



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

5/1.

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2014. december 04.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Kerepesi úti benzinkút által használt önkormányzati területtel kapcsolatos megállapodás megkötésére

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: DR. HENCZ ADRIENN IRODAVEZETŐ *A.H. K.*

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Adrienn Hencz*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS

[Signature]
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi x

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi -

Határozati javaslat a bizottság számára: A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Emberi Erőforrás Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat között 1997. április 28-án létrejött csere megállapodással az önkormányzat tulajdonába kerültek a 32951/3, 32951/5, 32951/6, 32849/4, 32849/5 hrsz. közterületi ingatlanok.

Az OMV üzemanyagtöltő állomás egy része a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező 32951/5 és a 32849/5 hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el az 1124 m²-el.

A benzinkút több helyrajzi számon nyilvántartott területen fekszik, amelyek több tulajdonos tulajdonában állnak. (1. számú melléklet a tulajdoni lapok és földhivatali térkép.) A benzinkút által elfoglalt terület egyes tulajdonosok közötti megosztása négyzetméterben és kerekített %-os arányban a következő:

ÉRKEZETT

2014 NOV 26.

16⁰⁰ 5¹¹

| <i>Helyrajzi szám</i> | <i>Ingatlan-nyilvántartási megjelölés</i> | <i>Benzinkút területe (m²/%)</i> | <i>Becsült érték 2012</i> | <i>Terület tulajdonosa</i> |
|-----------------------|---|---|---------------------------|----------------------------|
| 32951/1 | | 683 (21%) | | MÁV Zrt |
| 32951/5 32849/5 | közterület | 414 (13%) 710 (22%) 1124 (35%) | | Józsefvárosi Önkormányzat |
| 32848/4 | közterület | 1389 (44%) | | Magyar Állam |
| összesen: | | 3196 (100%) | | |
| 32951/5 | teljes terület | 3870 m ² | 394 395 000 | |
| 32849/5 | teljes terület | 1085 m ² | 559 279 000 | |

A MÁV Államvasutak Rt. (a MÁV Zrt. jogelődje) mint bérbeadó, és az OMV Hungária Kft., mint bérlő között 1995. július 21. napján 25 éves határozott időtartamú bérleti szerződés jött létre a Budapest VIII. kerületi 32951/1 helyrajzi szám alatt felvett területre. (2. számú melléklet a bérleti szerződés).

A MÁV által kötött bérleti szerződés 1. és 2. számú mellékletéből kiderül, hogy a MÁV részéről a Fővárosi Önkormányzat 32951/5 helyrajzi számú közterülete és a 32849/4 helyrajzi számú közterülete is bérbeadásra került. E két közterület a 32950/5 helyrajzi számon és -akkor még - 32849 helyrajzi számon a bérbeadásakor önálló helyrajzi számokon kialakítva már létezett. A Fővárosi Önkormányzat a 32951/5 és 32849/5 helyrajzi számú ingatlanokat csere címén 1997. évben adta át a Józsefvárosi Önkormányzatnak, azonban nem jelezte, hogy az ingatlanok harmadik személy használja. Így 2012. évig az Önkormányzat számára nem derült ki, hogy az ingatlanok bérbe vannak adva az OMV-nek. Az Önkormányzat a terület felmérése után tulajdonosként 2012-ben jelentkezett a MÁV-nál és a bérlő OMV-nél.

A MÁV és az OMV közötti bérleti szerződés szerint a 6. bérleti évtől kezdve a bérlő 20 SFR/nm/év középátlagos árfolyamának megfelelő forint összegben köteles a tárgyévvel előreszólóan megfizetni a bérleti díjat. A bérbeadó a tárgyév első banknapjára érvényes svájci frank/forint közép árfolyamának figyelembe vételével számlázhatja az éves bérleti díjat, amit 8 napon belül kell fizetni.

Az OMV a létesítéshez szükséges hatósági engedélyeket beszerezte.

Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Józsefváros Önkormányzata között közterületek tulajdonjogának átadásáról szóló, 1997. április 28-án kelt Megállapodás alapján, ha jogi értelemben nem is, de fizikai valóságában 25 évre használati teherrel kapott két közterületi ingatlant az Önkormányzat.

A kialakult helyzet jogi szempontból „ex lex” állapot, és a hatályos jogszabályok alapján célszerűen nem is rendezhető. Ha olyan döntés születik, hogy az Önkormányzat két szóban forgó közterülete maradjon 2020-ig, a bérleti idő lejártáig az OMV használatában, a jogviszony rendezése jogi kompromisszumot igényel. A kompromisszumot az kényszeríti ki, hogy az Önkormányzat kész helyzettel szembesült, másrészt a húsz évvel ezelőtt kialakult jogi és tényleges helyzetre nem lehet az önkormányzati vagyona vonatkozó legújabb szabályokat alkalmazni.

