ügyosztály**

Budapest, 2012. december 10.



**Csete Zoltán**

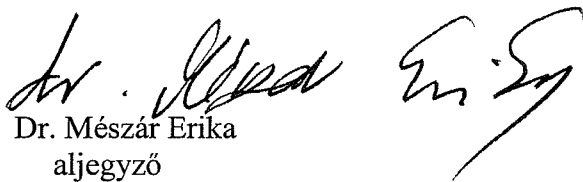
**mb. cégvezető / Rév8 Zrt.**

Törvényességi ellenőrzés:

**Rimán Edina**

**jegyző**

**nevében és megbízásából**



Dr. Mészár Erika  
aljegyző

2012.12.13.

## 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. VII. emelet  
cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-876520  
statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01  
képviseli: Tatár Tibor ügyvezető (a továbbiakban: "**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: "**Önkormányzat/Haszonélvező**", a „Tulajdonos” és a „Haszonélvező” 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 a Haszonélvező, mint eladó és a Tulajdonos jogelődje, 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 a Corvin Office Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant saját költségére – az ingatlannak a környező ingatlanokhoz telekegyesítés keretében történő csatolását követően – földszint és emelet magasságig beépíti és kb. 10,8 m (+/-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. A Corvin Office Kft. továbbá vállalta, hogy az Épületrészre, annak elkészültét követően, haszonélvezeti jogot biztosít a Haszonélvező részére („**Kötelezettségvállalás**”).
- 1.2. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy az 1.1 pont szerinti telekalakítást, vagyis a Budapest, VIII. kerület 36379 helyrajzi számú ingatlan és az azzal szomszédos, korábban a Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. kerület 36374, 36375, 36376, 36377, 36378, 36382, 36383, 36384 és 36385 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok egyesítését a Földhivatal 204046/1/2007 számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, valamennyi ingatlant 36374 helyrajzi szám alatt egyesítve. A

telekalakítás folytán kialakult 8690 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonosai pedig - a Corvin Office jogutódjaiként - 5214/8690-ed részben a Corvin Retail Kft., valamint 3476/8690-ed részben a Tulajdonos 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 Budapest, VIII. kerület 36374 hrsz. ingatlan vonatkozásában), majd a Corvin Átrium-Irodák Kft. beolvadt a Tulajdonosba (mely jogutódlás a Földhivatal által 201466/2/2008/08.09.23 számú határozattal került bejegyzésre). A Corvin Retail Kft. 2011. december 31-i hatállyal beolvadt a Klepierre Corvin Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságba (székhely: 1138 Budapest, Váci út 178., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09 - 877878 számon) (továbbiakban a „Klepierre Corvin Kft.”).

