

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 04-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Kisfaludy u. 23-25. szám alatti ingatlan egy részének közhasználat céljára történő átadására

Előterjesztő: dr. Galambos Eszter 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

A Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 23-25. szám alatti ingatlant (hrsz. 35658) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2007.08.03-án kelt szerződés alapján eladta a Práter 6 Kft.-nek. A telek beépítése az azóta eltelt évek alatt nem történt meg.

Az ingatlan a Corvin Sarok Kft. (1065 Budapest, Révay utca 10.) tulajdonába került, mely cég azzal a kérelemmel (1. melléklet) fordult az Önkormányzathoz, hogy az ingatlanon többfunkciós (iroda, 55 lakás) épület megépítéséhez kapcsolódóan járuljon hozzá az 564738 munkaszámú változási vázrajzon (2. melléklet) II.-vel jelölt földrészletét közterület céljára történő átadásához.

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12) önkormányzati rendelet 27.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a VK-VIII-1 jelű építési övezet területén közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket. A kedvezőbb beépítési feltételek miatt kéri a Corvin Sarok Kft. a Tisztelt Bizottság hozzájárulását. A Közhasználat Céljára Átadott Területre Vonatkozó Használati Megállapodás az építési engedély kiadásának feltétele.

A kérelmezett közhasználat céljára történő átadás megfelel az építésügyi jogszabályoknak, mely alapján az ellen nem emel kifogást sem a Polgármesteri Hivatal Építésügyi Irodája, sem a Városerpítészeti Ügyosztálya.

A döntés értelmében a Bizottság a Corvin Sarok Kft.-nek a Kisfaludy u. 23-25. szám alatti ingatlan 203 m² területének ingyenes használatra vonatkozó felajánlását és a határozat mellékletét képező Közhasználat Céljára Átadott Területre Vonatkozó Használati Megállapodást (3. melléklet) elfogadja, azzal, hogy a terület állagmegóvási, karbantartási, takarítási és szükség szerinti felújítási feladatait is a mindenkori tulajdonos látja el.

A terület használatának jogát az Önkormányzat javára a tulajdonos az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti.

A Corvin Sarok Kft. által készített igazságügyi szakértői nyilatkozat (4. melléklet) alapján a telek forgalmi értéke 231 millió forint, melyből a közhasználat céljára átadásra kerülő 203 m² telekrész forgalmi értéke 39 millió forint.

II. A beterjesztés indoka

A közhasználat céljára történő átadásra vonatkozó döntés meghozatala a bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Közhasználat Céljára Átadott Területre Vonatkozó Használati Megállapodás megkötése. A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

IV. Jogszábiályi környezet

A Bizottság hatáskörét a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdés b) pontja határozza meg.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. közhasználat céljára, térítésmentesen, határozatlan időre átveszi a 35658 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 23.-25. szám alatti ingatlan 564738 munkaszámú vázrajzán II-es számmal megjelölt 203 m² nagyságú földszinti területét a tulajdonos és egyben építtető Corvin Sarok Kft.-től (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10.) és egyúttal elfogadja a határozat mellékletét képező – a Józsefvárosi Önkormányzat és a Corvin Sarok Kft. között kötendő – *Közhasználat Céljára Átadott Területre Vonatkozó Használati Megállapodást* azzal, hogy a közhasználat céljára átvett ingatlanrész területlétesítési, állagmegóvási, karbantartási, takarítási és szükség szerinti felújítási feladatait, az épület fennállásáig az ingatlan mindenkori tulajdonosa látja el.

Felelős: polgármester
Határidő: 2016. július 4.

2. felkéri a polgármestert az 1. pontban rögzített *Közhasználat Céljára Átadott Területre Vonatkozó Használati Megállapodás* aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2016. július 29.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály, Városépítészeti Ügyosztály

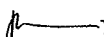
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: honlapon

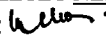
Budapest, 2016. június 28.


dr. Galambos Eszter
ügyosztályvezető

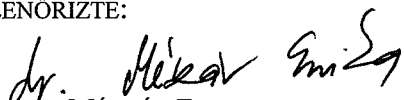
KÉSZÍTETTE: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: GAÁL KRISZTIÁN

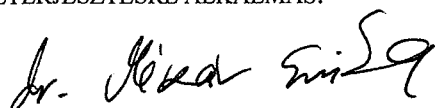
PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

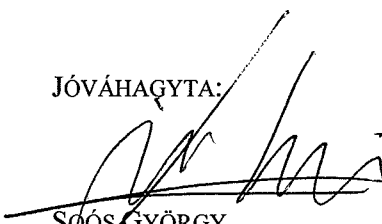
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2016 JÚN 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA 2016 JÚN 29.
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZÓOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
1086 Budapest, Baross utca 63-67.