Az Önkormányzat gazdasági érdeke, hogy a rendezésre sor kerüljön. Egyrészt, ezzel az Önkormányzat bevételekhez jut, másrészt megszűnik az a jelenlegi helyzet, melyben az Önkormányzatnak nincs ráhatása a területének használatára.

II. A betérjesztés indoka

A MÁV az Önkormányzat jelzése alapján kezdeményezte a helyzet rendezését. Négyoldalú - MÁV Zrt., OMV Hungária Kft., Magyar Állam és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata közötti - megállapodást kíván kötni. A MÁV Zrt. az OMV Hungária Kft. által ténylegesen megfizetett bérleti díjból az Önkormányzatnak és a Magyar Államnak (MNV Zrt-nek) terület arányosan átadná 2012. évvel bezárólag, az elévülési időt figyelembe véve kiszámított alábbi táblázatokban feltüntetett összegeket.

| Év | Bérleti szerződés szerint számlázott nettó bérleti díj | Bérleti szerződés szerint számlázott bruttó bérleti díj | Önk. részére (35.17%) nettó díj | Önk. részére bruttó díj | Magyar Állam részére (43,46%) nettó díj | Magyar Állam részére bruttó díj |
|------------------|--|---|---------------------------------|-------------------------|---|---------------------------------|
| 2008. | 9 476 700 | 11 372 040 | 3 332 955 | 3 999 546 | 4 118 574 | 4 942 289 |
| 2009. | 10 936 800 | 13 124 160 | 3 846 473 | 4 615 767 | 4 753 133 | 5 703 760 |
| 2010. | 11 231 920 | 14 039 900 | 3 950 266 | 4 937 833 | 4 881 392 | 6 101 741 |
| 2011. | 13 870 640 | 17 338 300 | 4 878 304 | 6 097 880 | 6 028 180 | 7 535 225 |
| 2012. | 16 062 340 | 20 399 172 | 5 649 125 | 7 174 389 | 6 980 693 | B 865 480 |
| Összesen: | 61 578 400 | 76 573 572 | 21 657 123 | 26 825 415 | 26 761 973 | 33 148 494 |

A MÁV a fenti bérleti díja után kamatot is fizet. A kamatszámítás a Magyar Nemzeti Bank által meghatározott jegybanki alapkamatok alapján, a bérleti díj számlák tényleges pénzügyi teljesítésének napjától számítva kerültek kiszámításra.

| Év | Józsefvárosi Önk. részére bérleti díjak kamata | Magyar Állam részére bérleti díjak kamata | Bérleti díjak OMV Hungaria Kft. általi fizetése |
|-------|--|---|---|
| 2008. | 1 592 718 | 1 968 143 | 2008. jan. 25. |
| 2009. | 1 393 385 | 1 721 830 | 2009. febr. 27 |
| 2010. | 1 076 584 | 1 330 344 | 2010. márc. 23. |
| 2011. | 1 043 180 | 1 289 075 | 2011. febr. 11. |
| 2012. | 773 100 | 955 335 | 2012. febr. 27. |
| | 5 878 967 | 7 264 727 | |

Az OMV Hungária Kft. 2013. január 01. napjától a terület után fizetendő bérleti díj összegét forintban bírói letétbe teljesítette.

2013. január 01. napjától 2013. december 31. napjáig terjedő időszakra az OMV Hungária Kft. köteles a terület tulajdonosai részére a használt alapterületi arányok szerint fizetni, amelynek számítási alapja a MÁV Zrt. esetében 13.660 CHF+ÁFA, az Önkormányzatnál 22.480 CHF+ÁFA, az MNV Zrt. részére 27.780 CHF+ÁFA. Az OMV Hungária Kft. által fizetendő összeg számítási alapja 2014. január 1. napjától az alábbi: a MÁV Zrt-nek 13.660 CHF/év + ÁFA, az Önkormányzatnak 22.480 CHF/év+ÁFA, az MNV Zrt.-nek 27.780 CHF/év+ÁFA.

Az üzleti természetű kérdésekben a MÁV ajánlata elfogadhatónak tekinthető. A megállapodás formai elemeiről azonban még szükség van egyeztetésre az alábbi főbb pontokban:

- A MÁV megfogalmazása szerint az Önkormányzat visszamenőlegesen bérleti díjat kapna, miközben nem részese a bérleti jogviszonynak. A bérleti díjjal azonos összegű ellenérték átadása esetén „jogalap nélküli gazdagodás” címén volna a helyes megjelölés.
- A MÁV megállapodás tervezete nyitva hagyja a jövőbeni jogviszony kérdését. Úgy fogalmaz, hogy ha az OMV Hungária Kft. bármely bérbeadónak (területtulajdonosnak) nem, vagy csak részlegesen teljesíti bérleti díj fizetési kötelezettségét, úgy bármely bérbeadót (területtulajdonost) megilleti az azonnali hatályú felmondás joga. Ilyen megoldás az egyik tulajdonos felmondása esetén például a terület visszaadásánál lehetetlen helyzetet eredményezne, hiszen a másik tulajdonos felé nem feltétlen kell a bérelt területrészt visszaadni, ha az ő tekintetében nem szűnt még meg a bérleti jogviszony.
- Nem célszerű a többoldalú megállapodás, mert így az Önkormányzat a saját ingatlanai tekintetében az MNV Zrt-től függ, és nyilván fordítva is.

