

ELŐTERJESZTÉS**Képviselő-testület / Bizottság***2022. év október hónap *27.* napján tartandó ülésére**Előterjesztés tárgya:** A 386/2018. (XII. 13.) Kt. határozat módosítása**Összeállító:**

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Juhász Orsolya	vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF)	<i>[Handwritten signature]</i>
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	<i>[Handwritten signature]</i>

Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
dr. Zakariás János	jogi referens (JTP)	<i>[Handwritten signature]</i>
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	<i>[Handwritten signature]</i>

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	<i>[Handwritten signature]</i>

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	<i>[Handwritten signature]</i>

Tájékoztatva:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Kassai Dániel	tanácsnok	<i>[Handwritten signature]</i>

Előterjesztő:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Kőrös Péter	alpolgármester	<i>[Handwritten signature]</i>

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

nyilvános ülés / zárt ülés*		
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: Vagyonrendelet 19.§ (1) bekezdés d) pont és 20. § (2) bekezdés	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVIII. kerület 147759/11 helyrajzi számú, természetben a Kappel Emília utca 3. (volt Halomi úti laktanya területe) (továbbiakban: Ingatlan), kivett beépítetlen terület besorolású, 4583 m² alapterületű ingatlan, 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. A nyilvántartás szerint az ingatlan a forgalomképes vagyontárgyak között szerepel.

Az Ingatlanon természetben egy 1060 m² alapterületű raktár áll (a továbbiakban: Felépítmény), amely a Magyar Állam tulajdonát képezi, és amely a szovjet csapatkivonás kapcsán megüresedett egyes ingatlanok hasznosításáról szóló 1032/1991 (VII. 9.) Korm. határozat mellékletének 6. pontja alapján a Népjóléti Minisztérium részére került átadásra, azonban a Felépítmény ingatlan-nyilvántartási helyzete nem került rendezésre. A Korm. határozat 1. pontja szerint a Felépítmény szovjet csapatok által kiürített, magyar pénzeszközökből létesített építmény.

Az Önkormányzat az elmúlt évek során többször sikertelenül próbálta az ingatlan jogi státuszát rendezni, a Felépítmény tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba külön nem került bejegyzésre. A Felépítmény funkcióját tekintve egészségügyi készletraktár.

A Felépítmény használója korábban az Állami Egészségügyi Ellátó Központ volt. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2018-ban, a 386/2018. (XII. 13.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy az egészségügyi ellátásról szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1)-(2) bekezdése szerinti közfeladat ellátása érdekében ingyenes földhasználati jogot biztosít a Magyar Állam részére az Ingatlanon lévő Felépítmény által elfoglalt földterület tekintetében, valamint határozatlan időre a 147759/11 helyrajzi számú ingatlan Felépítménnyel nem fedett részét az Állami Egészségügyi Ellátó Központ ingyenes használatába adja.

Az erről szóló megállapodás aláírására azonban az Önkormányzaton kívüli okokból mégsem került sor.

Időközben az Állami Egészségügyi Ellátó Központ az Országos Kórházi Főigazgatóság feladatairól szóló 516/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet 9. §-a alapján az Országos Kórházi Főigazgatóságba történő beolvadással 2020. december 31-én megszűnt, általános jogutódja és a Felépítmény kizárólagos használója jelenleg az Országos Kórházi Főigazgatóság, amely a

Felépítményt továbbra is egészségügyi készletraktárként hasznosítja.

Az Országos Kórházi Főigazgatóság (továbbiakban: OKFŐ) 2022. július 14. napján a OKFŐ/1294-3/2022. számú megkeresésével megküldte az Ingatlan rendezésre vonatkozó megállapodás módosított tervezetét, kérve az Önkormányzattól annak aláírását. A megküldött megállapodás tervezete – részben az időmúlásra való tekintettel – azonban nincs összhangban a Képviselő-testület által 2018-ban hozott döntéssel, attól több pontban is eltér, így annak módosítása és kiegészítése szükséges. A megküldött megállapodás nemcsak a földhasználat jogát rendezné, hanem a Felépítmény jogi státuszát és a földterület használati jogát is, melynek időtartamát – összhangban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:159. § (2) bekezdésével és az 5:147. § (5) bekezdésével – ötven évben határozza meg, illetve az Ingatlant használni jogosultként az Ingatlant jelenleg is ténylegesen használó OKFŐ-t jelöli meg.

Az eltelt időre tekintettel szükséges a Felépítményt önálló helyrajzi számmal rendelkező külön ingatlanként feltüntető változási-vázrajz és az értékbecslés aktualizálása, melyek elkészítéséről az OKFŐ gondoskodik.

A Felépítmény és az Ingatlan használatának jogi helyzetét rendező megállapodást az Önkormányzat, mint a földterület tulajdonosa, a Magyar Állam, mint az épület tulajdonosa, ráépítő és földhasználati jog jogosultja képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: MNV), továbbá az OKFŐ, mint az ingatlan használati jogának jogosultja kötik.

A megállapodással az Önkormányzat az épület fennállásáig ingyenes földhasználati jogot biztosít a Magyar Állam részére az ingatlanon lévő épület használatához szükséges mértékben, és ezt meghaladóan az Önkormányzat használati jogot biztosít az Ingatlanra OKFŐ részére az egészségügyi ellátásról szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1)-(2) bekezdése szerinti közfeladat ellátása érdekében, 50 év határozott időtartamra (a Ptk. 5:147. § (5) bekezdésében foglaltak miatt nincs lehetőség határozatlan időre történő átadásra).

A megállapodás aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy

- az ingatlanügyi hatóság önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanként bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba a készülő változási vázrajz szerint a Budapest XVIII. kerület belterület 147759/11/A helyrajzi számú 1060 m² alapterületű „raktár” megnevezésű Felépítményt ráépítés jogcímén a Magyar Állam 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogának és annak egyidejű bejegyzésével, hogy az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként – ha törvény, vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik – az MNV gyakorolja,
- az Ingatlan terhére bejegyzésre kerüljön az önálló ingatlanként 147759/11/A helyrajzi számon bejegyzésre kerülő Felépítményt jogosító (illető) és az Ingatlant terhelő Ptk. 5:145. § (1) és (2) bekezdése szerinti földhasználati jog,
- az Országos Kórházi Főigazgatóság, mint jogosult nevére és javára használati jog ingyenes alapítása jogcímen használati jog kerüljön bejegyzésre az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára 50 (ötven) éves határozott időtartamra.

A Ptk. 5:145 § (1) és (2) bekezdéseiben az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.”

A Ptk. 5:147. § (5) bekezdése rendelkezik a használati jog határozott időtartamáról:

„(5) Jogi személy javára haszonélvezeti jog korlátozott időre, de legfeljebb ötven évre engedhető; a határozatlan időre alapított haszonélvezeti jog ötven évig áll fenn.”

