



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

6/3

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. március 09.sz. napirend
Tárgy: Javaslat településrendezési szerződés megkötésére a Horváth Mihály tér 15. szám alatti ingatlannal kapcsolatban	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA <i>8</i>	
KÉSZÍTETTE: GEHÉR-HORVÁTH ANIKÓ, IVÁNYI GYÖNGYVÉR	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>→ hi j</i>	
JOGI KONTROLL: <i>ku</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
<i>Danada</i> DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	X
Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi	-

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat) 2016. december 7-én településrendezési megállapodás megkötése iránti írásbeli megkereséssel fordult a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 15. szám alatti (35192 hrsz.) telek tulajdonosa, a Horváth Mihály tér Ingatlanfejlesztő és forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290., Cg.: 01-09-273357, képviseli: Asaf Samet ügyvezető, a továbbiakban: Beruházó), a tulajdonában álló telken megvalósításra kerülő projektjével összefüggésben. A Beruházó 15.000.000 Ft összegű felajánlást tett a telkével közvetlenül határos Horváth Mihály tér felújítására vonatkozóan a melléklet kérelem és telepítési terv szerint. (1. sz. melléklet)

A beérkező 15.000.000,- Ft kizárólag a Horváth Mihály tér felújítására fordítható. A telepítési tanulmányterv alapján, ez a pénz kb. a Rigó utca és a Horváth Mihály tér 14. közti járdaszakasz teljes körű felújítására elegendő.

ÉRKEZETT

2017 MARE 01 13⁰⁰63

Handwritten signature

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007.(XII.12.) rendelete (JÓKÉSZ) 38.§ (2) bekezdése alapján a 244. tömb (Horváth Mihály tér – Német utca - József utca – Őr utca) egyes telkei, többek között a Horváth Mihály tér 15. sz. alatti (35192 hrsz.) telek is csak „a környezetfejlesztés, a kapcsolatok és a közterületek kialakítása és megvalósítása, a szükséges telekalakítás megvalósítása esetén építhetők be. A településrendezési célok megvalósítási költségeinek átvállalását a településrendezési szerződés rögzíti.”

A JÓKÉSZ 3. mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terven a telek 10 m szélességben „önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút javasolt helye” irányadó (nem kötelező) szabályozási elemmel érintett. Ez a magánút azonban nem alakítható ki, ugyanis a telek megmaradó szélessége (13 m) kisebb lesz, mint amit az építési övezet (L1-VIII-1) megenged (18 m). Ahhoz, hogy a telek beépítése megtörténhessen, mindenképpen szükséges településrendezési szerződés megkötése a JÓKÉSZ 38. § (2) bekezdése miatt. Tekintettel az ebben foglalt kötelezettségre és a közterületi célú telekalakítás megvalósításának lehetetlenségére, kéri a Beruházó, hogy a telkével szomszédos közterület, a Horváth Mihály tér fejlesztésére, annak kapcsolatainak újragondolására, felújítására köthesse meg a településrendezési szerződést, ezáltal mentesülne a telkén létrehozandó út kialakításának kötelezettsége alól.

Javasoljuk a településrendezési szerződés megkötését mivel az Önkormányzat érdekében áll az, hogy a Józsefváros központjához közeli területen található, elhanyagolt, üres építési telkek minél hamarabb beépüljenek, elősegítve a rendezettebb utcakép kialakítását. A Józsefvárosi Telefonközpont jelenleg is folyamatban lévő felújítása, az üresen álló Horváth Mihály tér 15. szám alatti telek magas építészeti színvonalon történő beépítése és a Horváth Mihály tér átgondolt felújítása lehetőséget biztosítana Józsefváros központjának minőségi megújulására. Ezt a folyamatot gyorsítaná fel a Beruházó által tervezett fejlesztés megvalósulása és az építkezéssel érintett telekkel határos közterület felújítása, melyre a Beruházó felajánlása irányul. A Beruházóval kötendő szerződés tervezete a 2. számú mellékletben található.

II. A betérjesztés indoka

A településrendezési szerződés megkötéséhez a Képviselő testület döntése szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Kérelmező által az Önkormányzat részére felajánlott pénzüsszeg befogadása, ezáltal biztosítani a Horváth Mihály térnek, Józsefvárosi központi terének a településfejlesztési célokkal összhangban történő megújítását. A beérkező összeg kizárólag erre a célra használható fel.

A döntés nyomán az Önkormányzatnak 15.000.000,- Ft bevétele keletkezik. A bevétel beérkezését követően a költségvetés módosítása szükséges.

