

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. január 18-i ülésére

**Tárgy: A Speciál Zrt. kérelme gépjármű-elhelyezési kötelezettség bérleti szerződéssel történő teljesítésére vonatkozóan**

Előterjesztő: dr. Hencz Adrienn 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

A SPECIÁL Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Speciál Zrt.) azzal a kérelemmel (1. melléklet) fordult a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzathoz, hogy a Budapest VIII. kerület, Nap u. 16. szám (hrs.: 35620) alatti lakóépület építéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettségét 20 évre megkötött bérleti szerződéssel teljesíthesse.

A Speciál Zrt. által benyújtott kérelem alapján 20db gépjármű-elhelyezési kötelezettsége keletkezett, melyből 10db-ot telken belül a fennmaradó 10 db-ot 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 építető a kötelezettségvállalásról köteles az ingatlan továbbértékesítésekor, az adásvételi szerződésben, az ingatlan vevőjét tájékoztatni a bérleti szerződés fenntartásának kötelezettségéről. Társasház alapítás esetén az építető köteles szerepeltetni a bérleti szerződés fenntartásának kötelezettségét az alapító okiratban.

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

*megszűnik, az építetű 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 telekméreték, vagy a kedvezőtlen műszaki adottságok (pl.: geotechnika, közművezetékek elhelyezkedése, forgalomtechnikai okok stb.) miatt a szükséges parkolók csak gazdaságtalanul építhetők meg, a területi 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 Speciál Zrt. benyújtotta a 20 évre szóló bérleti szerződést is. (3. melléklet)

## **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.

Amennyiben viszont az előterjesztő javaslatára a Tisztelt Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a kérelemhez, azaz a 10db gépjármű-elhelyezési kötelezettség bérleti szerződéssel történő teljesítéséhez, a Speciál Zrt.-nek egy lehetősége marad, kötelezettségét pénzben megváltja parkolónként 2.500.000,-Ft-ért, összesen 25 millió forintért.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Rendelet 5. § (1), (9) és (10) bekezdése, valamint a Bizottság hatásköre a Rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## **Határozati javaslat**

### **A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy**

1. nem járul hozzá a SPECIÁL Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság kérelméhez, hogy a Budapest VIII. kerület, Nap u. 16. szám (hrs.: 35620) alatti irodaház építéséhez kapcsolódó 20 db gépjármű-elhelyezési kötelezettségéből fennmaradó 10db gépjármű-elhelyezési kötelezettségét 20 évre megkötött bérleti szerződéssel teljesítse.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. január 18.

2. hozzájárul – a Józsefváros területén az építetűk gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján – hogy a SPECIÁL Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság a Budapest VIII. kerület, Nap u. 16. szám (hrs.: 35620) alatti lakóház építéséhez kapcsolódóan 10 db parkolóhely erejéig

pénzbeli megváltással teljesítse gépjármű-elhelyezési kötelezettségét, 2.500.000,-Ft/parkoló díjért.

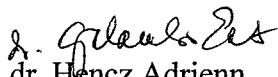
Felelős: polgármester  
Határidő: 2016. január 18.

3. felkéri a polgármestert, hogy – amennyiben a SPECIÁL Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság élni kíván a pénzbeli megváltás lehetőségével – gondoskodjon a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltására vonatkozó megállapodás előkészítéséről, aláírásáról.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2016. február 29.


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2016. január 12.

  
dr. Hencz Adrienn  
ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: GAÁL KRISZTIÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

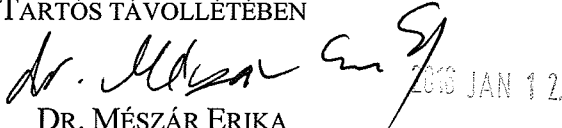
  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

2016 JAN 12.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

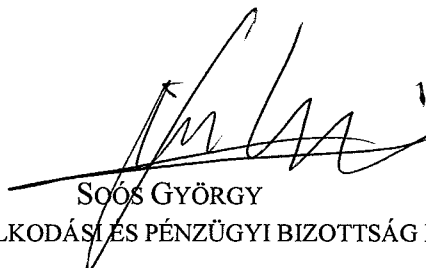
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

2016 JAN 12.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## K É R E L E M

## Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítéséhez

Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Központi Iktató

Értékelés: 2015 NOV 12	Szám: 18-1696
Melléklet: $\emptyset$	Osztály: Góral U.
	Hírdetés: $\emptyset$

Építető neve: Speciál Zrt.

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

Építető címe, székhelye, telefonszáma:

105 Budapest, Bajcsy Zs. u. 12. V.emelet 503. – Szolyka János – 06 20 932 7666

Az érintett ingatlan címe: 1082 Budapest, Nap utca 16.

Hrsz.: 35620

Bruttó alapterület: telek 421 m2, épület 1472 m2

Az építési tevékenység típusa:

- új épület, fő funkciója: lakóépület, társasház
- 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 Kiszfalu 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 10 db gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeni megváltását / saját tulajdonú parkolóban / bérleti szerződéssel történő teljesítésének engedélyvezését.

Budapest, 2015. november 11.

SPECIÁL ZRT.

1051 Budapest

Bajcsy-Zsilinszky út 12. S. em. 503.

Hírdetés: 10731486-2-41

kérelmező aláírása

Az első fokú közigazgatási hatóság / főépítész tölti ki \*:

A hatályos jogszabályok szerint biztosítandó parkolóhelyek száma (db):..... 20 .....

Az ingatlanon belül nem biztosított parkolóhelyek száma (db):..... 10 .....

