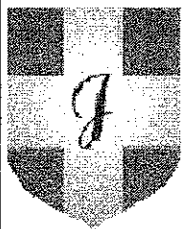


652 / 2010 JÚL 09 / y.

5/5



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete

2010. július 14-i ülésére

Előterjesztő: *[Signature]*  
Dr. Kocsis Máté  
polgármester

Ellenjegyzés: *[Signature]*  
Dr. Xantus Judit  
jegyző

Tárgy: Településrendezési szerződés jóváhagyása a Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan vonatkozásában

## VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	x
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	x
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

281/2010 (07.14.)

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

### Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály

### FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : *[Signature]* GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY, FŐÉPÍTÉSI IRODA

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

*[Handwritten note: beltről nem kellek jönnöt nem jelöl meg]*

AZ ANYAG TERJEDELME:

*[Handwritten note: 6 oldal becs.]*

ÉRKEZETT

2010 JÚL 09.

13<sup>20</sup>

**Meghívó szerinti napirendi pont:**

**Elfogadott napirendi pont:**

**Tárgy: Településrendezési szerződés jóváhagyása a Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan vonatkozásában**

Az előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester

A testületi ülés időpontja: 2010. július 14.

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: VKKB, GKKB

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Az előterjesztés készítője: Gazdálkodási Ügyosztály, Főépítési Iroda

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2007. december 5-i ülésén elfogadta **A BUDAPEST JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (JÓKÉSZ) SZÓLÓ 66/2007. (XII.10.) SZ. RENDELETÉT** és ezzel összefüggésben az alábbi határozatot hozta

**„754/2007. (XII.05.)**

*A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az alábbi területek építési szabályzatának hatályba léptetését, a kerületfejlesztési koncepcióval összefüggésben, az eredményes egyeztető tárgyalások után terjessze elő a polgármester:*

1. *a MÁV területek (Kerepesi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca – Dózsa György út által határolt terület, Asztalos Sándor utca menti vasúti pálya, valamint a Salgótarjáni út – Fiumei út – Orczy tér – Kőbányai út – Könyves Kálmán körút – vasúti pálya által határolt terület);*

2. *a 244 számú, Horváth Mihály tér – Német utca – József utca – Ór utca által határolt tömb és a Horváth Mihály tér területe;*

3. *a 308 számú, Kerepesi út – Százados út – Stróbl Alajos utca – Asztalos Sándor utca által határolt tömb területe.*

*a 3. pontban felsorolt 308 jelű tömbben a 38837/9 helyrajzi számú telek vonatkozásában a tárgyalások eredményesek voltak, ezért a Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az Étv. 30/A § szerinti településrendezési szerződés megkötésére.*

*A szerződéstervezetet a Polgármester terjessze elfogadásra a GKKB elé. A szerződéstervezetben az önkormányzati kötelezettségvállalás ellenértékeként 50 millió Ft + ÁFA szerepeljen.*

*Határidő: 15 nap.*

*A tömbben felsorolt többi telek, valamint a 316 jelű és a 320 jelű tömb vonatkozásában a Polgármester folytasson tárgyalásokat a fejlesztési szándékozó telektulajdonosokkal a településrendezési szerződés megkötéséről.*

*Felelős: Polgármester*

*Határidő: 2008. augusztus 31.”*

Az előterjesztés tárgyát képező Hungária krt. 26. szám alatti ingatlan a 320-astömbben van. A telek fejlesztését a német tulajdonosi háttérű IVG csoport projekt cége a KRIBUS kft. végzi.

*„Az IVG Hungary Kft. - az IVG Development GmbH leányvállalata - 1998 óta van jelen befektetőként és ingatlanfejlesztőként Magyarországon. A cég tevékenysége Budapesten presztízs elhelyezkedésű, "A" kategóriájú irodaházak fejlesztésére összpontosul az IVG Immobilien ingatlanfejlesztési (IVG Development) üzletága keretében. Az IVG Hungary Kft. tevékenységi köre az ingatlanfejlesztés, bérbeadás, akvizíció, valamint projekt management feladatok ellátása mellett kiterjed asset management (vagyonkezelő) feladatok ellátására is.”*

Beruházó az ingatlanon egy irodaépületet kíván megvalósítani, amelynek érdekében építési engedély iránti kérelmét az Önkormányzat építési engedélyezési hatóságához 2009. november 23. napján benyújtotta. Az építési engedélyezési eljárás folyamatban van. Beruházó a benyújtott építési engedélyezési dokumentációban, az Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007

(XII.12.) sz. rendelete („JÓKÉSZ”) 28.§ (5) bekezdése alapján 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutatót vett figyelembe.

Az építési engedélyezési eljárás során az építési hatóság 08-1836/9/2009 számon végzést bocsátott ki amelyben, többek között, olyan településrendezési szerződés becsatolását kéri, amely feljogosít a 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> helyett 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató alkalmazására. A JÓKÉSZ 38.§ (1) bekezdése alapján a 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató alkalmazáshoz településrendezési szerződés megkötése szükséges.

A településrendezési szerződés 2.2 pontjában a megvalósítandó településrendezési célok között az alábbiakra teszek javaslatot.

