

## MEGÁLLAPODÁS TELEKALAKÍTÁSROL ÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGSZÜNTETÉSÉRŐL

amely létrejött egyrészről a

**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; képviselőjében dr. Sára Botond polgármester), mint ingatlan tulajdonos (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről a

**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 képviselőjében 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, képviselőjében eljár: Karai Péter igazgatósági tag), mint ingatlan tulajdonos (továbbiakban: **CORDIA 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 Budapest, VIII. kerület, belterület, 36163 helyrajzi számú, természetben a 1083 Budapest, Balassa utca „felülvizsgálat alatt” található, kivett közterület megnevezésű, 1390 m<sup>2</sup> területű ingatlan („**Önkormányzati Ingatlan**”).

Az Önkormányzati Ingatlanra az ELMŰ Hálózat Kft. javára az alábbi vezetékjogok vannak bejegyezve („**Önkormányzati Vezetékjogok**):

- (i) 142 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan VMB-170/2010 számon;
- (ii) 360 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan VMB-117/2012 számon.

I.2. A **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a Földhivatal által nyilvántartott Budapest, VIII. kerület, belterület, 36187 helyrajzi számú, természetben a 1083 Budapest, Balassa utca 11. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 716 m<sup>2</sup> területű ingatlan („**Cordia Ingatlan**”).

A Cordia Ingatlanra az Önkormányzat javára elővásárlási jog („**Elővásárlási Jog**”) van bejegyezve 207585/1/2003/03.06.17 határozat számon.

A Cordia Ingatlanra az ELMŰ Hálózat Kft. javára vezetékjog van bejegyezve 5 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan VMB-117/2012 számon („**Cordia Vezetékjog**”).

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
dr. Sára Botond polgármester

Ellenjegyzem:

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

**K&H Bank Zrt.**  
Letétkezelő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

dr. Orosz András ügyvéd  
Dr. Orosz András Ügyvédi Iroda  
1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.  
KASZ: 36066513

## II. A telekalakítással kialakuló állapot

- II.1. Az Önkormányzati Ingatlant és a Cordia Ingatlant érintő telekalakítás (határrendezés) tárgyában elkészült a Földhivatal által záradékolt T-100292 számú változási vázrajz („Vázrajz”). A Vázrajz szerinti telekalakítást a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala, Földmérési és Földügyi Osztálya a 800354/9/2018 ügyiratszámú határozatával engedélyezte („Határozat”). A Határozat 2018. szeptember 5. napján jogerőre emelkedett.
- II.2. A Vázrajz és a Határozat alapján a Cordia Ingatlanból közterület céljára - térítés nélkül - átadásra (leszabályozásra) kerül a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007.(XII.12.) önkormányzati rendelet 3. számú mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv („KSZT”) alapján 99 m<sup>2</sup> terület. Felek egyezően rögzítik, hogy a KSZT szerinti szabályozásnak a Vázrajz szerinti telekalakítással tesznek eleget.
- 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	Szolgalmi és egyéb jogok
36163	kivett közterület	1489 m <sup>2</sup>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat	1/1	Vezetékjog 142 m <sup>2</sup> területre VMB-170/2010. Jogosult ELMŰ Hálózat Kft. javára.  Vezetékjog 361 m <sup>2</sup> területre VMB-117/2012. Jogosult ELMŰ Hálózat Kft. javára.
36187	kivett beépítetlen terület	617 m <sup>2</sup>	CORDIA Ingatlanbefektetési Alap	1/1	Vezetékjog 4 m <sup>2</sup> területre VMB-117/2012. Jogosult ELMŰ Hálózat Kft. javára.

## III. Többletterület tulajdonszerzéssel történő elszámolás

- III.1. Felek egyezően rögzítik, hogy jelen telekalakítással a közterület céljára a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap által az Önkormányzatnak átadott 99 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.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
dr. Sára Botond polgármester

Ellenjegyzem:

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

K&H Bank Zrt.  
Letétkezelő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

dr. Orosz András ügyvéd  
Dr. Orosz András Ügyvédi Iroda  
1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.  
KASZ: 36066513



III.2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot az 1990. XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti, így a 99 m<sup>2</sup> terület megszerzése tekintetében illetékfizetési kötelezettsége nem keletkezik.

