ERK 16/39006(2016)
IKT: XII-

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET
ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

Vagyongazdálkodási Bizottsága

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató 13/
Iktatószám: XII-591/2016
2016 NOV. 21
előszám: 6 | melléklet: db | előadó: SZLGY

Sz. Ludas
2016. 11.22.
4.

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott, **Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** (lajstromszáma a Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásában: 1211-11, székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., statisztikai számjele: 18129030-4110-915-01), amelynek kezelője a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, amelynek székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., cégjegyzékszáma: 01-10-045316, statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01, képviseli: Buda Sándor és Kutas Gábor (az igazgatóság tagjai) mint tulajdonos (a továbbiakban: Alap) az alábbi

k é r e l m e t

terjeszti elő.

Kérjük a T. Önkormányzat illetékes testületét, hogy hagyja jóvá az Alap és az Önkormányzat között a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által Budapest XI. kerület 1996/18 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 2 ha 0646 m² alapterületű ingatlan telekalakításához kapcsolódóan megkötendő, mellékelten csatolt tartalmú telekalakítási megállapodást, valamint hatalmazza fel a polgármestert annak aláírására és teljesítésére.

Budapest, 2016. november 16.

Tisztelettel,

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap
képviseli: Buda Sándor és Kutas Gábor igazgatósági tagok
Biggeorge Alapkezelő Zrt.

TERVEZET

TELEKALAKÍTÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött az alábbi felek (a továbbiakban „**Felek**") között

(1) **Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** (lajstromszáma a Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásában: 1211-11, székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., statisztikai számjele: 18129030-4110-915-01), amelynek kezelője a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, amelynek székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., cégjegyzékszáma: 01-10-045316, statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01, képviseli: [*] és [*] az igazgatóság tagjai) mint tulajdonos (az „**Alap**");

(2) **BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15511001-2-43, KSH szám: 11421601-000, képviseli: Dr. Hoffmann Tamás polgármester) mint szerző fél (az „**Önkormányzat**");

a jelen szerződésben és ennek elválaszthatatlan részét képező mellékleteiben (együtt: a „**jelen szerződés**") foglalt feltételek és kikötések szerint:

1. TELEKALAKÍTÁS TÁRGYA ÉS JOGALAPJA

1.1. **Telekalakítás jogalapja:** Az Alap 1/1 arányú tulajdonjogát képezi a Budapest XI. kerület 1996/18 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 2 ha 0646 m² alapterületű ingatlan (az „**Ingatlan**"), amelyre az Alap tulajdonjoga Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala 59133/1/2016/16.02.22 számú határozatával adásvétel jogcímén bejegyzésre került, így az Alap az Ingatlan telekfelosztásáról jogosult a jelen szerződésben foglaltak szerint rendelkezni.

1.2. **Terhek:** az Alap kijelenti, hogy az Ingatlanra a K&H Bank Zrt-t (a „**Bank**") első zálogjogi ranghelyen 15.068.423.380 (tizenötmilliárd-hatvannyolcmillió-négyszázhuszonháromezer-háromszáznyolcvan) Ft összeg és járulékai erejéig jelzálogjog (a „**K&H Teher**"), valamint az ELMŰ Hálózati Kft.-t (az „**ELMŰ**") 43127/1/2015/14.11.17 határozatszámon bejegyzett vezetékjogok (az „**ELMŰ Teher**") (a K&H Teher és az ELMŰ Teher együttesen a „**Terhek**") illetik meg, azonban a Bank külön nyilatkozatban hozzájárulását adta az Ingatlan jelen szerződés szerinti telekfelosztásához, és ahhoz, hogy a K&H Teher kizárólag az Ingatlan telekfelosztása útján kialakításra kerülő Budapest XI. kerület 1996/21 helyrajzi számú és 1996/23 helyrajzi számú ingatlanra kerüljön átvezetésre, míg a Budapest XI. kerület 1996/22, 1996/24 és 1996/25 helyrajzi számú ingatlanokról törlésre kerüljön, továbbá az ELMŰ külön nyilatkozatban hozzájárulását adta az Ingatlan jelen szerződés szerinti telekfelosztásához, és ahhoz, hogy az ELMŰ Teher kizárólag az Ingatlan telekfelosztása útján kialakításra kerülő Budapest XI. kerület 1996/21 helyrajzi számú ingatlanra kerüljön átvezetésre, míg a Budapest XI. kerület 1996/22, 1996/23, 1996/24 és 1996/25 helyrajzi számú ingatlanokról törlésre kerüljön.