Dr. Kocsis Máté polgármester
részére

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Ahulírott **Szabó Balázs**, mint a **Corvin Sarok Kft.** (székhely: 1065 Budapest, Révai utca10.; cégjegyzékszám: 01-09-204205) önálló cégjegyzési joggal felruházott ügyvezetője kérem, hogy a társaságunk tulajdonában álló, természetben a **Budapest, VIII. ker. Kisfaludy utca 23-25. (Hrsz:35658)** szám alatti telken megvalósítani tervezett lakóépület mellékelt változási vázrajzon II.-vel jejlőlt földrészletnek közhasználat céljára átadását elfogadni szíveskedjenek.

Az átengedni kívánt földrészletről akként nyilatkozom, hogy a társaságunk az épület földszintjén elhelyezkedő árkádot (203 m²) kívánja közhasználat céljára átengedni.

A közhasználat céljára átengedett terület megfelel a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatát megelkötő rendelet(66/2007.(XII.12.) rendelele 8.§ (3) bekezdés b) és c) pontjainak (legalább 3 m szélesség és 3,5 m belmagasság)

Társaságunk 2015. decemberében 201500072885 ügyiratszámmon építési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Tisztelt Önkormányzathoz a Budapest, VIII. ker. Kisfaludy utca 23-25. (hrs:35658) szám alatti telken megvalósítandó lakóépületre. Jelen kérelmünk célja, hogy a JÓKÉSZ 27.§ (2)bek. a) és b)2 pontja alapján a társaságunk a 5,5 szinterületi mutató értékét alkalmazhassa az engedélyezési tervek elkészítésénél.

Kérelmünk pozitív elbírálásában bízva, tisztelettel:


Szabó Balázs
ügyvezető
Corvin Sarok Kft.

Melléklet változási vázrajz 3 példányban

Kecskés Mérnökiroda Bt.

1126 Budapest, Bartha u. 5.

Tel.: +36 30 269 4153

A munkavégző neve

Munkaszám: 564738

Budapest VIII. ker.

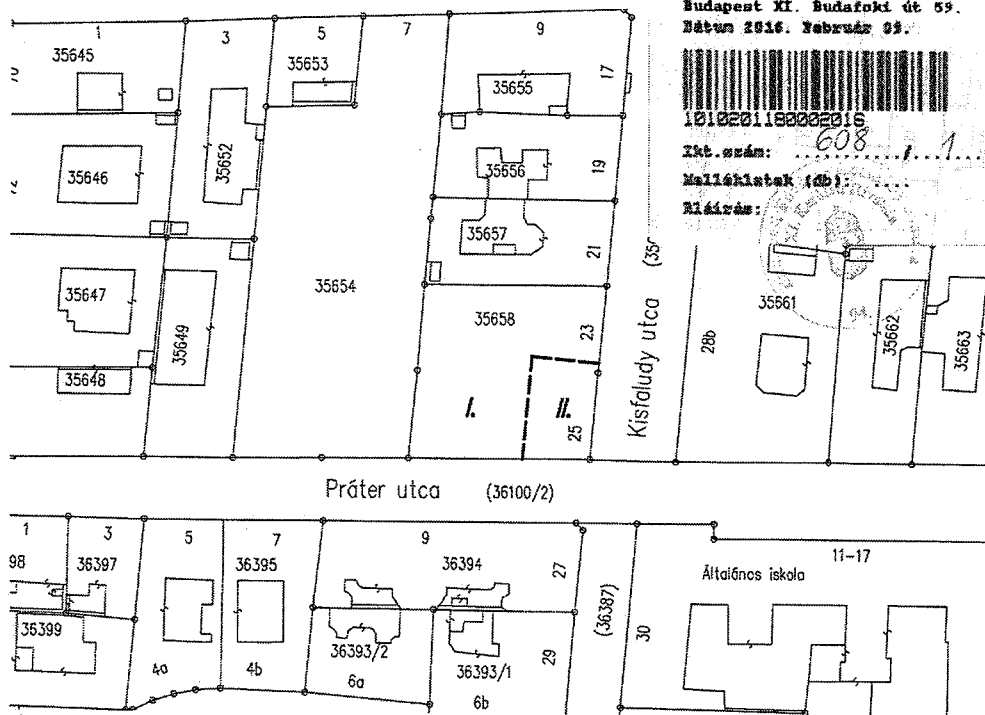
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/459/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 35658 helyrajzi számú földrészlet tény (közhatalmat céljára átadott terület) feljegyzéséhez

