



Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 114/2012.

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2012. május 3-i ülésére

Tárgy: Bp. IX. kerület 36838. hrsz.-ú ingatlan tulajdonközösség megszüntetése  
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester  
Készítette: dr. Paksi Ilona aljegyző  
Előzetesen tárgyalja: GB 2012. május 2.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Váczi Katinka s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű 

X

 többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen 

X

  
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. 

X

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni. 


Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható. 


Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest, IX. kerület 36838 helyrajzi számú, természetben Üllői út 25.- Köztelek u. 8. szám alatti, 3039 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett irodaház és iskola, udvar” megjelölésű ingatlan 16/38-ad részben az önkormányzatunk, 22/38-ad részben a Speak & Spell Kft. osztatlan közös tulajdonát képezi. Az önkormányzat tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrész az Ádám Jenő Zeneiskola használja.

A Tisztelt Képviselő-testület az alábbi határozatában foglaltak szerint hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan megosztásra kerüljön:

*200/2010.(VI.30.) számú határozat*

*Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete*

*1./ visszavonja a 22/2010. (II.03.) számú határozatát.*

*2./ egyetért azzal, hogy a Budapest, IX. kerület Üllői út 25. – Köztelek u. 8. sz. alatti, 3039 m<sup>2</sup> területű, 36838 hrsz-ú ingatlan megosztásához szükséges építési engedélyezési tervek a 2009. decemberi vázlattelev „A” változata alapján készüljenek – mely szerint az új tűzfal a szükséges mértékig a Zeneiskola felőli oldalon létesül -, továbbá kiterjedjenek a nagy fesztávú vasbeton zárófödémrészre és a tetőszerkezetre.*

*3./ felkéri a Polgármester urat, hogy gondoskodjon tárgyi tervek egyeztetéséről, és felhatalmazza, hogy az engedélyezési eljárásokhoz a tulajdonosi hozzájárulást megadja.*

*4./ felkéri a Polgármester urat, hogy a műszaki tervek alapján terjesszen elő javaslatot a telek megosztás és a közös tulajdon megszüntetése tárgyában.*

*Határidő: értelemszerű*

*Felelős: dr. Gegesy Ferenc polgármester*

A határozatnak megfelelően a City Corner irodaház és az Ádám Jenő Zeneiskola épületének fizikális szétválasztásának a kivitelezése 2011. év harmadik negyedében befejeződött. A használatbavételi engedélyt Budapest, Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Iroda Építés-, Környezet-, és Közlekedéshatósági Csoportja 2012. február 29-én kelt, és 2012. március 21-én jogerős határozatával megadta.

A Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal 2012. április 25-én, 800112/2/2012. számon a telekalakítási engedélyt megadta.

A tényleges szétválasztás következtében a két tulajdonos a korábban kizárólagosan használt – és a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrész kizárólagos tulajdonába kerül, erre tekintettel értékkülönböt megfizetésére nem kerül sor, továbbá a jogügylet illetékmentes.

Ahhoz, hogy a műszaki szétválasztás és a telekalakítási engedély alapján a telekmegosztást az ingatlan-nyilvántartáson átvezessék, a feleknek szerződést kell kötniük a közös tulajdon megszüntetéséről.

Mellékelem a záradékolt Változási Vázrajzot, a használatbavételi engedélyt, a telekalakítási engedélyt és a tulajdonközösséget megszüntető szerződés tervezetét.

Fentiek alapján kérem, hogy szíveskedjenek hozzájárulni a mellékelt közös tulajdont megszüntető szerződés megkötéséhez.