Ezen pontokról a partnerekkel még egyeztetés szükséges. Ehhez szükség van arra, hogy az Önkormányzat álláspontját a Képviselő-testület meghatározza. A határozati javaslat a megállapodás üzleti kereteit jelöli ki és meghatározza az Önkormányzat, mint tulajdonos számára szükséges nélkülözhetetlen garanciákat.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mostanáig kialakult és jövőbeni helyzet rendezése.

A megállapodás aláírásával az Önkormányzatnak bevétele származik.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-án alapul.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. hozzájárul olyan tartalmú megállapodás megkötéséhez, amelynek alapján a Magyar Államvasutak Zrt. átadja az Önkormányzatnak a 2008., 2009., 2010., 2011. és 2012. évekre vonatkozóan általa, az OMV Hungária Ásványolaj Kft. felé kiszámlázott bérleti díjnak az Önkormányzat tulajdonából használt Budapest VIII. kerületi 32951/5 és 32849/5 helyrajzi számú területekre jutó 35.17% mértékű részét, amely összességében 21 657 123,- Ft + ÁFA.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2014. december 05.

2. Felkéri a polgármestert, hogy folytasson tárgyalásokat az OMV Hungária Ásványolaj Kft.-vel és a Magyar Államvasutak Zrt.-vel a megállapodás alábbi tartalmi elemeiről, a megállapodás kötelező tartalmi elemei az alábbi pontok:

a) a Magyar Államvasutak Zrt. 2008. és 2012. közötti 5 évre vonatkozóan fizessen az OMV Hungária Ásványolaj Kft. által történt bérleti díj teljesítés időpontja alapján számított MNB alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot.

b) az Önkormányzat igényli, hogy az OMV Hungária Ásványolaj Kft. 2013. január 01. napjától a Budapest VIII. kerületi 32951/5 és 32849/5 helyrajzi számú területek után fizetendő bérleti díj bírói letétbe teljesített összegéből adja át az Önkormányzat tulajdonából használt területekre jutó részét, amely 35.17%.

c) a Budapest, VIII. kerületi 32951/5 és 32849/5 helyrajzi számú területeknek az OMV Hungária Ásványolaj Kft. általi további használatáról a megállapodás aláírásától kezdve - az adott évre a 32951/5 helyrajzi számú területre 1995. július 21. napján kelt bérleti szerződés alapján számítható bérleti díj alapul vételével - fizesse meg a területek használatának ellenértéke címén az Önkormányzat tulajdonából használt területekre jutó részt, amely 35.17%.

d) a megállapodás során az Önkormányzatnak átadandó bérleti díj/jogalap nélküli gazdagodás megtérítése címén átadott összeg után a törvény alapján járó általános forgalmi adót is igényelni kell.

Felelős: Polgármester

Határidő: a megállapodás megkötésének határideje 2015. december 31.

3. A Képviselő-testület úgy dönt, amennyiben a Magyar Államvasutak Zrt.-vel és az OMV Hungária Ásványolaj Kft.-vel a határozat 1. és 2. pontjában foglalt tartalmi elemekkel megállapodás nem jön létre, az Önkormányzat igényét bírói úton kell érvényesíteni, ideértve a Budapest VIII. kerületi 32951/5 és 32849/5 helyrajzi számú területeknek az Önkormányzat birtokába való visszaadására vonatkozó igényt is.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2014. december 05.

4. Az Önkormányzat akkor köthet a Budapest VIII. kerületi 32951/5 és 32849/5 helyrajzi számú területeknek az OMV Hungária Ásványolaj Kft. általi további használatáról megállapodást, ha a Magyar Államvasutak Zrt. és az OMV Hungária Kft. az előbb felsorolt pontokban foglaltakat fizetési kötelezettségeket vállalja, a Képviselő-testület eltérő döntése hiányában ennek időtartama nem lehet hosszabb a 32951/5 helyrajzi számú területre 1995. július 21. napján kelt bérleti szerződésben meghatározott 2020. július 21-i határozott időnél.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2014. december 05.