[A Ptk. 5:159. § (2) bekezdése a használatra a haszonélvezet szabályait rendeli alkalmazni.]

A Ptk. 5:159. § (1) bekezdése rendelkezik a használati jogról:

„(1) A használat jogánál fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint vele együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznait szedheti. Jogi személy a használat jogánál fogva a dolgot a létesítő okiratában meghatározott céljával és tevékenységével összhangban használhatja és szedheti annak hasznait. A használat jogának gyakorlása másnak nem engedhető át.”

Az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként - ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik - a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság gyakorolja.”

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (13) bekezdése alapján:

„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

„(13) A nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (1) bekezdése alapján azonban lehetőség van arra, hogy az Önkormányzat a földhasználat jogát ingyenesen biztosítsa:

„108. § (1) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyronról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.”

Az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV törvény 231. § (1) és (2) bekezdése szerint:

„231. § (1) Az egészségügyi válsághelyzeti ellátáshoz szükséges, az egészségügyi szolgáltatók, valamint az együttműködő szervezetek készleteit meghaladó eszközöket és anyagokat az Állami Egészségügyi Tartalékból kell biztosítani.

(2) Egészségügyi válsághelyzet idején a Kormány gondoskodik az Állami Egészségügyi Tartalék folyamatos pótlásának költségvetési fedezetéről, amelyhez szükséges forrásokról utólag el kell számolni. Ez esetben az eszközök és anyagok beszerzése nem tartozik a közbeszerzésekre vonatkozó rendelkezések hatálya alá.”

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés d) pontja és 20. § (2) bekezdés szerint:

„19. § (1) Az önkormányzati vagyon használati jogát közfeladat ellátása céljából, az ehhez szükséges mértékben ingyenesen átengedni csak az alábbi szervezetek számára lehet:

d) közfeladatot ellátó költségvetési szervek, köztestületek, valamint az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok, továbbá az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok számára, ”

„20. § (2) A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról - a (3)-(5) bekezdésben foglalt eseteket kivéve - a Képviselő-testület dönt.”

Fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 386/2018. (XII. 13.) határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V. 31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés d) pontja és 20. § (2) bekezdése, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (1) bekezdése alapján az egészségügyi ellátásról szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1)-(2) bekezdése szerinti közfeladat ellátása érdekében hozzájárul az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XVIII. kerület Kappel Emília utca 3. szám alatti 147759/11 helyrajzi számú ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) osztott tulajdon létesítéséhez oly módon, hogy:

- a Budapest XVIII. kerület belterület 147759/11/A helyrajzi számú 1060 m² alapterületű „raktár” megnevezésű ingatlan önálló ingatlanként bejegyezésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba a Magyar Állam 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogának ráépítés jogcímén történő bejegyzésével egyidejűleg azzal, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként, ha törvény, vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik az MNV Zrt. gyakorolja,
- az Ingatlan terhére bejegyezésre kerül az önálló ingatlanként 147759/11/A helyrajzi számon bejegyezésre kerülő ingatlant jogosító (illető) és az Ingatlant terhelő Ptk. 5:145. § (1) és (2) bekezdése szerinti földhasználati jog,
- az Országos Kórházi Főigazgatóság, mint jogosult nevére és javára használati joga ingyenes alapítása jogcímen használati jog kerül bejegyezésre az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára 50 (ötven) éves határozott időtartamra.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az Ingatlan használatára vonatkozó háromoldalú megállapodás véglegesítést követő megkötésére, valamint az ingatlanügyi hatóság által záradékolt, a 147759/11 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó önálló tulajdonú épület feltüntetéséről készített vázrajz aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022 OKT 12.



Mellékletek:

1. Értékbecslés
2. Megállapodás tervezet
3. Tulajdoni lap
4. OKFŐ 1294-3 2022. hivatkozási számú megkeresése
5. 386/2018. (XII. 13.) Kt. határozat

Budapest XVIII. ker. Kappel Emília utca 3., a volt
szovjet laktanya területén elhelyezkedő ingatlan
forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 147759/11



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2022. szeptember 08.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Kappel Emília u. 3.
2. **Az ingatlan megnevezése:** Kivett beépítetlen terület
3. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2022.07.28-én kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 147759/11
 - A telek területe: 4583 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1.
 - Teher: A T-63878 ttsz-ú térrajz alapján a 147759/1 és 147759/2 hrsz-ú ingatlanok egyesítve 147759/2 hrsz alatt, területéből esik a 147758 hrsz-hoz 3026 m², a 147772 hrsz-hoz 1623 m², a 147760/1 hrsz-hoz 583 m², a 145525 hrsz-hoz 3604 m², megosztva 147759/6-86.
Vezetékjog 31 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 77 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Kappel Emília utcában, a volt szovjet laktanya területén elhelyezkedő, 4583 m²-es beépítetlen terület, valamint a rajta elhelyezkedő épület által elfoglalt 1060 m² kiterjedésű terület forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő, a Megbízó tájékoztatása szerint a Magyar Állam tulajdonát képező, jelenleg egészségügyi készletraktárként hasznosított épület értékét.
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.
 - A terület hozam alapú értékének (bérleti díjának) meghatározása.
6. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettünk figyelembe.

Az alábbi közművek az ingatlant határoló utcában megtalálhatóak:

 - Szennyvízelvezető csatorna,
 - elektromos energiaellátás,
 - vízellátás, valamint
 - gázellátás a Kappel Emília utcában megtalálható.
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, Szent Imre-kertvárosban, a volt szovjet laktanya területén helyezkedik el. A KÉSZ az ingatlant Ln-3/H építési övezetbe sorolja.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése jó. A 182-es és a gyorsjáratú 282E jelzésű autóbuszok a Halomi úton és a Királyhágó úton, a 166-os és 266-os autóbuszok a Királyhágó úton közlekednek.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan területéből a rajta elhelyezkedő épület 1060 m²-t foglal el, a telken belüli elhelyezkedése, valamint a terület övezeti besorolása nem teszi lehetővé a telek megosztását.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan a Béke térhez közel található, a környezet infrastrukturális ellátása kielégítő. Az alapközművek az utcában megtalálhatóak.
- A volt szovjet laktanya területén, a Királyhágó utcától új építésű, lakóparkos környezet kialakítása kezdődött.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.

11. Az ingatlan forgalmi értébecslése:

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:

Ingyatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Ganz-kertváros, Somlókert utca	Lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, nyelletelek, 35% beépíthetőség, több, mint 300 m ² -es kétszintes családi ház építhető.	600	59800
Ganz-kertváros, Gábor Áron utca	Lakóövezeti telek	víz, gáz, villany telken belül, 25%-os beépíthetőség, bontandó épület.	1055	80600
Szent Imre-kertváros	lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 20 m utcafront, 140 m ² -es (+ 64 m ² pince) bontandó, vagy erősen felújítandó épülettel, 3 szintes, 266 m ² -es családi ház építési engedélyével.	1080	92500
Ganz-kertváros	L4-es	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25%-os beépíthetőség, 22 m utcafront, üres, bekerített telek, családi ház vagy ikerház építhető rá.	816	98800
Szent Imre-kertváros	lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 30%-os beépíthetőség, 20 m	716	128400

		utcafront, aszfalozott utcában, családi ház vagy ikerház építhető rá.		
				460100
Bruttó kínálati m ² ár:				92.000 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~15 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan beépítettségére és beépíthetőségére is.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

$78.200 \text{ Ft/m}^2 \times 4583 \text{ m}^2 = 358.391.000 \text{ Ft}$, azaz

Háromszázötvennyolcmillió-háromszázkilencvengezer forint

Az épület által elfoglalt 1060 m² kiterjedésű terület bruttó értéke:

82.892.000 Ft, azaz Nyolcvankétfélmillió-nyolcszázkilencvenkétezer forint

12. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, a legfontosabbak: irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A kerületben gazdasági hasznosítás esetén az elkérhető bérleti díj nettó 1200-6500 Ft/m²/év (hobbyteleknél: 250 Ft/m²/év), de a szokványostól eltérő hasznosítás (kereskedelmi, hírközlési tevékenység, tartós felépítmény elhelyezésére szolgáló bérbeadás extra bérleti díjat is eredményezhet. A kerületben átjátszótoronyok telepítésére (melynek helyigénye 50-200 m²) bérbe adott terület nettó 10.000-35.000 Ft/m²/év bérleti díj is elérhető (lásd Szélső utca, Nagybeeskerek utca, Péterhalmi út, Nefelejcs utca).

Az ingatlan teljes területére vonatkozó hozamszámításon alapuló nettó értéke: 98.993.000 Ft, azaz Kilencvennyolcmillió-kilencszázkilencvenháromezer forint.

Az 1060 m²-es ingatlanrészre vonatkozó hozamszámításon alapuló nettó értéke: 22.896.000 Ft, azaz Huszonkétfélmillió-nyolcszázkilencvenháromezer forint.

Megjegyzések:

- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 1800 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 12 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.

- A nettó 282.197.638 Ft (bruttó 358.391.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 1800 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 34,55 év.
- A terület hasznosítása nettó 5396 Ft/m²/év (450 Ft/m²/hó) területhasználati díjtól optimális.

**A teljes területre javasolt nettó területhasználati/bérleti díj:
687.450 Ft/hó, azaz Hatszáznyolcvanhétezer-négyszázötven forint/hó.**

**1060 m² kiterjedésű területre javasolt nettó területhasználati/bérleti díj:
159.000 Ft/hó, azaz Százötvenkilencezer forint/hó.**

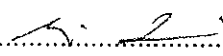

Megjegyzések:

- A javasolt használati/bérleti díj nettó 1800 Ft/m²/év fajlagos érték figyelembevételével történt.
- A javasolt bérleti díj megállapításánál hosszú távú hasznosítást feltételeztünk.

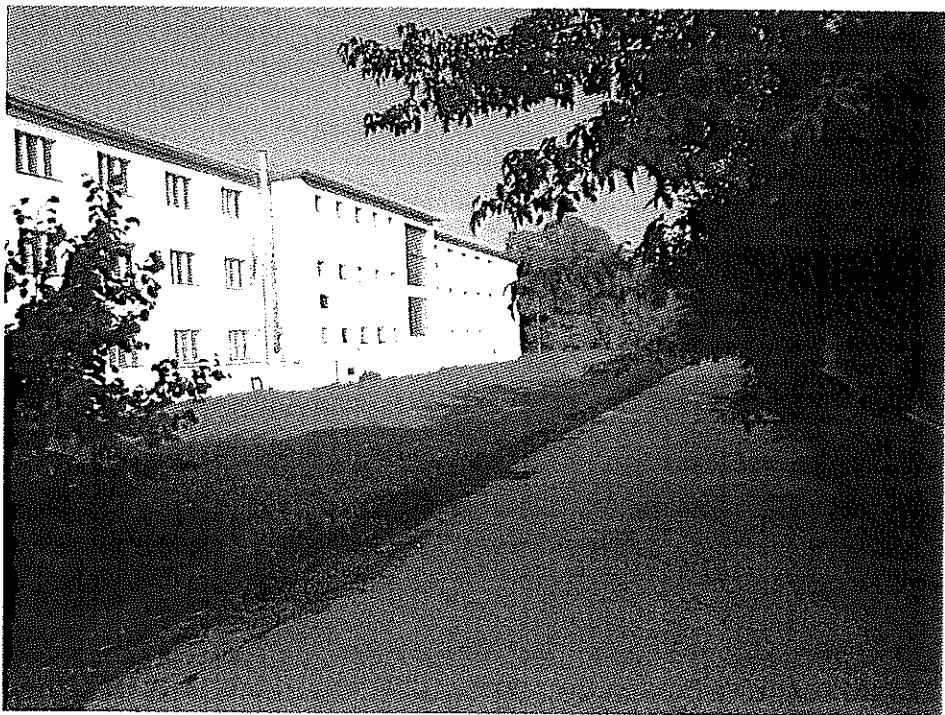
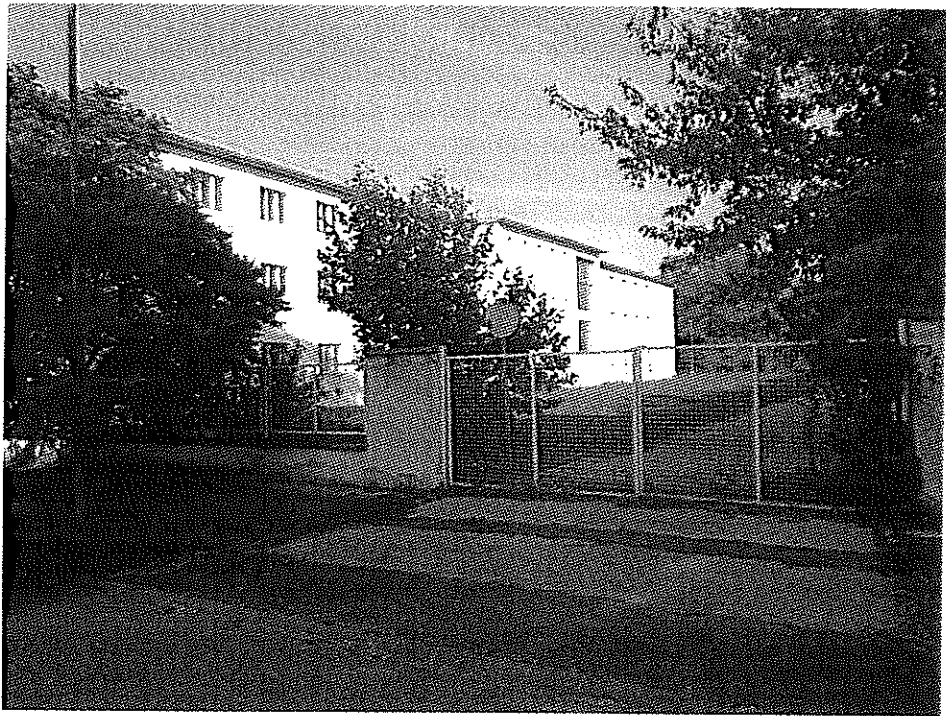
13. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2022. szeptember 08.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/355458/2022

2022.07.28

Szektor : 53

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 147759/11 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII. KER. Kappel Emilia utca 3. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 4584 (m²) tör.16 határozat:9018/2003

1. Az ingatlan adatai:

szélesség adatok	terület	kat.t.jöv.	alsószály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.Fill. ter. kat.jöv
			ha m ² k.Fill

- Kivett beépítetlen terület

0

4583

0,00

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63250/4/2000/00.11.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

II. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 63250/4/2000/00.11.08

- a T-63878 tisz-ó ténny alapján a 147759/1 és a 147759/2 hrsz-ó ingatlanok egyesítve 147759/2 hrsz alatt, területéből elcsúsz a 147758 hrsz-hoz 302 m², a 147772 hrsz-hoz 1623 m², a 147760/1 hrsz-hoz 583 m², a 145525 hrsz-hoz 3604 m², megosztva 147759/6-86.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 74274/1/2011/11.04.02

Vezetékjog

31 m² területre.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327222

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 148581/2/2012/12.07.30

Vezetékjog

77m² területre 7103/82/2012.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

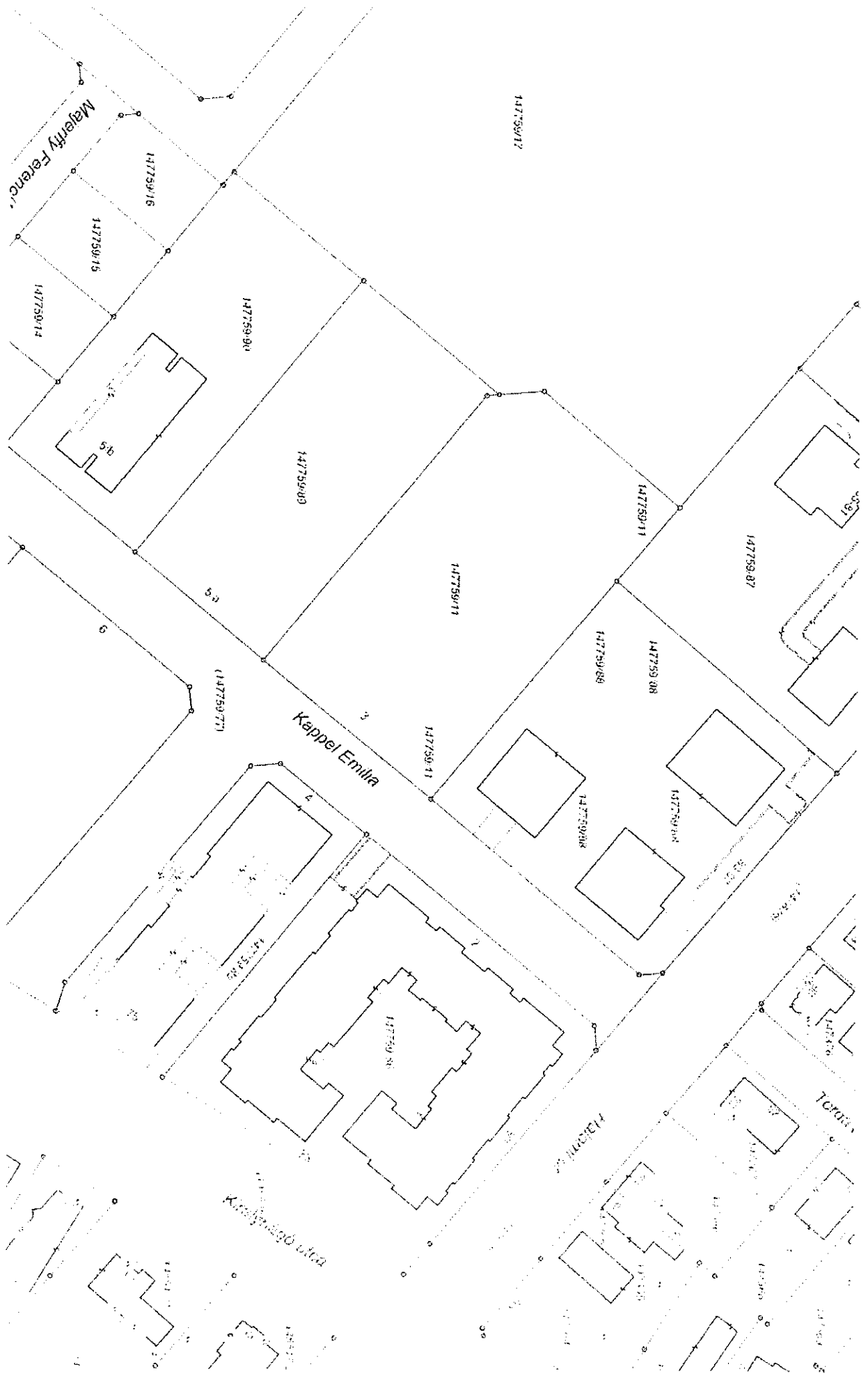
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