1.3. **Telekalakítás alátámasztása:** Felek megállapítják illetve megállapodnak, hogy

(a) a jelen szerződés szerinti telekfelosztást alátámasztására az Alap **T-88068.** számon telekfelosztási vázrajzot (a „**Vázrajz**") készített, amelyet az illetékes kormányhivatal 2016. március 07. napján záradékolt, majd 2016. augusztus 31. napján újrazáradékolt. A Vázrajzot a Felek képviselői kölcsönösen aláírásukkal látják el, és az aláírt és záradékolt vázrajz a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránti kérelem mellékleteként kerül csatolásra.

(b) a jelen szerződés szerinti telekfelosztást Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala 800425/13/2016 számú, 2016. augusztus 31. napján jogerőre emelkedett határozatával engedélyezte (az „**Engedély**"), amely Engedély a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránti kérelem mellékleteként kerül csatolásra.

2. TELEKFELOSZTÁSI MEGÁLLAPODÁS

2.1. **Telekfelosztás:** Felek elhatározzák, hogy az Ingatlan telekalakítását (telekfelosztás) a Vázrajznak és az Engedélynek megfelelően, olyan módon hajtják végre, hogy az Ingatlan – az Ingatlan mint ingatlan-nyilvántartási egység (önálló ingatlan) megszüntetése mellett - felosztásra kerül az alábbi ingatlanokra: (i) **Budapest XI. kerület** (belterület) **1996/21 helyrajzi számú**, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 1 ha 1037 m² alapterületű **ingatlanra**, (ii) **Budapest XI. kerület** (belterület) **(1996/22) helyrajzi számú**, „kivett park" megnevezésű, 4266 m² alapterületű – jelen telekalakítás útján közterületi ingatlanként kialakításra kerülő – **ingatlanra**, (iii) **Budapest XI. kerület** (belterület) **(1996/23) helyrajzi számú**, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 3366 m² alapterületű **ingatlanra**, (iv) **Budapest XI. kerület** (belterület) **(1996/24) helyrajzi számú**, „kivett közút" megnevezésű, 1097 m² alapterületű – jelen telekalakítás útján közterületi ingatlanként kialakításra kerülő – **ingatlanra**,és (v) **Budapest XI. kerület** (belterület) **(1996/25) helyrajzi számú**, „kivett közút" megnevezésű, 880 m² alapterületű – jelen telekalakítás útján közterületi ingatlanként kialakításra kerülő – **ingatlanra**.

2.2. **Tulajdoni rendelkezés:** Felek megállapodnak, hogy a fenti 2.1. pont szerint telekalakítás eredményeképpen létrejövő fenti 2.1. (i) és (iii) alpont szerinti (Budapest XI. kerület 1996/21 helyrajzi számú és 1996/23 helyrajzi számú) ingatlan az Alap tulajdonába kerül, míg a fenti 2.1. (ii) és (iv)-(v) alpont szerinti (Budapest XI. kerület (1996/22), (1996/24) és (1996/25) helyrajzi számú) ingatlanokat az Alap jelen megállapodás aláírásával térítés nélkül – közcélú (park és közút kialakítására szolgáló) hasznosítás végett – az Önkormányzat tulajdonába adja, amit az Önkormányzat elfogad és ezen ingatlanokat tulajdonba veszi.

2.3. **Rendelkezés a Terhekről:** Felek a fenti 1.2. pontra is tekintettel megállapodnak, hogy a K&H Teher a fenti 2.1. pont szerint telekalakítás eredményeképpen létrejövő fenti 2.1. (i) és (iii) alpont szerinti (Budapest XI. kerület 1996/21 és 1996/23 helyrajzi számú) ingatlanokon marad fenn és erre kerül átjegyzésre, míg a fenti 2.1. (ii), (iv)-(v) alpont szerinti (Budapest XI. kerület (1996/22), (1996/24) és (1996/25) helyrajzi számú) ingatlanokról törlésre kerül és a 2.1. (ii), (iv)-(v) alpont szerinti ingatlanok a K&H Tehertől mentesen kerülnek az Önkormányzat tulajdonába, míg az ELMŰ Teher a fenti 2.1. pont szerint telekalakítás eredményeképpen létrejövő fenti 2.1. (i) alpont szerinti (Budapest XI. kerület 1996/21 helyrajzi számú) ingatlanon marad fenn és erre kerül átjegyzésre, míg a fenti 2.1. (ii)-(v) alpont szerinti (Budapest XI. kerület (1996/22), (1996/23), (1996/24) és (1996/25) helyrajzi számú) ingatlanokról törlésre kerül és a 2.1. (ii)-(v) alpont szerinti ingatlanok az ELMŰ Tehertől mentesen kerülnek az Önkormányzat tulajdonába.

2.4. **Közterület kialakításának költségei:** Felek megállapodnak, hogy a fenti 2.1. (ii) és (iv)-(v) alpont szerinti (Budapest XI. kerület (1996/22), (1996/24) és (1996/25) helyrajzi számú) ingatlanokon park és közút kialakításával kapcsolatos munkálatok elvégzése és feladatok ellátása (ideértve járda kiépítése, kerítés létesítése) az Alap kötelezettsége, és ezt saját költségén és beruházásában köteles 2021. [*]. napjáig teljesíteni.

2.5. **Birtokbaadás:** Felek megállapodnak, hogy az Alap a fenti a fenti 2.1. (ii) és (iv)-(v) alpont szerinti ingatlanokat a fenti 2.5. pont szerinti, park és közút kialakításával kapcsolatos munkálatok elvégzését és Vázrajznak megfelelő telekhatárok kimérését és kitűzését követően 2021. [*]. napjáig az Önkormányzat birtokába adja, amely birtokbaadásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A fenti 2.1. (ii) és (iv)-(v) alpont szerinti ingatlanok birtokbaadását követően ezen ingatlanok fenntartása az Önkormányzat kötelezettsége és költsége.

2.6. **Szavatosságvállalás:** az Alap kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan a Terheken kívül per-, teher-, igény- és harmadik személy jogától mentes tulajdonjogát képezi, és a fenti 2.1. (ii) és (iv)-(v) alpont szerinti ingatlanok – a jelen szerződés szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével – az Önkormányzat a Terhektől való mentességre is kiterjedő per-, teher-, igény- és harmadik személy jogától mentes tulajdonába kerülnek.

3. NYILATKOZATOK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS RÉSZÉRE

3.1. **Bejegyzési engedély:** Felek jelen megállapodás aláírásával – de a fenti 2.4. pont szerinti felfüggesztő feltételtől függő hatállyal – visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a jelen megállapodás szerinti telekfelosztás az ingatlan-nyilvántartásban a jelen megállapodás, valamint a Vázrajz, az Engedély és a fenti 1.2. pont szerinti Bank által kiadott nyilatkozat alapján átvezetésre kerüljön, ennek során (i) az Ingatlan megszüntetésre és a Budapest XI. kerület (belterület) 1996/21, 1996/22, 1996/23, 1996/24 és 1996/25 helyrajzi számú ingatlanok kialakításra kerüljenek, (ii) az Önkormányzat tulajdonjoga 1/1 arányban ajándékozás (közcélú park és közút kialakítására szolgáló) hasznosítás céljára történő térítés nélküli tulajdonba adás) jogcímén a telekfelosztás után létrejövő Budapest XI. kerület belterület 1996/22, 1996/24 és 1996/25 helyrajzi számú ingatlanokra bejegyzésre kerüljön, (iii) az Alap tulajdonjoga telekfelosztás jogcímén 1/1 arányban a telekfelosztás útján létrejövő Budapest XI. kerület belterület 1996/21 és 1996/23 helyrajzi számú ingatlanokra bejegyzésre kerüljön, (iv) a K&H Teher átvezetésre kerüljön a Budapest XI. kerület belterület 1996/21 és 1996/23 helyrajzi számú ingatlanokra, míg az ELMŰ Teher átvezetésre kerüljön a Budapest XI. kerület belterület 1996/21 helyrajzi számú ingatlanra az Alap tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, és (v) a K&H Teher a Budapest XI. kerület 1996/22, 1996/24 és 1996/25 helyrajzi számú ingatlanra, míg az ELMŰ Teher a Budapest XI. kerület 1996/22, 1996/23, 1996/24 és 1996/25 helyrajzi számú ingatlanra ne kerüljön átvezetésre.

