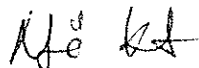
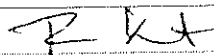


ELŐTERJESZTÉSa **Képviselő-testület** / Bizottság*

2021. év október hónap 14. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: A Budapest XVIII. kerület, 155447/19 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon vezetékjog alapításával és bejegyzésével kapcsolatos döntés

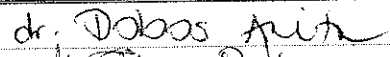

Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Lality-Szegő Krisztina	vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF)	
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	

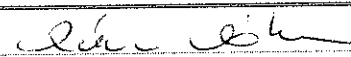
Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás
--		


Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Dobos Anita	jogi referens (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	főosztályvezető (GFO)	


Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Kőrös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: TUL**Javasolt meghívott: --**A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*Az előterjesztés zárt kezelését kérjük / nem kérjük*

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület, 155447/19 helyrajzi számú, természetben a 1183 Budapest, Thököly út 3. szám alatti, „kivett orvosi rendelő” megnevezésű, 3924 m² alapterületű korlátozottan forgalomképes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi terheket tartalmazza:

- III/2.: vezetékjog 196 m² területre, az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára (bejegyző határozat száma: 46604/3/2000/00.03.23)
- III/3.: vezetékjog 212 m² területre, a FŐTÁV Zrt. jogosult javára (bejegyző határozat száma: 148600/2/2011/11.06.06)
- III/4.: vezetékjog 41 m² területre, az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára (bejegyző határozat száma: 75421/1/2014/12.01.19)

A Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: FCSM Zrt.) egy folyamatban lévő, új bekötővezeték kiépítésének ügyintézése során jelezte az Önkormányzat felé, hogy az Ingatlan alatt húzódó, az FCSM Zrt. tulajdonába tartozó és általa üzemeltetett 20 cm-es, 1968-ban épült, elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna, valamint két, 30 cm-es, 1989-ben épült, elválasztott rendszerű csapadécsatorna vonatkozásában vezetékjogi szerződést kíván kötni a csatornák zavartalan, folyamatos üzemeltetése céljából. Továbbá az új bekötővezeték kiépítéséhez szükséges Szolgáltatói hozzájárulás kiadásának feltételeként jelölték meg a vezetékjogi szerződés megkötését.

Az FCSM Zrt. a vezetékjog alapításához szükséges dokumentumokat megküldte az Önkormányzat részére, úgymint a szerződéstervezetet, valamint a szerződéstervezet 1. számú mellékletét képező, a FORMAP Kft. által 2021-13 munkaszám alatt készített és a Földhivatal által 2021. március 20. napján záradékolt változási vázrajzot.

A változási vázrajz szerint az Ingatlant a 155447/19 helyrajzi számú földrészlet alatt lévő szennyvízcsatorna és 2 db csapadécsatorna, valamint a hozzájuk tartozó biztonsági övezetek összesen 548 m² kiterjedésben érintik.

A szerződés tervezet szerint a vezetékjog alapítása 4.416 Ft + ÁFA összeg fejében történik.

Tekintettel arra, hogy a fent részletezett vezetékjog alapításra vonatkozóan az önkormányzati rendeletek nem tartalmazznak hatásköri rendelkezéseket, a vezetékjog alapításáról szóló megállapodás megkötése tárgyában a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja alapján:

„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét:

a) Ingatlan és ingó vagyon esetében minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni.

...”

A vezetékjog alapítással járó értékcsökkenés megállapítása érdekében a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. értékbecslést készített. A 2021. május 20. napján kelt értékbecslés szerint a teljes telekingatlan bruttó forgalmi értéke 196.200.000,- Ft, míg a vezetékjoggal terhelni kívánt, 548 m²-es telekrész forgalmi értéke: 27.400.000,- Ft.

Az értékbecslésben meghatározásra került a telki szolgalmi jog értéke is, amely az egész ingatlanra vetítve 49.050.000,- Ft. A vezetékjog (mint az értékcsökkenés) bruttó értéke – 548 m² területre vetítve – 6.850.000,- Ft, azaz hatmillió-nyolcszázötvenezer forint.

Az elkészült értékbecslés alapján, a fent megadott értékcsökkenés abban az esetben lenne reális, ha a szolgalmi jogot egy másik ingatlan érdekében alapítanák. A kerületi közműterkép alapján azonban megállapítható, hogy a vezetékjog alapítás arra a meglévő szennyvíz- és csapadékvíz elvezető csatornára vonatkozik, amely kizárólag a rendelőintézetben keletkező szennyvíz, és a kizárólag a rendelőintézet parkolójában összegyűlt csapadékvíz elvezetését szolgálja.

Így az értékbecslés megállapításai szerint „*ebben az esetben a közművek megléte ... nem csökkenti az ingatlan értékét.*”

A fentieket figyelembe véve kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonát képező Budapest XVIII. kerület, 155447/19 helyrajzi számú, természetben a 1183 Budapest, Thököly út 3. szám alatti, „kivett orvosi rendelő” megnevezésű, 3924 m² alapterületű ingatlan 548 m² nagyságú területére – 4.416 Ft + ÁFA összeg ellenében – a FORMAP Kft. által 2021-13 munkaszám alatt készített és a Földhivatal által 2021. március 20. napján záradékolt változási vázrajz alapján a Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára az ingatlan-nyilvántartásba vezetékjog kerüljön bejegyzésre.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti vezetékjog alapítására vonatkozó szerződés véglegesítést követő aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021 OKT 0 6.