IV. Jogszabályi környezet

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése és 23. § (3) bekezdése alapján a településrendezés önkormányzati feladat, az Möt. 42. § 14. pontja szerint a képviselő-testület át nem ruházható hatásköre. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 17. § j) pontjának értelmében a településrendezési szerződés a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmény, melynek részletes szabályait az Étv. 30/A §-a rendezi. Az Étv. 30/A § (3) bekezdése szerint: „A szerződés tárgya lehet különösen: b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának (...) bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) számú rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) mellékletét képező Szabályozási terv szerint a Horváth Mihály tér 15.

szám alatti 35192 hrsz.-ú telek és a 35203 hrsz.-ú telekre a JÓKÉSZ 38 § (2) bekezdése irányadó, amely szerint „a környezetfejlesztés, a kapcsolatok és a közterületek kialakítása és megvalósítása, a szükséges telekalakítás megvalósítása esetén építhetők be. A településrendezési célok megvalósítási költségeinek átvállalását a Településrendezési szerződés rögzíti.”

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. elfogadja a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 15. szám alatti (35192 hrsz.) telekre vonatkozóan, a Horváth Mihály tér Ingatlanfejlesztő és forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290., Cg.: 01-09-273357, képviseli: Asaf Samet ügyvezető) által készített telepítési tervben foglaltakat.

Felelős: polgármester
Határidő: 2017. március 09.

2. hozzájárul a Horváth Mihály tér Ingatlanfejlesztő és forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290., Cg.: 01-09-273357, képviseli: Asaf Samet ügyvezető) társasággal a határozat mellékletét képező településrendezési szerződés megkötéséhez a Budapest, VIII. kerület, Horváth Mihály teret (35203 hrsz.) érintő településrendezési eljárás megvalósítása érdekében.

Felelős: polgármester
Határidő: 2017. március 09.

3. felkéri a polgármestert a határozat mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2017. március 17.

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

Budapest, 2017. február 22.

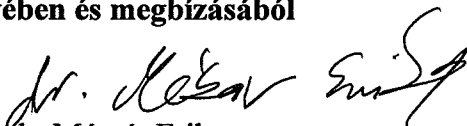

dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából


dr. Mészár Erika

aljegyző

2017 FEBR 22.

Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
 Adószám: 15735715-242
 Statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01
 Törzsszám: 735715
 Képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
 továbbiakban: az **Önkormányzat**

másrészről a

HORVÁTH MIHÁLY TÉR KFT.

Székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.
 Adószám: 25406836-2-43
 Cégjegyzékszám: 01-09-273357
 Képviseli: Asaf Samet ügyvezető
 továbbiakban: a **Beruházó,**

- az Önkormányzat és a Beruházó együttesen: Szerződő felek – között az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A §-ban foglaltak alapján egymással a következő szerződést kötik:

1. A szerződés célja:

A Beruházó tulajdonát képezi az 1082 Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 15. szám alatti, 35192 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület besorolású, 1466 m² területű ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan”). Az Ingatlanon a Cél megvalósítója a szabályozás által megengedett beépítés kihasználásával, a belvárosi környezetbe funkcióját, megjelenését és színvonalát illetően is illeszkedő lakó funkciójú épületet kíván saját beruházásában építeni.

A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) számú rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) mellékletét képező Szabályozási terv szerint a Horváth Mihály tér 15. számú telek sajátos jogintézménnyel érintett, irányadó rá a JÓKÉSZ 38. § (2) bekezdése, amely alapján a 244-es tömb egyes telkei (köztük az érintett Ingatlan) „a környezetfejlesztés, a kapcsolatok és a közterületek kialakítása és megvalósítása, a szükséges telekalakítás megvalósítása esetén építhetők be. A településrendezési célok megvalósítási költségeinek átvállalását a Településrendezési szerződés rögzíti.”

A JÓKÉSZ 3. mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terven a telek 10 m szélességben „önálló helyrajzi számon úként nyilvántartott magánút javasolt helye” irányadó (nem kötelező) szabályozási elemmel érintett. Ez a magánút azonban nem alakítható ki, ugyanis a telek megmaradó szélessége (13 m) kisebb lesz, mint amit az építési övezet (L1-VIII-1) megenged (18 m). Ahhoz, hogy a telek beépítése megtörténhessen, településrendezési szerződés megkötése indokolt, figyelemmel a JÓKÉSZ 38.§ (2) bekezdésében foglaltakra. Tekintettel a jogszabályi kötelezettségre és a közterületi célú telekalakítás megvalósításának lehetetlenségére, Beruházó kérelmezte a telkével szomszédos közterület, a Horváth Mihály tér fejlesztésére, annak felújítására

vonatkozó településrendezési szerződés megkötését. A településrendezési szerződés megkötése eredményeként, Beruházó mentesül a tulajdonában álló telken létrehozandó út kialakításának kötelezettsége alól.

2. A szerződés tárgya:

Beruházó az Ingatlannal közvetlenül határos Horváth Mihály tér környezetfejlesztésére, a kapcsolatok és közterületek kialakítására 15.000.000 Ft, azaz Tizenötmillió forint összegű hozzájárulást (továbbiakban: Hozzájárulás) nyújt az Önkormányzatnak, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.) 7. § (1) bekezdésben megfogalmazott településfejlesztési és településrendezési céloknak megfelelő tevékenység előkészítése és a szükséges településrendezési eljárás lefolytatásának jelen szerződésben meghatározott feltételek szerinti támogatására. A konkrét településrendezési munkálatok részletes bemutatását a Beruházó által készített és az Önkormányzat Képviselő-testülete által számú határozattal jóváhagyott telepítési terv tartalmazza.

