

**MEGÁLLAPODÁS TELEKALAKÍTÁSRÓL**

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42, statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01; képviselője dr. Kocsis Máté polgármester (a továbbiakban: **Önkormányzat**), mint ingatlantulajdonos, továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** (MNB lajstromszám: 1221-08, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., adószáma: 18122882-2-42, statisztikai számjele: 18122882-6810-915-01, törvényes képviselője eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., cégjegyzékszám: 01 10 044934, adószám: 13052502-2-42; statisztikai jelzőszám: 13052502-6630-114-01, képviselője eljár: Karai Péter igazgatósági tag), mint ingatlantulajdonos, továbbiakban: **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap**

és a

**Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alap**, (MNB lajstromszáma: 1212-9, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., statisztikai számjele: 18113774-6820-915-01, adószáma: 18113774-2-42, amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet, cégjegyzékszám: Cg.01-10-044934, statisztikai számjele: 13052502-6630-114-01, adószáma: 13052502-2-42, képviselője: Darida Pál igazgatósági tag), mint ingatlantulajdonos, továbbiakban: **Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alap**

között, alulírott időben és helyen, az alábbi tartalommal:

**I. A telekalakítást megelőző állapot:**

I.1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala (továbbiakban: Földhivatal) által nyilvántartott alábbi Ingatlan:

- (i) Budapest, VIII. kerület, belterület, 36240 helyrajzi számú, természetben a 1082 Budapest, Bókay János utca 39. szám alatt található, kivett beépítetlen terület művelési

**Budapest Józsefváros Önkormányzat**  
dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyzem:

**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap**  
képviseletében eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Karai Péter igazgatósági tag

**K&H Bank Zrt**  
Letétkezelő

**FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**  
képviseletében eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Darida Pál igazgatósági tag

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem  
Budapest, 2016. .... napján:

*[Handwritten signature]*

ág megnevezésű, 618 m<sup>2</sup> területű ingatlan („**Ingatlan I.**” vagy „**Önkormányzati Ingatlan I.**”).

Az Ingatlan I.-re a Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. javára 2006. március 26-ig tartó vételi jog van bejegyezve.

Az Ingatlan I.-re az ELMÜ Hálózat Kft. javára, 5 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan VMB-117/2012 számon vezetékjog van bejegyezve. („**Vezetékjog I.**”)

- (ii) Budapest, VIII. kerület, belterület, 36241 helyrajzi számú, természetben a 1082 Budapest, Bókay János utca 37. szám alatt található, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezésű, 841 m<sup>2</sup> területű ingatlan („**Ingatlan II.**” vagy „**Önkormányzati Ingatlan II.**”).

Az Ingatlan II.-re az ELMÜ Hálózat Kft. javára, 17 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan VMB-117/2012 számon vezetékjog van bejegyezve. („**Vezetékjog II.**”)

- (iii) Budapest, VIII. kerület, belterület, 36252 helyrajzi számú, természetben a 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 32. szám alatt található, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezésű, 1623 m<sup>2</sup> területű ingatlan („**Ingatlan III.**” vagy „**Önkormányzati Ingatlan III.**”).

Az Ingatlan III.-ra az ELMÜ Hálózat Kft. javára, 22 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan VMB-117/2012 számon vezetékjog van bejegyezve. („**Vezetékjog III.**”)

I.2. A **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala (továbbiakban: Földhivatal) által nyilvántartott alábbi Ingatlan:

- (i) Budapest, VIII. kerület, belterület, 36239 helyrajzi számú, természetben a Bókay János utca 41. szám alatti, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezésű, 426 m<sup>2</sup> területű ingatlan („**Ingatlan IV. vagy Cordia Ingatlan I.**”).