- 1.3. Felek egyezően rögzítik, hogy a Tulajdonos és a Klepierre Corvin Kft. jogelődje, a Corvin Retail Kft. az 1.2 pont szerint kialakult Budapest, VIII. kerület 36374 helyrajzi számú ingatlanon a 08-1203/39/2007(07.03.) számú építési engedély alapján megépítettek egy irodai és kereskedelmi rendeltetésű épületet (használatbavételi engedély szám: 08-108/33/2010(10.05.)), mely épület részeként kialakításra került az 1.1 pont szerinti Épületrész 583 m<sup>2</sup> alapterülettel az épület 2. emeletén.
- 1.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Corvin Towers Kft. és a Corvin Retail Kft., mint a Klepierre Corvin Kft. jogelődje a társasházi törvény 7. § (1) bekezdése alapján kezdeményezték a fenti 1.3 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.
- 1.5. Szerződő Felek szintén rögzítik, hogy a fentieket követően a Tulajdonos és a Corvin Retail Kft., mint a Klepierre Corvin Kft. jogelődje a társasházi törvény 5. § (1) bekezdése alapján elhatározták a fenti 1.3 pont szerinti épület „Corvin Átrium 109” néven társasházzá történő alakítását, 2011. július 28. napján aláírták az erre vonatkozó társasház alapító okiratot és a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet a Földhivatalhoz benyújtották, mely kérelmet a Földhivatal 81582/2/2012. sz. határozatával elutasított.
- 1.6. A Földhivatal a társasház bejegyzését elutasító határozatában foglaltaknak megfelelően a Tulajdonos és a Klepierre Corvin Kft. módosították a fenti 1.3 pont szerinti épület szintenkénti alaprajzát és ezt követően 2012. október 16-án aláírták a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház alapító okiratot (az „Alapító Okirat”) a fenti 1.3 pont szerinti épület „Corvin Átrium 109” néven társasházzá történő alakítása tárgyában. A Tulajdonos és a Klepierre Corvin Kft. 2012. november 23-án nyújtotta be a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmét a Földhivatalhoz, mely kérelmet a Földhivatal a Budapest, VIII. kerület 36374 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján 193961/2012.11.23 széljegy-számon nyilvántartásba vett.
- 1.7. A Tulajdonos kijelenti, hogy az Alapító Okiratban és az alaprajzon a 2. emeleten 23. számmal jelölt 583 m<sup>2</sup> alapterületű önálló ingatlan (a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 91/10.000 tulajdoni illetőséggel), mint önálló társasházi albetét természetben megfelel az Épületrésznek, mely a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a Tulajdonos kizárólagos tulajdonát fogja képezni és arra vonatkozóan a Tulajdonos korlátozás nélkül jogosult a jelen Szerződés szerint haszonélvezeti jogot alapítani.
- 1.8. A Tulajdonos kijelenti és jogutódjaira kiterjedő hatállyal szavatolja, hogy a jelen Szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt 2. emeleti alaprajzon 23. számmal jelölt ingatlant

megtettesítő 583 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség tekintetében a Tulajdonost jelen Szerződés megkötésekor kizárólagos birtoklási és használati (hasznosítási) jog illeti meg, s a jelen szerződéssel alapított haszonélvezeti jog alapján ugyancsak kizárólagos birtoklási és használati (hasznosítási) jog illeti meg a Haszonélvezőt, melyet a jelen Szerződésben foglaltak szerint gyakorolhat.

## II. Haszonélvezeti jog alapítása

- 2.1. **Haszonélvezeti jog alapítása.** A jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint a Tulajdonos és a Haszonélvező 2013. év január 1. napjától kezdődő, 50 évre szóló, vagyis 2063. év január 1. napjáig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak a Haszonélvező javára a Budapest, VIII. kerület a 36374/0/A/23 helyrajzi számú ingatlanra (a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 91/10.000 tulajdoni illetőséggel együtt) (az "**Ingatlan**"), amely ingatlan természetben megfelel a jelen Szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt 2. emeleti alaprajzon 23. számmal jelölt 583 négyzetméter alapterületű Épületrésznek. A haszonélvezeti jog alapítása - a Tulajdonos közérdekű kötelezettség vállalására tekintettel - térítésmentesen történik. A közérdekű cél, melynek érdekében a közérdekű kötelezettség vállalása történik: sporttevékenység támogatása. A Haszonélvező jelen Szerződés aláírásával a haszonélvezeti jog alapítását - az alábbi 2.6 pontban írtakra tekintettel, mint térítésmentes, közösségi tér biztosítására, kulturális, oktatási és nevelési, valamint sporttevékenység támogatására történő közérdekű felajánlást - elfogadja. A szolgáltatást az Önkormányzat fordítja - közvetlenül vagy költségvetési szerve, illetve kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasága útján - közérdekű célra.
- 2.2. **A haszonélvezeti jog időtartama.** A jelen Szerződésben biztosított haszonélvezeti jog a Haszonélvezőt a fenti 2.1 pont szerinti időtartam végéig illeti meg.
- 2.3. **Az Ingatlan birtokbaadása.** A Tulajdonos az Ingatlant a jelen Szerződés aláírását megelőzően 2011. június 27-én a Haszonélvezőnek birtokába adta és Haszonélvező azt ezen naptól fogva a Tulajdonos engedélyével jogszerűen használja, és mindezt a Haszonélvező jelen Szerződés aláírásával megerősíti és nyugtázza.
- 2.4. **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, kivéve az alábbi 4.5(a) pontban írtaknak megfelelően a társasházi közös költséget és a tulajdonost a szavatossági kötelezettségei körében terhelő költségeket.
- 2.5. **A haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése.** A Haszonélvező kifejezetten jogosult haszonélvezeti jogának gyakorlását részben vagy egészben költségvetési intézményei vagy a kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasága részére - akár ellenérték fejében is - átengedni. A Tulajdonos a haszonélvezeti jog gyakorlásának előbbiek szerinti - ellenérték fejében vagy ingyen történő - átengedéséhez jelen Szerződés megkötésével kifejezetten hozzájárul. A haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedését a Ptk. 159. § (2) bekezdése teszi lehetővé. A Felek rögzítik, hogy a haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése nem érinti az Önkormányzat haszonélvezeti jogának fennállását.
- 2.6. **A haszonélvezeti jog ellenértéke.** A haszonélvezeti jog alapítása - a Haszonélvező javára a Ptk. 593. § (1) bekezdése szerinti közérdekű kötelezettségvállalás keretében -