3.2. **Ügyvédi meghatalmazás:** Felek jelen megállapodás aláírásával meghatalmazzák a **Duda és Csákó Ügyvédi Irodát** (székhely: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) a jelen megállapodás a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala részére történő benyújtására és a telekfelosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetése során történő képviseletre.

4. VEGYES RENDELKEZÉSEK

4.1. **Honossági nyilatkozat:** Felek kijelentik, hogy magyarországi honosságú jogi személyek, és a Felek jogi személyisége valamint szerző- illetve ügyleti képessége nem esik korlátozás alá.

4.2. **Képviseleti jog:** Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírására és teljesítésére minden korlátozás nélkül jogosultak, rendelkeznek minden létesítő okiratuk, legfőbb vagy egyéb szervük vagy más harmadik személy részéről szükséges hozzájárulással, és jelen szerződést képviseletükben aláíró személyek nyilatkozata érvényes és hatályos, kikényszeríthető kötelezettségvállalást jelent számukra.

4.3. **Felhatalmazás:** Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötését és teljesítését Vagyongazdálkodási Bizottsága [*] számú határozatával jóváhagyta, és felhatalmazta a polgármestert a jelen szerződés aláírására és teljesítésére.

4.4. **Költségek viselése:** Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás megkötésével és teljesítésével kapcsolatos költségek, valamint a telekalakítás hatósági és ingatlan-nyilvántartási eljárási költségei az Alapot terhelik.

FENTIEK TANÚSÍTÁSÁRA Felek a jelen okiratot, amely 4 (négy) oldalból és 4 (négy) fejezetből áll, átolvasását és értelmezését követően mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Kelt: Budapest, 2016. október __. napján

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Képviseli: Dr. Hoffmann Tamás polgármester

Kelt: Budapest, 2016. október __. napján

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
Képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
[*] és [*] az igazgatóság tagjai

Ellenjegyezte:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata jegyzője
Kelt: Budapest, 2016. október …….. napján

Ellenjegyzem:
Kelt: Budapest, 2016. október …… napján

Letétkezelői hozzájárulás:
A jelen szerződés hatályosságához a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést megadom.
Budapesten, 201[*]. év [*] hónap [*] napján

[*] és [*] a Letétkezelő képviseletében

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

BIGGEORGE 4. INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
BUDAPEST II.KER.
Lajos utca 28-32.
1023

Ügyiratszám:800425/13/2016

Ügyiratszám:800425/13/2016

Tárgy : ***telekalakítási engedélyezési eljárás***

Kérjük, hogy válaszában a fenti ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni !

1.
A határozat jogerős:
2016 AUG 31.

Ügyintéző: Kapitány Anita

Telefon: 372-1400/641

Tárgy: Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) és megbízottja Glaser Tünde (1213 Budapest, XXI. Mókus u. 23.) - telekalakítási engedélyezési eljárása – határozat

Változással érintett földrészlet: Budapest XI. ker. 1996/18 megosztása (T-88068 ttsz.-ú változási vázrajz)

