Előterjesztés

3/2.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Csete Zoltán mb. cégvezető / Rév8 Zrt.	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. július 19.	..... sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Práter utcai Általános Iskolához tartozó tornacsarnok Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződésének megkötésére	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: CSETE ZOLTÁN / RÉV8 ZRT. KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: JOGI KONTROLL: BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	X
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	☐
Határozati javaslat a bizottság számára: A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

2006. szeptember 29-én a Corvin Sétány Program keretén belül a Józsefvárosi Önkormányzattól a Corvin Zrt. által kijelölt Corvin Office Kft. megvásárolta a Vajdahunyad u. 33. sz. alatti ingatlant. A telek a szomszédos Práter utcai Általános Iskola tornaudvara volt, ezért a Vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant saját költségére – az ingatlannak a környező ingatlanokhoz telekegyesítés keretében történő csatolását követően – földszint és emelet magasságig beépíti és kb. 10,8 (+/-0,5 méter) magasságban megépít egy szerkezetkész épületrészt, biztosítja annak a Práter utcai Általános Iskolával történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetésének lehetőségét. Az így kialakított helyiség alkalmas új tornaterem kialakítására.

A Vevő továbbá vállalta, hogy a kialakult épületrészre, annak elkészültét követően, haszonélvezeti jogot biztosít a Józsefvárosi Önkormányzat részére 50 évre.

ÉRKEZETT

2012 JÚL 13. 12⁵⁵

A tornatermet is magába foglaló épületegyüttes elkészült és 2010. október 5-én megkapta a használatbavételi engedélyt. 2011 év júniusában az Önkormányzat megkezdte a Páter Iskola épületének felújítását, egyben a szerkezetkész épületrész tornateremmé alakítását, a munkálatok szeptemberben fejeződtek be.

A Képviselő-testület a 219/2011. (V.05.) számú határozatával elfogadta a Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződést, melyet a Képviselő-testület a 358/2011. (IX.15.) számú határozatának 1. pontjában az alábbiak szerint módosított:

„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. módosítva 219/2011. (V.05.) számú képviselő-testületi határozatot 1. pontjában elfogadott Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződés helyett az előterjesztés mellékletét képező, a 36374 helyrajzi számú épület alapító okirata szerinti 36374/0/A/31 helyrajzi számú albetétre vonatkozó Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződést fogadja el és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására."

2. Az elfogadott Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződés módosítása

A szerződés aláírása előtt olyan körülmények merültek fel, melyek alapján szükségessé vált fenti határozat ismételt módosítására.

2.1. A haszonélvezeti jog alapítása

A tornacsarnokot magába foglaló épület együttesnek két tulajdonosa van. Az iroda funkciójú területek a Futureal cégcsoporthoz tartozó Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft-hez tartoznak, míg az üzletközpont a francia tulajdonú Klepierre Corvin Vagyonkezelő Kft-hez. Az eredeti megállapodás szerint az aláíró a Corvin Towers Kft. lett volna és a francia tulajdonos társ záradékkal látta volna el a megállapodást. Javasoljuk, hogy a végleges szerződésben mindkét tulajdonos szerződő partner legyen, mert így az Önkormányzat részére előnyösebb a szerződés. Adminisztratív okokból a francia tulajdonos társ aláírása a megszokottnál hosszabb időt vehet igénybe, ezért javasoljuk, hogy a szerződés szerinti 50 év 2012 október 1-től kerüljön meghatározásra.

2.2. A haszonélvezeti jog értéke

A Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződés aláírása előtt felmerült a Hivatal részéről, hogy a szerződésben kerüljön meghatározásra a haszonélvezeti jog összegszerű értéke, mivel az Önkormányzat számviteli nyilvántartásában szerepeltetni kell a vagyon értékű jog összegszerű értékét. A felkért igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő mellékelt értékelése szerint a tornacsarnok haszonélvezeti jogának értéke 107 700 000.- Ft., ami bekerült a szerződésbe.

