



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester

Tárgy: **Javaslat a Corvin Corner Ingatlanfejlesztő Kft. gépjármű-elhelyezési kötelezettségének pénzbeli megváltással történő teljesítésére**

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY KERÜLETGAZDÁLKODÁSI IRODA

KÉSZÍTETTE: GAÁL KRISZTIÁN SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, GAZOLÁS: *hónde bilet*

JOGI KONTROLL: *IMR*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Corvin Corner Ingatlanfejlesztő Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 321798; székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 26. 2. em. 1.) azzal a kérelemmel (1. melléklet) fordult a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy pénzben megválthassa a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 1-3. szám alatt (helyrajzi szám: 36079) tervezett lakóépület megépítéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettségének egy részét. Kérelmező kiegészítő kérelmében (2. melléklet) leírta, hogy az ingatlanon egy 108 lakásos, valamint 2 irodát is magába foglaló társasház megépítését tervezte, melyre 2019. március 20-án építési engedélyt szerzett (ETDR azonosító: 201800078348). Eredeti terveik szerint a parkolók egy részét a pincészínten, süllyesztékes rendszerű parkológépekkel oldották volna meg. Indokaik alapján: „A kivitelezés előkészítése során a részletes talajmechanikai szakvélemény és előkészítő feltárások eredményeként - a szomszédos épületek állagmegóvása érdekében - a tervezők a parkológépek elhagyását javasolják, az alapozási sík emelése miatt. Ezáltal a szomszédos rossz állapotú épületek biztonsága garantálható. Valamint ehhez kapcsolódóan a garázsszintek bekerülési költsége és a kialakuló parkolóhelyek számával arányos lesz. A parkológépekhez szükséges mélyebb és bonyolultabb alapozási munkák költsége nagyon magas, így az gazdaságtalan lenne.” Tehát eltérve az építési engedélyben jóváhagyottaktól, 108 lakás helyett 92 lakás megépítését kívánja megvalósítani az eredetileg tervezett 2 iroda mel-

GP

lett. A módosítások következtében 98 db parkolóhelyet kellene telken belül megvalósítania, melyből csupán 74 db megvalósítására van lehetőség. Ezért kérelmező kéri 24 db parkoló pénzben történő megváltását.

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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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 telekméret, vagy a kedvezőtlen műszaki adottságok (pl.: geotechnika, közművezetékek elhelyezkedése, forgalomtechnikai okok stb.) miatt a szükséges parkolók csak gazdaságtalanul építhetőek meg, a kerületi főépítész állásfoglalásának ismeretében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.”

A fenti rendelkezésnek megfelelően kérelmező megkérte a főépítész állásfoglalását (3. melléklet), amely szerint a 24 db parkoló telken kívüli teljesítése ellen kifogása nincs.

A kérelmező az építésügyi hatósági eljárás során számára előírt 98 db parkolóból 24 db esetében kérte a pénzbeli megváltás lehetőségét, így kérelmezőnek 60.000.000,- Ft-ot (parkolónként 2.500.000,- Ft) kell a használatbavételi engedély megkérésekor az Önkormányzat részére megfizetnie.

A fennmaradó 74 db parkoló megépítését kérelmező telken belül a pinceszinten biztosítja.

II. A beterjesztés 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 teljesíthesse gépjármű-elhelyezési kötelezettségét.

A döntésnek pénzügyi hatása van, az Önkormányzat 60.000.000-Ft bevételhez jut, amennyiben az építkezés megvalósul.

IV. Jogszabályi környezet

Az SZMSZ 7. melléklet 4.1.10. pontja szerint az előterjesztés tárgyában a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Melléletek:

1. kérelem;
2. kiegészítő kérelem;
3. főépítési vélemény;
4. gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltására vonatkozó megállapodás

Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020. (.....) határozata**

**a Corvin Corner Ingatlanfejlesztő Kft. gépjármű-elhelyezési kötelezettségének pénzbeli
megváltással történő teljesítésére**

A képviselő-testület

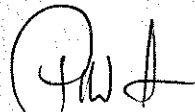
1. hozzájárul – a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján – hogy a Corvin Corner Ingatlanfejlesztő Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 321798; székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 26. 2. em. 1.) a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 1-3. szám alatt (helyrajzi szám: 36079) tervezett lakóépület megépítéséhez kapcsolódó 24 db gépjármű-elhelyezési kötelezettségét pénzbeli megváltással teljesítse 2.500.000,- Ft/parkolóhely díjért.
2. felkéri a polgármestert a 4. mellékletben lévő gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltására vonatkozó megállapodás ellenjegyzésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2020. december 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály Kerületgazdálkodási Iroda

Budapest, 2020. november 12.