A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartó:

	telefon	e-mail
Önkormányzat: Iványi Gyöngyvér	45-92-158	ivanyigy@jozsefvaros.hu
Cél megvalósítója: Tompa Orsolya	42-10-278	orsolya.tompa@whitfield.hu

3. Felek jogai és kötelezettségei:

3.1. A Beruházó jogai és kötelezettségei:

3.1.1. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban foglaltaknak megfelelően, az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja a Hozzájárulás összegét egy összegben, legkésőbb 2017. május 31. napjáig, a K & H Bank Zrt. pénzügyintézetnél vezetett, következő bankszámlaszámra történő banki átutalás útján:

10403387-00028570-00000000

A Hozzájárulás megfizetéséről az Önkormányzat igazolást állít ki a Beruházó részére az átutalás jóváírását követő 5 munkanapon belül, mely tartalmazza a befizetett összeget, a befizetés dátumát jelen szerződésre való hivatkozással.

3.1.2. Beruházó tudomásul veszi, hogy a településrendezési kötelezettség tényét a Beruházó tulajdonát képező 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 15. szám alatti ingatlanra a Beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében fel kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az Étv. 30/A. § (5) bekezdése szerint. Beruházó jelen megállapodásban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettséggel összefüggő tények ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzéséhez és kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzés érdekében szükséges valamennyi írásbeli nyilatkozatot haladéktalanul az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja az Önkormányzat ezirányú megkeresése alapján.

Az Önkormányzat a településrendezési kötelezettség tényének feljegyzése iránti eljárást jelen szerződés megkötésétől számított 15 napon belül indítja meg az illetékes földhivatalnál. A földhivatali eljárás költsége a Beruházót terheli.

- 3.1.3. Az Önkormányzat a Hozzájárulás megfizetését követő 15 napon belül köteles az illetékes földhivatalt megkeresni a településrendezési kötelezettségvállalás tényének törlése érdekében.
- 3.1.4. Amennyiben a Beruházó a Hozzájárulás teljes összegét megfizeti jelen szerződés megkötésétől számított 15 napon belül, úgy Szerződő felek eltekintenek a 3.1.2. pontban meghatározott ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzési eljárás lefolytatásától.
- 3.1.5. Amennyiben Beruházó a befizetési kötelezettségét 2017. május 31. nem teljesíti, a szerződés minden további intézkedés nélkül hatályát veszti, a Beruházó semmilyen jogot nem alapíthat a településrendezési szerződéssel összefüggésben, illetve az Önkormányzat mentesül valamennyi, jelen szerződéssel összefüggő kötelezettségei alól.
- 3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:
 - 3.2.1. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a 2. pontban rögzített, a 1082 Budapest, Horváth Mihály tér településfejlesztési koncepcióval összhangban történő és településrendezési céloknak megfelelő fejlesztéseit érintő döntések meghozatala a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörébe tartozik.
 - 3.2.2. Az Önkormányzat jelen szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó által részére rendelkezésre bocsátott 15.000.000 Ft-ot jelen szerződés 1. és 2. pontjai szerinti településrendezési cél megvalósítására fordítja.
4. Jelen megállapodás teljesítése során Szerződő felek kötelesek jogukat és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Felek megállapodnak továbbá, hogy haladéktalanul tájékoztatják egymást a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről.
5. Teljesítés feltételei
 - 5.1. A Beruházó a 3.1.1. bekezdésben rögzített kötelezettségének pénzügyi teljesítését az átutalásról szóló banki kivonattal igazolja.
 - 5.2. Az Önkormányzat a Horváth Mihály tér fejlesztéséhez szükséges tervezésnél figyelembe veszi a telepítési tervben foglaltakat és tájékoztatja a Beruházót az elfogadott tervekről.
6. Szerződő felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), továbbá az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
7. Felek az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (2)-(4) bekezdései alapján jelen megállapodás jogi ellenjegyzésére, valamint a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz történő benyújtására és az azzal kapcsolatos ingatlan nyilvántartási eljárás lefolytatására az Önkormányzat jogtanácsosát, dr. Szász Imola jogtanácsost (jogtanácsosi igazolvány száma: 06491) hatalmazzák meg.


17

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 6 példányban jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2017.

Budapest Főváros VIII. kerület,
Józsefváros Önkormányzat
képviselésében
Dr. Kocsis Máté
polgármester

Horváth Mihály tér Kft.
képviselésében:
Asaf Samet
ügyvezető

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné
gazdasági vezető

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

dr. Mészár Erika
aljegyző

Ellenjegyzem: Budapest, 2017.

dr. Szász Imola
jogtanácsos