2.3. A Práter utcai Általános Iskola összevonása a Németh utcai iskolával

A Képviselő-testület döntése alapján a Práter utcai Általános Iskola szeptembertől összevonásra kerül a Németh utcai iskolával. Mivel az elfogadott megállapodásban még több helyen szerepel az Általános Iskola megnevezés, értelemszerűen ezek módosítása is szükséges. Az épület jövőbeli hasznosítása miatt fontos rögzíteni, milyen közérdekű cél érdekében lehet használni a tornacsarnokot.

2.4. A társasház alapító okirat módosítása

A tornacsarnok a szomszédos iroda – üzlet épület komplexum, illetve annak Társasházi Alapító Okiratának is része. Az előterjesztés készültekor a Földhivatal még nem jegyezte be a társasház alapító okiratát – egyéb, nem a tornacsarnokot érintő változtatásokat kért, egyes helyiségek elnevezését illetően – ezért nem albetét számmal, hanem tulajdoni hányaddal és rajzi melléklettel került feltüntetésre a haszonélvezeti jog tárgya a megállapodásban.

A módosított, egységes szerkezetben lévő a haszonélvezeti jog értékét feltüntető Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződés jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A Képviselő-testület döntése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 2. § (2) bekezdésén, valamint a 37/2003. (VII.07.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdésén alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. **a 358/2011. (IX.15.) számú határozatát visszavonja.**

   Felelős: polgármester
   Határidő: 2012. július 19.

2. **elfogadja a jelen előterjesztés mellékletét képező, a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság, illetve a Klepierre Corvin Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság és az Önkormányzat között, 2012. október 1-től 2062. október 1-ig szóló időtartamra terjedő, Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződést.**

   Felelős: polgármester

   Határidő: 2012. július 19.

3. **felhatalmazza a polgármestert a 2. pont szerinti Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződés aláírására, tartalmi elemeket nem érintő változások mellett is.**

   Felelős: polgármester

   Határidő: 2012. október 1.

4. **elfogadja a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. és a Klepierre Corvin Vagyonkezelő Kft., mint tulajdonosok, közérdekű kötelezettség vállalását a határozat 2. pontja szerinti szerződésben foglalt haszonélvezeti jog alapításáról. A közérdekű cél, melynek érdekében a közérdekű kötelezettség vállalása történik: közösségi tér biztosítása, kulturális, oktatási és nevelési, valamint sporttevékenység támogatása.**

Felelős: polgármester
Határidő: 2012. július 19.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Rév8 Zrt., Gazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2012. július 4.

Csete Zoltán
mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

Törvényességi ellenőrzés:
Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

Dr. Mészár Erika
aljegyző

HASZONÉLVEZETI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

Jelen haszonélvezeti jogot alapító szerződés (a továbbiakban: "**Szerződés**") létrejött

egyrészről:

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
tulajdonos
székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-876520
statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01
adószám:.....
bankszámlaszám:.....
képviseli: Tatár Tibor ügyvezető (a továbbiakban: "**Tulajdonos**")

és

Klepierre Corvin Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
székhely: 1138 Budapest, Váci út 178., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-877878
statisztikai számjel: .....
adószám:.....
bankszámlaszám:.....
képviseli: ..... (a továbbiakban: **"Társtulajdonos vagy Klepierre Corvin Kft.")**

másrészről:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
haszonélvező
székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01
adószám: 15735715-2-42
bankszámlaszám:14100309-10213949-01000006
képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester
(a továbbiakban: "Önkormányzat/**Haszonélvező**", a „Tulajdonos" és a „Társtulajdonos" felek külön-külön, egyenként "**Fél**", együttesen pedig "**Felek**")

között az alulírott helyen, napon és feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