Pikó András
polgármester

1. melléklet



K É R E L E M

AVDH SIGN

Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítéséhez

Építető neve: Corvin Corner Kft.

Az érintett ingatlan címe, helyrajzi száma, bruttó alapterülete:

Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 1-3/a, hrsz.: 36079, br. alapterület: 9269 m²

Építésügyi hatósági eljárás száma (ÉTDR azonosító):

Építésügyi hatósági eljárás megindításának kelte:

Építető(k) címe, székhelye,

1086 Budapest, Lajza u. 26. 2/1.

Kapcsolattartó neve, telefonszáma és e-mail címe:

Erdélyi Emese, +3630 973- 4497, erdelyi@inveniostudio.hu

A tulajdonos(ok) neve, c

(ötöl)

Az építési tevékenység típusa:

- új épület, fő funkciója: lakóépület
- bővítés, átalakítás, emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkciója:
- rendeltetés-módosítás funkciója:
- egyéb:

A Gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítése:

pénzbeli megváltással

saját tulajdonú parkolóban

bérleti szerződéssel

15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 8. § alapján a megváltási díj csökkentésére jogosult:

igen

nem

Amennyiben a kérelmező jogosult és díjcsökkentést kér, azt külön egyedi kérelemben indokolni kell, melynek tartalmaznia kell az indokok alátámasztására becsatolt dokumentumokat.

Kérem az Önkormányzattól 24 db gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltását / saját tulajdonú parkolóban / bérleti szerződéssel történő teljesítésének engedélyezését.

Budapest, 2020. augusztus 11.

.....
kérelmező aláírása

Kötelezettség pénzbeli megváltása esetén a kérelem benyújtásának feltétele a következő iratok mellékelteként történő csatolása:

- a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Józsefvárosi Adóügyi Iroda igazolása arról, hogy a Józsefvárosi Önkormányzatnak a kérelmezővel szemben lejárt követelése nem áll fenn;
- a 34/2017. (IX.14.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott településképi véleményezési / bejelentési eljárás során hozott pozitív döntésről szóló határozat másolata (pl. rendeltetés-módosítás, lakásmegosztás), vagy
- az építésügyi hatósági eljárás megindítására vonatkozó kérelem benyújtásának igazolása (ÉTDR visszaigazolás).

GP

Az első fokú közigazgatási hatóság / főépítész tölti ki *:

A hatályos jogszabályok szerint biztosítandó parkolóhelyek száma (db):.....98.....

Az ingatlanon belül nem biztosított parkolóhelyek száma (db):.....24.....

Az közigazgatási hatósági engedély iránti kérelem ügyszáma:.....26-475/2020.....

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: lakóterem változás, műcsiszor, szilkyor
kérd. elhagyása, parkoló, csiszolás

Budapest, 2020. 10. 31.

.....
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):.....

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 bérelt parkoló(k) adatai: Cím:.....

A parkolót bérbe adó cég neve:.....

Budapest, 2020.

.....
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

80



Kérelem

pinceszinti parkológépek megváltásához

Előzmények

A Budapest VIII., Kőrös u. 1-3A. szám alatt (HRSZ 36079) tervezett 108 lakásos társasház 2019. március 20-án építési engedélyt kapott. EDR azonosítója: 201800078348.

Kérelem rövid leírása

A kivitelezés előkészítése során a részletes talajmechanikai szakvélemény és előkészítő feltárások eredményeként -a szomszédos épületek állagmegővése érdekében- a tervezők a parkológépek elhagyását javasolják, az alapozási sík emelése miatt. Ezáltal a szomszédos rossz állapotú épületek biztonsága garantálható. Valamint ehhez kapcsolódóan a garázsintek bekerülési költsége és a kialakuló parkolóhelyek számával arányos lesz. A parkológépekhez szükséges mélyebb és bonyolultabb alapozási munkák költsége nagyon magas, így az gazdaságtaian lenne .

Felmérve a jelenlegi piaci helyzetet a parkolóhelyek számának tekintetében, valamint annak érdekében, hogy arányaiban megfelelő parkolóhely készüljön, a lakásszám is csökkentésre került, az eredetileg tervezett 108 lakás helyett 92 lakás épül.

Parkológép nélkül a pinceszinti és a földszinti teremgarázsokban 74 db parkolóhely kialakításra van lehetőség. Az ezen felül szükséges parkolóhelyek megváltását kérelmezzük, összesen 24 db-ot.

A tervet előzetesen egyeztetettük a főépítész irodában, a változásról a településképi bejelentést jóváhagyták és a főépítész úr a hozzájárulást adta.

A beruházást a módosított terveknek megfelelően csak akkor tudjuk elkezdni, ha a parkolómegváltásra szerződést tudunk kötni.

