



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 82/2019.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2019. március 28-i ülésére

Tárgy: Javaslát telekalakítási megállapodás megkötésére az AVICO Riverbay Ingatlanforgalmazó Kft-vel

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: VKKB (03.27.), GB (03.27.)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

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!

I.

Az AVICO Group cégcsoporthoz tartozó AVICO Riverbay Kft. (a továbbiakban: Beruházó) lakóépület beruházást (a továbbiakban: Projekt) tervez a IX. kerület Gát utca, Márton utca „sarkán” a 37771 hrsz-ú, 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanokon (a továbbiakban együtt: Ingatlanok), melynek tulajdonosa. (1. számú melléklet)

A Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI.22.) számú rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) alapján az Ingatlanok egyesítése szükséges. A telekalakítási vázrajz elkészült. (2. számú melléklet) Az ingatlanok telekreendezésének eredményeképpen két ingatlan alakul ki:

- 37771/1 hrsz-ú kivett közterület (169 m²)
- 37771/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület (2480 m²)

A kialakuló közterület térítésmentesen a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonába kerül. A közterület kialakítására vonatkozó műszaki leírás az előterjesztés 3. számú mellékleteként kerül bemutatásra, amely a telekalakítási megállapodás mellékletét képezi.

A KÉSZ szabályozási vonalával összhangban lévő telekstruktúra kialakítása, illetőleg a szükséges közterület biztosítása érdekében az Önkormányzat és a Beruházó telekalakítási megállapodást köt, melynek tervezetét jelen előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza.

A telekalakítási megállapodás megkötése keretében rendezendő a 37771 hrsz-ú ingatlanra az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog.

Az Önkormányzat nyilvános pályázat keretében, 2017. augusztus 1-i nappal kelt adás-vételi szerződés alapján értékesítette a 37771 hrsz-ú 641 m² területű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlanra az adás-vételi szerződés 6.5. pontja alapján az Önkormányzat javára visszavásárlási jog került bejegyzésre, amely az alábbiakat hivatott biztosítani:

- a Birtokátruházás napjától (2018. május 2.) számított **2 éven belül** az Ingatlanra vagy az Ingatlant is magában foglaló később kialakításra kerülő ingatlanra vonatkozóan az **építési engedélyt** a Vevő megszerzi, és ennek tényét igazolja az Önkormányzat felé
- a Vevő Birtokátruházás napjától (2018. május 2.) számított **5 éven belül** az Ingatlanon vagy az Ingatlant is magában foglaló később kialakításra kerülő ingatlanon megvalósítani tervezett Projektre vonatkozóan a **használatbavételi engedélyt** megszerzi, és ennek igazolja az Önkormányzat felé.

Az Ingatlan továbbértékesítésre került a Beruházó részére. Az adás-vételi szerződés 6.6. pontja alapján amennyiben az Ingatlant a Vevő a fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően értékesíti, úgy a Vevőknek az adás-vételi szerződésben vállalt kötelezettségeit az új Vevő is vállalja az Önkormányzattal szemben.

A telekalakítás/telekegyesítés kapcsán az Önkormányzatnak nyilatkoznia kell a visszavásárlási jog tekintetében.

A Beruházó visszavásárlási jog törlése iránti kérése alapján a visszavásárlási jog esetleges további, a teljes, összevont Ingatlanon történő fennállása nehézséget okozhat a projektfinanszírozás szempontjából, mely tény nagyban befolyásolhatja a Projekt sikerességét, és így a Projekt vállalt határidőben történő befejezését is. Részéről a visszavásárlási jog törlése az elfogadható.

Az adás-vételi szerződésben a visszavásárlási jog gyakorlása „*opció*”, ugyanis annak gyakorlása nem automatikus. Az Önkormányzat számára ez lehetőség. A visszavásárlási ár az Eladó és a Vevő által készített igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kerülne meghatározásra az adás-vételi szerződés 6.5. pontjában foglaltak szerint.

A visszavásárlási jog volt hivatott biztosítani azt, hogy a telek nem üresen álljon évekig, hanem azon beruházás valósuljon meg. A jelenlegi információk alapján a Beruházó egyértelmű szándéka az építkezés, így a cél ezen jog fenntartása nélkül is megvalósulni látszik.

A fentiekre tekintettel a telekalakítási megállapodás nem tartalmazza a visszavásárlási jog bejegyzésére vonatkozó rendelkezést. A Beruházó tájékoztatása alapján az építési engedély iránti kérelmet a telekalakítási megállapodás aláírását követően azonnal be kívánja nyújtani.


A Beruházó a visszavásárlási jog törlésének ellentételezéseként (bruttó) 10 millió Ft összegű felajánlást tett. Az összeg pénzeszköz átadás-átvételi megállapodás keretében kerülne megfizetésre az Önkormányzat részére. Az összeg megfizetéséig a visszavásárlási jog törlésének kezdeményezésére nem kerülhet sor.

Az Önkormányzat más összegben is megállapodhat illetve más közérdekű szolgáltatás, egyéb vállalás is szóba jöhet.