1.1. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a Haszonélvező, mint eladó és a Tulajdonos jogelődje, a Corvin Office Kft., mint vevő 2006. szeptember 29. napján szerződést („**Ingatlan Adásvételi Szerződés**") kötöttek a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal („**Földhivatal**") által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 36379 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 33. szám alatt található ingatlan adásvétele tárgyában. Az Ingatlan Adásvételi Szerződés – 2007. május 24. napján kötött megállapodás által módosított – 5. pontja értelmében a Corvin Office Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant saját költségére – az ingatlannak a környező ingatlanokhoz telekegyesítés keretében történő csatolását követően – földszint és

emelet magasságig beépíti és kb. 10,8 m (+/-0,5 méter) magasságban megépít egy szerkezetkész épületrészt (felmenő szerkezetek, kész homlokzati kialakítás, tető, tetőszigetelés, tetőkert és udvar kialakítás) (az "**Épületrész**"), és egyben biztosítja annak a Práter utcai Általános Iskolával történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetésének lehetőségét. A Corvin Office Kft. továbbá vállalta, hogy az Épületrészre, annak elkészültét követően, haszonélvezeti jogot biztosít a Haszonélvező részére („**Kötelezettségvállalás**").

1.2. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy az 1.1 pont szerinti telekalakítást, vagyis a Budapest, VIII. kerület 36379 helyrajzi számú ingatlan és az azzal szomszédos, korábban a Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. kerület 36374, 36375, 36376, 36377, 36378, 36382, 36383, 36384 és 36385 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok egyesítését a Földhivatal 204046/1/2007 számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, valamennyi ingatlant 36374 helyrajzi szám alatt egyesítve. A telekalakítás folytán kialakult 8690 m^2 területű ingatlan tulajdonosai pedig - a Corvin Office jogutódjaiként - 5214/8690-ed részben a Corvin Retail Kft., valamint 3476/8690-ed részben a Tulajdonos lettek, tekintettel arra, hogy a Corvin Office Kft. szétvált a Corvin Átrium-Irodák Kft-re, valamint a Corvin Retail Kft-re, (mely jogutódlást a Földhivatal 36284/1/2008/08.01.10 számú határozatával jegyezte be a Budapest, VIII. kerület 36374 hrsz. ingatlan vonatkozásában), majd a Corvin Átrium-Irodák Kft. beolvadt a Tulajdonosba (mely jogutódlás a Földhivatal által 201466/2/2008/08.09.23 számú határozattal került bejegyzésre). A Corvin Retail Kft. 2011. december 31-i hatállyal beolvadt a Klepierre Corvin Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságba (székhely: 1138 Budapest, Váci út 178., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09 - 877878 számon).

1.3. Felek egyezően rögzítik, hogy a Tulajdonos és a Klepierre Corvin Kft. jogelődje, a Corvin Retail Kft. az 1.2 pont szerint kialakult Budapest, VIII. kerület 36374 helyrajzi számú ingatlanon a 08-1203/39/2007(07.03.) számú építési engedély alapján megépítettek egy irodai és kereskedelmi rendeltetésű épületet (használatbavételi engedély szám: 08-108/33/2010(10.05.), mely épület részeként kialakításra került az 1.1 pont szerinti Épületrész 583 m^2 alapterülettel az épület 2. emeletén.

1.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Corvin Towers Kft. és a Corvin Retail Kft., mint a Klepierre Corvin Kft. jogelődje a társasházi törvény 7. § (1) bekezdése alapján kezdeményezték a fenti 1.3 pont szerinti épület társasházzá alakítását, a társasház előzetes alapításának tényét pedig a Földhivatal 201466/2/2008. számú határozatával - a III.7. alatti feljegyzés rangsorában - a 36374 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján feljegyezte.

1.5. Szerződő Felek szintén rögzítik, hogy a fentieket követően a Tulajdonos és a Corvin Retail Kft., mint a Klepierre Corvin Kft. jogelődje a társasházi törvény 5. § (1) bekezdése alapján elhatározták a fenti 1.3 pont szerinti épület „Corvin Átrium 109" néven társasházzá történő alakítását, 2011. július 28. napján aláírták az erre vonatkozó társasház alapító okiratot (az „**Alapító Okirat**") és a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet a Földhivatalhoz benyújtották, mely kérelmet a Földhivatal 81582/2/2012. sz. határozatával elutasított.