tértésmentesen történik. A Ptk. 593. § (1) bekezdésére hivatkozással a Tulajdonos kijelenti, hogy a haszonélvezeti jogot ingyenesen közérdekű felajánlásban (2.1 pont) meghatározott közérdekű célok elősegítése érdekében alapítja. A Tulajdonos az Ingatlan megépítésével kapcsolatos beszerzésein előzetesen felszámított Áfát nem vonta le, így az ingyenes haszonélvezet alapítása során nem kell Áfát áthárítson az Önkormányzatra, azaz a haszonélvezeti jog alapítás teljesen ingyenes az Önkormányzat oldalán.

- 2.7. **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 szerkezeteinek 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 4.1 pont szerinti) állapotnak megfelelő állapotban köteles visszaadni.
- 2.8. **Bejegyzési engedély.** A Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Haszonélvezeti Jog az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba a fenti 2.1 pont szerinti időtartamra szólóan a Haszonélvező javára bejegyzésre kerüljön.
- 2.9. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a társasház alapítás bejegyzését a Földhivatal jogerős határozatával elutasítja, úgy a haszonélvezeti jog továbbra is meg fogja illetni a Haszonélvezőt a Budapest, VIII. kerület 36374 helyrajzi számú ingatlanon az 583 m<sup>2</sup> területű épületrész, egyben a 91/10.000 tulajdoni hányad vonatkozásában.

### III. Nyilatkozatok és szavatosságvállalás

- 3.1. 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.
- 3.2. A fenti 3.1 pontban írtakkal kapcsolatban a Tulajdonos tájékoztatja a Haszonélvezőt, a Haszonélvező pedig tudomásul veszi, hogy a Budapest, VIII. kerület 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.), 2013.01.14-ig a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára (egyetemes jogosult az UniCredit Bank Hungary Zrt.) bejegyzett vételi jog, az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 3.120.000 EUR erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog, továbbá 2017.01.19-ig a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára (egyetemes jogosult az UniCredit Bank Hungary Zrt.) bejegyzett vételi jog (együtt, a „Teher”) terheli. Tulajdonos kijelenti, hogy valamennyi Teher 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 hitelszerződés megkötésekor tudomással bírtak a jelen Szerződés 1.1 pontjában részletesen ismertetett Kötelezettségvállalásról, és a Haszonélvező javára szóló jelen szerződés szerinti haszonélvezeti jog alapításához a hitelszerződésben előzetesen hozzájárultak.
- 3.3. A Tulajdonos úgy nyilatkozik, hogy amennyiben a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez jelzálogjogosultak vagy más személyek külön hozzájárulására lenne szükség, annak beszerzésére és a Földhivatalhoz történő benyújtásra kötelezettséget vállal.



- 3.4. A Tulajdonos jelen nyilatkozatával a kivitelezővel azonos szavatosságot vállal a Haszonélvező felé, hogy az Ingatlan az építési engedélynek megfelelően került kivitelezésre.
- 3.5. Felek rögzítik, hogy a Haszonélvező megbízásából eljáró Mozaik 8 Kft. Ingatlanszakértő Mérnöki Iroda 2012. június 17-én kelt és az Önkormányzat irattárában elhelyezett értékelésében a haszonélvezeti jog értékét 107.700.000.-Ft összegben állapította meg.