5. A Budapest VIII. kerületi 32951/5 és 32849/5 helyrajzi számú területeknek az OMV Hungária Ásványolaj Kft. általi további használatáról szóló megállapodás tartalmazzon garanciát arra, hogy az Önkormányzat a terület használatának ellenértékéhez a megállapodás szerint hozzájusson, és a területeket az OMV Hungária Kft. használatának megszűnésekor visszakapja, továbbá az OMV Hungária Kft. által használt területek tekintetében a tulajdonosi jogait saját döntése szerint érvényesíthesse.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2014. december 05.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály, Jegyzői Kabinet

Budapest, 2014. november 21.



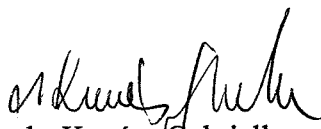
dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából



dr. Kovács Gabriella
aljegyző

2014 NOV 25.

1. melléklet

| | | |
|---------------|-------------|------------------|
| TAKARNET v3.2 | Felhasználó | 10Z2841 (Kéltér) |
|---------------|-------------|------------------|

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számi Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 80000094/46051172014
2014.11.17



A megrendelés
eddiggi díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 5

Belterület: 32849/5 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER. - - -

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
sírészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.b.jöv. osztály adatok

ha m2 %Fill. ha m2 kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett közterület

0

1722

0000

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 146073/1/2005/97.05.15

törlő határozat: 146073/1/2005/97.05.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 9/0 törlő határozat: 146073/1/2005/97.05.15

határozat: 146073/1/2005/97.05.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelő

név: BUDAPESTI FÖV. TANÁCS VÉGREHÁJTÓ BIZOTTSÁG

cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 146073/1/2005/97.05.15

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÉNYZET

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77107/1/2013/12.10.05

törlő határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Vezetékjog

41 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST II. KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 78262/1/2013/13.04.10

törlő határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Fellebbezés

Az 57387/1/2013. évi 1. fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: EXPERT BUDAPESTI INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 1082 BUDAPEST II. KER. Ganz utca 16.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számi Földhivatal
Budapest, XI., Budafok úti 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/460511/2014

2014.11.17

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 5

Belterület 32849/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRÉS Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 85552/2/2013/12.10.05

Vezetéki jog

41. n2 nagyságú területre vonatkozóan, VM-189/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

| | | |
|---------------|--------------|-------------------|
| TAKARNET v5.2 | Felhasználó: | JOZ2841 (Kilépés) |
|---------------|--------------|-------------------|

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/460960/2014-

2014.11.17

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 32951/5 helyrajzi szám

1090 BUDAPEST VIII. KER. Dózsa György út.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat: 1290/1/2000/09.03.21.

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak | terület | kat.t. jöv. | alaprészlet adatak |
|--------------------------------|---------|-------------|--------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | ha m2 | ter. kat.jöv |
| | | ha m2 | ha m2 k.Fill |
| | | | |

- Kivett közterület

0

3870

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 146073/1/2005/97.05.15

törölő határozat: 146073/1/2005/97.05.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0 törölő határozat: 146073/1/2005/97.05.15

törölő határozat: 146073/1/2005/97.05.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐV. TANÁCS VÉGREHAJTÓ BIZOTTSÁGA

cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1855/3870

bejegyző határozat, érkezési idő: 146073/1/2005/97.05.15

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

tul. hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 35155/3/2014/14.01.10

4. tulajdoni hányad: 2015/3870

bejegyző határozat, érkezési idő: 35155/3/2014/14.01.10

jogcím: ingyenes tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

5. hányad: 2015/3870

bejegyző határozat, érkezési idő: 35155/3/2014/14.01.10

törölő határozat: 79127/1/2014/14.03.28

jogcím:

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: MNV ZRT

cím: 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56.

a 2007. évi tv. 3.§ (1) a.) pontja értelmében a rábizott állami vagyon felett a Magyar

Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét az MNV. Zrt. gyakorolja.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Száma Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/460960/2014

2014.11.17

Szektor : 5

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 32951/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. hányad: 2015/3870.
bejegyző határozat, érkezési idő: 79127/1/2014/14.03.28
jogcím: -
utalás: II /4.
jogállás: vagyongazdálkodás
név: NEMZETI SPORTKÖZPONTOK
cím: 1146 BUDAPEST Istvánmezői út 3-5

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57387/1/2013/12.10.05
törölő határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Vezetékjog
22 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 78262/1/2013/13.04.20
törölő határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Fellebbezés
Az 57387/1/2013. számú I. fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.
jogosult:
név: EXPERT KEREPESI INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.
cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Ganz utca 16.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 85552/2/2013/12.10.05

Vezetékjog
22 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közzéadási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