Mellékletek:

1. számú: Értékbecslés
2. számú: Vezetékjog alapítására vonatkozó szerződés tervezete



Budapest XVIII. ker. Thököly út 3. sz. alatti telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 155447/19



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2021. május 20.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Thököly út 3.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2021. 05. 12-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 155447/19
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett orvosi rendelő
 - Az ingatlan területe: 3924 m².
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: a T-64152 ttsz. alapján a 155447 hrsz-ú ingatlan lejegyezve és megosztva a 155447/1-42 hrsz-ú ingatlanokra.
VezetékJog 196 m² területre. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.
VezetékJog 212 m² területre. Jogosult: FÖTÁV Zrt.
VezetékJog 41 m² területre. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Lónyaytelepen, a Thököly út mentén elhelyezkedő, 155447/19 hrsz-ú, kivett orvosi rendelő megnevezésű ingatlanon létesítendő vezetékjogból adódó értékcsökkenés megállapítása.
4. **Megbízó:**

Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
 - Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékbecslés kizárólag a földterületre korlátozódik, és nem vettük figyelembe a magántulajdonban lévő felépítmény értékét.
 - Az ingatlanon létesítendő telki szolgalmi jog értékének meghatározása.
6. **Közműellátottság:**

Az alábbi közművek a Thököly úton megtalálhatóak:

 - Elektromos energiaellátás,
 - Vízellátás,
 - Szennyvízelvezető csatornahálózat,
 - Gázellátás.
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjában, forgalmas főútvonalak mentén helyezkedik el. A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendelet az ingatlant VK-XVIII/Ü2 városközponti építési övezetbe sorolja.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton megközelíthető. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: az 50-es villamosok és a 93-as autóbuszok az Üllői úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as metró állomásaival. Közvetlenül az ingatlan előtt található a 236-os és a 236A jelű autóbuszok megállója.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan részben beépített, a beépítetlen része, mint közterület funkcionál.
- Az ingatlanon a FŐTÁV távhő vezetéke húzódik.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan közvetlen közelében az alapközművek megtalálhatóak.
- Az ingatlan VK-XVIII/Ü2 építési övezetbe sorolt, kedvező beépíthetőséggel.
- Megközelíthetősége, infrastrukturális ellátása jó, a településrész központjában helyezkedik el.

11. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingotlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Kosztolányi Dezső utca	L4-XVIII/AT-E	Villany, víz telken belül, csatorna, gáz az utcában. 12,5 m utcafront, 35% beépíthetőség, Egy kétszintes, 2 lakásos ikerház építhető.	360	58300
Bartók Béla utca	Lakóövezeti telek	Lakóövezeti telek 1 szobás, félig alapincézett kis házzal. Víz, villany, gáz bekötve.	540	64800
Miklóstelep	Lakóövezeti telek	35% beépíthetőség, üres nyeles telek (3,3 m utcafronttal).	450	57600
Miklóstelep, Nefelejcs	Lakóövezeti telek	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, 22 m utcafront, 4-6 lakásos társasház vagy ikerház építésére alkalmas.	955	57600
Miklóstelep	Lakóövezeti telek	Villany, gáz, víz telken belül, 15 m utcafront, 35% beépíthetőség, külön bejárattal rendelkező telekrész használati megosztással, 60 m ² lakható épülettel.	440	54300
Miklóstelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany az utcában, csatorna a telken belül, üres telek, ikerház építésére alkalmas.	450	58200
Bókaytelep	L4-XVIII/AT-E	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna az utcában, 14 m utcafront. 35% beépíthető.	811	46700

Szent Imre-kertváros, Bánffyhunyadi u.	L4- XVIII/NT-E	Víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, 23 m utcafront bontandó kis méretű faház.	711	97700
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				61.900 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~20%-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan övezeti besorolására, városközponti elhelyezkedésére, beépítettségére, valamint a telken átvezetett távhővezeték léteire is.
- A telki szolgalmi jog értékének meghatározásakor nem vesszük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő szakorvosi rendelő értékét, mivel az épület szennyvizét, valamint az épülethez tartozó parkoló csapadékvizét ezeken a csatornákon keresztül vezetik el. Így az épület értéke nem csökken, azonban a telek későbbi egyéb hasznosításakor ezen jog korlátozólag érvényesülhet.

A telekingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

196.200.000 Ft, azaz Százkilencvenhatmillió-kétszázézer forint

12. Szolgalmi jog értékének meghatározása:

Vagyoni értékű jog:

A vagyoni értékű jognak tekinthetők a pénzben kifejezhető értékkel bíró jogok. Ilyenek pl. a tartós földhasználat, özvegyi, haszonélvezeti, használati jog, bérleti jog, telki szolgalmom, üdülőhasználati jog.

Telki szolgalmom:

A telki szolgalmom alapján valamely ingatlan mindenkor tulajdonosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.