1.6. A Földhivatal a társasház bejegyzését elutasító határozatában foglaltaknak megfelelően a Tulajdonos és a Klepierre Corvin Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság módosították a fenti 1.3 pont szerinti épület szintenkénti alaprajzát.

1.7. A Tulajdonos és a Klepierre Corvin Kft. kijelentik, hogy a Budapest, VIII. kerület 36374 helyrajzi számú ingatlanon - a tulajdoni lapon feltüntett adatokkal egyezően - Corvin Towers Kft. 3476/8690 tulajdoni hányaddal rendelkezik, míg Klepierre Corvin Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság 5214/8690 tulajdoni hányaddal rendelkezik.

1.8. A Tulajdonos és a Klepierre Corvin Kft. kijelentik és jogutódjaikra kiterjedő hatállyal szavatolják, hogy a Budapest, VIII. kerület 36374 helyrajzi számú ingatlanon a Tulajdonos 3476/8690 tulajdoni hányadán korlátozás nélkül jogosult a jelen szerződés haszonélvezeti jogot alapítani.

1.9. A Tulajdonos és a Klepierre Corvin Kft. kijelentik és jogutódjaikra kiterjedő hatállyal szavatolják, hogy a jelen Szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt 2. emeleti alaprajzon piros színnel jelölt ingatlant megtestesítő 583 m^2 alapterületű helyiség tekintetében a Tulajdonost kizárólagos birtoklási és használati (hasznosítási) jog illeti meg, s a jelen szerződéssel alapított haszonélvezeti jog alapján ugyancsak kizárólagos birtoklási és használati (hasznosítási) jog illeti meg a Haszonélvezőt, melyet a jelen szerződésben foglaltak szerint gyakorolhat.

1.10. A Felek rögzítik, hogy a Tulajdonosnak és a Klepierre Corvin Kft-nek a közös tulajdon társasház alapításával történő megszüntetése során úgy kell megállapodniuk, hogy társasházi alapító okiratban, illetve az annak ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése során a jelen Szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt 2. emeleti alaprajzon piros színnel jelölt 583 négyzetméter alapterületű helyiségnek önálló ingatlanként 1/1 arányban a Tulajdonos külön tulajdonában kell állnia.

1.11. A Klepierre Corvin Kft. kijelenti, hogy a haszonélvezeti jog alapításához a jelen Szerződésben foglaltak szerint feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, továbbá kijelenti, hogy a haszonélvezeti joggal érintett Ingatlan(rész) a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a Tulajdonos kizárólagos tulajdonába fog kerülni a Tulajdonos és a Klepierre Corvin Kft. által aláírandó társasházi alapító okirat alapján.

II. Haszonélvezeti jog alapítása

2.1. **Haszonélvezeti jog alapítása.** A jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint a Corvin Towers Kft. és az Önkormányzat 2012. év október hónap 1. napjától kezdődő, 50 évre szóló, vagyis 2062. év október hónap 1. napjáig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak a Haszonélvező javára a Budapest, VIII. kerület 36374 helyrajzi számú ingatlan Corvin Towers Kft 3476/8690 tulajdoni hányadából 91/10.000 eszmei hányadra, amely természetben megfelel a jelen Szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt 2. emeleti alaprajzon piros színnel jelölt 583 négyzetméter alapterületű épületrésznek.

A haszonélvezeti jog alapítása - a Tulajdonos közérdekű kötelezettség vállalására tekintettel - térítésmentesen történik. A közérdekű cél, melynek érdekében a közérdekű kötelezettség vállalása történik: közösségi tér biztosítása, kulturális, oktatási és nevelési, valamint sporttevékenység támogatása. A Haszonélvező jelen Szerződés aláírásával a haszonélvezeti jog alapítását - az alábbi 2.6 pontban írtakra tekintettel, mint térítésmentes, közösségi tér biztosítására, kulturális, oktatási és nevelési, valamint sporttevékenység támogatására történő közérdekű felajánlást - elfogadja. A szolgáltatást az Önkormányzat fordítja – közvetlenül vagy költségvetési szerve, illetve kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasága útján – közérdekű célra.