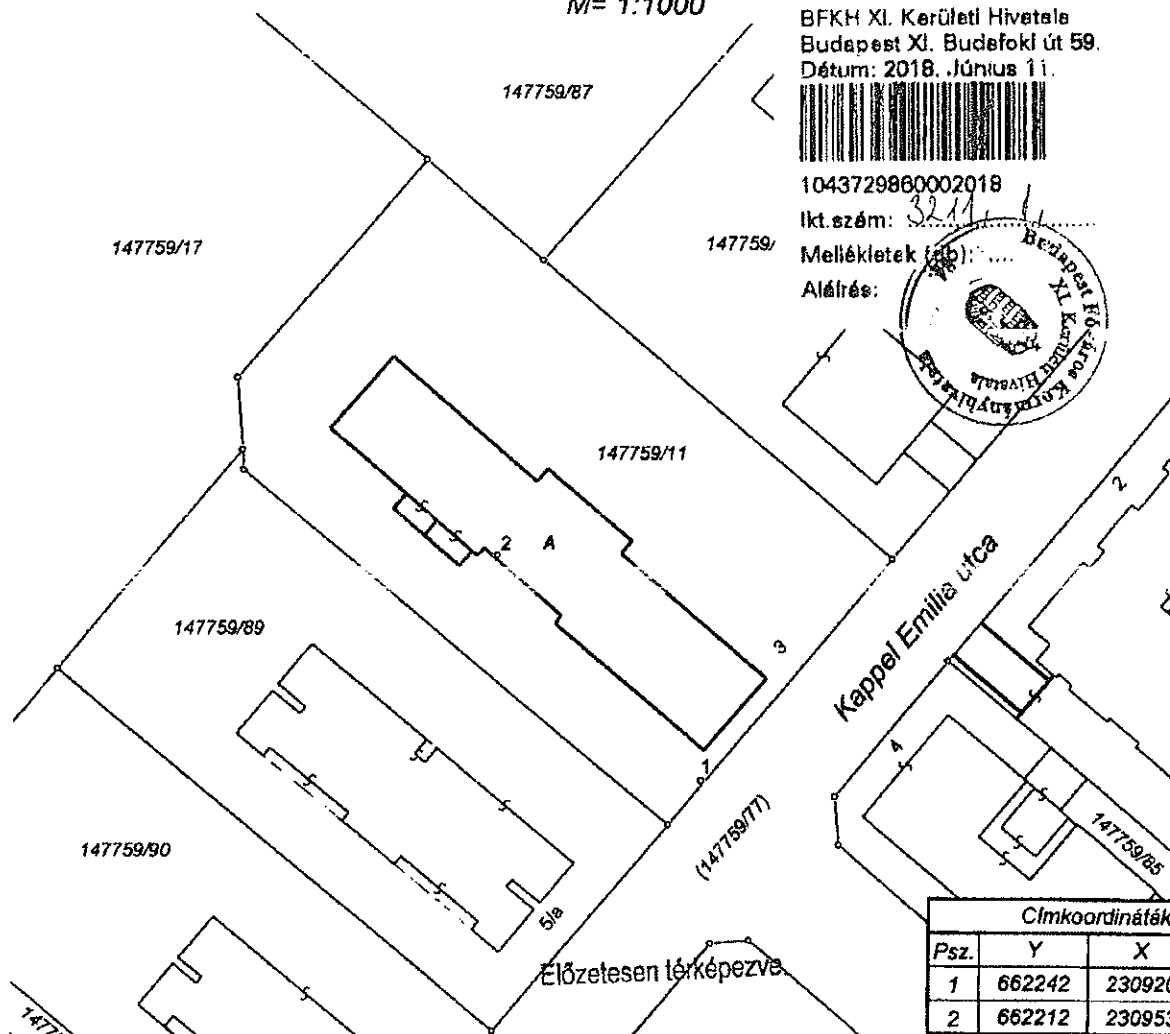


AH-

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 147759/11 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épület feltüntetéséhez

M= 1:1000



BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2018. Június 11.



1043729860002018

Ikt.szám: 3211

Meliékletek (sz):

Aláírás:



Címkoordináták			
Psz.	Y	X	Kód
1	662242	230920	5412
2	662212	230953	5412

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha, m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha, m ²	AK	Jegyzet		
	jel	műv. ága				jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
147759/11		kivett, Beépítetlen terület		0.4583	-	147759/11		kivett, Beépített terület		0.4583	-	
						147759/11/A		Raktár		0.1060	-	

Ráckeve, 2018. június 1.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keletkeztől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Készítő:

.....
földmérő ig. száma: 6367/2013
.....
Ing. rend. min. sz.: 1837/2003

Minőséget tanútló:

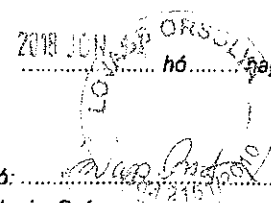
.....
Ing. rend. min. sz.: 1837/2003

Budapest, 2018. év

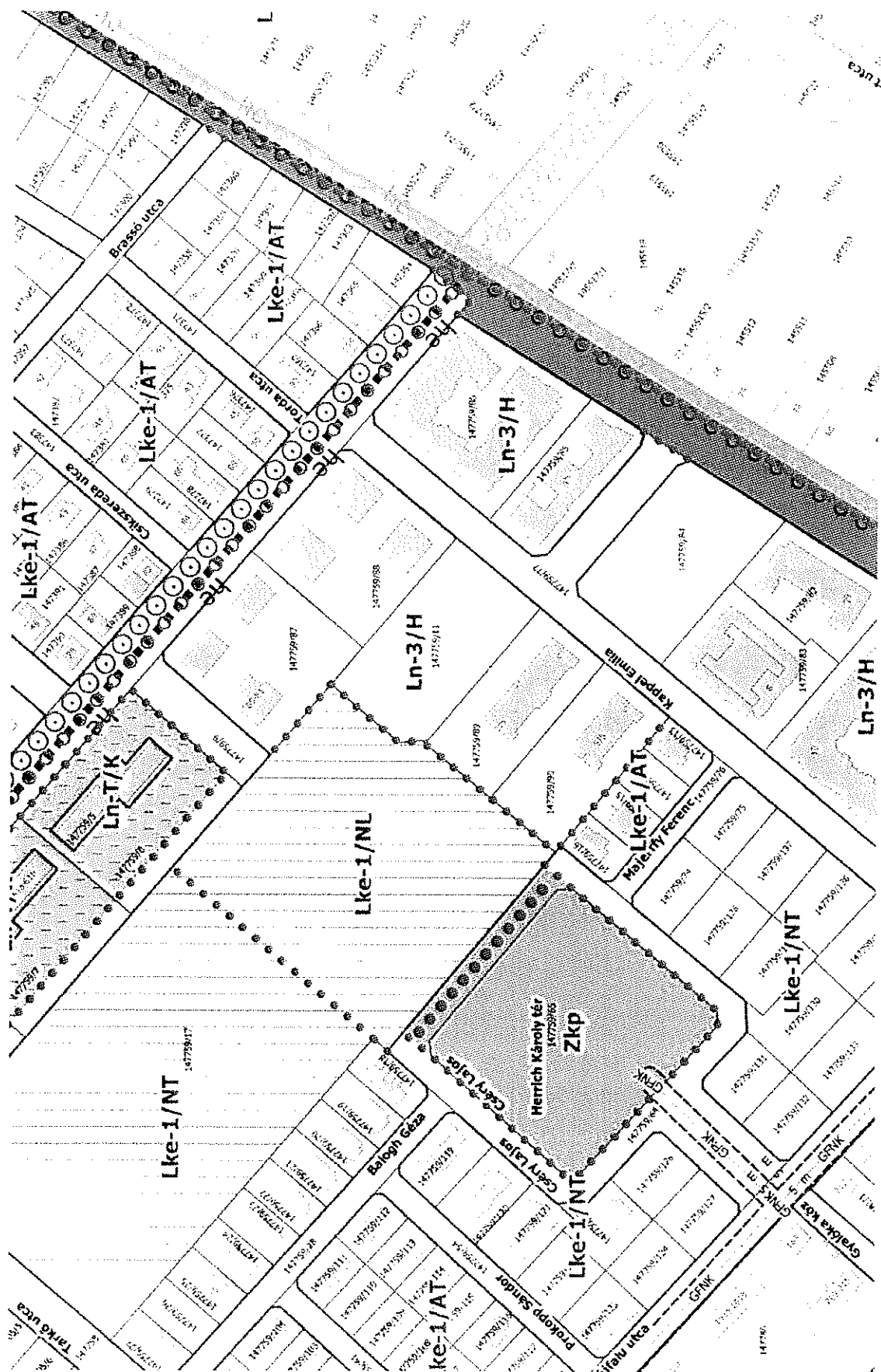
P.H.