A telki szolgálomnak két fő csoportja van: a tevőleges és a tőrésre irányuló szolgálom. A tevőleges szolgálom arra jogosítja fel a kedvezményezettet, hogy a más tulajdonában lévő ingatlanon olyat tegyen, amire egyébként nem lenne joga (ilyen például az átjárás, a közművek átvezetése). A tőrésre irányuló szolgálom esetében pedig a szolgáló telek birtokosának (tulajdonosának) tartózkodnia kell olyan magatartástól, amire egyébként joga lenne. A szerződéssel létesített szolgálmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A szolgálmi jogot a bejegyzés hozza létre. A bejegyzéshez irányuló kérelemhez szükséges csatolni a vázrajzot, amely a gyakorlás módját, mértékét tünteti fel. A telki szolgálom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése csak az ingatlan egészére vagy annak természetben meghatározott részére történhet, eszmei illetőségre nem.

A vagyoni értékű jogok egy évi értékűl az ezzel terhelt dolog forgalmi értékének egy huszad részét kell tekinteni. A bizonytalan időre terjedő vagyonértékű jog esetén a jog értéke az egy évi érték ötszöröse.

Fentiek alapján a telki szolgálmi jog értéke az egész ingatlanra vetítve:

196.200.000-Ft / 20 x 5 = 49.050.000-Ft azaz Negyvenkilencmillió-ötvenezer forint.

Mivel a Megbízó által biztosított változási vázrajz alapján a csapadékvíz és szennyvízelvezető csatorna a védőtávolságaival a vezetékjog összesen 548 m² területre vonatkozik, a telki szolgálmi jog értéke az alábbiak szerint alakul:

A 548 m²-es telekrész forgalmi értéke:
27.400.000 Ft, azaz Huszonhétmillió-négyszázezer forint.

A vezetékjog (mint az értékcsökkenés) bruttó értéke 548 m² területre vetítve:
27.400.000 Ft / 20 x 5 = 6.850.000 Ft, azaz Hatmillió-nyoelsszázötvenezer forint.

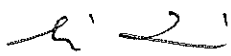
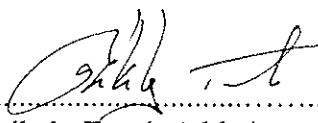
Megjegyzés:

- A fent megadott értékcsökkenés abban az esetben reális, ha a szolgálmi jogot egy másik ingatlan érdekében alapítanak.
- A kerületi közműterkép alapján megállapítható, hogy a vezetékjog alapítás arra a meglévő szennyvíz- és csapadékvíz elvezető csatornára vonatkozik, amelyek kizárólag a rendelőintézetben keletkező szennyvíz, és a kizárólag a rendelőintézet parkolójában összegyűlt csapadékvíz elvezetését szolgálja. Ebben az esetben a közművek megléte véleményünk szerint nem csökkenti az ingatlan értékét.

13. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

14. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2021. május 20.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI., Budaföldi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Cídalj: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/220962/2021

2021.05.12

Szektor : 53

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 155447/19 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Thököly út 3. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alcsoztály

kat.jöv

adatok

ha m2 k.Fill

- Kivett orvosi rendelő

0

3924

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51010/1996/94.V.6.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44604/3/2000/00.03.23

- a T-64152 tisz. alapján a 155447 hrsz-ú ingatlan lejegyezve és megosztva a 155447/1-42 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76886/2/2011/11.04.07

Vezetékjog

196 m2 területre.

jogosult:

név: ELSŐ HÁLÓZATI FET.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 140600/3/2013/11.06.06

Vezetékjog

212 m2 területre, 7303/313/2010, 176-F-18/2010.

jogosult:

név: PÜTÁV ZRT

cím : 1116 BUDAPEST Malotaszeg utca 31

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 75421/1/2014/12.01.19

Vezetékjog

41 m2 területre, VME-231/2011, 7103/325/2011.

jogosult:

név: ELSŐ HÁLÓZATI FET.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FORMAP Kft.
1027 Budapest, Medve utca 19. II/2.
Tel.: 201 66 68, formap@formap.hu

Budapest, XVIII. ker.
belterület

Munka száma: 2021-13

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/741/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 155447/19 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó vezeték jog
bejegyzéséhez
M= 1:1000

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2021. Március 17.