Bízunk pozitív elbírálásukban.

Bp., 2020.08.15.

Tisztelettel:

Szegedi Ferenc

ügyvezető

Corvin Corner Kft.

3. melléklet

	BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	FŐÉPÍTÉSZ
---	--	------------------

Invenio Studio Kft., melyet képvisel **Simon Balázs**
1114 Budapest, Eszék utca 2. 4/1.

Iktatószám: 26-475/3/2020
Ügyintéző: Csutor Ágnes
Telefon: +36/1-4592-526
e-mail: csutoran@jozsefvaros.hu

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 1-3A. szám alatt (HRSZ 36079) új társasház - főépítészai állásfoglalás a gépjármű-elhelyezési kötelezettség telken kívüli teljesítéséhez

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

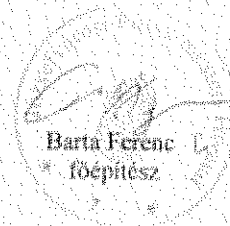
A 2020. augusztus 11-én benyújtott tárgyi kérelmére vonatkozóan a Józsefváros területén az építetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III.18.) önkormányzati rendelet 7. § a) pontja szerint az alábbi állásfoglalást adom:

A dokumentáció alapján a 92 lakás és 240 m² iroda rendeltetési egységgel tervezett ingatlanon 98 db parkolóhelyet kell biztosítani. A szomszédos épületek állagmegóvása érdekében a parkológépek elhagyása vált szükségessé, így csak 74 db parkoló helyezhető el a pinceszinti és a földszinti teremgarázsban. A fennmaradó 24 db (<50 %) parkolóhelyet beruházó az önkormányzattal kötött megállapodás alapján pénzben kívánja megváltani.

A benyújtott parkolómérelg-számítást elfogadom, a 24 db parkolóhely pénzbeli megváltása ellen kifogásom nincs.

Budapest, 2020. augusztus 12.

Üdvözlettel:



MEGÁLLAPODÁS

Gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásáról

mely létrejött egyrészről

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

székhely: 1082 Budapest Baross u. 63-67.
adószám: 15735715-2-42,
törzsszám: 735715,
statisztikai szám: 15735715-8411-321-01,
számlaszám: 11784009-15508009
képviseli: Pikó András polgármester,

mint Önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről

név: **Corvin Corner Ingatlanfejlesztő Kft.**
székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 26. 2. em. 1.
cégjegyzékszám: 01 09 321798
adószáma: 26281090-2-42.
képviselő: Szegedi Ferenc ügyvezető

mint Építtető (továbbiakban: **Építtető**)

- a továbbiakban együttesen: Felek között - az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Felek rögzítik, hogy **Építtető** a Budapest VIII. kerület, **Kőrís u. 1-3.** (helyrajzi szám: 36079) szám alatti ingatlan tekintetében új lakóépület építése céljából építésügyi köz-igazgatási eljárást indított (ÉTDR azonosító 201800078348).
2. Felek rögzítik, hogy **Építtetőnek** az 1. pontban megjelöltek alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. §-ában és a 4. mellékletében, valamint Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Józsefváros területén az építtető gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2011. (III. 18.) önkormányzati rendeletben meghatározott rendelkezések szerint gépjármű-elhelyezési kötelezettsége áll fenn a jelen megállapodásban foglaltak szerint.
3. Felek rögzítik, hogy a 2. pontban meghatározott gépjármű-elhelyezési kötelezettség az 1. pontban megjelölt ingatlanon illetve a tervezett építkezés helyszínétől – a közterületi telekhatártól – légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül az előírt 98 db parkolóból 24 db az építménnyel egyidejűleg végleges jelleggel nem teljesíthető, ezért **Építtető 24 db** számú parkolóhelyet pénzben megváltva kötelezettségét átruházza az **Önkormányzatra**. A gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásának összege: **2.500.000,-Ft/parkolóhely**, összesen **60.000.000,- Ft** (azaz hatvanmillió forint), amely összeget **Építtető** a használatbavételi engedélyezési eljárás megkezdését követő 15 napon belül köteles az **Önkormányzatnak egy összegben** megfizetni.

4. A kötelezettség pénzbeli megváltását a **Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2020. (XI.12.)** sz. határozatával hagyta jóvá.
5. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Felek a jelen megállapodás elolvasása, kölcsönös értelmezése után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest,



.....
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviseli
Pikó András
polgármester

.....
Építető
Corvin Corner Ingatlanfejlesztő Kft.
képviseli
Szegedi Ferenc
ügyvezető

Pénzügyi fedezetet nem igényel. Budapest, 2020.
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

.....
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző



