

## MEGÁLLAPODÁS felépítmény és tartozékai ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezéséről

mely létrejött egyrészről

### Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat

(1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.)

adószám: 15735784-2-42

KSH: 15735784-7511-321-01

törzsszám: 735782

képviseli Hajdu László polgármester

mint földtulajdonos (a továbbiakban: **Földtulajdonos**), másrészről

### Budapest Főváros Önkormányzata

(1052 Budapest, Városház u. 9-11.)

adószám: 15735636-2-41

KSH: 15735636-8411321-01

törzsszám: 735638

képviseli: a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben eljáró Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság elnöke, dr. Láng Zsolt

mint építkező (a továbbiakban: **Építkező**, Földtulajdonos és Építkező a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett

### I. Előzmények

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy 2014. 10. 10-én Földhasználati jogot alapító megállapodást kötöttek (a továbbiakban: **Földhasználati megállapodás**) abból a célból, hogy a Földtulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló, a Budapesti 2. Számú Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, XV. ker., 88863/5 hrsz-ú, 7862 m<sup>2</sup> területű ingatlanán (a továbbiakban: **Ingatlan**) az Építkező a KEOP-1.1.1/B/10-11-2013-0002 azonosító számú, „A fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer környezetbarát technológiáinak bővítése, a hulladékfeldolgozás és újrahasznosítás arányának növelése” c. projekt keretében Szemléletformáló és Újrahasználati Központot létesítsen. Ennek érdekében Szerződő Felek az Ingatlan egészére a Földhasználati megállapodással az Építkező javára 10 évre földhasználati jogot alapítottak, valamint a Földhasználati megállapodásban részletesen szabályozták az épület létesítésével és a föld használatával kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket.
2. A Földhasználati megállapodás értelmében Szerződő Felek között az Ingatlanon a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:18. § (1) bekezdése szerint osztott tulajdon keletkezik, vagyis Építkező tulajdonába kerülnek az általa az Ingatlanon létesítendő építmények (az épület és annak tartozékai, a továbbiakban együtt: **Felépítmény**), míg az alapul fekvő telek tulajdonjoga változatlanul a Földtulajdonost illeti meg (Földhasználati megállapodás II. 2. pont első bekezdés).
3. Földtulajdonos a Földhasználati megállapodás II. 2. pontjának második bekezdésében feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban az Építkező tulajdonaként feltüntetésre kerüljön, továbbá a Szerződő Felek megállapodtak, hogy fentiekről külön megállapodást kötnek a jogerős használatbavételi engedély megszerzését követően, valamint rögzítették, hogy a külön albetét kialakítására irányuló megállapodásban Földtulajdonos Építkezővel szemben a Földhasználati megállapodásban rögzítettekhez képest további feltételeket nem támaszt.

### II. A tulajdonjogi rendelkezések

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Építkező a Felépítményt megvalósította, a Felépítményre vonatkozó használatbavételi engedély 2016. május 25-én jogerőre emelkedett (1. számú melléklet).

2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Felépítmény az alábbiakból áll:

- a) 1178 m<sup>2</sup> alapterületű épület (a továbbiakban: Épület),
- b) az Épületnek a 45/2016. munkaszámú 2016. október 24-én készült, a jelen megállapodás 2. számú mellékletét képező épületfeltüntetési változási vázrajzon (a továbbiakban: Változási Vázrajz) feltüntetett tartozékai (a továbbiakban: Tartozékok) úgymint: 8 db kerékpár tároló 12 m<sup>2</sup>, két helyen kialakított 10 db gépkocsi parkolóhely 70 m<sup>2</sup> és 55 m<sup>2</sup>, porta épület 30 m<sup>2</sup>, kerti szín 110 m<sup>2</sup>, játszótér 190 m<sup>2</sup>, két helyen kialakított hulladékudvar térbeton felülete 1620 m<sup>2</sup> és 140 m<sup>2</sup>, épületkörüli járda 1,5 méter szélességben, közösségi kert 24 m<sup>2</sup>, út szakaszok 1014 m<sup>2</sup>.

Ad a): Szerződő Felek rögzítik, hogy az a) pont alatti Épület a Földhasználati megállapodás alapján az Építkező kizárólagos tulajdonát képezi.