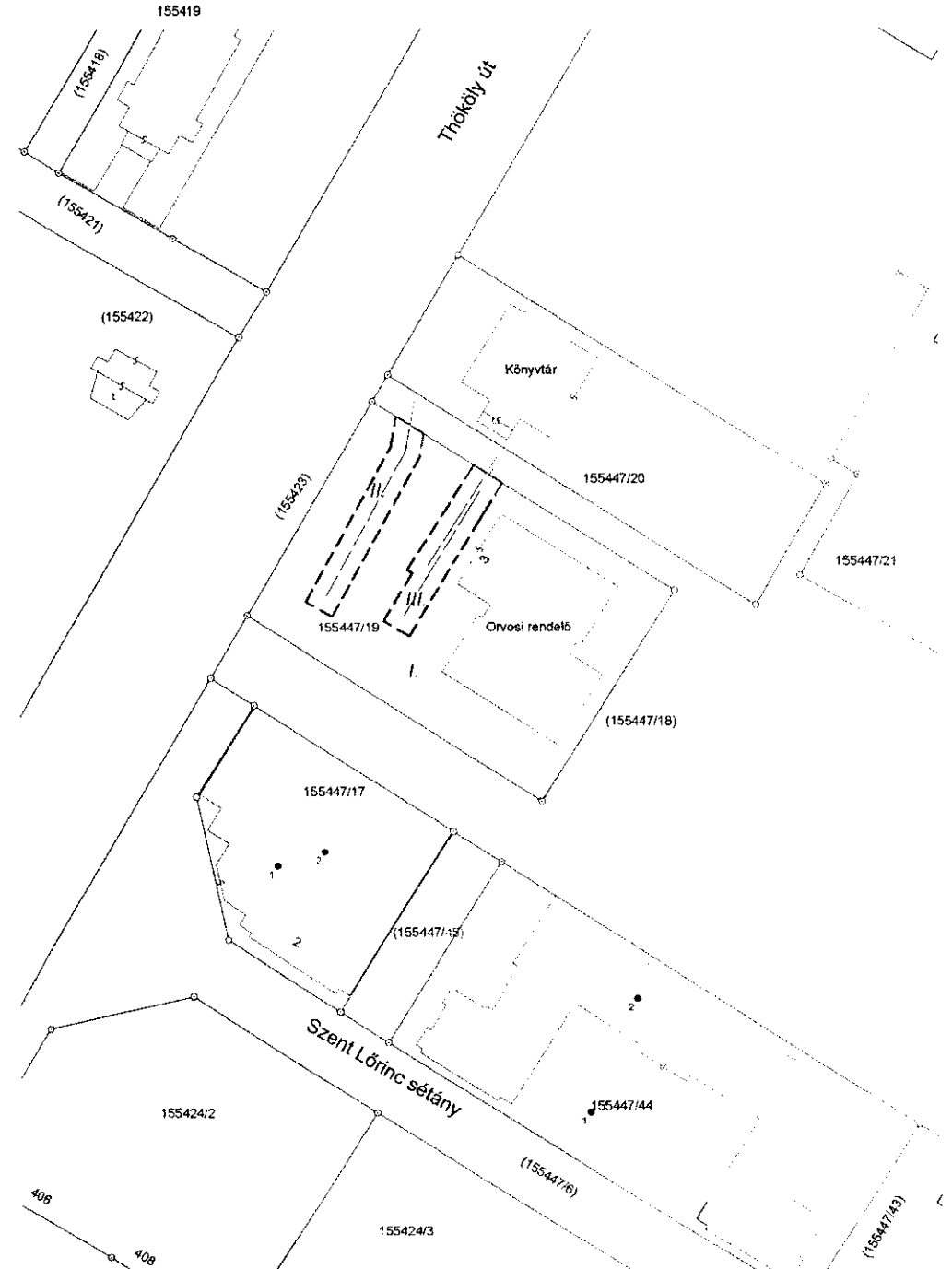
1020945050002021

601 971

Ikt.szám:

Mellékletek (db): ...

Alíráás:



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK	Szo		
	jel	műv. ág				Min. o.	ha. m ²				Min. o.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
155447/19		kivett orvosi rendelő		0.3924		155447/19		kivett orvosi rendelő		0.3924		a 155447/19 hrsz.-ú földrészleten lévő csatornák és a hozzájuk tartozó biztonsági övezeteknek a II. jelű 280 m ² és III. jelű 268 m ² területű részére a vezeték jog a Fővárosi (1. szatormázási) Művek Zrt. 1087 Bp. Asszálós S. út 4. i. t. illeti meg
Összesen:				0.3924						0.3924		

A vezeték jog ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyező. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2021. 03. 11.

