



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 109/2016.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2016. május 19-i ülésére

**Tárgy:** Javaslát közérdekű használati jogot alapító szerződés megkötésére

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester

**Készítette:** Jogi és Pályázati Iroda

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB (05.18.), GB (05.18.)

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Riskó György s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

<b>Rendelet</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Határozat</b>	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

<b>A döntéshez egyszerű minősített</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	többség szükséges.

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

<b>igen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>nem</b>	<input type="checkbox"/>

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Mester Corner Kft., mint beruházó 38021/8 hrsz.-ú ingatlanon lakóházat épített.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 459/2009. (XII. 02.) és a 219/2011. (VII.06.) számú határozataival döntött a Mester Corner Kft.-vel a 38021/8 hrsz.-ú , természetben a 1097 Budapest Vágóhid utca 5/a. szám alatti ingatlanon építendő *közhasználat céljára átadott út kiépítésére* vonatkozóan előszerződés megkötéséről.

A VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE (Soroksári út – Haller utca – Nagyvárad tér – Szent László Kórház KSZT határa – Könyves Kálmán körút – M5 felüljáró – Gyáli út – Ferencvárosi pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) szerint az ingatlanoknak a szerződés mellékletét képező, Nivellum Kft. (1074 Budapest, Alsóerdősor utca 8.) által készített, 1104/2015 munkaszámú, és a Budapesti XI. Kerületi Hivatala által 2015. december 14. napján záradékolt változási vázrajzon jelölt, mindösszesen 1408 m<sup>2</sup> alapterületű részén „közhasználat céljára átadott terület időkorlátozás nélkül” jelű területet (**közhasználatú út**) kell kialakítani. A KSZT 19. § (2) bekezdése szerint ilyen megjelölésű terület csak az Önkormányzat és a tulajdonos közötti külön megállapodásban rögzített feltételekkel hozható létre.

A 38021/8 hrsz.-ú ingatlan a T-85748 számú változási vázrajz alapján megosztásra került a 38021/22-25 hrsz-ra.

A Mester Corner Kft. jogutódjaiként, mint a kialakult – jelen szerződéssel érintett - ingatlanok kizárólagos tulajdonosai a Metrodom City Home Kft. (38021/22), a Metrodom Vágóhid 5 Kft. (38021/23) és a Metrodom N12 Kft. (38021/25) a jogelőd által megkötött szerződésben foglaltak végrehajtása érdekében kívánják megkötni a jelen előterjesztés mellékletét képező szerződést.

A szerződés alapján az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § f) pontja, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 13. §-a szerinti közérdekű használati jog kerül bejegyzésre a jelen előterjesztés mellékletét képező szerződéshez csatolt vázrajznak megfelelően, a fent felsorolt ingatlanok összesen **1408 m<sup>2</sup>** területére. A korábban megkötött előszerződésben 1425 m<sup>2</sup> terület szerepelt. A területi eltérés oka, hogy az előszerződés időszakában előzetes számítások álltak a rendelkezésre, melyek a Földhivatali nyilvántartások alapján a geodéziai bemérésekkel lettek véglegesen megállapítva.

A beruházók az ingatlan-nyilvántartásba be kívánják jegyeztetni az ingatlan társasházzá történő alakítását, melyhez szükség van a közérdekű használati jogot alapító szerződés megkötésére.

A közérdekű használati jog alapján a járókelők korlátozás nélkül jogosultak az ingatlant átjárásra használni, továbbá az Önkormányzat a szerződésben rögzített feltételekkel jogosult parkoltatási jogot gyakorolni a változási vázrajzon megjelölt területeken.

A közérdekű használati jog alapítása ellenérték nélkül történik, a beruházónak kártalanítás iránti igénye nincsen.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2016. május

**dr. Bácskai János s.k.**  
**polgármester**

**Határozati javaslat**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jóváhagyja és megköti a .... /2016. számú előterjesztés mellékletét képező szerződést és felkéri a polgármestert annak aláírására.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester  
Határidő: 2016. május 31.

**KÖZÉRDEKŰ HASZNÁLATI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS**  
**ÉS**  
**EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS**  
**„közhasználat céljára átadott terület, időkorlátozás nélkül”**  
**jelű terület kialakításáról**

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata** (székhely: 1092 Budapest IX. kerület, Bakáts tér 14.; adószám: 15735722-2-43; statisztikai azonosító: 15735722-8411-321-01; képviseli: Dr. Bácskai János polgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről a

**Metrodom N12 Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; cégjegyzékszám: 10-09-034073; adószám: 24397405-2-10; statisztikai számjel: 24397405-6810-113-10; képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető)

és

**Metrodom City Home Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; cégjegyzékszám: 10-09-034074; adószám: 24397481-2-10; statisztikai számjel: 14757712-6810-113-10; képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető)

és

**Metrodom Vágóhid 5 Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; cégjegyzékszám: 10-09-034076; adószám: 24397670-2-10; statisztikai számjel: 24397670-6810-113-10; képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető)

mint beruházók (a továbbiakban: **Beruházók**)

(az Önkormányzat és a Beruházók együttesen a továbbiakban: **Felek**) között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

## **PREAMBULUM**

1. A Felek megállapítják, hogy a MESTER CORNER Kft. (1066 Budapest, Teréz krt. 46. V. em.; cégjegyzékszám: 01-09-898344; adószám: 14314007-2-42), - amely a Beruházók jogelődje - és az Önkormányzat között 2009. december 08. napján együttműködési megállapodás (előszerződés) jött létre „közhasználat céljára átadott terület, időkorlátozás nélkül” jelű terület kialakításáról. A Felek megállapítják, hogy a hivatkozott előszerződésben lévő 10.230 m<sup>2</sup> alapterületű telekingatlant a Beruházók jogelődje, azaz a Mester Corner Kft. felosztotta, amely telekingatlanokat a Beruházók megvásárolták, és ennek során a jogelődtől származó jogok és kötelezettségek átruházásával, valamint az így bekövetkezett változások figyelembevételével az alábbi szerződést kötik. A Felek megállapodnak, hogy az előszerződés és jelen szerződés rendelkezései közötti esetleges ellentmondás esetén a jelen szerződés rendelkezései az irányadók. Az előszerződés a jelen szerződés aláírásával megszűnik azzal, hogy az előszerződés mellékletét képező vázrajz – figyelemmel a jelen szerződés 10. pontjában foglaltakra (parkoltatási jog) – hatályban marad.
2. A **Beruházók 1/1 arányú tulajdonát képezik** a Budapest IX. kerületben található ingatlanok az alábbi felosztás szerint:
  - **Metrodom City Home Kft. kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest IX. kerület 38021/22 helyrajzi számú, természetben 1097 Budapest, Nádasdy utca 14. szám alatt**

található, 2589 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**),

- **Metrodom Vágóhid 5 Kft. kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest IX. kerület 38021/23 helyrajzi számú**, természetben 1097 Budapest, Vágóhid utca 5. A. szám alatt található, 1963 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**),
- **Metrodom N12 Kft. kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest IX. kerület 38021/25 helyrajzi számú**, természetben 1097 Budapest, Nádasdy utca 12. szám alatt található, 3331 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**)  
(Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 együttesen a továbbiakban: **Ingatlanok**).

3. A Beruházók az Ingatlanokon lakóépület építési beruházást valósítanak meg az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Iroda Építésügyi Hatósági Csoport az
  - a) Ingatlan 1 tekintetében a Kp/963/73/2015/VIII. számú, jogerős módosított építési engedélyének megfelelően,
  - b) Ingatlan 2 tekintetében a Kp/963/40/2015/VIII. számú, jogerős építési engedélyének megfelelően, és az
  - a) Ingatlan 3 tekintetében a Kp/963/9/2015/VIII. számú jogerős módosított építési engedélyének megfelelően.
4. Az Ingatlanokra vonatkozó, VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE (Soroksári út – Haller utca – Nagyvárad tér – Szent László Kórház KSZT határa – Könyves Kálmán körút – M5 felüljáró – Gyáli út – Ferencvárosi pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban: **KSZT**) szerint az Ingatlanoknak a jelen megállapodás 1. sz. mellékletét képező, Nivellum Kft. (1074 Budapest, Alsóerdősor utca 8.) által készített, 1104/2015 munkaszámú, és a Budapesti XI. Kerületi Hivatala által 2015. december 14. napján záradékolt változási vázrajzon jelölt, mindösszesen **1408 m<sup>2</sup>** alapterületű részén „közhatalom céljára átadott terület időkorlátozás nélkül” jelű területet (a továbbiakban: **Közhatalom Út**) kell kialakítani. Az Önkormányzat KSZT-ről szóló 18/2004. (V. 21.) sz. rendeletének 19. § (2) bekezdése szerint ilyen megjelölésű terület csak az Önkormányzat és a tulajdonos közötti külön megállapodásban rögzített feltételekkel hozható létre.

## **KÖZÉRDEKŰ HASZNÁLATI JOG ALAPÍTÁSA**

5. A Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § f) pontja, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 13. §-a szerinti közérdekű használati jogot alapítanak az Ingatlanokon a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. sz. mellékletét képező vázrajznak megfelelően
  - az Ingatlan1 357 m<sup>2</sup> alapterületű – a változási vázrajzon I. jelű – részén,
  - az Ingatlan2 637 m<sup>2</sup> alapterületű – a változási vázrajzon II. jelű – részén,
  - az Ingatlan3 414 m<sup>2</sup> alapterületű – a változási vázrajzon III. jelű – részén.
6. A Beruházók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a közérdekű használati jog megállapodás jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez (bejegyzési engedély).

7. A Felek megállapodnak, hogy a közérdekű használati jog alapítása ellenérték nélkül történik, a Beruházóknak kártalanítás iránti igényük nincsen.
8. A közérdekű használati jog alapján mindenki korlátozás nélkül jogosult az Ingatlanokat átjárásra használni, továbbá az Önkormányzat a jelen szerződésben rögzített feltételekkel jogosult parkoltatási jogot gyakorolni a változási vázrajzon I. és III. jelű területeken.

#### **EGYÉB MEGÁLLAPODÁSOK**

9. A Beruházók a Közhasználati Utat kiépítették és műszakilag kötelesek legkorábban az Ingatlan1-en felépülő lakóházra vonatkozó használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 15 napon belül közhasználat céljára átadni az Önkormányzatnak átadás-átvételi eljárás keretében.
10. A Beruházók kötelesek viselni a Közhasználatú Út működési, fenntartási és karbantartási költségeit a 9. pontban foglalt átadás-átvételi eljárás lezártaig. A 9. pontban foglalt átadás-átvételi eljárás lezárta követően az Önkormányzat viseli a Közhasználatú Út működési, fenntartási és karbantartási költségeit és látja el az üzemeltetési feladatokat. Az üzemeltetési feladatok és költségek átvállalásának napjától az Önkormányzat jogosult a Közhasználatú Útnak – az előszerződés mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt – 788 m<sup>2</sup> alapterületű részének 16 méter széles szakaszán fizető várakozóhelyeket kialakítani és üzemeltetni (parkoltatási jog).
11. A Beruházók vállalják, hogy az Ingatlanokon megalakuló társasházak alapító okirataiban teherként feltüntetik a jelen szerződéssel alapított közérdekű használati jogot. A Beruházók vállalják továbbá a társasházak alapító okirataiban annak rögzítését is, hogy ha a társasházak az Önkormányzat parkoltatás jogát megvonják, korlátozzák vagy akadályozzák, akkor a társasházak tulajdonostársai kötelesek megtéríteni a fizető várakozóhelyek kialakításának költségét, valamint kötelesek a Közhasználatú Út üzemeltetési feladatait ellátni és költségeit viselni, azzal, hogy ennek a rendelkezésnek a módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
12. Beruházók vállalják, hogy az Ingatlanokon megvalósuló társasház építési beruházás kivitelezése során bruttó 40.755 m<sup>2</sup> szintterületnél többet nem valósít meg. A jelen pontban vállalt kötelezettség megszegése esetén a Beruházók kötelesek a bruttó 40.755 m<sup>2</sup> feletti terület után, a „túlépítésért” négyzetméterenként 2.000.000 Ft-ot, azaz kétmillió forintot megfizetni az Önkormányzat részére.
13. A Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodás teljesítése érdekében mindenben kölcsönösen együttműködnek, a szükséges lépéseket haladéktalanul megteszik.

#### **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

14. A Felek kijelentik, hogy jelen megállapodás megkötésére jogosultak. Az Önkormányzat képviselőjében eljáró polgármester kijelenti, hogy a jelen megállapodás megkötéséhez szükséges felhatalmazást az Önkormányzat Képviselő-testületének .../2016. (..) számú határozata tartalmazza. A Beruházók kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaságok, amelyek nem állnak csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt. A Felek nevében eljáró személyek kijelentik, hogy egymás aláírási jogosultságáról kölcsönösen meggyőződtek.

15. A Felek meghatalmazzák a Szabó, Kocsis és Társa Ügyvédi Irodát (1095 Budapest, Ipar utca 2/A. C ép. IV. em. 6.; ügyintéző: dr. Kocsis Ádám ügyvéd vagy dr. Kocsis Gábor ügyvéd), hogy a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárás során őket képviselje.
16. A Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodást – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

**Melléklet(ek):**

1. változási vázrajz (Nivellum Kft. 1104/2015 munkaszám)

Budapest, 2016. ....

.....  
**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**  
Dr. Bácskai János polgármester  
Önkormányzat

.....  
**Metrodom City Home Kft.**  
Zalai Gábor Miklós ügyvezető  
Beruházó

.....  
**Metrodom N12 Kft.**  
Zalai Gábor Miklós ügyvezető  
Beruházó

.....  
**Metrodom Vágóhíd 5 Kft.**  
Zalai Gábor Miklós ügyvezető  
Beruházó

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
**Nyeste-Szabó Marianna**

a Pénzügyi Iroda vezetője

Ellenjegyzem Budapesten, 2016. .... napján