Záradékoló:

Ing. rend. min. Száma:



-15-



3. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)	
			Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható többlet
Ln-3/LP	3000 m ²	Z	45%	50%	4,5 m	16,5 m	40%	2,5	0,5
Ln-3/H	2000 m ²	SZ	50%	50%	3,0 m	13,5 m	40%	2,0	0,5
Ln-3/G	2500 m ²	SZ	40%	40%	4,5 m	6,0 m	50%	0,8	0,4
Ln-3/A	3000 m ²	SZ	50%	50%	7,0 m	10,5 m	35%	1,4	0,5
Ln-3/V	1000 m ²	SZ	50%	50%	7,0 m	10,5 m	40%	1,4	0,5

-tv-

c) az Lk-2/LP1 övezetben a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló építmény nem helyezhető el,

d) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének legalább 3,0 méternek kell lennie, az oldalkert méretének legalább 6,25 méternek, a hátsókert méretének legalább 12,5 méternek kell lennie.

XII. Fejezet Nagyvárosias lakóterületek

37. § (1) A járműtárolás célját szolgáló önálló építmény kizárólag több járműtároló egységet magába foglalóan vagy ilyen egység részeként létesíthető.

(2) Az övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában az új önálló gépkocsitároló építmény építése vagy meglévő önálló gépkocsitároló tetőszerkezetet is érintő átalakítása esetén a gépkocsitárolót kizárólag zöldtetővel vagy terepszint alatt földtakarással lehet létesíteni.

(3) Épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat elől nem zárható el.

(4) Meglévő lakóépületek tetőtereit a meglévő tetőkubaturára változtatása nélkül beépíthetők.

(5) A meglévő gyalogos átjárók közhasználatát fenn kell tartani, lezárni, beépíteni még időszakosan sem lehet.

(6) A kialakult úszótelkes beépítésű épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakultnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest kizárólag a hőszigeteléshez, a hulladéktároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető.

29. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)

38. § (1) Az Ln-3/LP építési övezetben:

a) lakóépületek, nevelési, oktatási, hitéleti, szálláshely-szolgáltató épületek, irodaház, valamint sportépítmények helyezhetők el;

b) önálló járműtároló épület nem helyezhető el.

(2) Az Ln-3/H építési övezetben

a) új beépítés létesítése esetén – amennyiben a 3. melléklet másképp nem jelöli – az előkert méretének legalább 5,0 méternek, az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek, a hátsókert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie,

b) a főútvonalak és KÖU övezetek mentén, az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport, valamint a lakáson belüli, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek helyezhetők el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlószínttel rendelkező magasföldszinten kialakítható huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség is.

(3) Az Ln-3/G építési övezetben:

a) kizárólag gépkocsi-tárolásra szolgáló építmény helyezhető el;

Önkormányzat ügyiratszám:

SZT-[*]

MEGÁLLAPODÁS
(a továbbiakban: jelen megállapodás)
Tervezet

amely létrejött

egyrészt a **Magyar Állam**, mint tulajdonos, használó és ráépítő képviselőként az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: **Vtv.**) 17. § (1) bekezdése e) pontja alapján eljáró

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság

rövidített név: MNV Zrt.
székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. szám,
adószám: 14077340-2-44
cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
cégjegyzékszám: 01-10-045784
statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01
képviselek együttesen: [*] és [*]
mint jogosult, a továbbiakban: MNV Zrt.,

másrészt

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata

székhelye: 1184 Budapest, Üllői út 400.
Törzskönyvi azonosító szám: 735814
statisztikai számjel: 15735818-8411-321-01
adószám: 15735818-2-43
Államháztartási egyedi azonosító: 745378
képviselek önállóan: Szaniszló Sándor polgármester
mint tulajdonos, a továbbiakban Önkormányzat

harmadrészt

Országos Kórházi Főigazgatóság

székhelye: 1125 Budapest, Diós árok 3.
Törzskönyvi azonosító szám: 845885
statisztikai számjel: 15845883-8412-312-01
adószám: 15845883-2-43
Államháztartási egyedi azonosító: 390506
képviselek önállóan: Jenei Zoltán országos kórház-főigazgató
mint jogosult, a továbbiakban: Országos Kórházi Főigazgatóság,

a fentiek együttesen a továbbiakban: „**Szerződő Felek**” között.**1. Előzmények**

1.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által **Budapest XVIII. kerület belterület 147759/11 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 1182 Budapest, Kappel Emília utca 3. szám alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 4583 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

- 1.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlant terheli ELMŰ Hálózati Kft. (törzsszám: 11327274, székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74.) nevére és javára 74274/1/2011. sz. határozattal bejegyzett, az Ingatlan 31 m² alapterületű részét, illetve 148587/2/2012. sz. határozattal bejegyzett, az Ingatlan 77 m² alapterületű részét érintő vezetékjog.
- 1.3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon természetben egy 1060 m² alapterületű raktár áll (a továbbiakban: **Felépítmény**), amely a Magyar Állam tulajdonát képezi és amely a szovjet csapatkivonás kapcsán megüresedett egyes ingatlanok hasznosításáról szóló 1032/1991 (VII. 9.) Korm. határozat (a továbbiakban: **Korm. határozat**) Melléklet 6. pontja alapján a Népjóléti Minisztérium részére került átadásra, azonban a Felépítmény ingatlan-nyilvántartási helyzete a mai napig nem került rendezésre. A Korm. határozat 1. pontja szerint a Felépítmény szovjet csapatok által kiürített, magyar pénzeszközökből létesített építmény.
- 1.4. A Felépítmény, mint az Ingatlanon lévő, ingatlan-nyilvántartáson kívüli, önálló tulajdonú épület ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséhez szükséges változási vázrajzot Polyák Judit földmérő mérnök (igazolvány szám: 6367/2013) 344/2018 munkaszámom előkészítette, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala 3211/1/2018. iktatószámom záradékolta, majd 147759/17. számon 2020. december 30-án újra záradékolta (a továbbiakban: **Változási Vázrajz**).
- 1.5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Felépítmény használója, az Állami Egészségügyi Ellátó Központ (cím: 1125 Budapest, Diós árok 3.) kérelmére Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatali Jegyzője építésügyi jogkörben eljárva 23/566/8/2018 ügyszámon hatósági bizonyítványt bocsátott ki, amelyben igazolta, hogy az Ingatlanon fennálló jogszerű állapot megfelel a Polyák Judit földmérő mérnök (igazolvány szám: 6367/2013) által 2018. június 01. napján készített 77206/2720/2018 adatszolgáltatás iktatószámú és 344/2018 munkaszámú változási vázrajzon feltüntetetteknek (a továbbiakban: **Hatósági Bizonyítvány**). A Jegyző megállapította, hogy a változási vázrajz ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésre felhasználható.
- 1.6. A Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy az Állami Egészségügyi Ellátó Központ az Országos Kórházi Főigazgatóság feladatairól szóló 516/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet 9. § -a alapján az Országos Kórházi Főigazgatóságba történő beolvadással 2020. december 31-én megszűnt, így annak általános jogutódja és a Felépítmény kizárólagos használója jelenleg az Országos Kórházi Főigazgatóság, amely a Felépítményt egészségügyi készletraktárként hasznosítja.
- 1.7. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 386/2018. (XII. 13.) határozatával úgy döntött, hogy az egészségügyi ellátásról szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1)-(2) bekezdése szerinti közfeladat ellátása érdekében ingyenes földhasználati jogot biztosított a Magyar Állam részére az Ingatlanon lévő Felépítmény által elfoglalt földterület tekintetében, valamint határozatlan időre a 147759/11 helyrajzi számú ingatlan épülettel nem fedett részét az Állami Egészségügyi Ellátó Központ ingyenes használatába adja. Az Önkormányzat Képviselő-testülete/2022. (.....) határozatával a 386/2018. (XII. 13.) határozatának a végrehajtási határidejét-áig meghosszabbította, továbbá a földhasználati jog terjedelmét – összhangban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) 5:159. § (2) bekezdésével és az 5:147. § (5) bekezdésével – ötven évben határozta meg, illetve az Ingatlant jelenleg ténylegesen használó Országos Kórházi Főigazgatóságot jelölte meg a jogosult használóként.

