



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 279/2017.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2017. december 21-i ülésére

Tárgy: Javaslát szolgálmi jog bejegyzéséről szóló megállapodás és együttműködési megállapodás megkötésére

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB (12.21.), GB (12.21.) PEB (12.21.)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bőjte Bernadett s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

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

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

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

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Szolgalmi jog bejegyzéséről szóló szerződés

2008. szeptember 9-én a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízásából eljáró SEM IX. Városfejlesztő Zrt. és a Viola Park Kft. között ingatlan adásvételi és telki szolgalmi jogokat alapító szerződés (a továbbiakban: szerződés) jött létre.

Telekalakítás eredményeképpen a Viola u. 27. és Viola u. 29. szám alatti telkekből az alábbi három ingatlan jött létre:

37422 hrsz	2343 m ²	kivett közös zöld
37424 hrsz	1058 m ²	kivett beépítetlen terület
37449 hrsz	9448 m ²	kivett közterület

A telekalakítás eredményeképpen a **37424 új hrsz.** alatt kialakításra kerülő 1058 m² területű, kivett beépítetlen terület a szerződés alapján a Viola Park Kft. tulajdonába került, a kialakult másik két ingatlan az Önkormányzat tulajdonában maradt.

A szerződés alapján a Felek megállapodtak, hogy:

- 1) az Önkormányzat felszín alatti teremgarázs létesítése céljára pinceszolgalmi jogot alapít a Budapest, IX. kerület 37424 hrsz-ú ingatlan javára, a 37422 hrsz-ú ingatlan terhére, melynek alapján a 37422 hrsz-ú ingatlan (szolgáló telek) mindenkori birtokosa, mint kötelezett tűrni köteles, hogy a 37424 hrsz-ú ingatlan (uralkodó telek) mindenkori birtokosa, mint jogosult által létesített felépítménynek pinceszintje – a föld alatti garázs rendeltetéssel – elfoglalja a 37422 hrsz-ú ingatlan térszint alatti részét a szolgalmi jogi vázrajz szerinti mértékben és elhelyezkedésben. A szolgalmi jog kiterjedése: 599 m².
- 2) az Önkormányzat lakóépület létesítése céljára fölépítési szolgalmi jogot alapít a Budapest, IX. kerület 37424 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan javára, a 37422 hrsz-ú, kivett közös zöldterület megjelölésű ingatlan terhére, melynek alapján a 37422 hrsz-ú ingatlan (szolgáló telek) mindenkori birtokosa, mint kötelezett tűrni köteles, hogy a 37424 hrsz-ú ingatlan (uralkodó telek) mindenkori birtokosa, mint jogosult által létesített felépítmény földszint feletti szintjei a közös zöldterület feletti légtérbe a telekhatártól számított legfeljebb 1,5 m mélységben benyúljanak a szolgalmi jogi vázrajz szerinti mértékben és elhelyezkedésben. A szolgalmi jog kiterjedése: 81 m².

A szerződés értelmében, a szolgalmi jog „ellenértékeként” a Viola Park Kft. saját költségén elvégzi a 37422 hrsz-ú ingatlan (közös zöldterület) parkosítási munkáit.

A Viola IMMO Kft. 2015 júliusában szerezte meg a 37424 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát és kérte a szolgalmi jog bejegyzését. A társaság elkészítette a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges vázrajzot, mely jelen előterjesztés *1. számú mellékletét* képezi.

Jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi a szolgalmi jog bejegyzéséről szóló szerződés.

A 2017. december 06-i értékbecslés alapján az 37422 hrsz-ú ingatlan értéke 170.000.000 Ft, a szolgalmi jog értéke 11.397.000 Ft +Áfa.

Együttműködési megállapodás megkötése

A társaság befektetési tevékenységét 2015 közepén kezdte meg kerületünkben, két projektet is elindított; a Viola utca 27-29. szám alatt egy 73 lakásos lakóépület, míg a Thaly Kálmán utca 26. alatt egy 76 lakásos lakóépület építése van jelenleg is folyamatban.

A társaság azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a jelenleg folyamatban lévő lakóépület beruházások kapcsán befizetett közterület-használati díj egy részét az Önkormányzat engedje el.

Indokolás: a tömbbelsőhöz csatlakozó óvoda egy KRESZ park kialakítására kapott lehetőséget a közös zöld területén melyhez a TRX Consulting Kft-vel kötött korábbi önkormányzati megállapodás keretében a Viola IMMO Kft. kivitelezésében készült el az aszfaltburkolat.

A tanuló pályához kapcsolódó egyéb kertépítészeti elemeket, többek között a környező társasházak által megkövetelt kerítést is a Viola IMMO Kft. valósította meg az Önkormányzat helyett.

A szerződésben foglaltak, valamint egyéb beruházói és önkormányzati vállalások rögzítése érdekében együttműködési megállapodás tervezet készült.

A megállapodás alapján a Beruházó vállalja:

- a) a 37422 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú „közös zöldterület” megnevezésű ingatlan teremgarázs feletti részének saját költségen történő kivitelezését,
- b) a 37422 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon, a 19. tömb Vendel sétányról nyíló KZ területén „mini KRESZ pálya” részben saját költségen történő teljes körű kivitelezését, azzal, hogy a TRX Consulting Kft. finanszírozza az aszfalt burkolat elkészítését;
- c) a 37422 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú „közös zöldterület” megnevezésű ingatlan zöld aktív zöldfelületi részének kialakítását, kivitelezési munkáinak elvégzését *a belső kert többi terület részének kivitelezésével egy időben saját költségen.*

A teremgarázs feletti rész kivitelezésének költsége: **14.535.287 Ft+Áfa**

A beruházói költségátvállalás összege: **13.656.757 Ft+Áfa (27%)** (a KZ aktív zöldfelületen 5.443.343 Ft+Áfa; a KRESZ pálya tervezés 950.000 Ft+Áfa, a KRESZ pálya 7.263.414 Ft+Áfa, melyből a TRX Consulting része 1.020.000 Ft+Áfa).

A beruházói költségátvállalás összesen: 28.192.042 Ft+Áfa (27%)

Az Önkormányzat a befizetett közterület-használati díjból bruttó 6.350.000 Ft-ot visszafizet a Beruházó számlájára.

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről szóló 3/2016.(I.29.) számú önkormányzati rendelet 15.§ (2) bekezdése alapján **a közterület-használati díjat a Képviselő-testület csökkentheti illetve elengedheti, ha az igénybe vett közterületen a közterület-használat jogosultja a közterület-használati díjat jelentős mértékben meghaladó értékű, a közterületek fejlesztését szolgáló közcélú beruházást végez, vagy ha a közterület használat a kerület fejlődését jelentősen előmozdító beruházással függ össze.**

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Budapest, 2017. december

dr. Bácskai János polgármester megbízásából

Szűcs Balázs főépítész s.k.

I. számú határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- 1) a .../2017. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező vázrajzot jóváhagyja és felkéri a Polgármestert annak aláírására;
- 2) hozzájárul:
 - a) pincészolgalmi jog alapításához a Budapest, IX. kerület 37424 hrsz-ú ingatlan javára, a Budapest, IX. kerület 37422 hrsz-ú ingatlan terhére a Budapest, IX. kerület 37422 hrsz-ú ingatlan 599m² területére, valamint,
 - b) fölépítési szolgalmi jog alapításához a Budapest, IX. kerület 37424 hrsz-ú ingatlan javára, a Budapest, IX. kerület 37422 hrsz-ú ingatlan terhére a Budapest, IX. kerület 37422 hrsz-ú ingatlan 81m² területére.

- 3) jóváhagyja és megköti a .../2017. számú előterjesztés 2. számú mellékletét képező szolgalmi jog bejegyzéséről szóló szerződést és felkéri a Polgármestert annak aláírására;

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2017. december 31.

II. számú határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- 1) a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről szóló 3/2016.(I.29.) számú önkormányzati rendelet 15.§ (2) bekezdése alapján a Viola IMMO Ingatlanfejlesztő Kft. által befizetett közterület-használati díjből 5.000 e Ft+27%ÁFA összeget visszafizet és felkéri a Polgármestert az összeg visszautalása érdekében szükséges intézkedések megtételére;
- 2) jóváhagyja és megköti a .../2017. számú előterjesztés 3. számú mellékletét képező együttműködési megállapodást és felkéri a Polgármestert annak aláírására.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2017. december 31.