Budapest, 2012. április 26.

dr. Bácskai János s.k.  
polgármester

#### Határozati javaslat

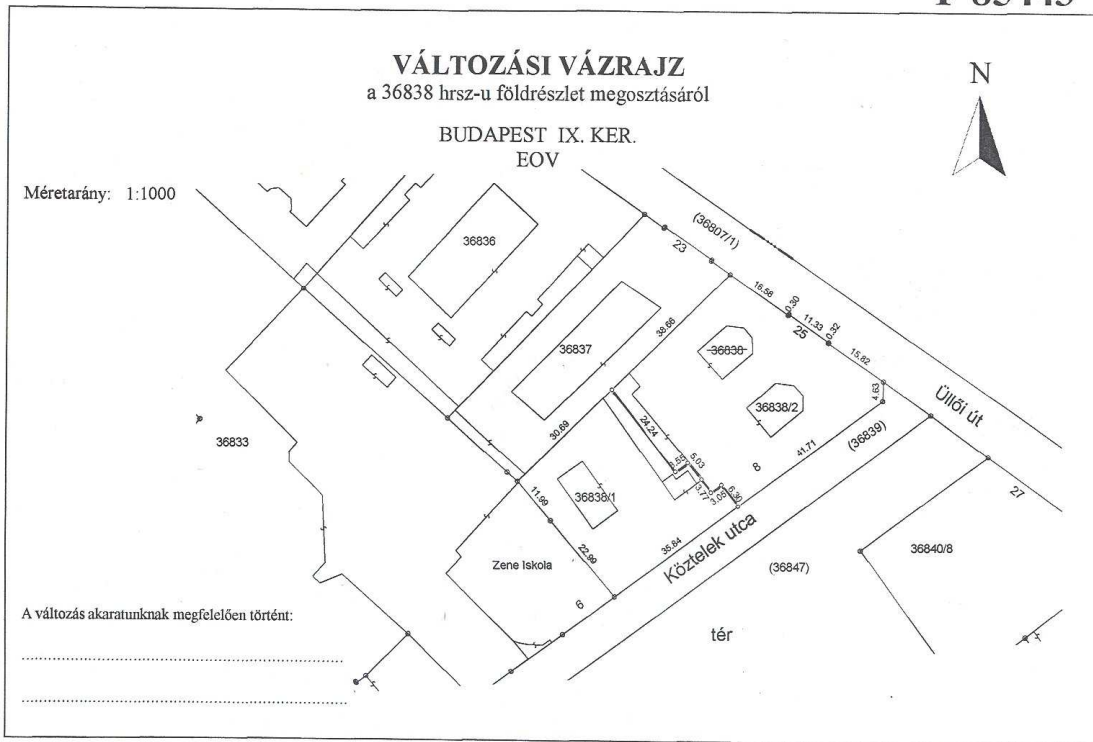
Budapest, Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest IX. kerület 36838 helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdonnak az előterjesztés mellékletét képező szerződésben foglaltak szerint történő megszüntetéséhez.
2. felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

felelős: dr. Bácskai János

határidő: 15 nap

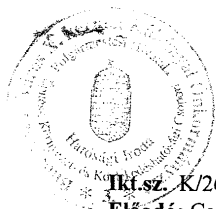
T-85443



TERÜLETKIMUTATÁS

HRSz	I. Változás előtt		Ak	II. Változás				III.	IV. Változás után							
	Terület jel ha m <sup>2</sup>			El- hozzásó terület HRSz-a, jele	Elesik ha m <sup>2</sup>	Hozzájön ha m <sup>2</sup>	I. + II. ha m <sup>2</sup>		HRSz	Művelési ág			Ak	Jegy- zet		
36838	-	-	3039	-	Megosztva 36838/1./2.hrsz- ra				3039	36838/1	-	Kivett iskola és udvar	-	1183	-	
										36838/2	-	Kivett Irodaház és udvar	-	1856	-	
Összesen:	-	-	3039	-					3039				-	3039		

<b>Feljegyzések:</b>		Munkaszám: 48/2011	Dátum: 2011 május 25.
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi	E vázrajz hatályon kívül helyezi	Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010 (IV.12.) EMM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.	
a ..... sz. vázrajz(ok) átvezetését	a ..... sz. alatt záradékolt vázrajzot.	Ingatlanrendező, Kamara és Kórház 1116 Budapest, Kővirágsor 71. Tel.: 06-70-211-3027 Adószám: 70040591-3-43 minőség-tanúsító földmérő Ing. rend. min. sz. 0550/1990 Kamara térv. Jóg. Szám: GD-T 01-13552	
<b>Földhivatali záradék</b> A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltni kell.		Készítette: <b>Dr Winklerné Fűrj Klára</b> 1116. Budapest Kővirágsor 71.	
Budapest, 2011. JÚN 22. záradékoló			
P. F. Zalaegerszegi Földmérési és Tervezési Intézet Ing. rend. min. sz.: IRFM sz.: 1249/1991		Lapok száma: 1 Lapszám:	



**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala Hatósági Iroda  
Építés-, Környezet-, és Közlekedéshatósági Csoport  
1102 Budapest, Szent László tér 29.**

**Tkt.sz. K/2696/5/2012/III.**

**Előadó: Csiky Zoltán**

**Telefon: 4338-387**

**Tárgy:** Budapest, IX. kerület, a Köztelek u. 8. szám alatt illetve az Üllői út 25. szám alatti, 36838 hrsz.-ú ingatlanon meglévő Ádám Jenő Zeneiskola és irodaépület szerkezeti szétválasztás használatbavételi engedélye

### **HATÁROZAT**

Speak & Spell Kft. (1015 Budapest, Szabó Ilonka u. 43-45/B. Fsz. 1.) építető megbízásából a Meto-Építő Zrt. (1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.) kérelmére a 2011. január 19-én kelt, és 2011. február 2-án jogerőre emelkedett K/222/1/2011/III. számú határozattal megadott építési engedély alapján megvalósult Budapest IX. kerület Köztelek u. 8. - Üllői út 25.szám alatti 36838 hrsz.-ú (sarképület) ingatlanon meglévő épület (Ádám Jenő Zeneiskola és irodaépület) szerkezeti szétválasztására, teherhordó végfalra és szerkezeti dilatációra az eljárásban közreműködött szakhatóságok figyelembevételével a

**használatbavételi engedélyt megadom.**

Szakhatósági állásfoglalások:

- 1. A Budapest Főváros Kormányhivatala VI.-VII.-VIII.-IX. Kerületi Népegészségügyi Intézet 2012. február 9-én kelt, V-R-024/01405-2/2012. számú szakhatósági állásfoglalása:**

„A Budapest, IX. kerület Köztelek u. 8. sz. alatt található Ádám Jenő Zeneiskola és az Üllői út 25. sz. alatt található irodaépület szerkezeti szétválasztása, valamint teherhordó végfal és szerkezeti dilatáció létesítése a zeneiskola oldalán tárgyú **használatbavételi engedélyezési eljáráshoz az alábbi SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁST** adom:

A használatbavételi engedélyhez közegészségügyi szempontból hozzájárulok.

- 2. A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 2011. október 24-én kelt, KTVF: 6689-3/2011. számú előzetes szakhatósági állásfoglalása:**

„Tisztelt Címzett, a Közép Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségre (a továbbiakban: Felügyelőség) tárgyi ügyben benyújtott kérelmére **előzetes szakhatósági állásfoglalást adok.**

A Bp. IX. ker. Köztelek u. 8. (Ádám Jenő Zeneiskola) és Üllői út 25., 36838 hrsz.-ú ingatlanon lévő irodaház, valamint zeneiskola épületét elválasztó tűzfal használatbavétel éhez kikötés nélkül **hozzájárulok.**

A szakhatósági állásfoglalás ellen külön fellebbezésnek helye nincs, az ezzel kapcsolatos jogorvoslati jog az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság által hozott határozat ellen irányuló fellebbezés keretében gyakorolható.”

- 3. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség 2012. február 22-én kelt, 681-3/2012/KP sz. szakhatósági állásfoglalás értelmében:**

„A Speak and Spell Kft. építető megbízásából a Meteo-Építő Zrt. (1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.) által kérelmezett a Budapest, IX. kerület Köztelek u. 8. sz. alatti Ádám Jenő Zeneiskola és az Üllői út 25. sz. alatti irodaépület szerkezeti szétválasztása, valamint teherhordó végfal és szerkezeti dilatáció létesítése a zeneiskola oldalán használatbavételi engedélyének megadásához tűzvédelmi szempontból **HOZZÁJÁRULOK.**

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 44. § (9) bekezdése alapján a szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat elleni fellebbezés keretében támadható meg.

Az eljárás során szakhatóságunk részéről költség nem merült fel.”

**Hatóságom feltételei:**

Felhívom az engedélyes figyelmét arra, hogy az építményt csak az építési és használatbavételi engedélyben megjelölt, illetve a jogszabályok szerint megengedett rendeltetésnek megfelelően és csak úgy szabad használni, hogy az élet- és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse.

Tájékoztatom az engedélyest, hogy a szerkezeti szétválasztás - kettős tűzfal - következtében az ingatlan megosztása lehetséges, erről jelen használatbavételi engedély jogerős példányának kézhezvétele után a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá telekalakítási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania.

Ezen határozat ellen a közléstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatalához lehet fellebbezni. A fellebbezést 30.000,- Ft-os illetékbélyeggel ellátva a hatóságomnál kell benyújtani.

**INDOKOLÁS**

Speak & Spell Kft. (1015 Budapest, Szabó Ilonka u. 43-45/B. Fszt. 1.) építető megbízásából a Meto-Építő Zrt. (1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.) a Budapest, IX. kerület, a Köztelek u. 8. szám alatt illetve az Üllői út 25. szám alatti, 36838 hrsz.-ú ingatlanon használatbavételi engedély kérelmet nyújtott be K/222/1/2011/III számú, 2011. január 19-én kelt és 2011. február 2-án jogerőre emelkedett határozattal megadott építési engedély alapján, megvalósult meglévő Ádám Jenő Zeneiskola és szomszédos (Üllői út 25.) irodaépület szerkezeti szétválasztására, és a teherhordó végfal és szerkezeti dilatáció létesítésére a zeneiskola oldalán.

A kérelmező hatóságomhoz 2011. szeptember 30-án érkezett használatbavételi engedély kérelmét hatásköröm és illetékességem hiánya miatt K/222/3/2011/III. számú végzéssel a benyújtott iratokat áttettem a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Jegyzőjének.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlan a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata rész tulajdonát képezi, ezért a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Jegyzője kizárási okkal fordult a Budapest Főváros Kormányhivatala felé.

A Budapest Főváros Kormányhivatal 50BP-2692/2/2011. sz-ú 2011. november 14-én kelt végzésében tárgyi ingatlan ügyében indított eljárásból a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Jegyzőjét kizárta, egyúttal az eljárás lefolytatására Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Jegyzőjét jelölte ki.

A benyújtott dokumentumok áttanulmányozása után hatóságom megállapította, hogy a kérelem hiányos ezért K/54181/2011/III. számú végzésemben hiánypótlásra szólítottam fel a kérelmezőt. Kérelmező a hiányosságokat teljes körűen 2012. február 6-án teljesítette.

A 2012. január 17-én megtartott helyszíni szemlén megállapítottam, hogy az épület szerkezeti szétválasztása a jogerős terveknek megfelelően megvalósult. Az épületrészek rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmasak. Ezt követően K/2696/1/2012/III. számú végzésemben megkeresem az érintett szakhatóságokat.

**A Budapest Főváros Kormányhivatala VI.-VII.-VIII.-IX. Kerületi Népegészségügyi Intézet 2012. február 9-én kelt, V-R-024/01405-2/2012. számú szakhatósági állásfoglalásának indoklása:**

„ A Speak and Spell Kft. építető megbízásából a Meto - Építő Zrt. (1191 Budapest, Ady Endre út 42-44) kérelmére indult fenti használatbavételi engedélyezési eljárás ügyében Intézetemet szakhatósági állásfoglalás kialakítása céljából Budapest Főváros X kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Iroda Építés-, Környezet-, és Közlekedéshatósági Csoport megkereste.

Hatáskörömet és illetékességemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról, a össznépszerű szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 323/2010. (XII. 27.) Korm. rendelet és az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatóság ellenőrzésekről szóló 193/2009 (IX. 15) Korm. rendelet határozza meg.”

**A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 2011. október 24-én kelt, KTVF: 6689-3/2011. számú előzetes szakhatósági állásfoglalásának indoklása:**

„A Meto-Építő Zrt. (1191 Bp. Ady Endre út 42-44.) a Bp. IX. ker. Köztelek u. 8. (Ádám Jenő Zeneiskola) és Üllői út 25., 36838 hrsz-ú ingatlanon lévő irodaház, valamint zeneiskola épületét elválasztó tűzfal használatbavételéhez előzetes szakhatósági állásfoglalás kialakítása céljából 2011. október 6-án kérelmet nyújtott be. A kérelemhez csatolta az építéshez adott, KTVF: 29723-312010 számú szakhatósági állásfoglalásban előírt építési hulladék nyilvántartó lapot és a befogadó nyilatkozatot.

Megállapítottam, hogy a fentiekben hivatkozott számú kérelméhez nem csatolta a környezetvédelmi, természetvédelmi, valamint a vízügyi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló többször módosított 33/2005. (XII. 27.) KvVM rendeletben (a továbbiakban: KvVM rendelet) megállapított igazgatási szolgáltatási díj befizetését igazoló bizonylat másolatát, illetve a Felügyelőség nyilvántartása szerint a szolgáltatási díj befizetése nem történt meg. Ezért KTVF: 6689-2/2011 számon hiánypótlási felhívást adtam ki.

Felszólításomra a KvVM rendelet I. sz. melléklet VI. fejezet 2.2 pontja szerint meghatározott 8500 Ft igazgatási szolgáltatási díjat a Meto-Építő Zrt. a Felügyelőségnek befizetette.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a hatáskörömbé utalt kérdések tekintetében a jogszabályi előírások betartásával a használatbavétel környezetvédelmi, természetvédelmi, illetve vízügyi érdeket nem sért, ezért szakhatósági állásfoglalásomat megadtam.

Előzetes szakhatósági állásfoglalásomat az építésügyi hatósági eljárásokról és építésügyi hatósági ellenőrzésekről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44. § (8) bekezdése, és a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján adtam meg.

A Ket. 44. § (9) bekezdése értelmében a szakhatósági állásfoglalás ellen külön fellebbezésnek nincs helye.

Kérem a Tisztelt Engedélyező Hatóságot, hogy tárgyi ügyben hozott határozatát a Ket. 78. § (1) bekezdése értelmében szíveskedjék a Felügyelőségre megküldeni.”

**A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség 2012. február 22-én kelt, 681-3/2012/KP sz. szakhatósági állásfoglalás indokolása:**

„A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Iroda Építés-, Környezet-, és Közlekedéshatósági Csoport tárgyi engedélyezési eljárásban szakhatóságként kereste meg kirendeltségünket. A megkereséshez csatolt iratokat, az ügyfél által benyújtott dokumentációban foglaltakat tűzvédelmi szempontból megvizsgáltuk, a helyszínt 2012. február 14-én megtekintettük, majd hozzájárultunk a használatbavételi engedély kiadásához.

Az önálló jogorvoslatot Ket. 44. § (9) bekezdése alapján zártam ki, és e jogszabályi helyre tekintettel adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

A szakhatósági állásfoglalást a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről és a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet-és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Kormány rendelet 3. § (1) bekezdése, az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése, valamint a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a határozza meg.”

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam. Határozatom meghozatalánál az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 44. §-ban és az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 193/2009 Korm. rend.) 35. § - 38. §-ban foglaltakat vettem figyelembe.

Az épület ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével összefüggő feladatokra a 193/2009. Korm. rend. 37. § (5) bekezdése alapján hívtam fel a kérelmező figyelmét.

A 164/2003. (X. 18.) Korm. rendelet, valamint az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet 10. §-ában elő írt hulladék kezeléssel össze függő feladatoknak, adatszolgáltatási kötelezettségének a kérelmező eleget tett, ezáltal a 193/2009 Korm. rend. 37. § (5) bekezdés e) pontjában elő írtaktól eltekintettem.

Az eljárás során irányadó ügyintézési határidő: 30 nap. Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be a Ket. 33. § (3) bekezdésében foglaltak.

Döntésemet az előírt ügyintézési határidőn belül hoztam meg.


A közvetlenül szomszédos - az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közös határvonalú – telekkel rendelkezni jogosultak ügyféli jogállását a 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján vizsgáltam, tekintettel a tárgyban foglalt építési munkálatokra ezért a szomszédos ingatlanok tulajdonosait nem értesítést határozatomról.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) bekezdése, valamint a 99. § (1) bekezdése biztosítja. A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. §-a valamint XV. sz. fejezete alapján állapítottam meg.

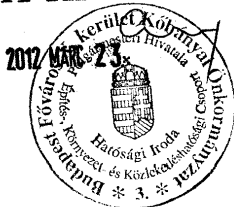
Hatásköröm és illetékességem a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

**A határozatról értesítést kapnak:** Külön ív szerint

Budapest, 2012. február 29.

Dr. Szabó Krisztián jegyző megbízásából:  
  
 Mednyánszky Miklós  
 csoportvezető

**A MÁSZOLAT HITELES:**



<b>FOGERŐS:</b>	
20 12 év 03 hó 21 nap	
..... ügyleti vezető	..... osztályvezető
P.H.	





Dr. Halász Gábor  
Ügyvéd

Dr. László Judit  
Ügyvéd, Társasági  
szakjogász

1072. Budapest, Klauzál tér 13. I/15

Tel.: 322-6658

Fax: 351 1709

e-mail: [hagabor@hu.inter.net](mailto:hagabor@hu.inter.net)  
e-mail: [paragrafus@freemail.hu](mailto:paragrafus@freemail.hu)  
[www.klauzalteriugyvedek.hu](http://www.klauzalteriugyvedek.hu)

## Tulajdonközösséget megszüntető szerződés

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata** (Statisztikai számjele: 15735722-8411-321-01, adószám: 15735722-2-43, képviseli: dr. Bácskai János polgármester, székhelye: 1092 Budapest IX. Bakáts tér 14.) a továbbiakban Ferencvárosi Önkormányzat, mint Tulajdonos I.  
és

**Speak & Spell Ingatlanberuházó és Fejlesztő Egyszemélyes Kft.** (Cg.: 01-09-875570, Statisztikai számjele: 13831743-7011-113-01, adószám: 13831743-2-41., képviseli: Michael Pelham Morris Olive ügyvezető, székhelye: 1015 Budapest, Szabó Ilonka utca 43-45. B. ép. fszt. 1.) a továbbiakban: Speak&Spell Kft., mint Tulajdonos II., a csatolt meghatalmazás alapján Tulajdonos II. képviseletében dr. Pataki Szabolcs, meghatalmazott jár el,  
(együttesen Szerződő Felek) között a mai napon az alábbiak szerint:

### Bevezető rendelkezések

1. Szerződő Felek közös tulajdonát képezi a **Budapest IX. ker. 36838 hrsz-ú**, természetben a Budapest IX. kerület, Üllői út 25. (Köztelek u. 8/b.) – Köztelek utca 8/a. szám alatti, 3039 m<sup>2</sup> telken található „kivett irodaház és iskola, udvar” megjelölésű ingatlan.
2. Az Önkormányzat 16/38-ad részben, míg az Speak&Spell Kft. 22/38-ad részben tulajdonosa az ingatlanoknak.
3. Szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlant természetben megosztva használják az alábbiak szerint.
  - A Budapest IX. kerület, Köztelek u. 8/b. szám alatti közigazgatási című ingatlant a Ferencvárosi Önkormányzat használja.
  - A Budapest IX. kerület, Üllői út 25. (Köztelek u. 8/b.) közigazgatási című ingatlant a Speak&Spell Kft. használja.