Készítve: Keszky Akos István

Készítő: Keszky Akos István
földmérő ig. száma: 10124

Budapest, 2021. március 20. nap



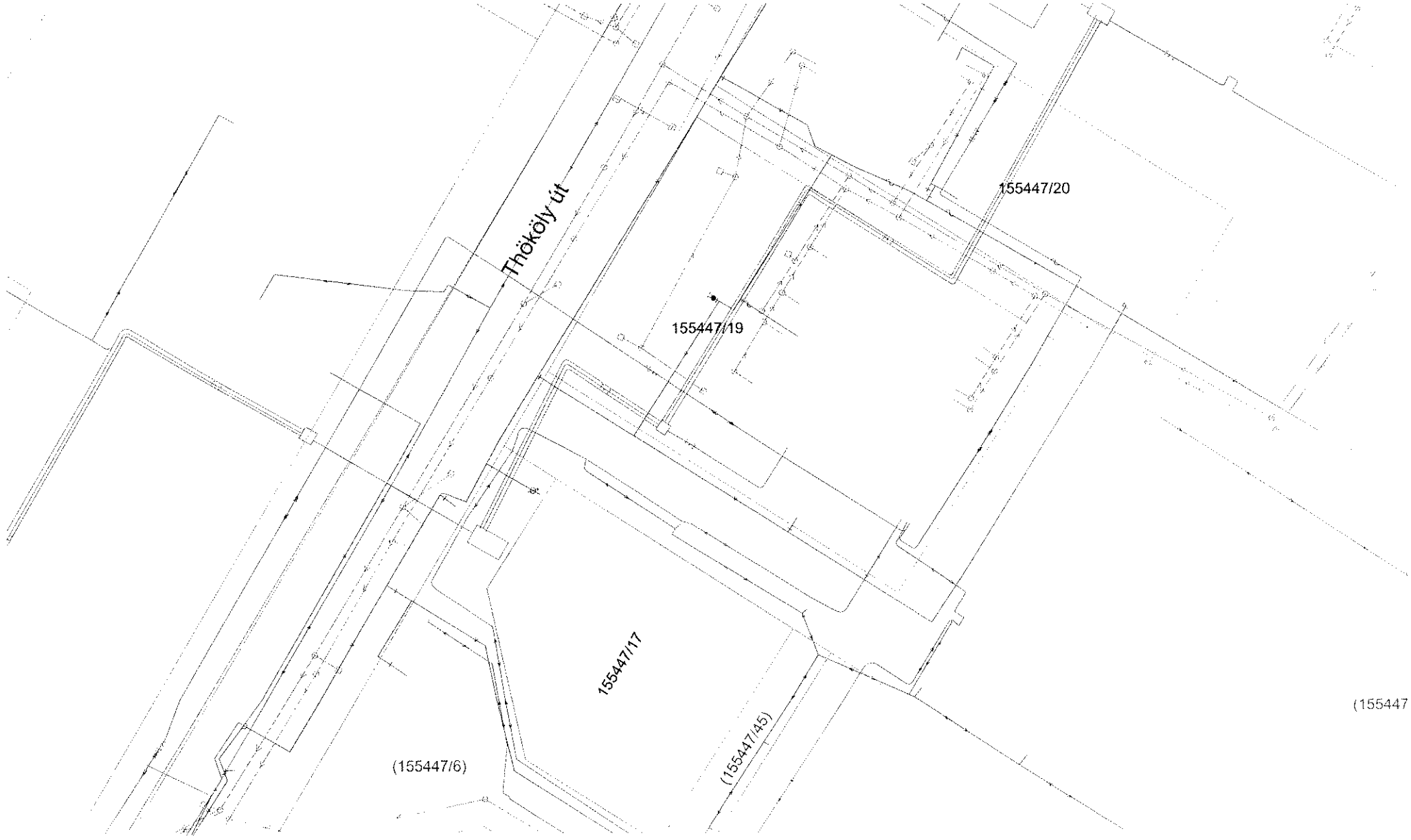
Minőséget tanúsító: Fejes István

P.H.

Záradékoló:
ing. rend.min.sz.:

Fejes István
okl. földmérő mérnök
magántanúsított földmérő
Magántanúsító száma: 0968/1990

ing.rend.min.sz.: 0968/1990
geod.terv.min.száma: GD-T 01-8737



Thököly út

155447/19

155447/20

155447/17

(155447/6)

(155447/45)

(155447)

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L7 XVIII/DG	7000 m ²	Szabadon álló	0 %	10 %	2,5 m	2,7 m	75%	0,1 m ² /m ²
L7 XVIII/DG-1	2500 m ²	Szabadon álló	40 %	40 %	4,5 m	6,0 m	35 %	0,8 m ² /m ²

59. § L7-XVIII/P építési övezet

(1) Az építési övezetben kizárólag gépkocsi-parkoló helyezhető el, építmény nem létesíthető.

(2) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L7 -XVIII/P	2500 m ²	-	0 %	0 %	0 m	0 m	35%	0 m ² /m ²

60. § L7-XVIII/A-1 és L7-XVIII/A-2 építési övezetépítési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 24. § (5) bekezdésben felsorolt alapintézményi épületek helyezhetők el.

(2)²¹⁷ -

(3) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L7 - XVIII/A-1	10.000 m ²	Zártorú	45 %	30 %	4,5 m	7,5 m	40 %	0,5 m ² /m ²
L7 - XVIII/A-2	3000 m ²	Szabadon álló	50%	50%	7,0 m	10,5 m	35%	1,4 m ² /m ²

60/A. §²¹⁸ Az L7-XVIII/Z övezet előírásai :

(1)²¹⁹ Az övezet az L7 jelű keretövezetbe sorolt lakótelepek közcélú zöldterületi hasznosításra szánt része, melyben tematikus játszóterek, sportkert, pihenőkert alakítható ki.

(2) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L7 - XVIII/Z	K	szabadonálló	20%	2%	4,5 m	6 m	75%	0,3 m ² /m ²

26. VK jelű városközponti területek építési övezetei²²⁰

61. § A városközponti területek általános előírásai

(1) A városközponti építési övezetekben a BVKSZ 36-39. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

(2) Amennyiben az épületek földszinti területe – megállapodás alapján – részben vagy egészben közhasználatra átadott területként valósul meg, a BVKSZ 39. § (11) bekezdés szerint növelhető a szintterületi mutató értéke.

(3) Vegyes rendeltetésű épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, iroda és igazgatási rendeltetésű helyiségek, valamint – a hátsókerter traktusban – gépjárműtárolók helyezhetők el.