Ad b): Szerződő Felek rögzítik és a Földtulajdonos kifejezetten tudomásul veszi, hogy a b) pont alatti Tartozékokat kizárólagosan az Építkező valósította meg, az I.1. pontban megjelölt projekt keretében, melyre tekintettel azokat az Építkező a könyveiben, - mint az I. 1. pontban megjelölt projekt keretében elkészült, 2015. novemberében aktivált, fenntartási kötelezettséggel terhelt projektelemeket -, mint idegen tulajdonon végzett beruházást, sajátjaként tartja nyilván. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a 88863/5 hrsz-ú ingatlanról 2017. 05. 10-én Helyszínrajzot készítették, amelyen feltüntetésre kerültek a b) pont alatti tartozékok. A Helyszínrajzot Szerződő Felek a jelen Megállapodás 3. számú mellékletévé tették.

### III. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

Figyelemmel az előzményekben foglalt Földhasználati megállapodásra és a Felépítményre vonatkozó jogerős használatbavételi engedély meglétére, Szerződő Felek a jelen megállapodással kívánják megvalósítani az Építkező kizárólagos tulajdonát képező Felépítmény önálló ingatlanként történő kialakításának ingatlan-nyilvántartási rendezését.

1. Földtulajdonos a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló Budapest XV. ker. 88863/5 hrsz-ú ingatlanon a 45/2016. munkaszámú, 2016. október 24-én készült, a jelen megállapodás 2. számú mellékletét képező épületfeltüntetési változási vázrajzon (a továbbiakban: Változási Vázrajz) 88863/5/A hrsz-on feltüntetett, az Építkező kizárólagos tulajdonát képező 1178 m<sup>2</sup> alapterületű Épület önálló ingatlanként kialakításra kerüljön. Szerződő Felek együttesen kérik az újonnan megnyitásra kerülő Budapest XV. ker. **88863/5/A hrsz-ú** tulajdoni lap fentiek szerinti megnyitását és arra az Építménynek a Változási Vázrajz tartalma szerint történő feltüntetését (**önálló ingatlan kialakítása**).
2. Földtulajdonos a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló Budapest XV. ker. 88863/5 hrsz-ú ingatlanon létesült, 1178 m<sup>2</sup> alapterületű Épületre az újonnan megnyitásra kerülő Budapest XV. ker. 88863/5/A hrsz-ú tulajdoni lapon „ráépítés” jogcímén, az Építkező, azaz Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (**tulajdonjog bejegyzési engedély**).
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2014. 10. 10-én köztük létrejött Földhasználati megállapodás, mint a földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye, a Ptk. 5:19. § (1) bekezdés szerint feljegyzésre került a Budapest XV. ker. 88863/5 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján. Szerződő Felek a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 2014. 10. 10-én létrejött Földhasználati megállapodás, mint a földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye, a Ptk. 5:19. § (1) bekezdés szerint a Budapest XV. ker. 88863/5/A hrsz. alatt újonnan nyitandó tulajdoni lapon az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön (**A Földhasználati megállapodás feljegyzése**).
4. Szerződő Felek ismételten rögzítik, hogy a Földhasználati megállapodás II./3. pontjában megállapították, hogy a földhasználati jog alapítása, valamint gyakorlása - a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. §-ának (13) bekezdése és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény „hulladékgazdálkodás” közfeladatot

meghatározó 23. § (4) bekezdésének 11. pontjára tekintettel - ingyenes, azaz Építkező ellenszolgáltatás megfizetésére nem köteles.

5. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, mivel az Ingatlan és a Felépítmény tulajdonjoga elválik, a Ptk. 5:20. § alapján a Földtulajdonost a Felépítményre, a Felépítmény mindenkori tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg.

Fentiekre figyelemmel a Földtulajdonos, Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló Budapest XV. ker. 88863/5 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára a Ptk. 5:20. §-a alapján a Felépítmény fennállásának időtartamáig szóló elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre a 88863/5/A hrsz-ú Felépítmény ingatlan mindenkori tulajdonosa javára **(elővásárlási jog bejegyzési engedély I.)**,

valamint

Budapest Főváros Önkormányzata, mint Építkező feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonába kerülő Budapest XV. ker. 88863/5/A hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára a Ptk. 5:20. §-a alapján a Felépítmény fennállásának időtartamáig szóló elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre a 88863/5 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára **(elővásárlási jog bejegyzési engedély II)**.

#### IV. A Földhasználati megállapodás módosítása

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földhasználati megállapodásban a földhasználati jog gyakorlásának a feltételeit 10 év határozott időtartamra vonatkozóan szabályozták, azonban a Ptk. 5:145. § (1) bekezdése alapján Építkezőt a Felépítmény által elfoglalt földterületre a Felépítmény fennállásáig illeti meg földhasználati jog. Szerződő Felek fentiekre tekintettel megállapodnak, hogy a Földhasználati megállapodást jelen megállapodás aláírásával akként módosítják, hogy a földhasználati jog gyakorlását a Felépítmény fennállásáig meghosszabbítják változatlan feltételek mellett, a fenti III.5. pontban foglaltakra tekintettel ingyenesen.

