

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága**

Előterjesztő: Gazdálkodási Ügyosztály

**ELŐTERJESZTÉS**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. december 18-i ülésére

2.5. sz. napirend  
POT

**Tárgy: Javaslát a Cordia Ingatlanbefektetési Alap gépjármű-elhelyezési kötelezettségének  
pénzbeli megváltással történő teljesítésére**

Előterjesztő: dr. Hencz Adrienn ügyosztályvezető

Készítette: Gaál Krisztián

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 6 db

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Cordia Ingatlanbefektetési Alap képviselője a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. (cégjegyzék-szám: 01 10 044934; székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45.) azzal a kérelemmel (1. melléklet) fordult a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy pénzben megválthassa a Budapest VIII. kerület, Corvin sétány 9. szám (helyrajzi szám: 36237/2, telekkönyvileg: Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 39-45.) alatti ingatlanon tervezett lakóépület megépítéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettségének egy részét. Az ingatlanon egy 194 lakásos társasház és 1 üzlet megépítését tervezik.

Az ingatlanon történő építkezés új építésnek minősül ezért a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján a telken kívüli gépjármű-elhelyezési kötelezettség teljesítéséről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

„7. § (1) A 3. § a) pontja szerinti esetben a gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítésének mértéke

a) legfeljebb 50%, melynek engedélyezéséről, ha a telekméretek, vagy a kedvezőtlen műszaki adottságok (pl.: geotechnika, közművezetékek elhelyezkedése, forgalomtechnikai okok stb.) miatt a szükséges parkolók csak gazdaságtalanul építhetők meg, a kerületi főépítész állásfoglalásának ismeretében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.”

A fenti rendelkezésnek megfelelően kérelmező megkérte a főépítész állásfoglalását (2. melléklet), amely szerint a 96 db parkoló telken kívüli teljesítése ellen kifogása nincs.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan a Corvin Sétány Program területén található, a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése értelmében Helyi Város-rehabilitációs Területnek (HVT I.) minősül, ezért a Rendelet 2. melléklete vonatkozik a díjfizetésre. Ez alapján az átvállalási díj parkolóhelyenként 300 ezer Ft.

A kérelmező az építésügyi hatósági eljárás során számára előírt 196 db parkolóból 96 db esetében kérte a pénzbeli megváltás lehetőségét, így kérelmezőnek 28.800.000,- Ft-ot (parkolónként 300.000,- Ft) kell a használatbavételi engedély megkérésekor az Önkormányzat részére megfizetnie. Amennyiben a pince szint alá egy parkoló szintet kellene kérelmezőnek kialakítania akkor az 216.695.488,- Ft többletköltséget jelentene a kérelmezőnek (4. melléklet). Kérelmező kimutatta (5. melléklet) azt is, hogy amennyiben mind a 196 db parkolót megépítik és a parkológépeket elhelyezik, parkolónként 4.162.913,-Ft veszteség keletkezik, azaz összesen 815.930.948,- Ft.

**II. A betérjesztés indoka**

A gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltással történő teljesítésére vonatkozó döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy a kérelmező részben pénzbeli megváltással teljesítse gépjármű-elhelyezési kötelezettségét.

A döntésnek pénzügyi hatása van, az Önkormányzat 28.800.000,-Ft bevételhez jut, amennyiben az építkezés megvalósul.

### IV. Jogszabályi környezet

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatásköre a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul – a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján – hogy a Cordia Ingatlanbefektetési Alap (cégijegyzékszám: 01 10 044934; székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45., képviseli: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.) a Budapest VIII. kerület, Corvin sétány 9. szám (helyrajzi szám: 36237/2, telekkönyvileg: Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 39-45.) alatti ingatlanon tervezett lakóépület megépítéséhez kapcsolódó 96 db gépjármű-elhelyezési kötelezettségét pénzbeli megváltással teljesítse 300.000,- Ft/parkolóhely díjért.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2017. december 11.