.....  
Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata, képviseli:  
Dr. Bácskai János  
Polgármester

.....  
Speak&Spell Kft., képviseli:  
Michael Pelham Morris Olive ügyvezető  
helyett: Dr. Pataki Szabolcs  
meghatalmazott képviselő

4. Szerződő Felek megállapítják, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan megosztására dr. Winklerné Fűrő Klára (1116. Budapest, Kővirágsor 71.) ingatlanrendező földmérőmérnök elkészítette a T-85443 számú Változási Vázrajzot (a továbbiakban: vázrajz). A vázrajz szerint az 36838 hrsz-ú ingatlan az alábbiak szerint kerül megosztásra:
- 36838/1 hrsz-ú „Kivett iskola és udvar” megnevezésű 1183 m<sup>2</sup> területű ingatlan.
  - 36838/2 hrsz-ú „Kivett irodaház és udvar” megnevezésű 1856 m<sup>2</sup> területű ingatlan.
- A Változási Vázrajzot a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatal 2011. június 22-én záradékolta.
5. A megosztáshoz szükséges és a Szerződő Felek által egyeztetett építési/bontási munkálatok elvégzése megtörtént. A használatbavételi engedélyt a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Iroda Építés-, Környezet-, és Közlekedéshatósági Csoportja 2012. február 29-én Határozatban adta meg. A használatbavételi engedély 2012. március 21-én emelkedett jogerőre.

#### **Felek szerződési akarata**

6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az 1. pontban leírt ingatlanra fennálló közös tulajdont a T-85443 számú Változási Vázrajz szerint megszüntetik.
7. A vázrajz szerinti megosztás során kialakuló ingatlanok – a 3. pontban megjelölt természetbeni használati megosztással egyezően – az alábbiak szerint kerülnek a Szerződő Felek tulajdonába:
- A Budapest IX. kerület, Köztelek u. 8/b. szám alatti közigazgatási című, 36838/1 hrsz-ú „Kivett iskola és udvar” megnevezésű 1183 m<sup>2</sup> területű ingatlan a Ferencvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerül.
  - A Budapest IX. kerület, Üllői út 25. (Köztelek u. 8/b.) közigazgatási című 36838/2 hrsz-ú „Kivett irodaház és udvar” megnevezésű 1856 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Speak&Spell Kft. kizárólagos tulajdonába kerül.
8. Az ingatlant 44 m<sup>2</sup> területre vonatkozó vezetékjog terheli a Budapesti Elektromos Művek Nyrt. javára, mely a megosztás után kialakuló mindkét ingatlant terheli. Az ingatlan természetbeni megosztása szükségessé teszi a vezetékjogra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megfelelő módosítását is. Ezért Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vezetékjog a vázrajz szerinti megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően a megosztás során kialakuló mindkét ingatlant terheli. Ennek alapján az ingatlan megosztásának átvezetését követően az ingatlan-nyilvántartásban:
- a megosztás során kialakuló 36838/1 hrsz-ú ingatlant 20 m<sup>2</sup>
  - a megosztás során kialakuló 36838/2 hrsz-ú ingatlant pedig 24 m<sup>2</sup>
- vezetékjog által érintett terület fogja terhelni a Budapesti Elektromos Művek Nyrt. javára.