Méretarány: 1:1000

BPKH XI. Kerületi Kivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum 2016. február 03.

1010201180002016

Tkt. szám: 608

Melléklet (db):

Részlet:

Változás előtti állapot							Változás utáni állapot										Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		ö.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		ö.	Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ág		jel	műv. ág			ha	m2								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
35658	-	kivett beépítetlen terület	-	-	960	-	35658	-	kivett beépítetlen terület	-	-	960	-	A 35658 hrsz-ú földrészlet II. jelű, 203 m2 területű része közhatalmat céljára átadott terület.			

A tény feljegyzése
akaratainknak megfelelően történt:

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2016. január 28.

Készítő és
módosító:Kecskés Márton
földmérő ig. száma: 6868
ing.rend.mén.szám: 1149/1991Kecskés Márton
okl. földmérő, földmérő
1126 Budapest, Bartha u. 5.
Tel.: +36 30 269 4153
GD-T 01-10302 / Hrsz 1149/1991

Budapest, 2016. február 17. nap

Záradékoló:

[Signature]

KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely

- egyrészről a **Corvin Sarok Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.; cégjegyzékszám: 01-09-204205; adószáma: 25175662-2-42; statisztikai számjele: 25175662-6810-113-01; képviseli: Szabó Balázs ügyvezető), mint tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos),
- másrészről a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH szám: 15735715-8411-321-01.; képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester), mint használó (a továbbiakban: Használó/Önkormányzat),

(Tulajdonos és Használó a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Az ingatlan jogi helyzetének általános leírása

1. A Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület belterület, 35658 hrsz. alatt felvett, Budapest VIII. Kisfaludy u. 23-25. szám alatti, 960 m² területű ingatlan, amelyen a Tulajdonos többfunkciós (iroda, lakás) épületet valósít meg.
2. Az 1. pont szerinti ingatlanra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Építésügyi Irodáján 201500072885 ÉTDR ügyiratszámmon építési engedélyezési eljárás van folyamatban. Az eljárásra a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet hatálya terjed ki.
3. Jelen megállapodás az 1. pontban hivatkozott ingatlanra kiadásra kerülő építési engedély jogerőre emelkedésének napján lép hatályba.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos az épület földszintjén elhelyezkedő, a jelen megállapodáshoz mellékelte földszinti alaprajzon ábrázolt és a változási vázrajzon II-es számmal megjelölt 203 m² nagyságú területen megépíteni tervezett árkádott a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 8. §-a alapján közhasználat céljára átadja.
5. A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 27.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a VK-VIII-1 jelű építési övezet területén közhasználat céljára átadott terület esetén az 1. pont szerinti ingatlanon a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket. Jelen Közhasználat Céljára Átadott Területre Vonatkozó Használati Megállapodás az építési engedély kiadásának feltétele.
5. Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a Kecskés Mérnökiroda Bt. által készített 2016. január 28-án kelt 564738. munkaszámú vázrajz, valamint az engedélyezési tervdokumentáció földszinti alaprajza.

A használat joga

6. Tulajdonos vállalja, hogy a 4. pontban hivatkozott területet saját költségén kialakítja, ezt követően időbeli korlátozás nélkül adja át Használó részére.
7. A közhasználat céljára történő átadás tekintetében a szerződő felek Budapest VIII. kerület belterület, 35658 hrsz. alatt felvett, Budapest VIII. Kisfaludy u. 23-25. szám alatti ingatlanok a jelen megállapodáshoz mellékelte földszinti alaprajzon ábrázolt és a 564738. munkaszámú vázrajzon II-es számmal jelölt 203 négyzetméter területére - térítésmentesen – az Önkormányzat javára a használat jogát alapítják, s a használat jogának gyakorlásáért sem állapítanak meg ellenértéket.