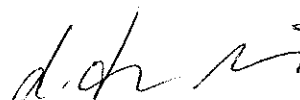
2. felkéri a polgármestert a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltására vonatkozó megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2017. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály

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

Budapest, 2017. december 14.

  
dr. Hencz Adrienn  
ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: GAÁL KRISZTIÁN

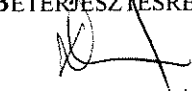
PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





**Az első fokú közigazgatási hatóság / főépítész tölti ki \*:**

A hatályos jogszabályok szerint biztosítandó parkolóhelyek száma (db):..... 196  
Az ingatlanon belül nem biztosított parkolóhelyek száma (db):..... 96  
Az közigazgatási hatósági engedély iránti kérelem ügyszáma:..... OR-628/2017  
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: új 194 lakásos, 1 db új építési  
engedély kérelme  
Budapest, 2017. 12. 04.  
.....  
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 pénzbeni megváltással  
Az önkormányzati megváltással biztosított parkolóhelyek száma (db): .....  
Az önkormányzati megváltással biztosított parkolóhelyek díja (Ft/db):.....  
Az önkormányzati megváltás fejében befizetendő összeg (Ft):.....  
Díjsökkentés esetén bizottsági határozat száma:.....

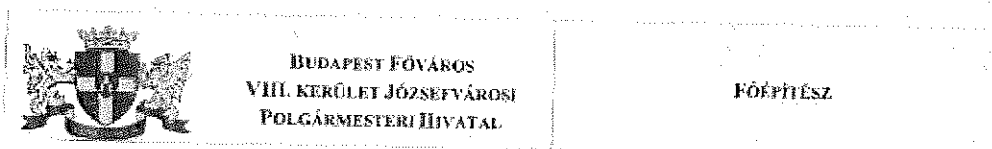
2. A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése saját tulajdonú parkolóban  
A saját tulajdonú parkolóban biztosított parkolóhelyek száma (db): .....  
A saját tulajdonú parkoló(k) adatai: Hrsz:.....  
Cím:.....

3. A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése bérleti szerződéssel  
A bérleti szerződéssel biztosított parkolóhelyek száma (db): .....  
A bérelt parkoló(k) adatai: Cím:.....  
A parkolót bérbe adó cég neve:.....

Budapest, 2017. ....

.....  
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



**FINEXT Befektetési alapkezelő Zrt.**  
Budapest  
Futó utca 43-45. VI. emelet  
1082

Iktatószám: 26-958/4/2017  
Ügyintéző: Tekeres Réka  
Telefon: 459-2509  
e-mail: tekeresr@jozsefvaros.hu

**Tárgy:** Budapest VIII. kerület Corvin sétány 122/B. szám alatti (36237/2 hrsz.) lakóház 1. ütem építési engedélyezési eljárása - főépítési állásfoglalás a telepíteni szükséges parkolókat telken kívüli teljesítésére vonatkozóan

### FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A 2017. december 4-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 100 db parkoló helyezhető el teremgarázsban, gépesített parkolóhelyeken. A parkoló mérleg számítás alapján a fennmaradó 96 db parkoló megépítése gazdaságosan nem megoldható.

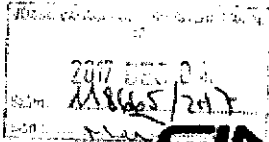
Fentiek alapján, a 96 db parkolóhely telken kívüli teljesítése ellen kifogásom nincs.

Budapest, 2017. december 6.

Üdvözlettel:



3. melléklet



558 / 2017



FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt., 1082 Budapest Futó u. 43-45. em.  
Tel: (06 1) 266 2181, Fax: (06 1) 266 1489, E-mail: backoffice@finextim.hu  
Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, G. 01-10-044934

**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap**

képviselőtében:

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke

Központi Iktató

Értékelési dátum: 2017 DEC 04	Szám: 26-958/13
Melléklet: 1	Előzetes: 20

Budapest Főváros VIII. Kerület

Józsefváros Önkormányzata

1082 Budapest

Baross u. 63-67

Wányi Gyöngyvér

Főépítész részére

**Tárgy:**

Budapest VIII. kerület Corvin sétány 1228 I. ütem (Hrsz.: 36237/2) szám alatti ingatlan építési engedélyezési eljárása – főépítési állásfoglalási kérelem a telepíteni szükséges parkolók gazdaságtalan megépítéséről.

Tisztelt Főépítész!