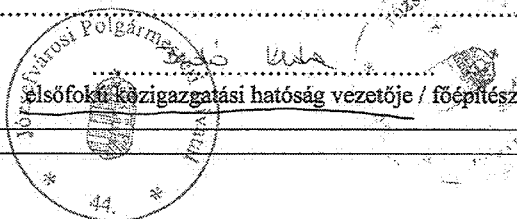
Az közigazgatási hatósági engedély iránti kérelem ügyszáma:..... 08-113/2015 .....

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: 20 lakóos. lakóépület építése

Budapest, 2016. 01. 04.....



A Gazdálkodási 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

Guzmics+Kiss Építésziroda Kft.

Iktatószám: 26-456/2015

Budapest

Ügyintéző: Péterffy Márton

Visegrádi utca 80/a  
1132

Telefon: 45-92-526

e-mail: peterffym@jozsefvaros.hu

Tárgy: Nap utca 16. sz. alatti társasház építési engedélyezési terve- parkolók gazdaságtalan megépíthetősége

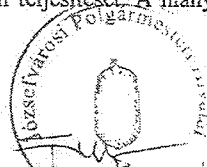
### FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

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 10 db parkolónak gazdaságtalan a megépítése, ez indokolja a parkolók hosszú távú telken kívüli teljesítését. A hiányzó 10 db parkoló telken kívüli teljesítése ellen kifogásom nincs.

Budapest, 2015. november 12.

Üdvözlettel:



Ferenczy Gergely DLA  
mb. főépítész  
ügyosztályvezető

### Bérelti szerződés

amely létrejött egyrészről a **LILIOM PARKING Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1094 Budapest, Liliom u. 43-45.; cégjegyzékszáma: 01-09-699043; adószáma: 12697612-2-43, képviseli: Kugel Tibor meghatalmazott), mint Bérbeadó,

másrészről a **SPECIÁL Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 12. V. emelet 503.; cégjegyzékszáma: 01-10-048496; statisztikai száma: 10731486-6820-114-01, adószáma: 10731486-2-41, képviseli: Szolyka János Zsolt vezérigazgató), mint Bérlő között

a mai alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

#### 1.) A bérlet tárgya:

Annak érdekében, hogy Bérlő eleget tehessen a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2001 (III.18) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Rendelet) foglaltaknak, Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó által, a 1094 Budapest, Liliom utca 43-45. szám alatt üzemeltetett parkolóházban 10 db (131-140. sz. beállók) parkolóhelyet (a továbbiakban: Bérelemény).

#### 2.) Bérelti jogviszony tartama:

A bérelti jogviszony határozott időre jön létre, a Bérlő mint építető által a 1083 Budapest, Nap utca 16. szám alatt létesítendő 20 lakásos társasház használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjától, mint kezdőnaptól számított 20 év. Felek vállalják, hogy a Rendelet változása esetén jelen szerződést szükség szerint módosítják, kiegészítik.

#### 3.) Bérelti díj:

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlőt a Bérbeadó mindenkor díjszabása szerinti összegű – havi esedékességű – bérelti díj fizetési kötelezettségek terheli. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés Józsefvárosi Önkormányzat általi jóváhagyását követő 8 napon belül Bérlő megfizet Bérbeadó részére a 10 db kocsibeálló bérelti díj átalányrésze jogcímen mindösszesen 4.000.000.- Ft+áfa azaz négymillió forint+áfa összeget.

#### 4.) Felek jogai és kötelezettségei:

- Bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról - kivéve, ha a meghibásodás nem rendeltetésszerű használatból ered.
- Bérlő vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt az ingatlan állagát megőrvi.

W U

U

- Bérló, mint építtető a jelen szerződés szerinti kötelezettségvállalásról köteles az általa épített ingatlan(ok) továbbértékesítésekor, az adásvételi szerződésben az ingatlan vevőjét tájékoztatni a bérleti szerződés fenntartásának kötelezettségéről. Társasház alapítás esetén Bérló, mint építtető köteles szerepeltetni a bérleti szerződés fenntartásának kötelezettségét az alapító okiratban.
- A jelen bérleti szerződés időtartama alatt minden év október 15. napjáig Bérló mint építtető, illetve annak az ingatlannal rendelkezni jogosult jogutódja köteles nyilatkozni az Önkormányzat felé a bérleti szerződés fennállásáról. A nyilatkozattétel elmaradása esetén Bérló a Rendelet szerinti megváltási díj fizetésére kötelezett. Abban az esetben, ha a bérleti szerződés megszűnik, az Bérló köteles új bérleti szerződést kötni, ellenkező esetben a Rendelet szerinti megváltási díj fizetésére kötelezett.

#### 5.) Birtokbaadás:

Szerződő felek előadják, hogy Bérló a Bérlemény birtokába a 2.) pont szerinti jogerős engedély kézhezvételének napján lép, Bérló ezen időponttól köteles a 3.) pont szerinti bérleti díj fizetési kötelezettségének eleget tenni.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak a bérletre vonatkozó szabályai az irányadók.

Jelen szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyólag aláírjuk.

Budapest, 2016. január 11.

Liliom Parking Kft.  
Bérbeadó

LILIAM PARKING KFT.  
1084 Ép. Liliom u. 43-45.  
Adószám: 12997812-2-43

SPECIAL ZRT.  
1051 Budapest  
Bajcsy-Zsilinszky út 12.5. em. 503.  
Adószám: 10731486-2-41

SPECIAL Zrt.  
Bérló