- ökológiai célú fejlesztése, zöldfelület kialakítása;
- közvilágítás fejlesztése;
- közlekedés, illetve a parkolási lehetőségek fejlesztése;

Beruházó arra tett ajánlatot, hogy a szerződéstervezet 2.2. pontjában meghatározott településrendezési célok megvalósítását támogatja, oly módon, hogy a Településrendezési Célok megvalósításának költségeit 5.000.000,-, azaz ötmillió, forint bruttó összeg erejéig átvállalja.

Beruházó a fentieket az ingatlanon tervezett beruházás használatbavételi engedélyének megszerzése után fizetné meg. Erre vonatkozó szerződés tervezetét mellékeljük.

A településrendezési szerződés tartalmáról, így különösen a településrendezési célokról és a megvalósítást támogató összegről a Képviselő-testület jogosult dönteni

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a melléklet szerződés tervezetét, az esetleges módosításokkal elfogadni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

A Képviselő-testület jelen előterjesztés mellékletét képező a 320-as számú tömbben található Hungária krt. 26.szám alatti ingatlan (hrs: 38872/4) vonatkozásában a **Kribus Ingatlanforgalmazó és ingatlanhasznosító Kft.-vel** (1117 Budapest, Neumann János u. 1. E. ép., cégjegyzékszám: 01-09-676231, adószáma: 11777728-2-43, statisztikai számjele: 11777728-6810-113-01, képviselő: Kay-Uwe Blandow, ügyvezető) kötendő Településrendezési Szerződést elfogadja és felkéri a polgármestert annak aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Budapest, 2010. július 8.

  
**Dr. Kocsis Máté**  
polgármester

Törvényességi szempontokból ellenjegyezte:



Dr. Xantus Judit

Jegyző

2010 JÚL 09

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött:

- (1) **BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT** (1082 Baross utca 63-67; adószáma: [\*]; statisztikai számjele: [\*], képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) („Önkormányzat”)

valamint a

- (2) **KRIBUS INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.** (1117 Budapest, Neumann János u. 1. E. ép., cégjegyzékszám: 01-09-676231, adószáma: 11777728-2-43, statisztikai számjele: 11777728-6810-113-01, képviselő: Kay-Uwe Blandow, ügyvezető) („Beruházó”)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

### I. ELŐZMÉNYEK

1.1. Beruházó a Budapest VIII. kerület, 38872/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 26. sz. alatt található saroktelek (a továbbiakban „Ingatlan”) bejegyzett tulajdonosa.

1.2. Beruházó az Ingatlanon egy irodaépületet kíván megvalósítani, amelynek érdekében építési engedély iránti kérelmét az Önkormányzat építési engedélyezési hatóságához 2009. november 23. napján benyújtotta. Az építési engedélyezési eljárás (a továbbiakban „Építési Engedélyezési Eljárás”) folyamatban van. Beruházó a benyújtott építési engedélyezési dokumentációban, az Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007 (XII.12.) sz. rendelete (a továbbiakban „JÓKÉSZ”) 28.§ (5) bekezdése alapján  $4,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  szinterületi mutatót vett figyelembe.

1.3. Az Építési Engedélyezési Eljárás során az Önkormányzat építési engedélyezési hatósága 08-1836/9/2009 számon végzést bocsátott ki amelyben, többek között, olyan településrendezési szerződés becsatolását kéri, amely feljogosít a  $4,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  helyett  $4,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  szinterületi mutató alkalmazására. Az Önkormányzat álláspontja szerint a JÓKÉSZ 38.§ (1) bekezdése alapján a  $4,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  szinterületi mutató alkalmazáshoz településrendezési szerződés megkötése szükséges.

1.4. A Felek jelen településrendezési szerződést a folyamatban lévő Építési Engedélyezési Eljárásra tekintettel és a jelen szerződésben meghatározott Településrendezési Célok megvalósítása érdekében kötik.

### II. A SZINTERÜLETI MUTATÓ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK

2.1 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlant is magába foglaló 320-as tömb („Tömb”) tekintetében a módosított JÓKÉSZ és JKSZT következtében településrendezési céljai között szerepel a 320-as számú tömb egyes ingatlanai jövőbeni fejlesztése következtében bekövetkező környezeti, forgalmi többlethatások ellensúlyozása.

2.2 A Felek rögzítik továbbá, hogy az Önkormányzatnak a Tömböt, illetve az Ingatlant érintő településrendezési céljai („Településrendezési Célok”) a Tömb, illetve az Ingatlan – a JÓKÉSZ és a JKSZT területi hatályán belül elhelyezkedő – környezetének fejlesztése különösen az alábbiak:

- ökológiai célú fejlesztése, zöldfelület kialakítása;
- közvilágítás fejlesztése;
- közlekedés, illetve a parkolási lehetőségek fejlesztése;