.....  
Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata, képviseli:  
Dr. Bácskai János  
Polgármester

.....  
Speak&Spell Kft., képviseli:  
Michael Pelham Morris Olive ügyvezető  
helyett: Dr. Patáki Szabolcs  
meghatalmazott képviselő

### **Ingalan-nyilvántartási rendelkezések**

9. Szerződő Felek kölcsönösen hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonjog – eredeti szerzés és közös tulajdon megszüntetése jogcímén – a Budapest IX. kerület, **36838/1 hrsz.** alatti ingatlanra a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata javára, míg a Budapest IX. kerület, **36838/2 hrsz.** alatti ingatlanra a Speak&Spell Kft. javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
10. Szerződő Felek közösen hozzájárulnak, hogy a vezetékjog a Budapest IX. kerület, 36838/1 hrsz. alatti ingatlan 20 m<sup>2</sup> nagyságú területére illetve a Budapest IX. kerület, 36838/2 hrsz. alatti ingatlan 24 m<sup>2</sup> nagyságú területére a Budapesti Elektromos Művek Nyrt. javára bejegyzésre kerüljön.

### **Értékdifferencia**

11. Szerződő Felek kijelentik, hogy a megosztás során mindkét Szerződő Fél – az általa korábban kizárólagosan használt – és a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrész kizárólagos tulajdonába kerül, erre tekintettel egymástól ellenértéket nem igényelnek.

### **Birtokbaadás**

12. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindkét Szerződő Fél az általa korábban használt ingatlan birtokában marad, erre tekintettel a birtokbaadásról külön rendelkezni nem kell.
13. Szerződő Felek a megosztás során kialakuló ingatlanokat ismert és megtekintett állapotban szerzik meg.

### **Szavatossági rendelkezések**

14. Szerződő Felek szavatolnak – jelen szerződés tárgyát képező ingatlan – jelen szerződésen túli per-, teher- és igénymentességéért.
15. Kijelentik, hogy senkinek nem biztosítottak olyan jogot, mely Szerződő Felek tulajdonszerzését akadályozná.

### **Illetékrendelkezések**

16. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet illetékköteles vagyonátruházást nem tartalmaz. A tulajdonközösség megszüntetése kapcsán egyik Szerződő Fél sem jutott vagyoni előnyhöz.

.....  
Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata, képviseli:  
Dr. Bácskai János  
Polgármester

.....  
Speak&Spell Kft., képviseli:  
Michael Pelham Morris Olive ügyvezető  
helyett: Dr. Pataki Szabolcs  
meghatalmazott képviselő

### **Meghatalmazás**

17. Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, Földhivatal, Adóhivatal előtti eljárással megbízzák a Halász Gábor Ügyvédi Irodát, dr. Halász Gábor ügyvédet (1072 Budapest, Klauzál tér 13.).

#### **A szerződés jóváhagyása**

18. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés alapján megkötendő közös tulajdont megszüntető szerződéshez a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata képviselő-testületének hozzájárulása szükséges.

#### **Költségviselés**

19. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költséget (Halász Gábor Ügyvédi Iroda költsége) Speak&Spell Kft. viseli.

#### **Egyéb rendelkezések**

20. Szerződő Felek kijelentik, hogy sem szerzési, sem elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik.
21. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata képviselőtestületében eljáró dr. Bácskai János polgármester kijelenti, hogy érvényes felhatalmazással rendelkezik az önkormányzattól a szerződés megkötésére.
22. Speak&Spell Kft. képviselőtestületében eljáró dr. Pataki Szabolcs meghatalmazott képviselő kijelenti, hogy érvényes meghatalmazással rendelkezik az általa képviselt gazdasági társaságtól, jelen szerződés megkötésére.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, közös átolvasás és értelmezés után, eljáró ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá, és azt dr. Halász Gábor ügyvéd ellenjegyezte.

Budapest, 2012. május ...

.....  
Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata, képviseli:  
Dr. Bácskai János  
Polgármester

.....  
Speak&Spell Kft., képviseli:  
Michael Pelham Morris Olive ügyvezető  
helyett: Dr. Pataki Szabolcs  
meghatalmazott képviselő

#### **Ellenjegyzem:**

Dr. Halász Gábor ügyvéd  
1072 Budapest, Klauzál tér 13. 1. em. 15.  
Budapest, 2012. május 4.