Alulírott Karai Péter, mint a

**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap, a magyar jog alapján létrejött ingatlanalap, amelynek PSZÁF lajstromszáma: 1221-08, statisztikai számjele: 18122882-6810-915-01, adószáma: 18122882-2-42) (továbbiakban: Alap) és amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45., VI. emelet, cégjegyzékszám: 01-10-044934, statisztikai számjele: 13052502-6633-114-01, adószáma: 13052502-2-42)**

képviselője, kérem a tisztelt Főépítészt, hogy állásfoglalását megadni sziveskedjen a szóban forgó épület vonatkozásában felmerült, Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelete alapján megkövetelt parkolóhely építési kötelezettségünkről.

Az engedélyezési tervek szerint az épületben 100 darab parkolóhely kerül megépítésre, míg a fent említett kerületi parkolási rendelet, valamint az OTÉK - 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet további 96 darab kialakítását írja elő. A szóban forgó parkolóhelyek gazdaságtalanul alakíthatók ki, mivel azok csak a költséges további parkolási szint, és részal építéssel biztosíthatók.

Hivatkozva a 96 darab parkolóhely gazdaságtalan kialakíthatóságára, kérjük a Főépítészt, adja meg állásfoglalását, miszerint lehetőséget biztosít számunkra a szóban forgó parkolók pénzbeni megváltására.

Kelt: Budapest, 2017.11.24.

Köszönettel és tisztelettel:

**CORDIA Ingatlanbefektetési Alap**

képviselőtében:

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

Karai Péter

igazgatósági tag

**Költségelemzés!**

Amely készült a Bp. VIII. kerület, Corvin Sétány, Bókay János utca 41-45. Hrsz.: 36237/2 196 rendeltetési egységből álló (2 üzlethelyiség, és 194 lakás) lakóépület alatt kialakítandó pinceszínhöz.

Alapadatok.

Építési övezet: L1-VIII-6 övezet

Telek területe: 2647 m<sup>2</sup>

Beépítés módja: Zártsorú

Tervezett rendeltetési egységek száma: 2 üzlet + 194 lakás

Telek általános beépítés mértéke: 1465,85 m<sup>2</sup>

Beépítési százalék általános: 53,38% < 80% **Megfelel**

Telek Földszinti beépítés mértéke: 2230,38 m<sup>2</sup>

Beépítési százalék földszinti: 84,26% < 100% **Megfelel**

Telek terepszint alatti beépítés mértéke: 2290,10 m<sup>2</sup>

Beépítési százalék földszinti: 86,65% < 100% **Megfelel**

Tervezett zöldfelület: 370,46 m<sup>2</sup>

A háromszintes növényállomány miatti kedvezménnyel: 14,00% > 12,50% **Megfelel**

Telken (épületen) belül elhelyezett gépkocsi parkoló helyek száma 100 db. parkolóépítéssel.

**Gépjármű parkolás:**

A járművel elhelyezése a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján 42§ , valamint a BVKSZ alapján, illetve a VIII. ker. 15/2011.(III.18.) parkolási rendelete szerint:

		OTÉK által előírt mennyiség	Parkolási rendelet által csökkentett mennyiség	Telken belül elhelyezendő, megváltással csökkentett
Lakások	194 db	194	194	97
	db/minden megkezdett m <sup>2</sup>			
Üzlet eladótere	10	4	2	1
Összesen	-	198	196	98

A mélygarázsban parkolóépítéssel alakítottuk ki az összesen 100 db parkolóhelyet.

100 (tervezett parkolószám) > 98 (szükséges parkolószám), tehát **MEGFELEL**

**Szükséges megváltandó parkolómennyiség: 196-100= 96 db**

A pincében parkolóként vagy közlekedőként nem hasznosítható területen egyedi, lakásokhoz tartozó tárolók kialakítását terveztük. Ugyanítt, illetve a bejárati szinten a **szükséges számú bicikli is elhelyezhető.**

Az első ütemben teiken belül összesen 100 férőhelyes gépkocsi tároló kerül kialakításra 53 db felfestett parkolóval, melyből 47 db parkológépesíthető. Az előírások szerinti 2 db akadálymentes parkoló a lépcsőház közelében található. Előírás szerint 2 db gépkocsi beállónál elektromos töltő előkészítése történik. A tervezett beímagasság, a parkoló zónában biztosítja a parkológépek beépítését (2,90m).

A parkolók miatt az épület alapozási síkja -5,78 m-en készülne, ami szerelőbetonnal, kavicságyazattal meghaladja a -6,55 m-t.

