

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. október 17-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. gépjármű-elhelyezési kötelezettségének telken kívüli teljesítésére

Előterjesztő: dr. Galambos Eszter 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

Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. (továbbiakban: kérelmező) azzal a kérelemmel (1. melléklet) fordult az Önkormányzathoz, hogy a Budapest, VIII. ker. Bókay János u. 44-46. szám (hrsz.: 36213) alatti irodaház építéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettségét 20 évre megkötött bérleti szerződéssel teljesíthesse.

Az építési engedélyben előírt 168 db parkolóból a telken belül kiépítésre került 154 db parkoló és a fennmaradó 14 db parkoló tekintetében kerülne sor a telken kívüli teljesítésre.

A kérelmező által benyújtott kérelem alapján 14 db gépjármű-elhelyezési kötelezettség keletkezett, melyet 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 szer-

ződés fennállásáról. A nyilatkozattétel elmaradása esetén az építető jelen rendelet szerinti megváltási díj fizetésére kötelezett. Abban az esetben, ha a bérleti szerződés megszűnik, az építető 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 telekméret, 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 és indokként azt jelöli meg, hogy a további parkolók megépítése nem gazdaságos.

A kérelmező benyújtotta a közte és a vele egy cégcsoporthoz tartozó Corvin Towers Kft. által kötött 20 évre szóló bérleti szerződést (3. melléklet) valamint igazolta, hogy a Corvin Pláza alatti parkolóház mínusz 4. emeletén lévő parkoló szinten – melyet kizárólag az irodák használnak a plázától elkülönített beengedő rendszerrel – jelenleg 17 parkolóhely szabad kapacitással rendelkezik. Az irodákhoz tartozó parkoló szinten 428 db parkoló található, melyből 387 db a létesítéskor előírt parkoló szám, továbbá 24 db parkolóra van korábbi hasonló tárgyú ügyel kapcsolatban megkötött bérleti szerződés.

II. A betervezés 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.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy amennyiben úgy dönt, hogy nem járul hozzá a kérelemben foglaltakhoz, azaz a 14 db gépjármű-elhelyezési kötelezettség bérleti szerződéssel történő teljesítéséhez, a kérelmezőnek lehetősége van a 14 db parkoló pénzben történő megváltására 1.000.000,-Ft/parkoló díjért, összesen 14 millió forintért.

IV. Jogsabályi környezet

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

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

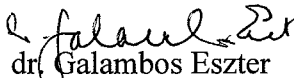
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. kérelméhez, oly módon, hogy a Budapest, VIII. ker. Bókay János u. 44-46. szám (hrs.: 36213) alatti irodaház építéséhez kapcsolódó 14 db gépjármű-elhelyezési kötelezettségét 20 évre megkötött bérleti szerződéssel teljesítse, azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződésben megjelölt parkolókon jól látható módon kerüljön feltüntetésre, hogy azok

a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. kizárólagos használatában vannak, amely az irodaház ügyfelei számára is rendelkezésre állnak.

Felelős: polgármester
Határidő: 2016. október 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. október 14.


dr. Galambos Eszter
ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: GAÁL KRISZTIÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. BALLA KATALIN
KABINETVEZETŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BALLA KATALIN
KABINETVEZETŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

K É R E L E M

Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató

Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítéséhez

Dátum: 2016 SEPT 20	Szám: 16-1497
Műhely: 5 Gaalk	Helyezés: 9

Építető neve: FUTUREAL New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.

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

Építető címe, székhelye, telefonszáma:

1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet; +36 1 266 2181 (Rádócsúri Csokor 70/432-0774)

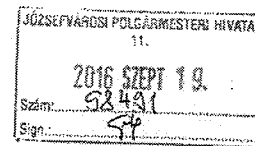
Az érintett ingatlan címe: Budapest VIII. kerület, CPI25 tömb, (Bókay János u. 44-46.)

Hrsz.: 36213

Bruttó alapterület: telek területe: 5.024 m²; épület nettó alapterülete: 23.630 m²

Az építési tevékenység típusa:

- új épület, fő funkciója: irodaépület
- 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 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és az Adóügyi iroda 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 14 db gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeni megváltását / saját tulajdonú parkolóban / bérleti szerződéssel történő teljesítésének engedélyezését.

Budapest, 2016. szeptember 19.

.....

kérelmező aláírása

Az első fokú közigazgatási hatóság / főépítész tölti ki *:

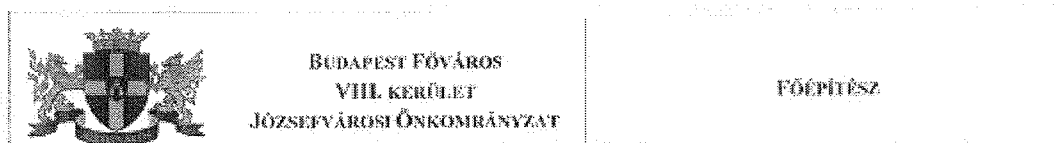
A hatályos jogszabályok szerint biztosítandó parkolóhelyek száma (db):..... 168
Az ingatlanon belül nem biztosított parkolóhelyek száma (db):..... 14
Az közigazgatási hatósági engedély iránti kérelem ügyszáma:..... 08-574/2016
A folyamatban lévő engedélyezés típusa: építési / fennmaradási / fennmaradási és továbbépítési /
használatbavételi / működési / településképi
egyéb.....
Az építésügyi hatósági eljárás lezárása: használatbavételi engedély / használatbavételi bejelentés
A kérelem tárgya és annak rövid leírása: irodaépület, a földszinten
kereskedelmi funkcióval
Budapest, 2016. 09.20......
..... Bede Viktória
elsőfokú közigazgatási hatóság vezetője / főépítész



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 pénzbírsággal
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 bérlet parkoló(k) adatai: Cím:.....
A parkolót bérebe adó cég neve:.....
Budapest, 2016.
.....
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



Futureal New Ages Kft.
Budapest
Futó u. 47-53.
1082

Iktatószám: 26-323/2016
Ügyintéző: Geher-Horváth Anikó
Telefon: 45-92-526
e-mail: geherha@jozsefvaros.hu

Tárgy: Budapest VIII. kerület Szigony u. 27. (Hrsz. 36213) szám alatti C5 irodaház építési engedélyezési eljárása - főépítési állásfoglalás a telepíteni szükséges parkolók megváltására vonatkozóan

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

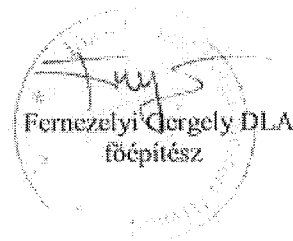
A 2016. szeptember 29-én benyújtott tárgyi kérelmére vonatkozóan a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § a) pontja szerint az alábbi állásfoglalást adom:

A tervek szerint az ingatlanon gazdaságosan 154 db parkoló helyezhető el teremgarázsban, a parkoló mérleg számítás alapján a fennmaradó 14 db parkoló megépítése gazdaságosan nem megoldható.

Fentiek alapján, a 14 db parkolóhely pénzbeli megváltása ellen kifogásom nincs.

Budapest, 2016. szeptember 30.

Üdvözlettel:



12-00650/2016/TCW

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53., cégjegyzékszám: 01-09-876520; adószáma: 13849867-2-41; statisztikai számjele: 14174052-7220-572-01; képviselője: dr. Berki János ügyvezető igazgató), mint **Bérbeadó** és **Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.em., cégjegyzékszám: 01-09-206007; adószáma: 25282256-2-42; statisztikai számjele: 25282256-6810-113-01; képviselője: Tatár Tibor) másrészről továbbiakban, mint **Bérlő** között az alulírt napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

1. Bérbeadó bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi a Corvin Towers Irodák, -4. szintjén (1082 Budapest, Futó utca 35-47.) található mélygarázsban 14 db parkoló helyet. **Bérlő** csak a kijelölt, számozott helyre parkolhat. A parkolóhelyek jelen bérleti szerződés 1. sz. Függelékében azonosítás céljából piros színnel kerültek megjelölésre. Ezeket a **Bérlő** kizárólagosan jogosult használni.

2. Bérlő az ingatlant gépkocsi beálló céljára használhatja a **Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.** használatbavételi engedély életbe lépésének napjától, 20 évig.

3. Felek közös megállapodással a fenti parkolók bérleti díját 10 EUR/hó/hely+ÁFA áron határozzák meg, melyet a **Bérlő** fizet meg a **Bérbeadónak** Európában banki utalással. Amennyiben **Bérlő** a bérleti díj fizetésével késedelembe esik, köteles a késedelmi kamatokkal növelt összegét **Bérbeadónak** megfizetni.

4. A szerződés aláírását követően **Bérlő** egy összegben fizeti ki a bérleti díjat a teljes futamidőre.

5. A Bérlő felel és a **Bérbeadót** kártalanítani köteles bármely olyan, az ingatlanban keletkezett kárért, amelynek oka a **Bérlő** szándékos károkozása vagy vétkes gondatlansága. A károkozás tényét **Bérlő** haladéktalanul köteles jelezni **Bérbeadó** felé. Az ingatlan és a Bérlmény általános rendjét a Házirend szabályozza, mely jelen szerződés 2. sz. Függeléke.

6. A jelen Bérleti Szerződés határozott időtartamra jött létre és bármelyik Fél által kizárólag a jelen Bérleti Szerződésben kifejezetten említett okból mondható fel a Bérleti Időtartam lejártá előtt.

Jelen bérleti szerződés a következő esetekben szűnik meg:

- (a) bármikor, ha a Bérleti Szerződést a Felek közös megállapodással megszüntetik;
- (b) ha a Bérleti Szerződés lejárt;
- (c) minden egyéb, a jelen Bérleti Szerződésben, illetve jogszabályban meghatározott esetben

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

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

Budapest, 2016.08.01.


.....
dr. Berki János – Corvin Towers Kft.

Bérbeadó


.....
Tatár Tibor – Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.

Bérlő