A visszavásárlási jog, mint garancia nem „haszonszerzési” célzattal, hanem a beruházás megvalósításnak biztosítására került bejegyzésre. Az Önkormányzat ellentételezés nélkül is lemondhat ezen jogról, így ez esetben indokolt lehet a beruházás meg nem valósításának esetére egyéb biztosíték meghatározása.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2019. március 22.


dr. Bácskai János
polgármester

Melléklet:

1. számú melléklet: *Helyszínrajz*
2. számú melléklet: *Vázrajz*
3. számú melléklet: *Műszaki leírás*
4. számú melléklet: *Megállapodás-tervezet*

Határozati javaslat „A” változat

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

- a) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonásához-megosztásához hozzájárul,
- b) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonása-megosztása alapján kialakuló 37771/1 hrsz-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlant tulajdonba veszi,
- c) hozzájárul az 37771 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez azzal, hogy annak ellentételezéseként az AVICO Riverbay Kft. 10.000.000 Ft összegű pénzeszközt ad át az Önkormányzat részére;
- d) az a-c) pontban meghatározottak végrehajtása érdekében tervezetként jóváhagyja a/2019. számú előterjesztés 4. számú mellékletét képező telekalakítási megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására.
- e) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a c) pont alapján az AVICO Riverbay Kft-vel a pénzeszköz átadás-átvételi megállapodást megkösse.

Határidő: 2019. április 15.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határozati javaslat „B/1.” változat

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

- a) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonásához-megosztásához hozzájárul,
- b) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonása-megosztása alapján kialakuló 37771/1 hrsz-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlant tulajdonba veszi,
- c) hozzájárul az 37771 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez azzal, hogy az AVICO Riverbay Kft. vállalja, hogy amennyiben a 37771/2 hrsz-ú ingatlanon 2023. május 2-ig nem valósítja meg a beruházást, akkor Ft összeget fizet az Önkormányzat részére;
- d) az a-c) pontban meghatározottak végrehajtása érdekében tervezetként jóváhagyja a/2019. számú előterjesztés 4. számú mellékletét képező telekalakítási megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására.

Határidő: 2019. április 15.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határozati javaslat „B/2.” változat

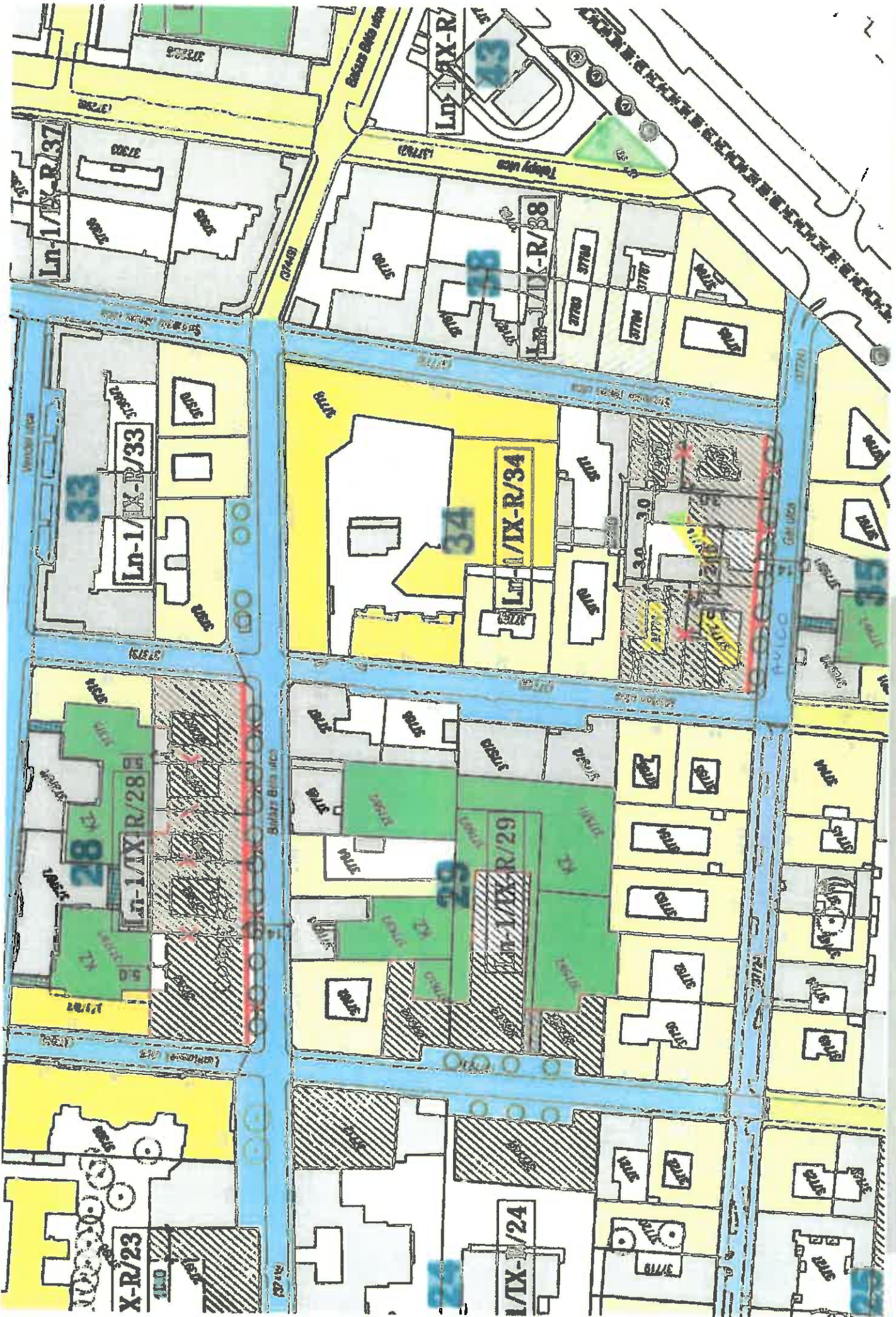
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonásához-megosztásához hozzájárul,
- b) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonása-megosztása alapján kialakuló 37771/1 hrsz-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlant tulajdonba veszi,
- c) hozzájárul az 37771 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez azzal, hogy az AVICO Riverbay K.ft. vállalja, hogy amennyiben a 37771/2 hrsz-ú ingatlanon 2023. május 2-ig nem valósítja meg a beruházást, akkor teljesít az Önkormányzat részére;
- d) az a-c) pontban meghatározottak végrehajtása érdekében terveztként jóváhagyja a/2019. számú előterjesztés 4. számú mellékletét képező telekalakítási megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására.