8. Az Önkormányzat javára a használat joga Budapest VIII. kerület belterület, 35658 hrsz-ú ingatlanon megvalósítandó épület fennállásáig terjedő időre szól.

9. Tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 11. §. (1) bekezdése alapján a tulajdonát képező, 1. pontban körülírt ingatlanra, a jelen szerződés mellékletében körülhatárolt és természetben összesen 203 m² területnagyságra a használat joga a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

10. A Használó azzal a feltétellel adhat harmadik személy részére közterület-használati hozzájárulást, hogy a harmadik személy közterület használatára való joga megszűnik, amikor a jelen megállapodáson alapuló használat joga megszűnik.

11. A felek a Ptk. 5: 147. § (5) bekezdésének alkalmazását kizárják.¹ A felek megállapodnak, hogy ha az Önkormányzat javára szóló használat joga jogszabály alapján az épület fennállás idején megszűnne, már most kötelezettséget vállalnak, hogy a közcélú használatot az épület fennállásának időtartamára a használat jogához legközelebb álló jogintézmény alkalmazásával biztosítják és erről megállapodást kötnek.

12. A használat jogával érintett 203 négyzetméter terület forgalmi értéke 39.000.000,- Ft.

13. A használat jogának értéke az illetéktörvény 72. § (3) bekezdése alapján a forgalmi érték negyede. A használat jogának alapításával felmerülő esetleges ÁFA fizetési kötelezettség a Tulajdonost terheli. Az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a az Önkormányzat teljes személyes illetékmentességben részesül.

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos a közhasználatra átadott területen a Használó (Önkormányzat) hozzájárulásával elhelyezett, közcélt szolgáló berendezési tárgyakért nem fizet közterület foglalási – vagy esetleg annak helyébe lépő – díjat.

15. A szerződő felek megállapodnak abban, illetve tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel közhasználat céljára átadott terület egyéb célú használatára, hasznosítására kiterjed a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és használatának rendjéről szóló 18/2013. (IV. 24.) önkormányzati rendelet hatálya, illetve a jövőben esetlegesen a helyébe lépő helyi jogszabályok hatálya.

16. A szerződő felek megállapodnak, hogy a közterület hasznosításából származó bevétel a Használót illeti azzal, hogy a Használó a területtel kapcsolatos önkormányzati döntés (különösen, de nem kizárólag a közterület-használati hozzájárulás kiadása) meghozatala előtt a Tulajdonossal egyeztet.

17. A Tulajdonos vállalja, hogy a közhasználatra átadott területen az állagmegóvási, karbantartási, takarítási és szükség szerinti felújítási feladatokat saját költségén ellátja. A Tulajdonos vállalja, hogy az ingatlan, illetve ingatlanrészek értékesítése esetén jelen szerződés szerinti jogokról és kötelezettségekről leendő vevőit – ide értve a tulajdonosi jogutódokat – teljes körűen tájékoztatja.

18. A Használó tudomásul veszi, hogy a 35658 hrsz-ú ingatlanon megvalósítandó épületet a Tulajdonos társasházzá alakítja. Az alapításhoz szükséges, jogszabály által megkívánt nyilatkozatot a használat jogának jogosultja a Tulajdonos által történő megkeresésétől számított 30 napon belül kiadja (pl., ha a társasházi alapító okirat Önkormányzat általi aláírására szükség lesz).

¹ (5) Jogi személy javára haszonélvezeti jog korlátozott időre, de legfeljebb ötven évre engedhető; a határozatlan időre alapított haszonélvezeti jog ötven évig áll fenn.

Birtokbaadás

19.A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanrészt az épület vonatkozásában kiadott jogerős használatbavételi engedély kézhezvételétől számított 30 napon belül megnyitja és átadja közhasználat és gyalogosforgalom céljára.

