

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Ülés száma: 2/46 - 12/2016.
Iktatószám: 2/47 - 191/2016.
Az ülés időpontja: 2016. november 08.

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület Vasvári Pál u. 1. és a Budapest XV. kerület Obsitos u. 47. szám
alatt található ingatlanok telekalakításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ATLANTISZ Klíma Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság 2013 novembere óta bérli az önkormányzati tulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásban 81004 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület Vasvári Pál u. 1. (a továbbiakban: Vasvári 1.), és a 81003 hrsz.-ú, természetben a Budapest XV. kerület Obsitos u. 47. (a továbbiakban: Obsitos 47.) szám alatt található egymással határos ingatlanokat.

A Vasvári 1. ingatlan 437m² nagyságú telek, rajta 197m² alapterületű építménnyel. A telek beépítése 45%-os. Az Obsitos 47. ingatlan 224m² nagyságú telek.

A telkek L4/XV/2 kertvárosi építési övezetben találhatók. Nevezett területre nem készült KSZT, ezért rá a Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V.15.) ök. rendelet (a továbbiakban: KVSZ) általános előírásai alkalmazandók. A terület értékvédelemmel nem érintett.

KVSZ 27. § 2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület	
	beépítési módja	Legkisebb	Legnagyobb	Legnagyobb		Legkisebb	Legnagyobb
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	Zöld- felülete (%)	építménymagassága (m)	
L4/XV/2	SZ,O, I Z	400	1500	25	0,7	50	6,0;

A KVSZ alapján jelenleg egyik ingatlan sem felel meg teljes körűen a területre vonatkozó építési előírásoknak. A Vasvári 1. beépítési mértéke meghaladja a legnagyobb beépítési mértéket, a 25%-ot, az Obsitos 47. telek területe nem éri el a minimális 400m²-t.

A fentiek figyelembe vételével javaslom az épített környezet rendezettebbé alakítását a Vasvári 1. és az Obsitos 47. ingatlanok telekegyesítésével. Telekegyesítéssel kialakítható egy 661m² alapterületű telek, 30%-os beépítéssel. A tervezett összevonással a telek megfelel az építési telekre vonatkozó területi és szélességi kritériumoknak, ill. az összevonás után a beépítettség mértéke is javul, de még mindig túllépi a megengedett 25%-ot.

A telekalakítás célja tehát az, hogy a Vasvári 1. és az Obsitos 47. telkek egyesítésével a terület a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályoknak megfelelően. Ugyan a beépítettség cca. 5%-kal továbbra is meghaladja a KVSZ előírását, de a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (2) bekezdése kimondja, hogy *meglévő telkek esetében a telekegyesítés, [...] abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak.*"

A kialakuló telek a Rendeletben foglalt egyéb követelményeknek is megfelel, közútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető, és a meglévő építmény távolsága a tervezett telekhatártól szintén megfelelő.

A telekalakítás testületi elfogadása esetén gondoskodni kell a változási vázrajz földmérővel történő elkészítéséről, és a telekalakítási engedélyezési eljárásról szóló kérelem területileg illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáról.

A folyamat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdése szerinti eljárással, a *változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.* ”

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot az előterjesztésben foglaltak szerint fogadja el.

Budapest, 2016. október 27.,

Hajdu László
polgármester

(1.) Témafelelős: Jegyzői Iroda

(2.) Egyeztetésre megküldve: Főépítészeti Iroda

(3.) Mellékletek:

1. HR-9393/A/01/15 számú ATLANTISZ Klíma Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társasággal kötött helyiségbérleti szerződés
2. 81004 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lap
3. 81003 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lap
4. a Vasvári 1. és az Obsitos 47. telkek egyesítéséről készült tervezet
5. telekalakítás-engedélyezési eljárás megindításáról szóló kérelem

(4.) Bizottságok: ESZB JÜB KÉB KKB PTB VKB

(5.) Jegyzői láttaozás: 2016. október hó 27. nap

Aláírás:

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban 81004 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület Vasvári Pál u. 1. és a 81003 hrsz.-ú, természetben a Budapest XV. kerület Obsitos u. 47. szám alatti telkek összevonását kezdeményezi az ...-.../2016. ikt. sz. előterjesztés 4. melléklete szerint.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskadjék a változási vázrajz elkészítéséről, a telekalakítás-engedélyezési eljárás megindításáról, és a változásoknak az önkormányzati ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. november 8. elfogadásra, 2016. december 30. a változási vázrajz elkészítésére; 2017. január 31. a telekalakítás-engedélyezési eljárás megindítására; a telekalakítás engedélyezését követő 30 nap a változásoknak az önkormányzati ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére

Jogszabályi hivatkozás:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 23. pont, 23. § (1) és (2) bekezdés
- a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (1), (2) és (4) bekezdés
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdések

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

MEGÁLLAPODÁS
helyiségbérleti szerződés
átruházásáról és módosításáról

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat
 (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.)
 adószáma: 15515005-2-42
 képviseli: PALOTA HOLDING Zrt.

mint a bérlemény tulajdonosa és korábbi bérbeadója, úgyis mint szerződésből kilépő fél (a továbbiakban: **Tulajdonos**), másrészről a

PALOTA HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.
 (1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.)
 cégjegyzékszám: 01-10-041768
 adószám: 10706996-2-42
 bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11715007-20409346
 képviseli: Dr. Kiss Gyula vezérigazgató,

mint vagyonkezelő és bérbeadó, úgyis mint szerződésbe belépő fél (a továbbiakban: **Bérbeadó**), harmadrészről

ATLANTISZ Klíma Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
 székhely: 1155 Budapest, Vasvári Pál u. 1.
 cégjegyzékszám: 01-06-783628
 képviseli: Poesz Éva ügyvezető
 bankszámlaszám: 10800007-00000000-11649025
 adószám: 20936888-2-42,

mint bérlő, úgyis mint szerződésben maradó fél (a továbbiakban: **Bérlő**, a továbbiakban a három fél együtt: **Szerződő felek**) között, az alulírott helyen és napon, a következő feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük 2013. 11. 05. napján, HP-0422/A/001/13 számon helyiségbérleti szerződés jött létre a Budapest, XV. kerület 81004 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a természetben a XV. Budapest, Vasvári Pál u. 1. szám alatti ingatlanra, mely 197 m² alapterületű bérlemény, valamint a hozzá tartozó Budapest, XV. Obsitos tér 47. szám alatt található 224 m² összterületű telekre vonatkozólag.
2. Szerződő felek megállapítják, hogy Tulajdonos *a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI. 1.) önkormányzati rendeletben* a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vagyonkezelői jogát 2015. július 1-jei hatállyal a Bérbeadó részére átruházta, amely az 1. pont szerinti helyiségbérleti szerződés átruházását és módosítását teszi szükségessé.
3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Tulajdonos, mint szerződésből kilépő fél **2015. július 1-jei hatállyal** a Bérbeadóra, mint szerződésbe belépő félre átruházza az őt megillető jogok és az őt terhelő kötelezettségek összességét. Ezen időponttól kezdve a Bérbeadót, mint a szerződésbe belépő felet megilletik mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a Tulajdonost, mint szerződésből kilépő felet a Bérlővel, mint szerződésben maradó féllel szemben a szerződés alapján megillették és terhelték. A Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban is, hogy a szerződés átruházással a szerződés biztosítékai is egyidejűleg átruházásra kerülnek a Tulajdonosról a Bérbeadóra.

4. Tekintettel arra, hogy Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) szerint adó alany (ÁFA körbe tartozik), ezért a Szerződő felek megállapodnak abban, hogy 2015. július 1-jétől a helyiségbérleti szerződés szerinti bérleti díj az általános forgalmi adó (ÁFA) összegével növelten kerül a Bérbeadó részéről a Bérlő részére kiszámlázásra, tehát az 1. pont szerinti helyiségbérleti szerződés 3. pont 6. bekezdése a következőre módosul:

„Bérleti díj: 350.000,- Ft + ÁFA/hónap”

5. Az 1. pont szerinti helyiségbérleti szerződés egyéb rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.
6. Jelen megállapodás 2 (két) számozott oldalból áll és 4 (négy) eredeti példányban készült.
7. Jelen megállapodást a Szerződő felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2015. június. 24.



Tulajdonos

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat
képviselében PALOTA HOLDING Zrt.
képv.: Dr. Kiss Gyula vezérigazgató

Bérbeadó

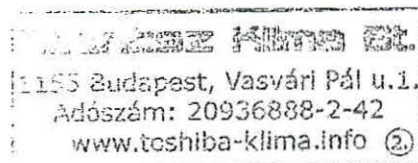
PALOTA HOLDING Zrt.

Képviseli: Dr. Kiss Gyula vezérigazgató

Bérlő

ATLANTISZ Klíma Bt.