Határidő: 2019. április 15.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

1. vt. well's



2. sz. melléklet

KÉRESEK BT.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 37771, 37772, 37774 helyrajzi számú földrészteltek összevonásáról-megosztásáról

T-100388

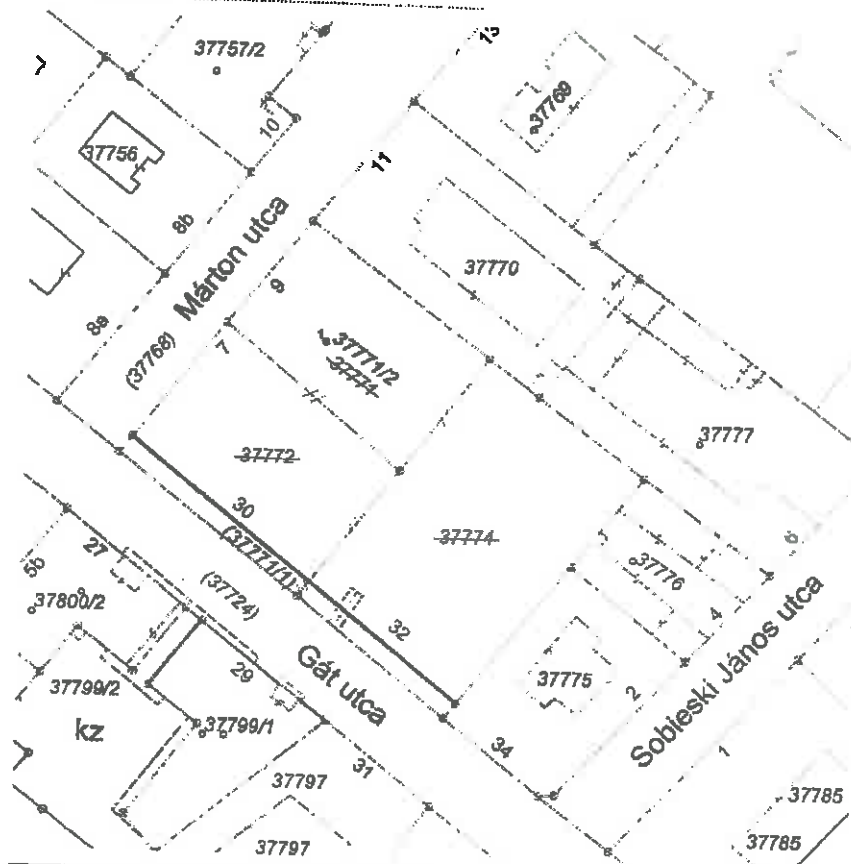
Budapest IX. ker. belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7208/3854/2018

Geodéziai vállalkozás neve
09_T_100388

Méretarány: 1:1000

Munka száma:



A változás akaratunknak megfelelően történt.

Címkoordináták
37771/2 hrsz

Psz	Y	X
1	652378	237067

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas. Megelőzi a 6113./2018 számú változási vázrajz átvezetése.

Változás előtt						Változás után						Szolgalmi és egyéb jogok
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		
	jel	műv. ág		ha. m ²	AK		jel	műv. ág		ha. m ²	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
37771	Kivett beépítetlen terület			0.0641		(37771/1)	Kivett közterület			0.0169		-Vezetékg. ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: BUDAPEST IX. KER. Váci út 72-74. 1132 - 6 m2 területre 7103/159/2012 Bejegyző hat.szám: 141829/2/2012/12.07.13
37772	Kivett beépítetlen terület			0.0776		37771/2	Kivett beépítetlen terület			0.2480		-Vezetékg. ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: BUDAPEST IX. KER. Váci út 72-74. 1132 - 7 m2 területre 7103/159/2012 Bejegyző hat.szám: 141829/2/2012/12.07.13
37774	Kivett beépítetlen terület			0.1232								
Összesen:				0.2649		Összesen:				0.2649		

KÉRÉSZY ANDRÁS
földmérő irodája
1132 Budapest, Váci út 74. 1132
Tel: 06-1-461-1111
Fax: 06-1-461-1112
E-mail: kérészy@kérészy.hu

Budapest, 2018. július 24.