1.8. Jelen Megállapodást az MNV Zrt.-a/20[*].számú határozatával jóváhagyta.

2. A jelen Megállapodás tárgya

2.1. A Felépítmény tulajdonjoga

2.1.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Változási Vázrajzon „A” jellel jelölt Felépítmény (összesen 1060 m² alapterületű raktárépület) a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az Önkormányzat a Magyar Állam Felépítményen fennálló tulajdonjogát a jelen megállapodás aláírásával is elismeri, s ezen Felépítmény vonatkozásában tulajdonjogi igényt nem támaszt a Magyar Állammal szemben.

2.1.2. A Szerződő Felek és különösen az Önkormányzat, a Magyar Állam épületeken fennálló tulajdonjogára tekintettel a „Ptk.” 5:18. § (2) bekezdése alapján a Változási Vázrajzban meghatározottak szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Felépítményt önálló ingatlanként 147759/11/A helyrajzi számon bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.**

2.1.3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Ptk. 5:145. § (1) és (2) bekezdése alapján ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg, továbbá a földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

2.1.4. A 2.1.3. pontban foglaltakra tekintettel a jelen Megállapodás aláírásával a Szerződő Felek a Felépítmény fennállásáig a Felépítmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben az Ingatlanra a Ptk. 5:145. § (1) és (2) bekezdése szerinti földhasználati jogot alapítanak a Magyar Állam – mint a Felépítmény tulajdonosa – javára, amelynél fogva a Magyar Állam a Felépítmény használatához szükséges mértékben jogosult az Ingatlan használatára, hasznai szedésére és köteles terheinek viselésére.

2.2. Az Országos Kórházi Főigazgatóságot megillető használat joga

2.2.1. Az Önkormányzat és az Országos Kórházi Főigazgatóság a 2.1.3. és 2.1.4. pontban foglalt Ptk. 5:145. § (1) és (2) bekezdésén alapuló, a Magyar Államot megillető földhasználati jogot meghaladóan a jelen Megállapodás aláírásával a Ptk. 5:159. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 5:147. § (5) bekezdésére tekintettel 50 (ötven) év időtartamra az egészségügyi ellátásról szóló 1997. évi CLIV. törvény szerinti közfeladat ellátása érdekében ingyenesen az Országos Kórházi Főigazgatóság nevére és javára a Ptk. 5:159. § (1) bekezdése alapján használati jogot alapítanak a Budapest XVIII. kerület belterület 147759/11 helyrajzi számon nyilvántartott Ingatlan **teljes területére**, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan.

3. Ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

3.1. A Szerződő Felek egyező akarattal kéri a Felépítmény önálló ingatlanként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá a 2.1. pont szerinti földhasználati jog és a 2.2. pont szerinti használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A Szerződő Felek az Inyvtv. vhr. 9/A. § (3) bekezdése alapján kéri az ingatlanügyi hatóságtól a

földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozása tényének feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

- 3.2. A Szerződő Felek egyező akarattal kérik és **a jelen Megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság bejegyezze **önálló ingatlanként** az ingatlan-nyilvántartásba a Változási Vázrajz szerint a Budapest XVIII. kerület belterület **147759/11/A helyrajzi számú 1060 m² alapterületű „raktár” megnevezésű** ingatlant a Magyar Állam 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg *ráépítés* jogcímén, annak egyidejű bejegyzésével, hogy a Vtv. 3. § (1) bekezdése alapján az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként, ha törvény, vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik az MNV Zrt. gyakorolja (bejegyzési engedély).
- 3.3. A Szerződő Felek, így különösen az Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan terhére bejegyzésre kerüljön az önálló ingatlanként 147759/11/A helyrajzi számon bejegyzésre kerülő ingatlant jogosító (illető) és az Ingatlant terhelő Ptk. 5:145. § (1) és (2) bekezdése szerinti földhasználati jog (**bejegyzési engedély**).
- 3.4. A Szerződő Felek, így különösen az Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, az Országos Kórházi Főigazgatóság, mint jogosult nevére és javára használat joga kerüljön bejegyzésre az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára 50 (ötven) éves határozott időtartamra használat joga ingyenes alapítása jogcímen (**bejegyzési engedély**).