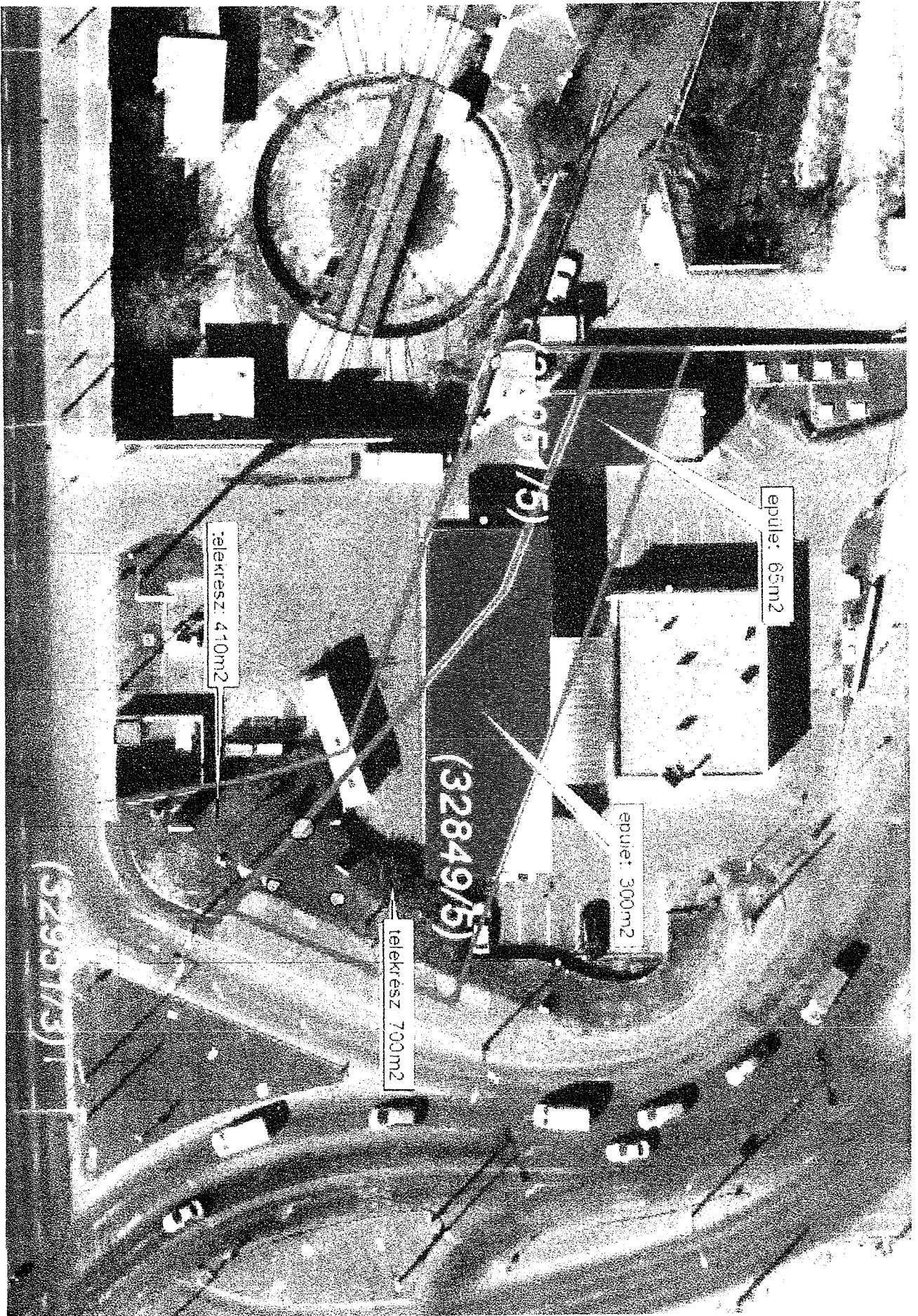
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



epulet: 65m2

(32851/5)

telekresz: 410m2

epulet: 300m2

(32849/5)

telekresz: 700m2

(32901/5)

Magyar Államvasutak
Budapesti Üzletigazgatósága

5074/1995

Bérlési szerződés

amely létrejött egyrészről a Magyar Államvasutak Rt. (képv.: MÁV Budapesti Üzletigazgatóság, Budapest, VIII. Kerepesi út 3.) mint bérbeadó, továbbiakban Bérbeadó,

másrészről az ÖMV Hungária Ásványolaj Kft. (1134 Budapest, Váci út 37. adószám: 10542925-2-01, bankszámla: Creditanstalt Rt. 219-98942-202-17014), mint bérlő, továbbiakban Bérlő között az alábbi feltételekkel:

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés előzményeként az 1.1 pontban meghatározott ingatlanra bérlési szerződés jött létre a Herkules Rt. (1091 Budapest, Üllői u. 45.) és a MÁV Rt. között. A Herkules Rt. a MÁV hozzájárulásával 1995. július 12-én bérlési jogát az ÖMV Hungária Ásványolaj Kft-re ruházta át. A jelen szerződés megkötésére ennek megfelelően kerül sor.