#### IV. Egyéb kötelezettségek

- 4.1. Haszonélvező kijelenti, hogy az Ingatlant megvizsgálta és az megfelel az 1.1 pont szerinti Szerződésben körülírt szerkezet kész Épületrésznek, azaz a felmenő szerkezeti, homlokzati kialakítása, teteje, tetőszigetelése, a tetőkert és az udvar kialakítás elkészült, és a Práter utcai iskolaépülettel történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetés lehetősége a Budapest, VIII. kerület 36374 hrsz. felől biztosítva lett.
- 4.2. Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan a Tulajdonosok rendelkezésére álló 2010. november 19. napján jogerőre emelkedett 08-108/33/201010.05. számú használatbavételi engedélyben foglaltak értelmében funkcióját tekintve jelenleg egyéb helyiségnek minősül. Felek rögzítik továbbá, hogy Haszonélvező a Tulajdonos hozzájárulásával elvégezte a tornateremként való használathoz szükséges átalakítási munkálatokat. A Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlan rendeltetésének megváltoztatásához – ideértve a földhivatali nyilvántartásban való átvezetést is – a szükséges nyilatkozatot a Haszonélvező kérésére kiadja, ha a rendeltetés változtatás a közérdekű felajánlásban (2.1 pont) meghatározott valamely közérdekű céllal összhangban van.
- 4.3. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Haszonélvező beruházásában létesült burkolatok, gépészeti vezetékek, berendezések és felszerelések a Haszonélvező tulajdonát képezik.
- 4.4. Tulajdonos vállalja, hogy a társasház bejegyzését követően haladéktalanul gondoskodik az Ingatlan rendeltetésének megfelelő módosításáról és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséről.
- 4.5. A Tulajdonos a Felek és a Klepierre Corvin Kft. jogelődje, a Corvin Retail Kft. között 2010. szeptember 13. napján megkötött megállapodásban foglaltaknak megfelelően megerősíti, hogy
- a) az Ingatlan közműellátása a Práter utcai iskolaépületből lett biztosítva, így a Haszonélvező közüzemi díjakat a Társasháznak nem köteles fizetni,
  - b) az Ingatlan megközelítése, fenntartása, üzemeltetése és használata a Práter utcai iskolaépületből történik – kivéve a tűzoltási menekülési útvonalat -, így a Haszonélvezőt társasházi közös költség fizetési kötelezettség nem terheli, és
  - c) mindenkor biztosítja a társasház közös (szükség esetén külön tulajdonú) épületrészeiben a tornaterem helyiség tűzvédelmi menekülési útvonalát és kulcsot biztosít a tornaterem és az üzletközpont nyitott teraszát elválasztó tűzgátló ajtóhoz.

## V. Záró rendelkezések

- 5.1. 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.
- 5.2. A Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák a jelen Szerződés ellenjegyzésére a Tulajdonos képviselőjében dr. Jabronka Roland ügyvédet (dr. Jabronka Roland Ügyvédi Iroda, 1082 Budapest, Futó u. 47-53.) a Haszonélvező képviselőjében pedig dr. Bálint Tibor ügyvédet (1052 Budapest, Régiposta u. 12.). Felek meghatalmazzák továbbá dr. Jabronka Roland ügyvédet, hogy a jelen Szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtsa és a Haszonélvező haszonélvezeti jogának bejegyzése során az illetékes földhivatalnál, mint a Felek jogi képviselője eljárjon, azaz a Tulajdonost és a Haszonélvezőt a bejegyzés során képviselje.
- 5.3. Felek kijelentik, hogy jogi személyek, szerződéskötési képességük korlátozva nincs, nyilatkozatukhoz semmiféle hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
- 5.4. 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. A jelen szerződés megkötéséhez a Józsefvárosi Önkormányzat képviselő testülete [...] számú határozatával hozzájárult.

Budapest, 2012. [...]

---

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

---

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

Ellenjegyzem:

Ellenjegyzem:

Budapest, 2012. [...]

Budapest, 2012. [...]