Készítő: Kérészy András - földmérő lg. száma: 7488

Minőséget tanúsító: Kérészy András - Ing.rend.min.szám: 0612-1090

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2018. 07. 28.

[Signature]
záradékoló

P.H. Ing.rend.min.sz.: *[Signature]*

Közterület fejlesztés

Járda építés

1. **Márton utca (37768) hrsz.:**
A 37771/2 hrsz.-ú ingatlan vonalában – Gát utcáig mindkét oldalon térkő burkolatú járda építése.
2. **Gát utca (37724) hrsz.:**
A 37771/2 hrsz.-ú ingatlan vonalában mindkét oldalon térkő burkolatú járda építése.
A 37771/1 hrsz.-ú ingatlan előtti újonnan létrejövő közterületi sávon fasor telepítése, zöldsáv kialakítása, utcabútorok elhelyezése, szükség esetén közművek kiváltása

Fasor telepítése, zöldsáv kialakítása, utcabútorok elhelyezése

Műszaki tartalom: minimum 2x iskolázott szabvány útsorfa minőségű faiskolában előnevelt legalább 12/14 törzskörméretű növényekkel, figyelembe véve az önkormányzat helyi rendeletét. A zöldsáv, fasor pontos helyének meghatározását a Főépítési csoporttal egyeztetni kell!

Útépítés

1. **Márton utca (37768) hrsz.:**
A 37771/2 hrsz.-ú ingatlan vonalában – Gát utcáig
*** Útpálya pályaszerkezet csere, vízelvezetéssel, kiemelt szegéllyel,
Közmű kiváltások a közműszolgáltatók nyilatkozata alapján,
Forgalmi sáv aszfalt burkolattal építve,
Csomópontokban térkő burkolatú küszöbökkel az útpálya szintje a gyalogos forgalom szintjére emelve,
Parkolósáv térkő burkolattal építve
 2. **Gát utca (37724) hrsz.:**
A 37771/2 hrsz.-ú ingatlan vonalában az ingatlan határáig
*** Útpálya pályaszerkezet csere, vízelvezetéssel, kiemelt szegéllyel
Közmű kiváltások a közműszolgáltatók nyilatkozata alapján,
Forgalmi sáv aszfalt burkolattal építve,
Parkolósáv térkő burkolattal építve
- ***Az útpálya alaprétegének cseréje csak abban az esetben szükséges, ha azt a teherbírás vizsgálatok igazolják. A vizsgálatok elvégeztetése a beruházó feladata.

Közvilágítás

A BDK Kft-vel egyeztetett módon:

- Gát utca épület előtti megnövekedett közterületén új közvilágítás kiépítése
- Gát utca Márton utca csomópont közvilágítás kiépítés szükségességének vizsgálata és szükség szerinti kiépítése

Közművek

- Az ingatlan megvalósításához szükséges közműcsatlakozások kiépítése
- Nem feladata az útpályaszerkezet alatti közművek felújítása, átépítése

Tervezés, engedélyezés

Közterület fejlesztés teljes körű tervezése (engedélyes és kiviteli terv) és engedélyeztetése

TELEKALAKÍTÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., KSH szám: 15735722-8411-321-01, adószám: 15735722-2-43, képviseli: dr. Bácskai János polgármester, mint Tulajdonszerző (a továbbiakban: **Tulajdonszerző**),

másrészről az

AVICO Riverbay Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1133 Budapest, Népfürdő u. 22. A.ép.5. em.; cégjegyzékszám: 01-09-320460; adószáma: 26256081-2-43; statisztikai számjele: 26256081-6810-113-01, képviselője: Avraham Ben Yakar ügyvezető) mint **Átruházó** (a továbbiakban: **Átruházó**)

- a továbbiakban Tulajdonszerző és Átruházó együttesen említve: „**Felek**”, illetőleg „**Szerződő Felek**” – között az alulírott helyen és időben, az alább részletezésre kerülő feltételek mellett.

(1) AZ INGATLANOK

1.1. Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által vezetett ingatlan – nyilvántartásban, a Budapest belterület IX. kerület 37771, 37772 és 37774 helyrajzi számok alatt felvett, mindösszesen 2649 m² (776 m², valamint 1232 m² és 641 m²) alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok (a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”) Átruházó 1/1 arányú tulajdonát képezi, így Átruházó az Ingatlan telekfelosztásáról jogosult a jelen Megállapodásban foglaltak szerint rendelkezni.

Felek egyezően rögzítik, hogy a 37774 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra az ELMŰ Hálózati Kft. javára 141829/2/2012/12.07.13. ügyszámon, a 7103/159/2012. számú vezetékjogi engedély alapján 12 m² tekintetében vezetékjog került bejegyzésre..

Felek egyezően rögzítik, hogy a 37771 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Önkormányzat javára visszavásárlási jog 95778/2/2018.18.05.02 határozatszámán került bejegyzésre.

Felek rögzítik azt is, hogy mindhárom Ingatlan tulajdoni lapján 800557/1/2018/18.12.10 határozatszámán szerepel a telekalakítási eljárás megindítása.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

1.2. Átruházó a fent megjelölt Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát nem hiteles tulajdoni lappal igazolta.