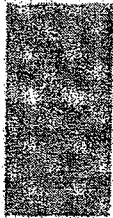
I. A bérlés tárgya:

1.1./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Budapest, VIII. kerületi 32951/1 hrsz. alatti, a bérbeadó per-, teher- és igénymentes tulajdonát képező és a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező 1-es és 2-es mellékletekként csatolt helyszínrajzokon megjelölt, 3100 m², azaz háromezeregyszáz négyzetméter nagyságú területet a bérbeadó bérbeadja, a bérlő pedig bérbeveszi a következő pontokban foglalt feltételekkel.

1.2./ Bérlő az 1. pontban megjelölt területet üzemanyagotöltő állomás és kapcsolódó létesítményei megvalósítására veszi bérbe. Bérbeadó szavatolja, hogy harmadik személynek nincs a területre olyan joga, amely az üzemanyagotöltő állomás létesítését akadályozná vagy kizárná.

II. A szerződés hatálya:

2.1./ Felek a jelen bérlési szerződést 25, azaz huszonöt év határozott időtartamra kötik. A 25 év lejártát megelőző 90 napon belüli tárgyalásokat folytatnak a további meghosszabbításáról.



2000. június

2.2./ Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.1./ pontban megjelölt bérlemény területén a jelen bérleti szerződés aláírását követő 2, azaz két éven belül üzemanyagtöltő állomást valósít meg. A tervezett beruházás nem érintheti a fordítóköröng, az üzemi út és a kihúzóvágány rendeltetésszerű használatát, valamint a METRO kijárat megközelíthetőségét.

2.3./ A beruházás határidőre történő megvalósítását a bérő a műszaki átadás-átvétel jegyzőkönyvével igazolja.

2.4./ Felek a jelen bérleti szerződés határozott időtartamának megállapításánál figyelembe vették a bérő 2.2./ pontban rögzített kötelezettségvállalását.

Amennyiben bérő a 2.2./ pontban meghatározott határidőn belül az üzemanyagtöltő állomást nem valósítja meg, a bérleti szerződés minden további intézkedés nélkül a 2.2./ pontban rögzített határidő leletét követően határozatlan időtartamú szerződésre alakul át, és a bérleti szerződésre a határozatlan időtartamú szerződésekre vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni. Ez esetben Bérbeadó a bérleti jogviszonyt indoklás nélkül felmondhatja anélkül, hogy a már megfizetett bérleti díjjal el kellene számolnia, továbbá Bérő kockázatát jelentik mindazok a már kifizetett költségek is, melyek a beruházás során már teljesítésre kerültek. Bérbeadó viszont nem zárkózik el attól, hogy Bérő átruházási szerződés kötésével személteljen vállalkozását Bérő előzetes írásbeli hozzájárulása után.

Bérbeadó

III. Bérleti díj, fizetési feltételek:

3.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy bérő jogelődje, a Herkules Rt. az 1. pontban megjelölt ingatlan bérleti díját az első 5 évre a jelen szerződés megkötéséig hiánytalanul megfizette, ezért a bérő díj fizetési kötelezettség a jelen szerződés aláírásától számított 6. évtől kezdődően terheli.

3.2./ A 6. évtől kezdődően Bérő a bérleti díjat 20 SFR/m²/év közepárnyos árfolyamanak megfelelően forintösszegben köteles a tárgyi évre előreszólóan megfizetni. A MAV Budapesti Üzemeltetőség - a MHB Rt. tárgyév első banknapján érvényes SFR/FT közép árfolyam figyelembevételével - forintösszegben számlázza ki az éves bérleti díjat, melyet Bérő a számla kézhezvételét követő 8 napon belül köteles befizetni.

3.3./ A szerződő felek rögzítik, hogy a 3.2./ pontban megállapított bérleti díj a közüzemi (víz, gáz, villamosenergia) díjakat nem tartalmazza. Bérő kötelezi magát arra, hogy elsősorban a városi közüzemektől igényli a közüzemszolgáltatást, és csak ennek megvalósíthatatlansága esetén csatlakozik a következőkben részletezett feltételekkel a MAV közüzemre. Bérő valamennyi díjat, valamint a bérlemény területét érintő közüzemfejlesztési hozzájárulást, illetve a közüzemek eszaki helyezésével kapcsolatos, továbbá a beruházás megvalósítása miatti szükségessé váló valamennyi költséget a bérleti díjon felül köteles Bérbeadó részére megfizetni. A beruházás megvalósításával kapcsolatosan Bérbeadó kiköti, hogy a bérleményt érintő kihúzóvágány max. 55 méterrel rövidíthető meg. Bérő a közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége a birtokbirtoklás követő naptól terheli.

Bérlő a közüzemi szolgáltatási szerződéseket a jelen szerződés aláírását követő 8, azaz Nyolc napon belül köteles megkötni a MÁV Rt. által közölt szolgálati főnökséggel.

3.4./ Bérlő a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a késedelem idejére a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles Bérbeadó részére megfizetni.