Vegyes rendelkezések

20.Szerződő felek kijelentik, hogy a Tulajdonos belföldön bejegyzett gazdasági társaság, a Használó jogi személyiségű közgazgatási szerv, így ingatlanszerzési és ügyletkötési képességük sem kizárva, sem korlátozva nincs.

21.Jelen megállapodást a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága [...] számú határozatával jóváhagyta.

22.A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezési az irányadók.

23.Szerződő felek jelen megállapodás szerkesztésével, valamint a Földhivatalhoz történő benyújtásával, a földhivatali eljárásban való képviselőjük ellátásával a Georgi – Földvári – Oláh Ügyvédi Irodát (ügyintéző: Dr. Földvári Attila ügyvéd; 1055 Budapest, Szent István krt. 15. IV/2.), illetőleg Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Irodát (ügyintéző: Dr. Bálint Tibor ügyvéd, 1052 Budapest, Régi posta utca 12. I/3.) bízzák meg.

24.A jelen megállapodással összefüggésben felmerülő ügyvédi költségeiket a felek saját oldalukon viselik, míg az ingatlan-nyilvántartási eljárási költség, a változási vázrajz elkészítésének díja a Tulajdonost terheli.

25.Jelen hét oldalból álló megállapodást a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt – képviselői jogosultságuk igazolása mellett – helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2016. [...].

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

.....
Corvin Sarok Kft.
képviselőtében eljár:
Tulajdonos

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

Ellenjegyzem:

.....
ügyvéd

dr. Mészár Erika
aljegyző

Fedezetet nem igényel.
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
ügyvéd

Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Alulírott **Ollé István Béla** igazságügyi ingatlan és műszaki szakértő (1141 Budapest, Paskál utca 48., Engedély szám: 5642) az alábbi nyilatkozatot teszem:

A Budapest VIII. Kisfaludy u. 23. szám (hrsz: 35658) alatt található ingatlan vonatkozásában – megvizsgálva az ingatlan jelenlegi állapotát, a piaci viszonyokat, az értékesítési árakat – megállapítom, hogy a 2014. február 23-án általam készített igazságügyi szakértői véleményben meghatározott

ingatlan piaci/forgalmi értéket továbbra is fenntartom
az alábbiak szerint:

Budapest VIII. Kisfaludy u. 23.(hrsz.: 35658) fejlesztési telek piaci/forgalmi értéke
231.000.000 Ft, azaz Kettőszázharmincegy millió Forint.

Megrendelő által feltett kérdésre nyilatkozva kijelentem, hogy

a mellékletként csatolt vázrajz alapján kijelölt 203 nm telekrész piaci/forgalmi értékét
39.000.000 Ft, azaz Harminckilencmillió Forint

-ban határozom meg.

A telekrész értékének magállapításakor figyelembe vettem, hogy az átadásra kerülő rész – méreténél fogva,- önmagában forgalomképtelen. Az átadás csak és kifejezetten olyan tekintetben értelmezhető, hogy a nevezett telken megvalósuló beruházás beépítési paraméterei – a hatályos jogszabályok alapján,- lényegesen kedvezőbbek lesznek.

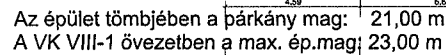
Ennek megfelelően korrekciós tényezőként a területarányos érték 80%-át vettem figyelembe.

Budapest, 2016. február 23.

Melléklet:

- 2014.02.23-i szakértői vélemény
- vázrajz (hrsz: 35658)