2.2. **A haszonélvezeti jog időtartama.** A jelen Szerződésben biztosított haszonélvezeti jog a Haszonélvezőt a fenti 2.1 pont szerinti időtartam végéig illeti meg.

2.3. **Az Ingatlan birtokbaadása.** A Tulajdonos az Ingatlant a jelen Szerződés aláírását megelőzően 2011. június 27-én a Haszonélvezőnek birtokába adta és Haszonélvező azt ezen naptól fogva a Tulajdonos engedélyével jogszerűen használja, és mindezt Haszonélvező jelen Szerződés aláírásával megerősíti és nyugtázza.

2.4. **A haszonélvezeti jog tartalma.** A Felek rögzítik, hogy a haszonélvezeti jog alapján a Haszonélvező jogosult az Ingatlant birtokában tartani, használni és hasznait szedni, és megilleti a birtokvédelem. A Haszonélvező viseli az Ingatlannal kapcsolatos összes terhet és költséget, beleértve az adókat és a fenntartással, felújítással, helyreállítással, javítással és karbantartással kapcsolatos valamennyi költséget, kivéve az alábbi 4.5(a) pontban írtaknak megfelelően a társasházi közös költséget és a tulajdonost a szavatossági kötelezettségei körében terhelő költségeket.

2.5. **A haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése.** A Haszonélvező kifejezetten jogosult haszonélvezeti jogának gyakorlását részben vagy egészben költségvetési intézményei vagy a kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasága részére – akár ellenérték fejében is – átengedni. A Tulajdonos a haszonélvezeti jog gyakorlásának előbbiek szerinti - ellenérték fejében vagy ingyen történő – átengedéséhez jelen Szerződés megkötésével kifejezetten hozzájárul. A haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedését a Ptk. 159. § (2) bekezdése teszi lehetővé. A Felek rögzítik, hogy a haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése nem érinti az Önkormányzat haszonélvezeti jogának fennállását.

2.6. **A haszonélvezeti jog ellenértéke.** A haszonélvezeti jog alapítása – a Haszonélvező javára a Ptk. 593. § (1) bekezdése szerinti közérdekű kötelezettségvállalás keretében – térítésmentesen történik. A Ptk. 593. § (1) bekezdésére hivatkozással a Tulajdonos kijelenti, hogy a haszonélvezeti jogot ingyenesen közérdekű felajánlásban (2.1 pont) meghatározott közérdekű célok elősegítése érdekében alapítja.

A Tulajdonos az Ingatlan megépítésével kapcsolatos beszerzésein előzetesen felszámított Áfát nem vonta le, így az ingyenes haszonélvezet alapítása során nem kell Áfát áthárítson az Önkormányzatra, azaz a haszonélvezeti jog alapítás teljesen ingyenes az Önkormányzat oldalán.

2.7. **Az Ingatlan visszaadása.** A haszonélvezeti jog megszűnése esetén a Haszonélvező köteles az Ingatlant a Tulajdonos részére visszaadni. Felek megállapodnak, hogy a haszonélvezeti jog megszűnését követően a Haszonélvező minden általa létesített burkolatot, gépészeti vezetékeket, berendezéseket és felszereléseket – az épület szerkezeteinek sérelme nélkül – leszerelhet és elszállíthat. A haszonélvezet megszűnésével, ha a Felek eltérően nem állapodnak meg, a Haszonélvező az Ingatlant szerkezetkész, az eredeti (azaz az alábbi 4.1 pont szerinti) állapotnak megfelelő állapotban köteles visszaadni.

2.8. **Bejegyzési engedély.** A Tulajdonos és Klepierre Corvin Kft. jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Haszonélvezeti Jog a Corvin Towers Kft 3476/8690 tulajdoni hányadából a 2.1 pont szerinti tulajdoni illetőségre az ingatlan-nyilvántartásba a fenti 2.1 pont szerinti időtartamra szólóan a Haszonélvező javára bejegyzésre kerüljön, amely természetben megfelel a jelen Szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt 2. emeleti alaprajzon piros színnel jelölt 583 négyzetméter területnek.