2.3 Beruházó vállalja, hogy a jelen szerződés 2.2. pontjában meghatározott településrendezési célok („**Településrendezési Célok**”) megvalósítását támogatja, oly módon, hogy a Településrendezési Célok megvalósításának költségeit 5.000.000,-, azaz ötmillió, forint bruttó összeg erejéig átvállalja (a továbbiakban „**Támogatás**”). Beruházó azt követő 15 napon belül köteles a Támogatás összegét az Önkormányzat részére megfizetni, hogy az alábbi feltételek mindegyike teljesült:

- 2.3.1 a Beruházó részére az Ingatlanra vonatkozó jogerős és végleges használatbavételi engedély(ek) került(ek) kibocsátásra, amely(ek) a 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató alkalmazása mellett elérhető összes bruttó szintterületet magába foglaló épület(ek) végleges használatbavételét engedélyezik a Beruházó által az építési engedélyezési eljárás (illetve építési céljára benyújtott terveknek megfelelően, ide értve azok esetleges későbbi engedélyezett módosításait is;
- 2.3.2 az Önkormányzat írásban közölte Beruházóval a bankszámlaszámot, amelyre a Támogatás összegét át kell utalnia;

A Támogatás összege tartalmazza az Önkormányzat jelen szerződéssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő összes költségét (közterhet).

2.4 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Támogatás összegét a Településrendezési Célok megvalósítására fordítja.

2.5 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Településrendezési Célok megvalósításához -ha szükséges - tanulmányterv(ek) elkészítéséről, illetve véleményezési eljárások lefolytatásáról gondoskodik. Amennyiben mindezek eredményeként a Településrendezési Célok módosítása szükséges, a Felek megfelelően módosítják a jelen szerződés 2.2-es pontját azzal, hogy a Támogatás összege nem változhat.

2.6 Az Önkormányzat a JOKÉSZ 38.§ (1) bekezdésére, jelen szerződés megkötésére és Beruházó alábbi 2.2. pontban vállalt kötelezettségére tekintettel kijelenti, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének időpontját követően az Ingatlan tekintetében minden további feltétel és kikötés nélkül alkalmazható legnagyobb szintterületi mutató értéke 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### III. INGATLANNYILVÁNARTÁSI RENDELKEZÉSEK

3.1. Beruházó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes földhivatal az Ingatlan tulajdoni lapjára a településrendezési kötelezettségvállalás tényét feljegyezze. Felek jelen szerződés 1. sz. melléklete útján meghatalmazzák a [Kövári Terecsák Salans Ügyvédi Irodát (...)], hogy a településrendezési kötelezettségvállalás tényének feljegyzése iránt a Felek képviselőiben az érintett hatóságok előtt eljárjon.

3.2. Az Önkormányzat Támogatás megfizetését követően köteles Beruházó részére haladéktalanul átadni azon írásbeli, a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képező formában és tartalommal aláírt nyilatkozatát, amelyben hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében a településrendezési kötelezettségvállalás ténye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

### IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

4.1 A Felek jelen szerződést az Önkormányzat képviselőtestületének [ ] sz. határozata alapján kötik.

4.2 A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényesen csak írásban és közös megegyezéssel módosítható.

4.3 A Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést jogutódaikra, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosára kiterjedő hatállyal kötik.

4.4 A Felek jelen szerződés alapján tett nyilatkozatai, kérelmei, követelései, a másik Félnek küldött értesítései kizárólag írásban érvényesek. Amennyiben jelen szerződés másképp nem rendelkezik, az értesítések – a Felek jelen szerződésben, vagy az írásbeli értesítésben megjelölt egyéb címére, személyes kézbesítés, légiposta, telex, vagy telefax útján tekinthetők érvényesnek.

A Felek a másik Félhez címzett értesítéseiket az alábbi személyeknek kötelesek megküldeni

Beruházó részére

[ ]

Önkormányzat részére: Budapest Józsefváros Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Gazdálkodási Ügyosztály

[ ]

4.5 Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelenné vagy hatálytalanná válik, vagy a bíróság, illetve más hatóság érvénytelenné nyilvánítja, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, és a Felek kötelesek a jelen szerződés céljához legközelebb álló, a Felek eredeti szerződéses szándékát tartalmazó érvényes rendelkezéssel pótolni.

4.6 A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés tartalmát, illetve annak minden adatát szigorúan bizalmasan kezelik. A Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a fenti adatokat – a bírósági eljárást kivéve - a másik Fél előzetes írásbeli engedélye nélkül nem hozzák nyilvánosságra. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan vagy a Beruházó bármely üzletrésze esetleges elidegenítését megelőzően a Beruházó bármely potenciális vevő részére a jelen szerződést teljes terjedelmében bemutassa.

4.7 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az épített környezet védelméről és alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény („Étv.”), illetve a Polgári Törvénykönyv („Ptk.”) rendelkezései irányadóak.

4.8 Jelen szerződés 6 (hat) egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, melyből az Önkormányzatot 4 (négy) a Beruházót 2 (kettő) eredeti példány illeti meg.

4.9 Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amikor mindkét Fél aláírta.

A Felek jelen szerződés elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

**Melléletek:**

1. sz. Melléklet: Ügyvédi meghatalmazás

2. sz. Melléklet: Településrendezési kötelezettségvállalás tényét törlő nyilatkozat

[Dátum]

[Aláírások]