(4)²²¹ Felszíni parkoló csak akkor alakítható ki, ha a meglévő beépítés, illetve talajmechanikai adottságok alapján igazoltan az épületen belül, vagy terepszint alatt a létesítmények parkolási igénye teljes körűen nem biztosítható. Ez esetben a parkoló szükséglet legfeljebb 25%-a valósítható meg terepszintű fásított parkolóban.

²¹⁷ hatályon kívül helyezte a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatálytalan: 2017. szeptember 13-tól

²¹⁸ A 29/2009.(IX.22.) rendelet új 60/A §-t alkotott. Hat.: 2009. IX. 22.

²¹⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

62. § VK-XVIII/VKP, VK-XVIII/Ü1 és VK-XVIII/Ü2 építési övezet

(1) A beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha azokon intézmény, közintézmény vagy járműtároló kap helyet.

(2) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
VK XVIII/VKP	2000 m ²	Zárt sorú	100%	75 %	9,0 m 3,5 m ^{DG}	11,0 m	10 %	2,5 m ² /m ²
VK-XVIII/Ü1	5000 m ²	Zárt sorú	100 %	75 % (100%)	10,5 m	16,0 m	0 %	4,5 m ² /m ²
VK-XVIII/Ü2	2500 m ²	Zárt sorú	100 %	75 % (100%)	10,5 m	19,0 m	0 %	4,5 m ² /m ²

^{DG} Dombgarázs építése esetén

63. § VK-XVIII/Ü3 és VK-XVIII/Ü4 építési övezet

(1)²²²

a) A fenti övezetek azon telkein, melyeken jelenleg is működő intézmény áll, egyéb épület nem helyezhető el, csak az intézmény bővítése lehetséges.

b) A beépítetlen és az intézményi funkciótól eltérő hasznosítású telkeken az övezeti előírások betartásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(2) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
VK XVIII/Ü3	1000 m ²	Szabadon álló	75 %	100 %	10,5 m	16,0 m	0 %	4,5 m ² /m ²
VK XVIII/Ü4	1000 m ²	Szabadon álló	50 %	35 %	5,5 m	9,0 m	40 %	1,5 m ² /m ²

64. § VK-XVIII/T építési övezet

(1) Az építési övezetben a főútvonallal határos telkek kivételével kizárólag lakásokat és azokat kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú helyiségeket tartalmazó épület is elhelyezhető.

(2) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
VK-XVIII/T	1000 m ²	Zárt sorú	50 %	35 %	5,5 m	7,5 m	40 %	1,5 m ² /m ²

64/A. §^{223, 224} VK-XVIII/T1, VK-XVIII/T2 építési övezet

(1) Az építési övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el:

a) lakások és azok kiszolgáló épületei,

b) kereskedelem, szolgáltatás, iroda és igazgatási funkciók,

c) vegyes rendeltetésű épületek, melyekben a b) pont szerinti rendeltetési egységek is és a földszint kivételével lakás funkció is elhelyezhető.

(2)²²⁵ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
VK-XVIII/T1	1000 m ²	Zárt sorú	50 %	45 %	5,5 m	10,5 m	40 %	2,0 m ² /m ²
VK-XVIII/T2	> 800 m ²	Szabadon álló	35 %	25 %	3,5 m	7,5 m	50 %	0,7 m ² /m ²

²²² 24/2009. (V. 26.) rendelet módosította a 63. § (1) bekezdését. Hatályba lép: 2009.V. 26.

²²³ A 22/2008. (V. 22.) rendeletmódosítás új 64/A §-sal egészítette ki a hatályos P.P.V.Sz.-t. Hatályos: 2008.V.20.-tól

²²⁴ A 36/2008. (X.21.) rendelet a 64/A § első sorát módosította. Hat.: 2008. X.21.

²²⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2016. január 2-től

Vezetékjog alapítására vonatkozó szerződés

TERVEZET

amely létrejött

egyrésztől

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400., adószám: 15735818-2-43, KSH statisztikai számjel: 15735818-8411-321-01, bankszámlaszám: 10401024-00031172-00000008, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester), mint tulajdonos és vezetékjogot alapító (a továbbiakban: **Tulajdonos vagy Vezetékjogot alapító**),

másrésztől

Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. (38840/6 hrsz.), cégjegyzékszám: 01-10-042418, adószám: 10893850-2-44, KSH statisztikai számjel: 10893850-3700-114-01, képviseli: [...] és [...]), mint vezetékjog jogosultja (a továbbiakban: **FCSM Zrt.**)