(2) TELEKALAKÍTÁS

2.1. Felek megállapítják, illetve megállapodnak, hogy jelen Megállapodás szerinti telekfelosztás alátámasztására Átruházó 6443/2018 számon, T-100388 változási vázrajzot (a továbbiakban: **Vázrajz**) készített. A Vázrajzot Felek képviselői kölcsönösen aláírásukkal látják el, és az aláírt és záradékoltt vázrajz a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránti kérelem mellékleteként kerül csatolásra,

2.2. Felek elhatározzák, hogy az Ingatlan telekalakítását (telekfelosztás) a Vázrajznak megfelelően, olyan módon hajtják végre, hogy a 31772 és 31774 helyrajzi számú Ingatlan, mint ingatlan-nyilvántartási egység (önálló ingatlan) megszüntetése mellett - felosztásra kerül az alábbi ingatlanokra:

- Budapest, IX. kerület 37771/1 hrsz-ú, 169 m² területű földrészlet, művelési ág: kivett közterület, és

- o Budapest, IX. kerület 37771/2 hrsz-ú, 2480 m2 területű földrészlet, művelési ág: kivett beépítetlen terület).

2.3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a telekalakítás célja a terület fejlesztéséhez szükséges, a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI.22.) számú rendelet szabályozási vonalával összhangban lévő telekstruktúra kialakítása, illetőleg a szükséges közterület biztosítása. A jelen Megállapodásban Felek a közterület kialakítására vonatkozó részletes megállapodásukat rögzítik.

(3) TÉRÍTÉSMENTES ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA ADÁS

3.1. Felek megállapodnak, hogy a fenti 2.2. pont szerint telekalakítás eredményeképpen létrejövő Budapest, IX. kerület 37771/2 hrsz-ú, 2480 m2 területű földrészlet, (művelési ág: kivett beépítetlen terület) ingatlan Átruházó tulajdonába kerül, míg a fenti 2.2. szerinti (Budapest, IX. ker. 37771/1 hrsz-ú, 169 m2 területű földrészlet, (művelési ág: kivett közterület) ingatlant (a továbbiakban: **Út ingatlan**) Átruházó jelen Megállapodás aláírásával térítés nélkül – közcélú, közút kialakítására szolgáló hasznosítás végett – Tulajdonszerző tulajdonába adja, amit Tulajdonszerző elfogad és ezen ingatlant jelen megállapodásban foglaltak szerint tulajdonba veszi.

3.2. A fenti 37771/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke értékbecslés útján történő meghatározását követően kerül be a Tulajdonszerző vagyontáskájába. Az értékbecslésre a Tulajdonszerző tulajdonjogának ingatlan – nyilvántartásba történő bejegyzését követően kerül sor.

3.3. Felek rögzítik, hogy Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a (.....) számú határozatával döntött jelen Megállapodás elfogadásáról és felhatalmazást adott a Polgármester részére a Megállapodás aláírására.

3.4. Átruházó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan az 1.1. pontban meghatározottakon kívül jogon kívül - per-, teher-, igény- és harmadik személy jogától mentes tulajdonjogát képezi, és a fenti 2.2. szerinti 37771/1 hrsz-ú ingatlan – a jelen Megállapodás szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével – a Tulajdonszerző az 1.1. pontban meghatározott vezetékjog kivételével per-, teher-, igény- és harmadik személy jogától mentes tulajdonába kerül.

3.5. Átruházó legkésőbb a 37771/2 hrsz-ú ingatlanon megépülő többlakásos társasháza használatbavételi engedélyének megadásáig az Út ingatlant Tulajdonszerző birtokába adja a 4.1. pontban rögzített feltételek teljesülése esetén. A birtokbaadásig Átruházó jogosult az Út ingatlan térítésmentes használatára, a használattal összefüggő teherviselés és kárveszély viselés mellett. A birtokbaadásról Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokbaadásig Átruházó köteles saját költségen gondoskodni a 37771/1 hrsz-ú ingatlan rendben tartásáról és a gyommentes állapot biztosításáról. A birtokbaadást követően a Tulajdonszerző köteles a közút kezeléséről, üzemeltetéséről és fenntartásáról gondoskodni.

(4) KÖZÚT KIÉPÍTÉSE a 37771/1 hrsz-ú ingatlanon

4.1. Az Út ingatlanon a – jelen Megállapodás 2. számú mellékletében foglalt műszaki tartalom és az (5) fejezetben foglaltak figyelembevételével – **közút kiépítése** és forgalomba helyezése Átruházó kötelezettsége és költsége azzal, hogy Tulajdonszerző köteles – a hatályos jogszabályi előírások, feltételek mellett – minden olyan nyilatkozat megtételére, amely a közút forgalomba helyezéséhez szükséges.

4.2. A közút forgalomba helyezéseiig az Út ingatlan, valamint az Út ingatlan műtárgyainak és tartozékainak fenntartása és üzemeltetése Átruházó feladata.

4.3. A közút forgalomba helyezése kapcsán – figyelemmel a helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól szóló 5/2004. (I.28.) GKM rendeletben foglaltakra – Felek az alábbiakat rögzítik:

- az Út ingatlan forgalomtechnikai kezelője a Budapest Közút Zrt.
- az Út ingatlan kezelője, üzemeltetője és fenntartója a Tulajdonszerző lesz.

4.4. Átruházó a közút forgalomba helyezését követően átadja Tulajdonszerző részére a közút műtárgyainak és úttartozékainak listáját azok, valamint a közút bekerülési értékének meghatározásával, a közút megépítésére vonatkozó teljes körű műszaki dokumentációval és pénzügyi bizonylatokkal.