#### IV. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

IV.1. Az **Önkormányzat** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és kéri a Földhivatalt, hogy a telekalakítást a 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.2. A **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és kéri a Földhivatalt, hogy a telekalakítást a 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. Felek jelen Megállapodással együtt benyújtják az ELMÜ Hálózat Kft. hozzájárulását a javára szóló vezetékjogok II.3. pont szerinti átjegyzéséhez.

IV.4. Az **Önkormányzat** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és kéri a Földhivatalt, hogy a 36187 helyrajzi számú, természetben a 1083 Budapest, Balassa utca 11. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 716 m<sup>2</sup> területű ingatlanra vonatkozó, 207585/1/2003/03.06.17 határozat számon bejegyzett Elővásárlási Jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

#### V. Birtokátruházás

V.1. Felek megállapodnak, hogy a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap a 99 m<sup>2</sup> terület birtokát a jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg átruházza az Önkormányzatra, azzal, hogy a Cordia Ingatlanbefektetési Alap viseli a fenntartásával járó költségeket.

#### VI. Megállapodás létrejötte és hatályossága

VI.1. A jelen Megállapodás Felek általi aláírásával jön létre annak hatályosságához azonban a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdés f) pontja alapján a Ptk. 6:118. § (1) bekezdésének megfelelően Cordia Ingatlanbefektetési Alap letétkezelő bankjának hozzájárulása szükséges.

#### VII. Egyéb rendelkezések

VII.1. A **CORDIA 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.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
dr. Sáru Botond polgármester

Ellenjegyzem:

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

**K&H Bank Zrt.**  
Letétkezelő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

dr. Orosz András ügyvéd  
Dr. Orosz András Ügyvédi Iroda  
1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.  
KASZ: 36066513



- VII.2. Az Önkormányzat és a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap kijelentik, hogy rendelkeznek valamennyi, belső szabályzataik és a jogszabályok által előírt felhatalmazással a jelen Megállapodás aláírására.
- VII.3. Felek meghatalmazzák dr. Orosz András ügyvédet (Dr. Orosz András Ügyvédi Iroda; 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.; KASZ: 36066513) jelen Megállapodás elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy képviselőjükben a tárgyi telekalakítást illetően a Földhivatal előtt eljárjon.
- VII.4. Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jelen jogüggyel kapcsolatos joghatásokról. Fentiek tudomásulvétele után Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodást az abban foglalt tartalommal kívánják megkötni.
- VII.5. 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, 2018. .... „...”

Budapest, 2018. .... „...”

.....  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi**  
**Önkormányzat**  
 képviselőjében  
 dr. Sára Botond polgármester

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

**Önkormányzat részéről:**

Fedezet: ....., 2018.

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

Pénzügyileg ellenjegyzem:

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

\_\_\_\_\_  
 Páris Gyuláné  
 gazdasági vezető

Budapest, 2018. .... „...”

Jogtanácsosi ellenjegyzés:

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
 dr. Sára Botond polgármester

Ellenjegyzem:

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

**K&H Bank Zrt.**  
 Letétkezelő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

dr. Orosz András ügyvéd  
 Dr. Orosz András Ügyvédi Iroda  
 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.  
 KASZ: 36066513

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapest, 2018. .... „...” napján:

\_\_\_\_\_  
 dr. Orosz András ügyvéd  
 Dr. Orosz András Ügyvédi Iroda  
 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.  
 KASZ: 36066513

Alulírott K&H Bank Zrt., mint a CORDIA 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, 2018. .... „...”

K&H Bank Zrt.  
 Letétkezelő  
 képviselőjében eljár:

Név:..... Név:.....  
 Beosztás:..... Beosztás:.....