IV. Birtokbaadás

4.1./ Bérbeadó az 1.1./ pontban megjelölt ingatlant a jelen bérleti szerződés aláírását követő 3 napon belül adja Bérlő birtokába. Felek a birtokbaadásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek és felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a bérlemény átadáskori állapotát.

V. Egyéb feltételek

5.1./ Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha Bérlő a 3.2./ pontban rögzített díjat határidőre nem fizeti be, vagy egyéb szerződésszegést követ el. Bérbeadó azonban az azonnali hatályú felmondás jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a Bérlőt a 3.1./ pontban rögzített díj megfizetésére, illetve az egyéb szerződésszegő magatartás abbahagyására megfelelő, legalább 8, azaz nyolc napos határidő kikötésével írásban felszólította, és a felszólításban megállapított határidő is eredménytelenül telt el.

6.1./ Bérlő a bérleményt a bérlet teljes tartama alatti köteles rendeltetészerűen az 1.2./ pontban meghatározott célra használni. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérlő a bérleményre harmadik személyei polgári jogi szerződést kössön úgy, hogy az ebben a szerződésben foglaltak nem állhatnak ellentétben a Bérbeadó és a Bérlő közötti szerződésben foglaltakkal.

6.2./ Bérlő a bérlet területén bármilyen épületet, építményt, illetve a bérlemény területén bármilyen átalakítási munkát - beleértve a MÁV létesítmények átalakítását vagy áthelyezését - csak saját költségére. Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, hatósági engedélyköteles átalakítás esetén valamennyi szükséges hatósági engedély birtokában bérbeszámítás és költségterítés igénye nélkül végezhet. A beruházás megvalósításához szükséges tervek 4 példányban köteles benyújtani a MÁV Budapesti Üzletigazgatóságához, amely azokra 30 azaz harminc napon belül írásban köteles vasúti közlekedési szempontból nyilatkozni.

Bérbeadó a Bérlő által tervezett beruházás (épület, építmény, átalakítás) megvalósításához az engedély megadását csak abban az esetben tagadja meg, ha a tervezett beruházás jelen szerződésben foglalt rendelkezéseknek nem felel meg, vagy megvalósítása jogszabályba, illetve hatósági előírásba ütközik, vagy a MÁV Rt. érdekeit sérti.

Az épületek, építmények létesítéséhez, üzemeltetéséhez, átalakítási munkákhoz szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérlő feladata.

6.3./ Bérbeadó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyértelműen kijelenti, hogy Bérő illetve a vele szerződő harmadik fél által az 1.1./ pontban megjelölt bérlemény területén saját költségén létesített felépítmények Bérő illetve a vele szerződő harmadik fél tulajdonát képezik.

6.4./ A bérlemény és környékének rendbentartása, a belső karbantartási és felújítási munkák elvégzése, a keletkezett szemét elszállítása Bérő feladata.

6.5./ Bérő a bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani, Bérő által okozott környezetvédelmi károkért a teljes felelősség - az esetleges környezetvédelmi károkkal kapcsolatos kártérítési kötelezettség, környezetvédelmi bírság stb. megfizetése, a környezeti kár elhárítása - Bérőt terheli.

6.6./ Bérő köteles a tűzrendészeti és egyéb hatósági engedélyeket beszerezni, az abban foglaltakat maradéktalanul betartani.

6.7./ Bérő az 1.1./ pontban részletesen körülírt ingatlanon/ingatlanrészben csak a bérlemény területén működő saját cégét, az üzemanyagotöltő állomás tulajdonosát illetve üzemeltetőjét, illetve a bérlemény területén folytatott tevékenységet reklámozhatja. Egyéb reklám elhelyezésére Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyre van szüksége. Bérbeadó külön rögzíti, hogy a szerződési feltételek megszegése az 5.1./ pontban foglaltak szerint azonnali felmondási oknak minősül.

6.8./ A bérleti jogviszony megszűnéskor Bérő a bérleményt eredeti állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni. Bérő az általa létesített épületeket, építményeket köteles lebontani. Bérő a bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le, illetve szállíthatja el, amelyeket nem Bérbeadó adott a szerződés alapján Bérő használatába, hanem Bérő saját költségére helyezett el, vagy szerelt fel a bérlemény területén. Bérő az általa elvihető berendezési, felszerelési tárgyakat csak saját költségére, a bérlemény állagának sérelme nélkül szerelheteti le, illetve szállíthatja (szállíttathatja) el.

Felek a bérleti szerződéses jogviszony megszűnéskor a bérlemény visszaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a bérlemény visszaadáskori állapotát, Bérő esetleges károkozásait, Bérőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket.