Az Ingatlan IV.-re az ELMÜ Hálózat Kft. javára, 4 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan VMB-117/2012 számon vezetékjog van bejegyezve. („**Vezetékjog IV.**”)

I.3. A **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** kijelenti, hogy 533/951 tulajdoni hányadban és a **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap** kijelenti, hogy 418/951 tulajdoni hányadban

Budapest Józsefváros Önkormányzat  
dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyzem:

**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap**  
képviselésében eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Karai Péter igazgatósági tag

**K&H Bank Zrt**  
Letétkezelő

**FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**  
képviselésében eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Darida Pál igazgatósági tag

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem  
Budapest, 2016. .... napján:

kizárólagos tulajdonát képezi Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala (továbbiakban: Földhivatal) által nyilvántartott alábbi Ingatlan:

- (i) Budapest, VIII. kerület, belterület, 36254 helyrajzi számú, természetben a Leonardo da Vinci utca 36. szám alatti, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezésű, 951 m<sup>2</sup> területű ingatlan („**Ingatlan V.**”).

Az Ingatlan V.-re az ELMŰ Hálózat Kft. javára, 16 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan VMB-117/2012 számon vezetékjog van bejegyezve. („**Vezetékjog V.**”).

## II. A telekalakítással kialakuló állapot

II.1. A jelen Megállapodás I.1., I.2. és I/3. pontjában meghatározott Ingatlan I.-t, Ingatlan II.-t, Ingatlan III.-t, Ingatlan IV.-t és Ingatlan V.-t érintő telekalakítás tárgyában elkészült a Földhivatal által záradékolt T-87965 számú változási vázrajz („**Vázrajz**”). A Vázrajz szerinti telekalakítást a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala, Földmérési és Földügyi Osztálya a 800082/4/2016 ügyiratszámú határozatával engedélyezte („**Határozat**”). A Határozat [ ] napján jogerőre emelkedett.

II.2. A Vázrajz és a Határozat alapján az Ingatlan I., az Ingatlan II. és az Ingatlan III egyesítésre kerülnek azzal, hogy az Ingatlan IV.-ből közterület céljára átadásra (leszabályozásra) kerül a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Kerületi Szabályozási Terve („**KSZT**”) alapján 103m<sup>2</sup> terület, amely terület az Ingatlan I., az Ingatlan II. és az Ingatlan III. egyesítésével kialakuló új, egyesített 36240 helyrajzi számú Ingatlan területéhez kerül hozzájegyzésre és az Ingatlan IV.-nek a leszabályozott 103 m<sup>2</sup> területtel csökkentett területe az Ingatlan V.-tel egyesítésre kerül 36239 helyrajzi szám alatt. („**Új Ingatlanok**”).

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap 2007. december 17. napján kelt Ingatlan Adásvételi Szerződés alapján úgy vásárolta meg az Ingatlan IV.-et az Önkormányzattól, hogy az Ingatlan IV.-ből a KSZT alapján közterület céljára az Önkormányzat számára térítés nélkül átadásra kerül ezen terület. Felek egyezően rögzítik, hogy a 103 m<sup>2</sup> terület a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap tulajdonát képező Ingatlan IV.-ből kerül leszabályozásra.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a KSZT szerinti szabályozásnak a Vázrajz szerinti telekalakítással tesznek eleget.

Budapest Józsefváros Önkormányzat  
dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyzem:

CORDIA Ingatlanbefektetési Alap  
képviselőként eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Karai Péter igazgatósági tag

K&H Bank Zrt  
Letétkezelő

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap  
képviselőként eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Darida Pál igazgatósági tag

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem  
Budapest, 2016. .... napján:

II.3. A jelen pont szerinti táblázat tartalmazza a telekalakítást követően kialakuló Új Ingatlanok helyrajzi számát, megnevezését, területét, és a tulajdonosok nevét, valamint az új ingatlanokra átjegyzésre kerülő vezetékjogokat

Helyrajzi szám	Művelési ág (megnevezés)	Terület	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Egyéb
<u>36239</u>	kivett beépítetlen terület	1274 m <sup>2</sup>	<b>CORDIA</b> Ingatlanbefektetési Alap  <b>FUTUREAL 1.</b> Ingatlanbefektetési Alap	856/1274  418/1274	Vezetékjog 19 m <sup>2</sup> területre VVR-21240 (VMB-117/2012). Jogosult ELMŰ Hálózat Kft. javára.
<u>36240</u>	kivett közterület	3185 m <sup>2</sup>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata	1/1	Vezetékjog 45 m <sup>2</sup> területre VVR-21240 (VMB-117/2012). Jogosult ELMŰ Hálózat Kft. javára.

### III. Többlatterület tulajdonszerzéssel történő elszámolás:

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy jelen telekalakítással a közterület céljára a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap által az Önkormányzatnak átadott 103 m<sup>2</sup> terület a KSZT alapján kijelölt, tervezett közterület kialakítása (szabályozás) miatt kerül sor, jelen szerződés II.2. pontja alapján a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap ellenértékre, illetve kártalanításra nem jogosult.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti, így a 103 m<sup>2</sup> terület megszerzése tekintetében illetékfizetési kötelezettsége nem keletkezik.

### IV. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezése

IV.1. A **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** és a **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és kéri a BFKH XI. Kerületi Hivatalát, hogy a telekalakítást a T-87965 számú vázrajz, a Határozat és jelen Megállapodás alapján, a Megállapodás II.3. pontjában meghatározott tulajdonosok javára az ott

Budapest Józsefváros Önkormányzat  
dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyzem:

**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap**  
képviselőtében eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Karai Péter igazgatósági tag

**K&H Bank Zrt**  
Letétkezelő

**FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**  
képviselőtében eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Darida Pál igazgatósági tag

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem  
Budapest, 2016. .... napján:

meghatározott tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be telekalakítás jogcímen.

IV.2. Az **Önkormányzat** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és kéri, a BFKH XI. kerületi Hivatalát, hogy a telekalakítást a T-87965 számú vázrajz, a Határozat és jelen Megállapodás alapján, a Megállapodás II.3. pontjában meghatározott tulajdonosok javára, az ott meghatározott tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be telekalakítás jogcímen.

IV.3. A szerződő felek jelen szerződéssel együtt benyújtják az ELMŰ Hálózat Kft. hozzájárulását a javára szóló vezetékJogok II.3. pont szerinti átjegyzéséhez.

## V. Birtokátruházás

Szerződő felek megállapodnak, hogy a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a 103 m<sup>2</sup> terület birtokát a jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg átruházza az Önkormányzatra.

## VI. Megállapodás hatályba lépése

A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője (K&H Bank Zrt.) által történő aláírása napján lép hatályba.

## VII. Egyéb rendelkezések

A **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap** kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett ingatlanbefektetési alap, ingatlanszerzési és elidegenítési joga nincsen korlátozva. Az Önkormányzat kijelenti, hogy elidegenítési és ingatlanszerzési joga nincsen korlátozva.

Az Önkormányzat, a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy rendelkezik valamennyi, belső szabályzatai és a jogszabály által előírt felhatalmazással a jelen Megállapodás aláírására.

Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Nagy Andrea Ügyvédi Irodát, dr. Nagy Andrea ügyvédet jelen Megállapodás elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy képviselőjükben a tárgyi telekalakítást illetően a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala előtt eljárjon. Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jelen jogüggyellett

**Budapest Józsefváros Önkormányzat**  
dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyzem:

**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap**  
képviselőjében eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Karai Péter igazgatósági tag

**K&H Bank Zrt**  
Letétkezelő

**FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**  
képviselőjében eljár:  
Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Darida Pál igazgatósági tag

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem  
Budapest, 2016. .... napján:

*Handwritten signature and number 5*

kapcsolatos joghatásokról. Fentiek tudomásulvétele után szerződő felek kijelentik, hogy a jelen megállapodást az abban foglalt tartalommal kívánják megkötni.

Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A Felek jelen megállapodást elolvasás és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2016. .... „...”

Budapest, 2016. .... „...”

.....  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi**  
**Önkormányzat**  
 képviselőként  
 dr. Kocsis Máté polgármester

.....  
**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap**  
 képviseletében eljár: Finext Befektetési  
 Alapkezelő Zártkörűen Működő  
 Részvénytársaság  
 Karai Péter igazgatósági tag

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

**FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**  
 képviseletében eljár: Finext Befektetési  
 Alapkezelő Zártkörűen Működő  
 Részvénytársaság  
 Darida Pál igazgatósági tag

\_\_\_\_\_  
 dr. Mészár Erika  
 aljegyző

Budapest, 2016. ...  
 Jogtanácsosi ellenjegyzés:

Fedezet ..... Budapest, 2016. ...

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Budapest Józsefváros Önkormányzat  
 dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyzem:

**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap**  
 képviseletében eljár:  
 Finext Befektetési Alapkezelő  
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
 Karai Péter igazgatósági tag

**K&H Bank Zrt**  
 Letétkezelő

**FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**  
 képviseletében eljár:  
 Finext Befektetési Alapkezelő  
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
 Darida Pál igazgatósági tag

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem  
 Budapest, 2016. .... napján:

\_\_\_\_\_  
 Páris Gyuláné  
 pénzügyi ügyosztályvezető

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapest, 2016. \_\_\_\_\_ napján:

Dr. Nagy Andrea Ügyvédi Iroda  
 Dr. Nagy Andrea ügyvéd  
 székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VI.

CORDIA Ingatlanbefektetési Alap és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Letétkezelője a jelen Megállapodáshoz a 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdésének f) pontja és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése alapján a beleegyezést megadom:

Budapest, 2016. év ..... hónap .... napján

K&H Bank Zrt.  
 Letétkezelő  
 képviseletében eljár:

Név:.....

Beosztás:.....

Név:.....

Beosztás:.....

Budapest Józsefváros Önkormányzat  
 dr. Kocsis Máté polgármester

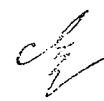
Ellenjegyzem:

CORDIA Ingatlanbefektetési Alap  
 képviseletében eljár:  
 Finext Befektetési Alapkezelő  
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
 Karai Péter igazgatósági tag

K&H Bank Zrt  
 Letétkezelő

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap  
 képviseletében eljár:  
 Finext Befektetési Alapkezelő  
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
 Darida Pál igazgatósági tag

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem  
 Budapest, 2016. .... napján:

  
 7

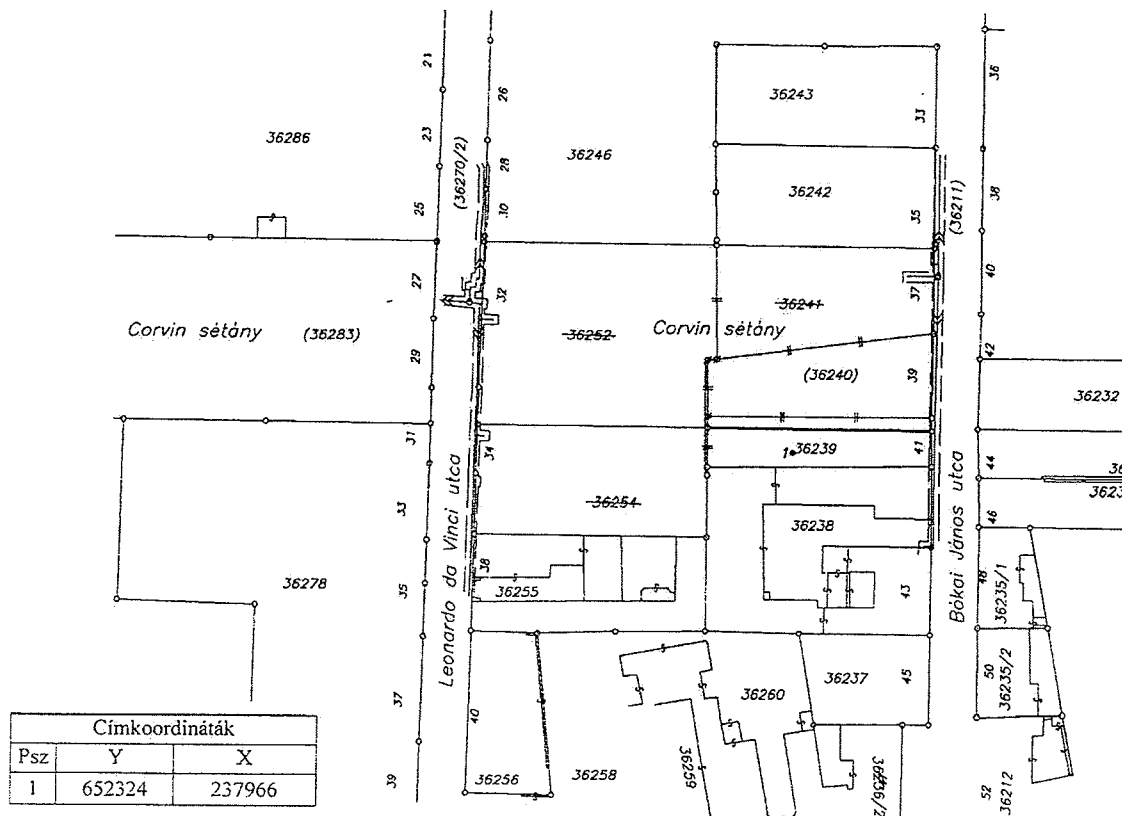
Városrendezési kkt.  
1013. Bp. Attila u 13.  
Munka száma: 129./2015  
Iktatószám: 7206/4690/2015

**T-87965**  
Budapest VIII. ker.  
Belterület

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

36239, 36240, 36241, 36252 és 36254 helyrajzi számú földrésztletek egyesítéséről és határrendezéséről

Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						megerősítés
Hrsz	alrészlet			A K	Hrsz	alrészlet			A K	Szolgalmi és egyéb jogok		
	j	művelési ág	terület ha, m <sup>2</sup>			j	művelési ág	terület ha, m <sup>2</sup>				
36239		Kivett beépítetlen terület	426	0	36239		Kivett beépítetlen terület	1274	0	VezetékJog 19 m <sup>2</sup> területre VVR-21240 (VMB-117/2012). Jogosult ELMŰ Hálózati kft. 1132. Váci út 72-74.		
36254		Kivett beépítetlen terület	951	0	(36240)		Kivett közterület	3185	0	VezetékJog 45 m <sup>2</sup> területre VVR-21240 (VMB-117/2012). Jogosult ELMŰ Hálózati kft. 1132. Váci út 72-74.		
36240		Kivett beépítetlen terület	618	0								
36241		Kivett beépítetlen terület	841	0								
36252		Kivett beépítetlen terület	1623	0								
<b>Összesen:</b>			<b>4459</b>	<b>0</b>				<b>4459</b>	<b>0</b>			

A birtokhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

Budapest, 2015. december 2.

Hatályon kívül helyezi a T-87679 ikt.sz. változási vázrajzot.

Készítő és a minőséget tanúsító földmérő:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

GÁL FERENCÉ  
FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK  
1013 Bp. Attila út 13. IV/8.  
IR-m 0544/1990

Budapest, 2015. hó nap

Ing.rend.min.sz.: 0544/1990.  
Kamarai szám: GD-T 01-3585

P.H.

Záradékoló: .....  
Ing.rend.min.sz.:

Városrendezési, Helybelyaköltési,  
Tervezési Kkt.  
Budapest, I. Attila út 13. IV/8.