4.5. Felek rögzítik, hogy az Út ingatlanon a szükséges közművek kiépítése az Átruházó költsége és kötelezettsége. Átruházó vállalja, hogy az Út ingatlanon kiépülő közműveket a közszolgáltatás biztosítására kötelezett részére átadja.

(5) FELEK NYILATKOZATAI és KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

5.1. Átruházó a jelen Megállapodás 4.1. pontjában foglaltakon túlmenően, saját költségén vállalja a jelen Megállapodás 2. számú mellékletében meghatározott közterület fejlesztési munkálatok elvégzését – az Ingatlanokon felépítendő lakóépület(ek) megvalósításával egyidejűleg - a *mellékletben* foglalt műszaki leírás alapján.

5.2. Felek rögzítik, hogy a műszaki leírásban foglaltak részleteiről jelen Megállapodásban megnevezett kapcsolattartóikon keresztül egyeztetnek. A műszaki leírásban foglaltaktól való eltérésre - a jelen Megállapodás aláírására jogosult személyek által aláírt jegyzőkönyv felvétele mellett - kizárólag közös megegyezéssel van lehetőség. Felek rögzítik, hogy a műszaki tartalom módosítása nem minősül Megállapodás-módosításnak.

5.3. Felek megállapodnak abban, hogy a közterületként átadandó területrészen esetlegesen húzódó közművezetékek kiváltása, a terület zöldnövényzettől történő megtisztítása, az építmények elbontása és egyéb hulladékoktól történő megtisztítása Átruházó költsége és kötelezettsége. Felek megállapodnak abban, hogy Átruházó köteles a kialakításra kerülő közterületi ingatlanok megfelelő ingatlanrészben található kerítések vagy esetlegesen azon lévő más építményeket elbontani, valamint a kialakítani tervezett út nyomvonalába eső fákat, bokrokat az 5.1. pontban meghatározott infrastruktúra fejlesztések végzése során alkalmas időben eltávolítani.

5.4. A közút megépítését és közterület fejlesztési munkálatok elvégzését Átruházó a hatályos jogszabályok, szabványok és műszaki előírások szerinti megfelelő minőségben köteles elvégezni a kötelező jótállás, szavatosság mellett. Átruházó a közút megépítésére és közterület fejlesztési munkálatra szerződést köt vállalkozóval, így a vállalkozóval szemben fennálló szavatossági és jótállási jogait a munkálatok teljes körű, szerződésszerű elvégzését követően az Önkormányzatra engedményezi.

5.5. Átruházó a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás lezárása napjáig felelősséggel tartozik a beruházási területen végzett tevékenységéért, beleértve a munkagépek, eszközök, berendezések és építési anyagok tárolását és őrzését, az élet- és vagyónbiztonságot.

5.6. A közút megépítésével és közterület fejlesztési munkálatok elvégzésével összefüggésben felmerülő közműszolgáltatások (víz, csatorna, gáz, elektromos áram) díja, valamint a kapcsolódó csatlakozások kiépítése Átruházót terheli, de nem feladata az útpályaszerkezet alatti közművek felújítása, átépítése kivéve, ha a felújítást, átépítést a közműszolgáltató előírja. Ezek megvalósítása

során használt közműszolgáltatás, mely tartalmazza a közüzemi szolgáltatások alapdíját (rendszerhasználati díj stb.) kifizetése is Átruházó kötelessége.

5.7. Átruházó köteles a vállalt munkát úgy végezni, hogy a természeti és épített környezetet megóvja és ezekben szükségtelenül kárt ne okozzon. Amennyiben a Közút megépítése, vagy közterület fejlesztési munkálatok elvégzése során a természeti és épített környezetben – Átruházónak felróhatóan - bármiféle szükségtelen kár keletkezik, úgy a helyreállítási kötelezettség Átruházót terheli, és költségeit Átruházó viseli. A helyreállítási munkákat legkésőbb Tulajdonszerző képviselőjével egyeztetett, ésszerű határidőn belül el kell végezni. Amennyiben a munkákat a felszólítást követő 5 munkanapon belül nem kezdi meg Átruházó, és azt a befejezésig nem folytatja folyamatosan (figyelembe véve a legrövidebb helyreállítási időt), vagy a felszólítás kézhezvételét követő 5 munkanapon belül magát - írásbeli bizonyítékokkal alátámasztottan - nem menti ki, és emiatt a munkát Tulajdonszerző harmadik személlyel végezteti el, a munkák ellenértékének megfizetése Átruházót terheli.

5.8. Átruházó köteles minden, a Megállapodás tárgyát képező munkálatok kivitelezéséhez szükséges tevékenységet úgy végezni, hogy az feleslegesen ne zavarja a közrendet, a közutak, járdák használatát.

5.9. A Közút megépítése és a közterület fejlesztési munkálatok elvégzése alatt Átruházó felel az Út ingatlanon Tulajdonszerző, illetve harmadik személyek vonatkozásában azok vagyontárgyaiban vagy életében, testi épségében, egészségében, Átruházónak felróható módon keletkezett hiányokért, ill. károsodásokért.

5.10. Átruházó kötelessége a környezetvédelmi előírások, az építési és bontási hulladék kezelésére vonatkozó jogszabályokban előírtak betartása. A bontott anyag sorsáról Tulajdonszerző képviselője dönthet.