6.9./ Bérbeadó az ingatlanra fordított költségeket és értéknyelő beruházásokat nem téríti meg. Bérbeadó Bérő által létesített épületek, építmények esetleges átvételéről a bérleti jogviszony megszűnése előtt 60 nappal tárgyalásokat folytathat Bérővel, azonban nem köteles átvenni ezeket. Amennyiben 60 napon belül megállapodás nem jön létre, a 6.8./ pontban foglaltak szerint kell eljárni. Bérő a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserhelyiségre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.

6.10./ Felek megállapodnak abban, hogy, ha Bérő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a bérlemény teljes területét nem üríti ki, és eredeti állapotban - Bérő által létesített beruházások Bérbeadó általi átvételére vonatkozó megállapodás esetén a megállapodásban rögzített állapotban - nem adja vissza Bérbeadó részére,

Bérlő a jogcím nélküli használat idejére a használat ellenértékéért a bérleti díj ötszörösének megfelelő összegű használati díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.

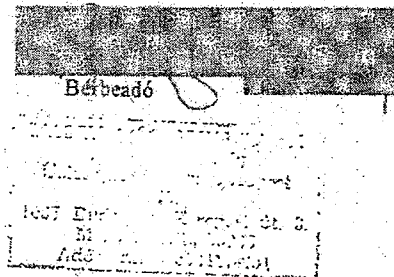
6.11./ Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetén felek a szerződésből eredő jogviták eldöntésére kikötik a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

6.12./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., valamint az egyéb polgári jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

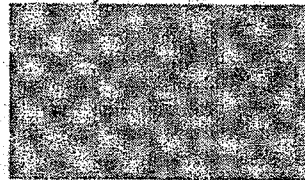
6.13./ E szerződés 4 (négy) egymással megegyező példányban készült, melyet felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Budapest, 1995. július hó 21-n.

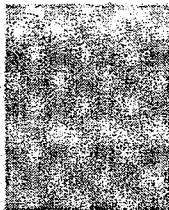
Bérbeadó



Bérlő



OMV HUNGÁRIA 1.
Aparthotel Kft.
1134 Bp., Váci út 37. II. em.
Tél: 270-4025 Fax: 270-4013
Adószám: 10342923-201



Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda

1052 Budapest, Régi posta utca 12. I. emelet 3.

Tel.: 318-91-74; fax: 266-76-47

E-mail: balint1@b-comp.hu

Hiv.szám:

Ügyszám:

Melléklet:

**Danada-Rimán Edina Jegyző Asszonynak
Budapest VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata**

Budapest

Tisztelt Jegyző Asszony!

Kérésére előkészítettem a Budapest, VIII. kerület Kerepesi úti OMV töltőállomással kapcsolatos előterjesztést, melyről a következő

törvényességi véleményt

adom.

1. Az előterjesztést abból kiindulva készítettem, hogy Dr. Sára Botond Alpolgármester Úr álláspontja szerint nem szolgál önkormányzati érdeket, hogy elzárkózzunk az 1995 óta fennálló helyzet megtűrésétől. Legalábbis 2020-ig, ameddig a bérleti szerződés szerint az OMV bérlő a területet. Nincsen olyan önkormányzati elgondolás, vagy konkrét terv, amely miatt ne maradhatna a benzinkút a kérdéses területen.

Ahogy az előterjesztésben is rögzítettem, a kialakult jogi és ténybeli helyzettel az Önkormányzat akkor nem szembesült, amikor 1997-ben a kérdéses területről a csereszerződést a Fővárosi Önkormányzattal megkötötte.

A jelenlegi jogi szabályozás alapján a kialakult jogi helyzet minden vonatkozásban nem rendezhető. Visszamenőlegesen nem lehet a jelenlegi jogszabályokat alkalmazni. Azok sem a terület bérbe adásakor, sem akkor nem voltak hatályban, amikor az Önkormányzat tulajdonjogot szerzett. Olyan jogszabály nincs, amelynek alapján a jelen helyzet minden tekintetben visszamenőleg kezelhető volna.

2. Az üzleti vonatkozásokat Dr. Sára Botond Alpolgármester Úr elfogadhatónak tartotta. Egyet értett velem abban, hogy jogi értelemben az elkészített megállapodás tervezet további egyeztetésre szorul.

A MÁV beszédett bérleti díj arányos részének átadásáról kötendő megállapodás megfelel a jogszabályoknak, figyelemmel van az elévülésre. A határozati javaslat törvényes a jövőbeni bérleti díj (használati díj) fizetéséről és az Önkormányzatot, mint tulajdonos megillető jogok rendezéséről szóló tervezett megállapodás tekintetében is.

Álláspontom, hogy az előterjesztés a határozati javaslat a kialakult helyzetet figyelembe véve törvényes. Felelősen javaslom törvényességi szempontú aláírásút.

Budapest, 2014. november 26.

Dr. Bálint Tibor

Dr. Bálint Tibor
Ügyvéd

Dr. Bálint Tibor
Ügyvéd
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda
1052 Budapest, Régi posta utca 12. I. emelet 3.

R