Képviseli: Poesz Éva ügyvezető



a(z) ...-.../2016. ikt. sz. előterjesztés 2. melléklete

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/341436/2016

2016.10.19

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 81004 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Vasvári Pál utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

- Kivett műhely, udvar

0

437

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38987/1/1999/99.01.18

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

a(z) ...-.../2016. ikt. sz. előterjesztés 3. melléklete

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/341421/2016

2016. 10. 19

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 61

Belterület 81003 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV. KER. Obaitos utca 47. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	224	0.00		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 144429/1999/1999.05.27

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST Boeszkai utca 1/--3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik



MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

TERVEZETT ÁLLAPOT

TELEKALKITÁS - OBSITOS UTCA 47. - VASVÁRI PÁL UTCA 1.

2016.10.21.

Budapest XV. kerületi Önkormányzat - Főépítési Iroda

ELŐTERJESZTÉS 1. MELLÉKLETE

M 1:1000

Érkezési idő:.....

Iktatószám.....

KÉRELEM

a 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet szerinti telekalakítás-engedélyezési eljárás megindítására

I. A TELEKALAKÍTÁST KÉRŐ (MEGBÍZÓ) ADATAI

I. 1. Természetes személy esetén

családi név:.....
 utónév:.....
 születési hely:.....
 születési idő: - -
 anyja születési neve:.....
 lakcím:

elérhetősége: telefon:.....fax:.....e-mail:

I. 2. Jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén

megnevezése.....
 székhelye.....
 elérhetősége: telefon:.....fax:.....e-mail:.....
 gazdálkodó szervezet statisztikai számjele - - -

II. A MEGBÍZOTT ADATAI

(amennyiben a telekalakítás engedélyezése tárgyában megbízott/képviselő jár el)

neve (megnevezése):

címe (székhelye):

természetes személy esetén

születési hely:születési idő: - -

elérhetősége: telefon:.....fax:.....e-mail:.....

III. A TELEKALAKÍTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS KÖLTSÉGEINEK VISELŐJE (BEFIZETŐJE)
(a megfelelő válaszokat X jellel kérem megjelölni!)

a megbízó

a megbízott

A befizetés módja:

készpénz befizetés

készpénz átutalási megbízás

átutalási megbízás

átutalással történő fizetés esetén:

pénzintézet megnevezése:.....

számlaszám:.....

IV. A TELEKALAKÍTÁSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGJELÖLÉSE

telekalakítási engedélyezési eljárás

egyesített telekalakítási eljárás¹

V. A TELEKALAKÍTÁSI ELJÁRÁS CÉLJÁNAK MEGJELÖLÉSE

telekcsoport újraosztása

telekfelosztás

telekegyesítés

telek-határrendezés

VI. A KÉRELEMMEL ÉRINTETT INGATLAN (OK) FELSOROLÁSA

Település:.....

Fekvés:.....

Az érintett földrészlet(ek) helyrajzi száma telekalakítás előtt	

¹ *Az egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelem telekalakítás engedélyezésére, és egyúttal a telekalakítással bekövetkezett változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányul. Ez esetben mellékelni kell a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 1. sz. melléklete szerinti kérelmet is!*

VII. A KÉRELEMMELE EGYIDEJŰLEG BENYŰJTOTT MELLÉKLETEK FELSOROLÁSA

Dokumentáció elnevezése	db száma	terjedelme (lap/pld.)
Telekalakítási dokumentáció	tartalomjegyzék szerint	

B EC SATOLT ELŐZETES SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁSOK

Szakhatóság	Az érvényesség lejárata

VIII. A TELEKALAKÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ VIZSGÁLATÁVAL KAPCSOLATOS HATÓSÁGI ÉRTESÍTÉS TOVÁBBÍTÁSÁT

- a kérelmező (megbízó) részére kéri
- a megbízott (képviselő) részére kéri
- a dokumentáció készítője részére kéri

IX. A TELEKALAKÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ KÉSZÍTŐJÉRE VONATKOZÓ ADATOK

A telekalakítási dokumentáció készítőjének neve:

Értesítési címe (székhelye):

Elérhetősége (telefonszám vagy e-mail cím):

X. A TELEKALAKÍTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL ÉRTESÍTÉST

kérek

nem kérek

Megjegyzések:

.....

.....

.....

.....

.....

XI. AZ IGAZGATÁSI SZOLGÁLTATÁSI DÍJ MEGFIZETÉSÉRE VONATKOZÓ ADATOK

(a földhivatal tölti ki!)

[A 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (2) bekezdése szerint]

az eljárásban érintett földrészletek száma.....db

a telekalakítás engedélyezésének igazgatási szolgáltatási díja:.....Ft.

a szakhatósági közreműködés díja.....Ft.

fizetendő összes díj.....Ft.

Készpénz befizetés esetén a földhivatali pénztáros nyilatkozata:

.....,évhónap.

.....
a kérelmező (vagy megbízott) aláírása