A zártosú beépítés miatt a Tömő, és Bókay János utca felől is a meglévő házhoz csatlakozik a tervezett épület. A csatlakozó épület alapozása kétes minőségű, a földmunkák miatt az alap megerősítésére lenne szükség.

**Felszín alatti 2 szintes garázs kialakításának költségei**

	Költség	Ft.
Pincetömb területe	2290,1 m <sup>2</sup>	
Pincetömb mélysége	10,05 m	
Pincetömb	23015,5 m <sup>3</sup>	
Földmunka	28309,06 m <sup>3</sup>	4800 Ft/m <sup>3</sup> 135 883 488
Alapmegerősítés jet grouting eljárással		12 558 000
Munkagödör megtámasztás részfallal		86 940 000
Vízelenítés		64 400 000
Lemezalap		144 900 000
Pince és földem szerkezetek		116 886 000
<b>Pince Lemezalappal</b>		<b>561 567 488</b>

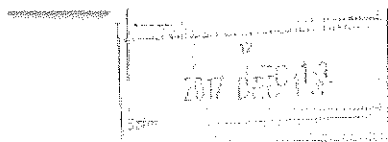
**Felszín alatti garázs kialakításának költségei**

Pincetömb területe	2290,1 m <sup>2</sup>		
Pincetömb mélysége	6,55 m		
Pincetömb	15000 m <sup>3</sup>		
Földmunka	18450 m <sup>3</sup>	4800 Ft/m <sup>3</sup>	88 560 000
Alapmegerősítés jet grouting eljárással			6 279 000
Munkagödör megtámasztás lött betonnal			14 490 000
Vízelenítés			32 200 000
Lemezalap			144 900 000
Pince és földem szerkezetek			58 443 000
<b>Pince Lemezalappal</b>			<b>344 872 000</b>
<b>Különbözet nettó</b>			<b>216 695 488</b>

Az összehasonlításból kiderül, hogy abban az esetben, ha a gépkocsi tárolást egy szint mély pincegarázsban oldják meg, az épület bekerülési költsége több mint 216.695.488 millió forinttal lenne kevesebb!



5. melléklet



2017 DEC 13

Költség – bevétel elemzés 1 db parkolóra vetítve (Ft):

1 parkolóra jutó nettó bevétel	2 568 897,64
1 parkolóra jutó nettó költség	6 731 810,76
1 parkolóra jutó nettó veszteség	4 162 913,12

Költség elemzés:

Felszín alatti garázs kialakításának költségei parkológépesítéssel:	
parkológép ára EUR-ban (áránlat 89 db parkolóra)	432 900,00
parkológép ára HUF-ban (áránlat 89 db parkolóra)	163 636 200,00
<b>1 parkolóra jutó nettó parkológép ár</b>	<b>1 838 608,99</b>
pincszint megépítésének teljes költsége	344 872 000,00
<b>1 parkolóra jutó nettó építési költség (96 parkolóra számolva)</b>	<b>3 592 416,67</b>
+1 parkolósínt csökkenti a megépíthető lakás területet, ami további bevétel kiesés, ami kb. 100 m <sup>2</sup> lakás elvesztésével jár, mert a szintterületi mutatót tartani kell a szabályozásnak megfelelően	66 666 666,67
<b>1 parkolóra jutó nettó lakásbevétel kiesés</b>	<b>694 444,44</b>
egyéb járulékos nettó költség 6% (jog, management, adminisztráció, könyvelés, banki ellenőr, letétkezelés, értékesítési jutalék stb.)	325 861,54
<b>1 parkolóra jutó nettó finanszírozási költség</b>	<b>172 706,62</b>
tervezési nettó költség (3%)	107 772,50

Realizálható bevétel:

garázs eladási ütem (db)	realizálható bevétel (netHUF)*
43,2	3 543 307,09
26,4	
26,4	1 181 102,36
96	246 614 173,23

\* az össz. garázsszám 45 %-át lehet piaci áron értékesíteni (ld. korábbi projektek eladási statisztikája: eladható lakás db arányában 100 db lakáshoz átlagosan 45 parkolót lehet értékesíteni, ennek oka, hogy befektetési célból vásárolnak sokan lakást, belvárosban nincs kereslet parkolóra)