2.9. Haszonélvező vállalja, hogy az Ingatlant is magában foglaló épületre vonatkozó Társasház Alapító Okirat és hozzá kapcsolódó szintenkénti alaprajzok rendelkezésre állását és részére történő átadását követő 15 (tizenöt) napon belül földhivatali bejegyzésre alkalmas formátumban aláírt okiratban hozzájárul ahhoz, hogy a jelen Szerződéssel alapított Haszonélvezeti Jog a társasház bejegyzését követően az ingatan-nyilvántartásban az Ingatlant megtestesítő társasházi albetét számon felvételre kerülő, a Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képező önálló ingatlanra (a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni illetőséggel együtt) kerüljön átvezetésre.

III. Nyilatkozatok és szavatosságvállalás

3.1. A Tulajdonos az Ingatlan tekintetében kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant nem terheli semmilyen olyan ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szolgalmi vagy egyéb harmadik személyeket megillető jog, amely Haszonélvezőt haszonélvezeti jogának gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.

3.2. A fenti 3.1 pontban írtakkal kapcsolatban a Tulajdonos tájékoztatja a Haszonélvezőt, a Haszonélvező pedig tudomásul veszi, hogy a Budapest, VIII. kerület 36374 helyrajzi számú ingatlant a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára 58.603.000 EUR és járulékai erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog (egyetemes jogosult az UniCredit Bank Hungary Zrt.), 2012.01.14-ig a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára (egyetemleges jogosult az UniCredit Bank Hungary Zrt.) bejegyzett vételi jog, illetve UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 3.120.000 EUR erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terheli, továbbá 2017.01.19-ig a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára (egyetemleges jogosult az UniCredit Bank Hungary Zrt.) bejegyzett vételi jog (együtt, a „**Teher**"). Tulajdonos kijelenti, hogy valamennyi Teher az ő 3476/8690-ed tulajdoni hányadát terheli, és a társasház alapítást követően az ő tulajdonába kerülő társasházi külön tulajdonok – köztük az Ingatlan – társasházi külön lapjára kerül majd átjegyzésre. A Tulajdonos tájékoztatja a Haszonélvezőt, hogy a hitelnyújtó bankok a hitelszerződés megkötésekor tudomással bírtak a jelen Szerződés 1.1 pontjában részletesen ismertetett Kötelezettségvállalásról, és a Haszonélvező javára szóló jelen szerződés szerinti haszonélvezeti jog alapításához a hitelszerződésben előzetesen hozzájárultak.

3.3. A Tulajdonos úgy nyilatkozik, hogy amennyiben a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez a jelzálogjogosultak vagy más személyek külön hozzájárulására lenne szükség, annak beszerzésére és a Földhivatalhoz történő benyújtásra kötelezettséget vállal.

3.4. A Tulajdonos jelen nyilatkozatával a kivitelezővel azonos szavatosságot vállal a Haszonélvező felé, hogy az Ingatlan az építési engedélynek megfelelően került kivitelezésre.

3.5. Felek rögzítik, hogy a Haszonélvező megbízásából eljáró Mozaik 8 Kft. Ingatlanszakértő Mérnöki Iroda 2012. június 17-én kelt és az Önkormányzat irattárában elhelyezett értékelésében a haszonélvezeti jog értékét 107.700.000.-Ft összegben állapította meg.

IV. Egyéb kötelezettségek

4.1. Haszonélvező kijelenti, hogy az Ingatlant megvizsgálta és az megfelel az 1.1 pont szerinti Szerződésben körülírt szerkezet kész Épületrésznek, azaz a felmenő szerkezetei, homlokzati kialakítása, teteje, tetőszigetelése, a tetőkert és az udvar kialakítás elkészült, és a

Práter utcai iskolaépülettel történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetés lehetősége a Budapest, VIII. kerület 36374 hrsz. felől biztosítva lett.

4.2. Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan a Tulajdonosok rendelkezésére álló 2010. november 19. napján jogerőre emelkedett 08-108/33/201010.05. számú használatbavételi engedélyben foglaltak értelmében funkcióját tekintve jelenleg raktárnak minősül. Felek rögzítik továbbá, hogy Haszonélvező a Tulajdonos hozzájárulásával elvégezte a tornateremként való használathoz szükséges átalakítási munkálatokat. A Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlan rendeltetésének megváltoztatásához – ideértve a földhivatali nyilvántartásban való átvezetést is – a szükséges nyilatkozatot a Haszonélvező kérésére kiadja, ha a rendeltetés változtatás a közérdekű felajánlásban (2.1 pont) meghatározott valamely közérdekű céllal összhangban van.

4.3. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Haszonélvező beruházásában létesült burkolatok, gépészeti vezetékek, berendezések és felszerelések a Haszonélvező tulajdonát képezik.

4.4. Tulajdonos vállalja, hogy a társasház bejegyzését követően haladéktalanul gondoskodik az Ingatlan rendeltetésének megfelelő módosításáról és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséről.

4.5. A Tulajdonos a Felek és a Klepierre Corvin Kft. jogelődje, a Corvin Retail Kft. között 2010. szeptember 13. napján megkötött megállapodásban foglaltaknak megfelelően megerősíti, hogy

a) az Ingatlan közműellátása a Práter utcai iskolaépületből lett biztosítva, így a Haszonélvező közüzemi díjakat a Társasháznak nem köteles fizetni,

b) az Ingatlan megközelítése, fenntartása, üzemeltetése és használata a Práter utcai iskolaépületből történik – kivéve a tűzoltási menekülési útvonalat -, így a Haszonélvezőt társasházi közös költség fizetési kötelezettség nem terheli, és

c) mindenkor biztosítja a társasház közös (szükség esetén külön tulajdonú) épületrészeiben a tornaterem helyiség tűzvédelmi menekülési útvonalát és kulcsot biztosít a tornaterem és az üzletközpont nyitott teraszát elválasztó tűzgátló ajtóhoz.

V. Záró rendelkezések

5.1. A Felek vállalják, hogy a másik Fél indokolt kérésére aláírnak, és egymásnak átadnak minden olyan esetleges további dokumentumot, kiadnak bármely további jognyilatkozatot és megtesznek minden olyan további intézkedést, amely szükséges lehet a jelen Szerződésben foglalt jogügylet teljesítéséhez, különösen a Haszonélvező haszonélvezeti jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

5.2. A Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák a jelen Szerződés ellenjegyzésére a Tulajdonos képviseletében dr. Jabronka Roland ügyvédet (dr. Jabronka Roland Ügyvédi Iroda, 1082 Budapest, Futó u. 47-53., VI. em.) a Haszonélvező képviseletében pedig dr. Bálint Tibor ügyvédet (1052 Budapest, Régiposta u. 12.) és a Klepierre Corvin Kft. képviseletében [...] ügyvédet. Felek meghatalmazzák továbbá dr. Jabronka Roland ügyvédet, hogy a jelen Szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtsa és a Haszonélvező haszonélvezeti jogának bejegyzése során az illetékes földhivatalnál, mint a Felek jogi

képviselője eljárjon, azaz a Tulajdonost, a Klepierre Corvin Kft-t és a Haszonélvezőt a bejegyzés során képviselje.

5.3. Felek kijelentik, hogy jogi személyek, szerződéskötési képességük korlátozva nincs, nyilatkozatukhoz semmiféle hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

5.4. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó rendelkezések az irányadók.

Jelen Szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon, jóváhagyólag aláírták. A jelen szerződés megkötéséhez a Józsefvárosi Önkormányzat képviselő testülete [...] számú határozatával hozzájárult.

Budapest, 2012. [...]

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság,
tulajdonos
képviseli: Tatár Tibor, ügyvezető

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, Haszonélvező
képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyzem:

Budapest, 2012. [...].