5.11. Átruházó kötelessége a beépítéseket és az anyagbeszerzéseket megelőzően a beépítésre kerülő anyagok, illetve berendezések, különösen a burkoló anyagok, utcabútor minta-kollekciójáról, a homlokzati festékek szín-kollekciójáról Tulajdonszerző képviselőjével egyeztetni. Átruházó csak a Tulajdonszerző által elfogadott és engedélyezett anyagokat, berendezéseket jogosult beépíteni.

5.12. Tulajdonszerző köteles a Közút megépítése és a közterület fejlesztési munkálatok megvalósítása során Átruházóval együttműködni, a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat – a hatályos jogszabályokban foglaltaknak megfelelően – haladéktalanul megtenni.

5.13. Tulajdonszerző a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Felújítási Iroda kijelölt munkatársán keresztül ellenőrzi a munkálatok minőségét, valamint azt, hogy Átruházó eleget tesz jelen Megállapodásban vállalt kötelezettségeinek. Átruházónak kötelessége Tulajdonszerző képviselője kérésére és részére rendelkezésre bocsátani mindazokat az iratokat a Felek által egyeztetett határidőn belül, melyek a munkálatokra vonatkoznak, és amelyeket Tulajdonszerző indokoltan igényel. Emellett Átruházónak megmarad a teljes körű és oszthatatlan felelőssége a felújítási munkálatok teljesítésére vonatkozóan.

5.14. A Közút, valamint a közterület fejlesztési munkálatok teljes elkészültére vonatkozóan Átruházó készre jelentést tesz Tulajdonszerző felé. Tulajdonszerző a készre jelentés kézhezvételét követő 15 napon belüli időpontra - amennyiben a határidő utolsó napja munkaszüneti nap, az azt követő első hivatalos munkanapra - kitűzi a műszaki átadás-átvételi eljárás kezdő napját.

5.15. A műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásaként Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

5.16. Tulajdonszerző csak szerződészerű teljesítést fogad el azzal, hogy jelentéktelen hiba vagy hiányosság nem akadályozhatja az átvételt. Átruházó köteles Tulajdonszerző által írásban megjelölt hibákat ésszerű időn belül kijavítani.

5.17. Felek megállapodnak abban, hogy a közút megépítésével, valamint a közterület fejlesztési munkálatok közterület-használatával kapcsolatban Átruházót közterület-használati díjfizetés nem terheli, azonban a közterület fejlesztési munkálatok megkezdését a Tulajdonszerzőnek be kell jelentenie. A díjmentesség nem vonatkozik a 37777/2 hrsz-ú ingatlanon megépülő lakóház beruházással összefüggő közterület-használati és egyéb díjra.

5.18. Felek rögzítik, hogy a megvalósult közterület fejlesztési munkálatok eredményeképpen létrejövő műtárgyak – a közművek kivételével – térítésmentesen a Tulajdonszerző tulajdonába kerül. A közterület fejlesztési munkálatok eredményeképpen létrejövő közműveket Átruházó a közszolgáltatók részére adja át.

5.19. Átruházó a sikeres műszaki átadás-átvételt követően átadja Tulajdonszerző részére a közterület fejlesztési munkálatok eredményeképpen létrejött műtárgyak és tartozékainak listáját azok, bekerülési értékének meghatározásával, a megépítésükre vonatkozó teljes körű műszaki dokumentációval és pénzügyi bizonylatokkal.

5.20. Átruházó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

(6) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI JOGCSELEKMÉNYEK

6.1. Átruházó a jelen Megállapodás hatálybalépésének napjával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a telekalakítással létrejövő 37771/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában tulajdonjoga törlésre, és ezzel egyidejűleg a Tulajdonszerző tulajdonjoga - minden korlátozás nélkül - az ingatlan-nyilvántartásban telekalakítás jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön.

6.2. Felek rögzítik, hogy az ELMŰ Hálózati Kft. külön nyilatkozatban hozzájárulását adta az Ingatlan jelen Megállapodás szerinti telekalakításához, és ahhoz, hogy az vezetékjog kizárólag az Ingatlan telekalakítása útján létrejövő Budapest IX. kerület 37771/1 és 37771/2 hrsz-ú ingatlanra kerüljön átvezetésre, míg a Budapest IX. kerület 37774 hrsz-ú ingatlanról törlésre kerüljön.

6.3. Tulajdonszerző a jelen Megállapodás hatálybalépésének napjával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a telekalakítással létrejövő 37771 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában visszavásárlási joga törlésre kerüljön, a visszavásárlási jog átvezetését a 37771/2 hrsz-ú ingatlanra nem kéri.

(7) HATÁLYBALÉPÉS

Jelen Megállapodás mindkét fél aláírásával jön létre. Felek rögzítik, hogy a Megállapodás megkötése időpontjának a későbbi időpontban történt aláírás dátumát tekintik.

(8) EGYÉB RENDELKEZÉSEK

8.1. Honossági nyilatkozat

Tulajdonszerző: helyi önkormányzat, Átruházó: magyarországi honosságú jogi személy, melynek képviselőjében aláíró személyek szavatolják, hogy a Megállapodás megkötéséhez szükséges felhatalmazással bírnak. Felek kijelentik, hogy ingatlan elidegenítési, illetve ingatlan szerzési képességük semmilyen formában nem korlátozott.