– a továbbiakban a Tulajdonos és az FCSM Zrt. együttesen: **Felek** – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A Felek tényként rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonosa a Budapest XVIII. kerület, belterület, 155447/19 helyrajzi számú, „kivett orvosi rendelő” elnevezésű, természetben a 1183 Budapest, Thököly út 3. „felülvizsgálat alatt” szám alatti, 3924 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), amely alatt az FCSM Zrt. tulajdonában lévő és általa üzemeltetett 20 cm-es, 1968. évben épült, elválasztott rendszerű szennyvíz csatorna, és két, 30 cm-es, 1989. évben épült, elválasztott rendszerű csapadékcsonna (a továbbiakban a három csatorna együtt: **Csatornák**) található. A teljes Ingatlant az illetékes Földhivatal által záradékolt és a jelen Szerződéssel (a továbbiakban: **Szerződés**) alapítandó vezetékjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelemhez csatolt vázrajz és terület-kimutatásban foglaltak szerint összesen 548 m² kiterjedésben érintik az FCSM Zrt. által ott elhelyezett Csatornák és azok biztonsági övezete.
2. A Felek közös megállapodása alapján a Tulajdonos - az FCSM Zrt. tulajdonát képező csatornák zavartalan, folyamatos üzemeltetése céljából - a Szerződés aláírásának napjával kezdődően, ezúton határozatlan időre szólóan vezetékjogot alapít (biztosít) az FCSM Zrt. részére, a Szerződés elválaszthatatlan részét képező változási vázrajzon bejelölt nyomvonalon (ideértve a biztonsági övezetet is). A Tulajdonos a Csatornák nyomvonalának és felszíni műtárgyainak hozzáférhetőségét mindenkor biztosítja.
3. A Tulajdonos kijelenti, hogy Képviselő-testülete 2021. napján kelt, .../2021. (X.14.) számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlanon a vezetékjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A Tulajdonos a jelen pontban jelzett képviselő-testületi határozat hiteles kivonatát az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása érdekében a Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja az FCSM Zrt. részére.

.....
Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata
 képviseli:
Szaniszló Sándor
 Tulajdonos/vezetékjog alapító

.....
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
 képviseli:
 [...]
 vezetékjog jogosultja

[...] ellenjegyző jogtanácsos/ügyvéd

dr. Mohai László ellenjegyző ügyvéd

4. Az Ingatlan jövőbeni hasznosításával kapcsolatban az FCSM Zrt., mint üzemeltető elvárásai az alábbiak, annak érdekében, hogy az 1. pont szerinti Ingatlanon végzett beavatkozások, beruházások ne akadályozzák a Csatornák üzemeltetését:
- a Csatornáknál az egyes csatornák tengelyétől 3 – 3 méter védősávot kell biztosítani, melyen belül építmény, fa, vagy egyéb tereptárgy, mely a nyomvonal megközelíthetőségét, végigjárhatóságát akadályozza, nem kerülhet;
 - az egyes védősávok mentén teljes hosszukban biztosítani szükséges egy minimum 6 méter magasságú, a védősáv szélességének megfelelő úrszelvényt;
 - a műtárgyakhoz, aknákhöz célgépekkel történő odahajtást biztosítani szükséges, burkolat készítése esetén a burkolat szükséges teherbírása 11,5 t tengelyterhelés;
 - az Ingatlan területére, illetve a Csatornák fenntartási védőterületeire a mindenkori behajtást az FCSM Zrt. részére biztosítani kell.
5. A Felek megállapodnak abban, hogy a vezetékjog alapítása 4.416 Ft + ÁFA, azaz négyezer-négyszáztizenhat forint + általános forgalmi adó forint összeg fejében történik, amely ellenértéket az FCSM Zrt. a 1. pontban megjelölt Ingatlan tulajdonosának fizeti meg. Az FCSM Zrt. vállalja, hogy a jelen pontban írt összeget a Szerződés aláírását követően, a Tulajdonos által kibocsátott számla kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül kiegyenlíti.
6. A Szerződés 5. pontja szerinti összeg kialakításánál a Felek figyelembe vették a Tulajdonos rendelkezésére álló értékbecslésben foglaltakat, így különösen azt a ténytet, hogy a Csatornák kizárólag az 1. pontban megjelölt Ingatlanon elhelyezkedő rendelőintézetben keletkező szennyvíz, és a kizárólag a rendelőintézet parkolójában összegyűlt csapadékvíz elvezetését szolgálják, továbbá az 1. pontban megjelölt Ingatlannak a Szerződés megkötéséig a Csatornák folytán, illetve azzal összefüggésben már eszközölt használatát, igénybevételét (így különösen a vezetékek/biztonsági övezet Ingatlanon való létének tényét, illetve elhelyezkedését, az Ingatlan esetleges karbantartása miatti igénybevételét, illetve a vezetékjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését), valamint azt, hogy az 1. pontban írt Ingatlan alatt 1968. évben, illetve 1989. évben épültek meg a Szerződés tárgyát képező, az FCSM Zrt. tulajdonában lévő és általa üzemeltetett Csatornák. Az 1. pontban megjelölt Ingatlant terhelő, fentiekkel kapcsolatos igénybevételi jogos ultság ezidáig az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre. Tekintettel a vezetékjog alapításának ellenértékeként figyelembe vett tényezőkre, a Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlannak a jelen Szerződés megkötéséig a Csatornák folytán, illetve azzal összefüggésben már eszközölt használata, igénybevétele miatt a Tulajdonos a továbbiakban – a jelen Szerződés 5. pontjában megjelölt vezetékjog alapítás ellenértéke megfizetése kivételével - semmilyen további igénnyel, követeléssel nem lép fel. A Szerződés aláírását követő időszakban az FCSM Zrt. által – ideértve az érdekkörében eljáró egyéb közreműködők által – eszközölt használat és igénybevétel során pedig az FCSM Zrt. a 10. pontban részletezettek szerint köteles eljárni.
7. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlant az alábbi terhek terhelik:
- 76686/2/2011/11.04.07 számon vezetékjog 196 m² területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
 - 148600/2/2013/11.06.06 számon vezetékjog 212 m² területre (jogosult: FŐTÁV Zrt.)
 - 75421/1/2014/12.01.19 számon vezetékjog 41 m² területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)