Ollé István
Igazságügyi ingatlan és műszaki szakértő
Engedély szám: 5642



DATE	RECEIVED	BY	INITIALS



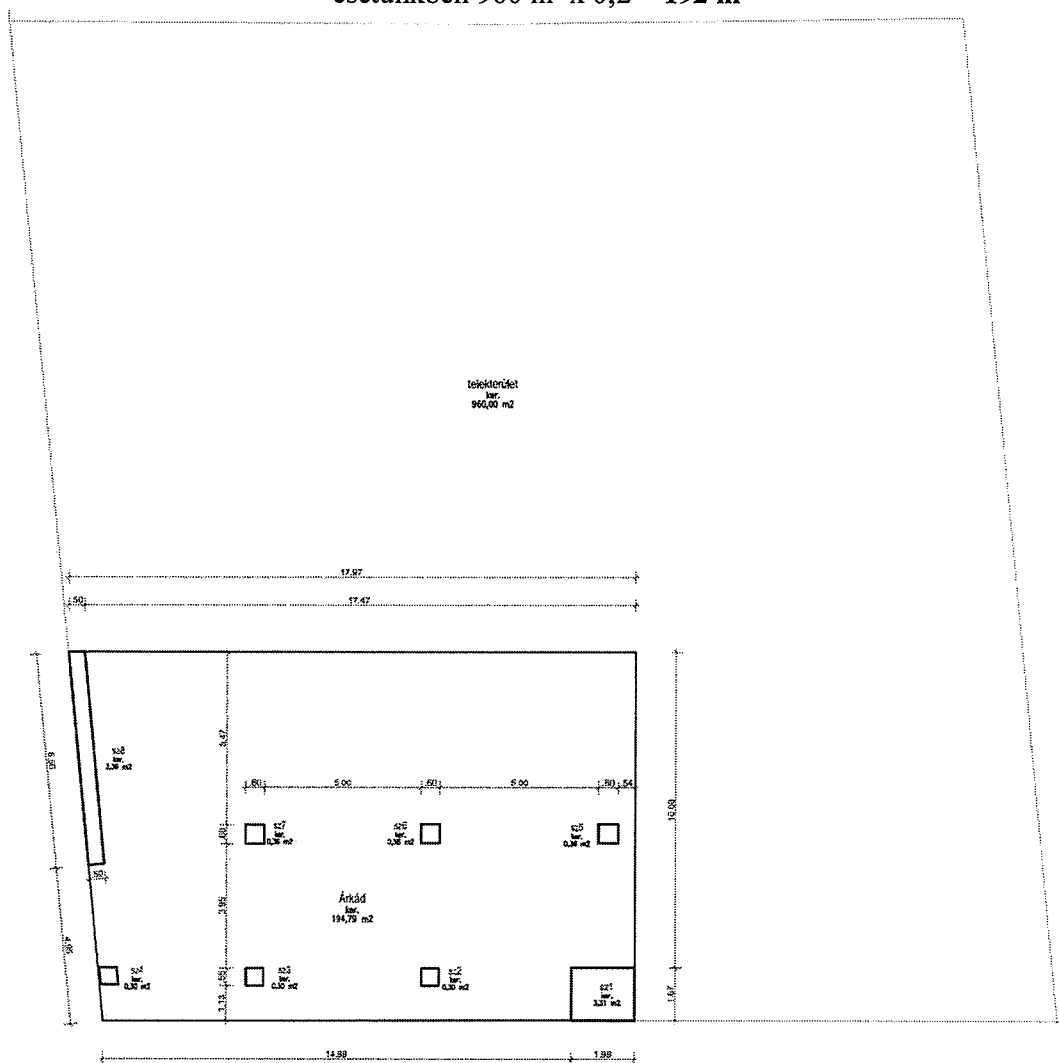
KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADOTT TERÜLET KIMUTATÁSA

a

Budapest, VIII. ker. Kiasfaludy utca 23-25. szám alatt építendő lakóépület építési engedélyezési dokumentációjához

A közhasználat céljára átadott terület a JÓKESZ 27. § (2) bek. a) és b)2 pontja szerint a telekterület minimum 20 %-a:

$$\text{esetünkben } 960 \text{ m}^2 \times 0,2 = 192 \text{ m}^2$$



Szerkezetek által elfoglalt terület		
Név	Padlóburk.	Terület
sz1	ker.	3,31 m²
sz2	ker.	0,30 m²
sz3	ker.	0,30 m²
sz4	ker.	0,30 m²
sz5	ker.	0,36 m²
sz6	ker.	0,36 m²
sz7	ker.	0,36 m²
sz8	ker.	3,39 m²
		6,88 m²

Handwritten signature

Az árkád (közhatalom céljára átadott) nettó alapterülete	194,79 m ²
A szerkezetek által elfoglalt terület	8,68 m ²
Összesen	203,47 m²
A földhivatalnál bejegyzett terület kerekítve	203,00 m²

Ez a kimutatás együtt kezelendő a Kecskés Márton által készített vázrajzzal.

Budapest, 2016.02.10.



.....
Póllai Attila
építészmérnök
É01-0324