Földtulajdonos a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló Budapest XV. ker. 88863/5 hrsz-ú ingatlanra 10 éves határozott időre az Építkező javára bejegyzett földhasználati jog törlése mellett az Építkező javára a Felépítmény fennállásáig szóló, a Ptk. 5:145. § (1) bekezdésén, mint jogcímen alapuló földhasználati jog kerüljön bejegyzésre.

#### V. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Mind Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata, mind Budapest Főváros Önkormányzata kijelenti, hogy Magyarországon működő, a magyar jogszabályok alapján megalakult önkormányzatoknak minősülnek.
2. A jelen Megállapodás tartalmának az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről Építkező gondoskodik, valamint viseli az ennek érdekében felmerülő valamennyi költséget. Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviselőjük ellátásával meghatalmazzák dr. Krompaszky Adrienn jogtanácsost (Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Jogi Főosztály; cím: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; jogtanácsosi névjegyzékszám: Főv. Törvényszék 6836.). Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen megállapodás aláírása részükről egyúttal a jogtanácsosnak történő meghatalmazás adását is jelenti.
3. Építkező képviselője kijelenti, hogy jelen megállapodást Építkező részéről Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatalának jogtanácsosa, dr. Krompaszky Adrienn jogtanácsos (1052 Budapest, Városház u. 9-11., jogtanácsosi névjegyzékszám: Főv. Törvényszék 6836.) látja el kézjeggyével.
4. Földtulajdonos képviselője kijelenti, hogy jelen megállapodást Földtulajdonos részéről Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának jogtanácsosa, dr. Trinn Miklós jogtanácsos (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., jogtanácsosi névjegyzékszám: Főv. Bíróság 12607) látja el kézjeggyével.

5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásban nem részletezett kérdésekben a Ptk. szabályait, valamint a Szerződő Felek által 2014. 10. 10-én megkötött Földhasználati megállapodást tekintik irányadónak.
6. Jelen szerződés tíz (10) eredeti példányban készült, abból kettő (2) példány a Földtulajdonost, nyolc (8) példány az Építkezőt illeti.
7. Szerződő Felek e megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás az aláírás napján lép hatályba. Amennyiben az aláírás nem egyidejűleg történik a Szerződő Felek részéről, úgy a hatályba lépés napja a későbbi aláírás időpontja.

Mellékletek:

1. Jogerős használatbavételi engedély
2. 45/2016. munkaszámú változási vázrajz
3. Helyszínrajz a 88863/5 hrsz-ú ingatlanról

Budapest, 2017. ....hó.....nap

Budapest, 2017. ....hó.....nap

.....  
**Budapest Főváros Önkormányzata**  
 átruházott hatáskörben eljáró  
 Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-  
 hasznosítási Bizottság  
 képviselőjében  
 dr. Láng Zsolt elnök  
**Építkező**

.....  
**Budapest Főváros XV. kerületi**  
**Önkormányzat**  
 képviselőjében  
 Hajdu László polgármester  
**Földtulajdonos**

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:  
 Budapest, 2017.

Ellenjegyzem:  
 Budapest, 2017.

.....  
 Verő Tibor főosztályvezető  
 Pénzügyi Főosztály

.....  
 Dr. Lamperth Mónika  
 jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
 Budapest, 2017.

.....  
 Hórich Szilvia  
 Közgazdasági Főosztályvezető

Ellenjegyzem:  
 Budapest, 2017.

Ellenjegyzem:  
 Budapest, 2017.

.....  
 dr. Krompaszky Adrienn  
 jogtanácsos  
 1052 Budapest, Városház u. 9-11.,  
 jogtan. névjegyz.sz:  
 Főv. Törvényszék 6836.

.....  
 dr. Trinn Miklós  
 jogtanácsos  
 (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.)  
 Bp. Főv. XV. ker. Polgármesteri Hivatal  
 jogtanácsosa  
 igazolvány szám: Főv. Bíróság 12607

Jelen Megállapodás szövege megegyezik a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottságának 2017. 09. 05-i ülésére előterjesztett és a Bizottság által jóváhagyott szöveggel. Határozat száma: ...../2017. (.....) Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság határozata.

Jelen Megállapodást Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete .../2017. (IX. 26.) ök. számú határozatával jóváhagyta.