4. Vegyes rendelkezések

- 4.1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII tv. 88. § (1) bekezdés lehetőségével nem élt.
- 4.2. Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával és ellenjegyzésével meghatalmazzák Bihary, B. Szabó, Jean, Zalavári és Társai Ügyvédi Irodát (székhelye: 1036 Budapest, Bécsi út 52. II. em. 6-7. nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, képviseli: dr. Jean Kornél ügyvéd, kamarai azonosító száma: 36062241), jelen Megállapodásnak ellenjegyzésére, valamint, hogy a telekalakítás és a tulajdonjog-átruházás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével illetve bejegyzésével kapcsolatosan az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt Szerződő Felek képviseletében eljárjon.
- 4.3. dr. Jean Kornél ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével meghatalmazást is magában foglaló megbízást elfogadja, és nyilatkozik arról, hogy a megbízást ellátja.
- 4.4. Az Önkormányzat meghatalmazza dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna kamarai jogtanácsost (kamarai azonosító száma: 36076304) jelen Megállapodás kapcsán az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 44.§ (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak az Önkormányzat tekintetében való tanúsítására vonatkozó jogi ellenjegyzésre.
- 4.5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet

hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

- 4.6. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. és a GDPR keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.
- 4.7. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontjai alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen Megállapodás teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.
- 4.8. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodással kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetén az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.
- 4.9. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Vtv., az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet, a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.
- 4.10. Jelen Megállapodást Szerződő Felek annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Kijelentik továbbá, hogy jelen Megállapodás annak aláírása napján jön létre. Ha az aláírások nem ugyanazon napon történnek, a létrejövétel időpontja a későbbi aláírás napja.
- 4.11. Jelen Megállapodás ... példányban készült és ... számozott lapból, valamint 5 elválaszthatatlan mellékletből áll, amelyből 2 példány az Önkormányzatot, ... példány a Magyar Államot, ... példány pedig az Országos Kórházi Főigazgatóságot illeti meg.
- 4.12. Az MNV Zrt. képviselője külön szerkesztett okiratban meghatalmazza-t, az MNV Zrt. munkavállalóját, hogy az Üttv. 43.§ (2) bekezdés b) pontja értelmében jelen megállapodás külön lapjait helyette és nevében minden oldalon kézjeggyével ellássa.
- 4.13. Mellékletek:
 1. sz. melléklet: Önkormányzat 386/2018. (XII. 13.) képviselő-testületi határozata (hiteles másolatban)
 2. sz. melléklet: Önkormányzat .../2022. (...) képviselő-testületi határozata (hiteles másolatban)
 3. sz. melléklet: MNV Zrt.-a/20[*].(.....) számú határozata
 4. sz. melléklet: Változási vázrajz
 5. sz. melléklet: Hatósági Bizonyítvány

Kelt: Budapest 2022. [*],

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
tulajdonos**

.....
képviseli: Szaniszló Sándor polgármester

Főosztályi ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	

Kelt: Budapest, 2022. [*]

**Magyar Állam mint tulajdonos, ráépítő és földhasználati jog jogosultja képviseletében
eljáró MNV Zrt.**

.....
[*]

Kelt: Budapest, 2022. [*]

**Országos Kórházi Főigazgatóság
használati jogának jogosultja**

.....
Jenei Zoltán országos kórház-főigazgató

Készítettem, ellenjegyzem és egyben nyilatkozom, hogy jelen okirat a jogszabályoknak
megfelel:

Budapesten, 2022.....hónapján

Dr. Jean Kornél ügyvéd
Bihary, B. Szabó, Jean, Zalavári és Társai Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Bécsi út 52. II. em. 6-7.
KASZ: 36062241

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/355458/2022
2022.07.28

Szektor : 53

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 147759/11 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Kappel Eszlia utca 3. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 4584 (m2) törlő határozat:9018/2003

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

4583

0/00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63250/4/2000/00.11.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 63250/4/2000/00.11.08

- a T-63078 tisz-ú térrajz alapján a 147759/1 és 147759/2 hrsz-ú ingatlanok egyesítve 147759/2 hrsz alatt, területéből eledik a 147758 hrsz-hoz 3026 m², a 147772 hrsz-hoz 1623 m², a 147760/1 hrsz-hoz 583 m², a 145525 hrsz-hoz 3604 m², megosztva 1477559/6-86.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 74274/1/2011/10.04.02

Vezetékjog

31 m² területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327234

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 148583/22/2012/12.07.30

Vezetékjog

77m² területre 7103/82/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. 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

Nem hiteles tulajdoni lap

OKFŐ/1294-3/2022. – Kappel Emília u. 3. – 147759/11

From: Gász Marianna Dr.
Sent: Thursday, July 14, 2022 12:28 PM
To: 'Szaniszló Sándor polgármester'
Cc:

Subject: FW: tájékoztatás a Budapest belterület 147759/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezése ügyében

Iktatószám: OKFŐ/1294-3/2022.

Szaniszló Sándor
polgármester úr
részére

Budapest Főváros XVIII. Kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Alanti levelünkre történő hivatkozással tájékoztatom, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) továbbította az Országos Kórházi Főigazgatóság (a továbbiakban: OKFŐ) részére a Budapest XVIII. kerület belterület 147759/11 helyrajzi számú ingatlanon található felépítmény jogi sorsát rendező megállapodás tervezetét (a továbbiakban: megállapodás) véleményezés céljából.

A megállapodást mellékelten megküldöm, kérem, hogy szíveskedjenek a megállapodást korrektúrával ellátva véleményezni, majd ezt követően a javaslataikkal ellátott megállapodást elektronikus úton visszaküldeni részünkre, annak érdekében, hogy továbbíthassuk az MNV Zrt. részére.

Tájékoztatom, hogy az eltelt időre tekintettel ismételten szükség lesz a változási-vázrajz és az értékbecslés aktualizálására, melyek elkészíttetéséről az OKFŐ gondoskodik.

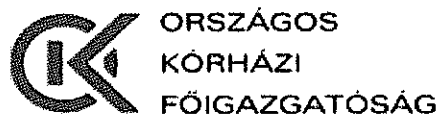
Segítő együttműködését nagyon köszönöm.

Bármilyen további kérdés esetén állunk rendelkezésére.

Üdvözlettel:

dr. Holló Judit
igazgató asszony
megbízásából:

dr. Gász Marianna
Vagyongazdálkodási referens
Műszaki és Üzemeltetési Igazgatóság
Vagyongazdálkodási és Beruházási Főosztály



1125 Budapest, Diós árok 3.

Ügyintézés helye:

1088 Budapest, Szentkirályi u. 21.

Tel: + 36-1/430-2541

Mobil:

Email:

www.okfo.gov.hu

9. Földhasználati szerződés jóváhagyása a Budapest, XVIII. kerület 147759/11 hrsz.-ú, természetben a Kappel Emília utca 3. szám alatti ingatlan használatára vonatkozóan (203.)

rendkívüli eljárással!

386/2018. (XII.13.) határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 19 igen szavazat és 1 tartózkodás mellett az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés d) pontja és 20. § (2) bekezdése, továbbá az Mötv. 108. § (2) bekezdése alapján **úgy dönt**, hogy az egészségügyi ellátásról szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1)-(2) bekezdése szerinti közfeladat ellátása érdekében ingyenes földhasználati jogot biztosít a Magyar Állam részére a Budapest, XVIII. kerület, belterület, 147759/11 helyrajzi számú ingatlanon lévő épület által elfoglalt földterület tekintetében, valamint határozatlan időre a 147759/11 helyrajzi számú ingatlan épülettel nem fedett részét az Állami Egészségügyi Ellátó Központ ingyenes használatába adja.

Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a mellékelt „Megállapodás földhasználati jog alapításáról” szóló megállapodás tervezet véglegesítését követő aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: polgármester