.....
Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata
képviseli:
Szaniszló Sándor
 Tulajdonos/vezetékjog alapító

.....
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
képviseli:
 [.....]
 vezetékjog jogosultja

[...] ellenjegyző jogtanácsos/ügyvéd

dr. Mohai László ellenjegyző ügyvéd

8. A Tulajdonos kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlan a Szerződés 7. pontjában írtakat leszámítva per-, teher- és igénymentes, más személynek vagy szervnek nincs olyan igénye vagy jogosítványa, amely a vezetékjog alapítását bármilyen formában gátolná, vagy akadályozná.
9. A Tulajdonos a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedélyét) adja ahhoz, hogy az FCSM Zrt.-t illető vezetékjog – vezetékjog alapítása jogcímén – a Szerződés elválaszthatatlan 1. sz. mellékletét képező, a FORMAP Kft. által 2021-13 munkaszám alatt készített és a földhivatal által 2021. március 20. napján záradékolt változási vázrajz és terület-kimutatás szerinti elhelyezkedésű, az 1. pontban megjelölt Ingatlan alatt húzódó Csatornák és biztonsági övezetei – azaz a II. jelű, 280 m² nagyságú és III. jelű, 268 m² nagyságú – területére, az FCSM Zrt., mint vezetékjog jogosultja javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
10. A Tulajdonos ezúton feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az FCSM Zrt. a meglévő közmű-hálózat mindenkor állagmegőrzési, illetve rekonstrukciós munkáit szükség esetén elvégezze. Ugyanakkor az FCSM Zrt. köteles a munkavégzésével, a hibaelhárításával, karbantartásával okozott mindennemű kárt a Tulajdonosnak megtéríteni, illetve az Ingatlan eredeti állapotát saját költségén helyreállítani. Továbbá az FCSM Zrt. köteles az Ingatlan használata során mindenkor a Tulajdonos szükségtelen zavarása nélkül eljárni és a szükséges feladatait eszerint elvégezni.
11. A vezetékjog automatikusan megszűnik, amennyiben az FCSM Zrt. az Ingatlan alatt húzódó csatornákat bármilyen okból véglegesen megszünteti, és ebben az esetben az 1. pontban körülírt Ingatlan vezetékjoggal érintett részének eredeti állapotát köteles helyreállítani.
12. A Felek kijelentik, hogy szerződéskötési jogukban korlátozva nincsenek. A Tulajdonos kijelenti, hogy jogképes magyar jogi személy, míg az FCSM Zrt. kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogképes magyar jogi személy, gazdasági társaság. Az FCSM Zrt. a Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül, és vállalja, hogy ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul tájékoztatja a Tulajdonost.
13. A Felek rögzítik, hogy jelen szerződést szerkesztette és az FCSM Zrt részéről ellenjegyezte dr. Mohai László ügyvéd (Mohai Ügyvédi Iroda – 1024 Budapest, Lövház u. 2-6.), akit Felek meghatalmaznak a vezetékjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárásban történő képviselőre, melyet dr. Mohai László ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogad.
14. A Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos képviselője névaláírását dr. Vrana Réka kamarai jogtanácsos (KASZ: 36076303, székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.) ellenjegyezi.
15. A Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok az irányadók.

.....
Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata
képviseli:
Szaniszló Sándor
 Tulajdonos/vezetékjog alapító

[...] ellenjegyző jogtanácsos/ügyvéd

.....
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
képviseli:
 [.....]
 vezetékjog jogosultja

dr. Mohai László ellenjegyző ügyvéd

A Felek felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a Felek képviselőire jogosultak és a jelen – [...] oldalból álló – Szerződést akaratukkal, mint mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg, 9 (kilenc) példányban írták alá, amelyből a Felek 1 - 1 példányt – aláírást követően – magukhoz vettek.

A Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. számú: a FORMAP Kft. által 2021-13 munkaszám alatt készített és a földhivatal által 2021. március 20. napján záradékolt változási vázrajz és terület-kimutatás
2. számú: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által készített és 2021. május 20. napján kelt értébecslés

Kelt: Budapest,

Kelt: Budapest,

.....
Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata
képviseli:
Szaniszló Sándor
 Tulajdonos
 VezetékJogot alapító

.....
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
képviseli:
 [.....]
 VezetékJog jogosultja

Ellenjegyzem:
 Budapest, év hó nap
 dr. Vrana Réka jogtanácsos
 KASZ: 36076303
 székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

Ellenjegyzem:
 Budapest, év hó nap
 dr. Mohai László ügyvéd
 KASZ: 36065501

.....
Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata
képviseli:
Szaniszló Sándor
 Tulajdonos/vezetékJog alapító

.....
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
képviseli:
 [.....]
 vezetékJog jogosultja

[...] ellenjegyző jogtanácsos/ügyvéd

dr. Mohai László ellenjegyző ügyvéd