8.2. Részleges érvénytelenség

Ha jelen Megállapodás feltételeinek bármelyike érvénytelenné válik, az érvénytelenség jogkövetkezményeit a Megállapodásnak kizárólag az érvénytelenséggel érintett részére kell alkalmazni, azonban az érvénytelenséggel nem érintett részek hatályban maradnak. Az érvénytelenné váló részt Felek kötelesek olyan rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legközelebb áll Felek eredeti szándékához. A Megállapodás részbeni érvénytelensége esetén az egész Megállapodás akkor dől meg, ha feltehető, hogy Szerződő Felek azt az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

8.3. Költségek

Jelen Megállapodás elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség az Átruházó és az ellenjegyző ügyvéd közötti folyamatos megbízás keretében kerül elszámolásra. A Megállapodással kapcsolatosan felmerülő egyéb költségeket Átruházó viseli, ennek körében a földhivatali eljárási díjakat is.

Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet során Önkormányzatot az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg. Felek kijelentik, hogy a térítésmentes átruházás során az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: **Áfa tv.**) 11. § (1) bekezdésében foglalt feltételek hiányában általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem keletkezik. Átruházó kijelenti, hogy az Áfa tv. 11. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel az átruházásra kerülő vagyonelemek kapcsán nem élt ÁFA levonás jogszabályban biztosított lehetőségével.

8.4. Értesítések

Jelen Megállapodással kapcsolatosan a Felek által egymás részére küldendő értesítéseket írásban, tértivevényes ajánlott küldeményben vagy személyes kézbesítő útján kell eljuttatni a másik Félhez, a fent meghatározott képviselőkhöz címezve, és a fent meghatározott címre vagy bármilyen más címre, amelyet egymással ebből a célból előzetesen írásban közöltek. Jelen Megállapodásban meghatározott címek esetleges megváltozását – amely változás nem igényel Megállapodás módosítást – Felek haladéktalanul kötelesek írásban, a jelen pontban meghatározott módon közölni egymással.

Az értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:

- személyes kézbesítés esetén azon a napon, amikor a küldeményt az átvevő átveszi vagy megtagadja az átvételt,
- postázás esetén azon a napon, amikor a tértivevényt az átvevő aláírja, vagy ha a tértivevényt nem írják alá, a második kézbesítési kísérletet követő ötödik munkanapon,

8.6. Szerződő Felek jelen Megállapodásban foglaltak végrehajtása érdekében az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik ki. Felek vállalják, hogy a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változásról képviselőjük útján írásban adnak egymásnak tájékoztatást.

8.6.1. Átruházó részéről:

Név: Avraham BenYakar ügyvezető

Telefon: 06-1-231-05-00

E-mail: avi@avicogroup.hu

8.6.2. Tulajdonszerző részéről:

Név:

Telefon:

E-mail:

8.7. Ügyvédi meghatalmazás, tájékoztatás

Felek ezennel meghatalmazzák a (..... Budapest,), hogy a telekalakítás és az ahhoz kapcsolódó átruházások, valamint törlések ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése iránti eljárásban az illetékes földhivatal előtt eljárjon. Meghatalmazott az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint jogosult eljárni.

Tulajdonszerző az általa aláírt NAV B400 nyomtatványt az ingatlan - nyilvántartási eljárásban történő felhasználásra a meghatalmazott ügyvéd részére átadta, és felhatalmazza, hogy azt az illetékes földhivatalhoz benyújtsa.

..... meghatalmazást a jelen Megállapodás ellenjegyzésével elfogadja.

Felek jelen Megállapodás aláírásával megerősítik, hogy a jelen Megállapodásban foglaltakat az ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják. Felek kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá hogy jelen Megállapodás az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza.

Felek tudomásul veszik, amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tényt nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik felelősséggel.

Felek kijelentik továbbá, hogy jogi képviselőik az ügyre vonatkozóan jogaikra és kötelezettségeikre őket kioktatták, azt tudomásul vették. Jelen Megállapodást készítő jogi képviselők tájékoztatták megbízóikat a földhivatali eljárásról, valamint az illetékekre vonatkozó jogszabályokról, mely tájékoztatást Felek tudomásul vették.

Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.

Szerződő Felek a jelen Megállapodásban foglaltakat megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt (azaz) oldal terjedelemben, (azaz) eredeti példányban helybenhagyólag írják alá. Tulajdonszerzőt(azaz) eredeti példány, Átruházót (azaz) eredeti példány illeti meg.

Kelt: Budapesten, 2019..... napján

.....
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros
Önkormányzata
Tulajdonszerző
Képviseli:
dr. Bácskai János
polgármester

.....
AVICO Riverbay Kft
Átruházó
Képviseli:
Avraham BrenYakar ügyvezető

Budapest, 2019. napján

Budapest, 2019. napján

..... ügyvéd (.....) a jelen Megállapodást a Tulajdonszerző
képviselésében ellenjegyzem Budapesten 2018..... napján:

..... (..... Budapest,) a jelen Megállapodást
az Átruházó képviselésében ellenjegyzem Budapesten 2018..... napján:

Melléklet:

1. számú melléklet: T-100388 számú vázrajz
2. számú melléklet: Műszaki leírás