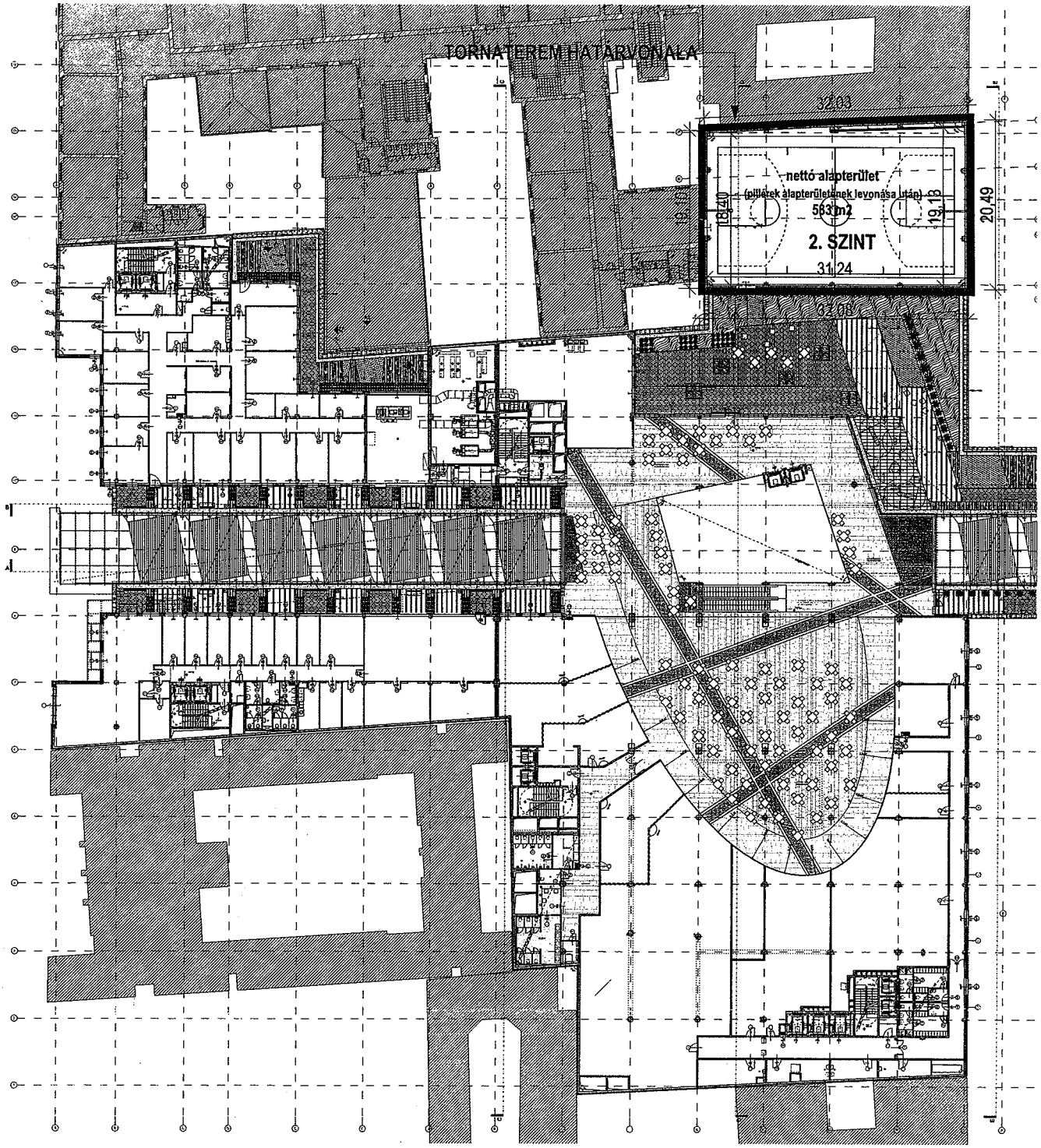
Klepierre Corvin Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
társtulajdonos
képviseli: ..... ügyvezető

Ellenjegyzem:

Budapest, 2012. [...].

Ellenjegyzem:

Budapest, 2012. [...].


TORNATEREM HATÁRVONALA
32,03
nettó alapterület
(pillérek alapterületének levonása után)
563 m2
2. SZINT
31,24
18,40
19,15
20,49
19,10
32,08