HATÁROZAT

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) és megbízottja Glaser Tünde (1213 Budapest, XXI. Mókus u. 23.) - kérelmére indult telekalakítási eljárási ügyében a telekalakítási kérelemnek helyt adok, és a Jónás Máté földmérő mérnök által készített és a Honfy Jenő földmérő mérnök által minősített, hivatalom által 2016. március 07-én záradékolt T-88068 ttsz.-ú változási vázrajzban foglaltak szerint

engedélyezem

a Budapest XI. ker. 1996/18 hrsz-ú 2 ha 646 m² területű földrészlet, művelési ága: kivett, beépítetlen terület

megosztását úgy, hogy változás után

a Budapest XI. ker. 1996/21 hrsz-ú 1 ha 1037 m² területű földrészlet, művelési ága: kivett, beépítetlen terület
a Budapest XI. ker. 1996/22 hrsz-ú 4266 m² területű földrészlet, művelési ága: kivett, park
a Budapest XI. ker. 1996/23 hrsz-ú 3366 m² területű földrészlet, művelési ága: kivett, beépítetlen terület
a Budapest XI. ker. 1996/24 hrsz-ú 1097 m² területű földrészlet, művelési ága: kivett, közút

Földmérési és Földügyi Osztály
1111 Budapest, Budafoki út 59. Levélcím: 1519 Budapest, Pf. 415 Telefon: (06 1)372 1400 Fax:(06 1) 372 1436
E-mail: titkarsag1@foldhiv.hu Honlap: www.foldhivatal.hu

a **Budapest XI. ker. 1996/25 hrsz-ú 880 m²** területű földrészlet, művelési ága: kivett, közút

legyen.

A szakhatóságként megkeresett a **Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Jegyzője,** (1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.)– mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakhatóság – az **IX/98399/5/2016** számú ügyiratával– a telekalakításhoz **hozzájárult:**

„SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

*Értesítem, hogy a **Budapest XI. kerület, 1996/18 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, telekfelosztásra irányuló,** a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal Földmérési és Földügyi Osztályához benyújtott megkeresését megvizsgáltam.*

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalhoz benyújtott, 2016. március 7. napján záradékolt, T-88068 számú változási vázrajz alapján a telekalakítási engedély kiadásához – építésügyi szempontból –

kikötések nélkül hozzájárulok.

***Jelen szakhatósági állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye,** az ügyfél a telekalakítási engedély határozat vagy az eljárást megszüntető végzés ellen nyújthat be fellebbezést."*

A szakértőként megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya**– mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szerv - a **BF/UO/NS/A/708/2/2016** számú ügyiratában– a közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva, annak vonatkozásában az alábbi nyilatkozatot adta:

„1. Az eljárás során kialakuló (1996/24) és a (1996/25) helyrajzi számú „kivett közút" megnevezésű ingatlanok közlekedési célú használatát mindenkor biztosítani kell."

A szakértőként megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya**– mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szerv - a **BP-01/07/02151-2/2016** számú ügyiratával– a telekalakításhoz **hozzájárult:**

*„I. A telekalakítási engedély kiadásához Hivatalom **örökségvédelmi** szempontból **hozzájárul.**"*

A telekalakítási engedély a ***jogerőre emelkedéstől*** számított 1 évig hatályos; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás céljából ezen határozat a jogerőre emelkedés után hivatalból átadásra kerül az ingatlan-nyilvántartási osztály felé.

A határozat ellen a 2004. évi CXL. törvény 99. § (1) bekezdése szerint a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához címzett fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala-nál kell benyújtani. A fellebbezés elektronikus úton történő benyújtására – technikai okok miatt – nincs lehetőség. A fellebbezés díja 30.000 (harmincezer) Ft (166/2009 (XII. 9.) FVM rend. 1. § (3)), amelyet a hivatal pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előirányzat felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, vagy átutalási megbízással teljesíthető.

INDOKOLÁS

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) és megbízottja Glaser Tünde (1213 Budapest, XXI. Mókus u. 23.) - kérelmére a Jónás Máté földmérő mérnök által T-88068 ttsz.-ú számon készített és a Honfy Jenő földmérő mérnök által minősített földmérési munkarészek alapján telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a **Budapest XI. ker. 1996/18 hrsz-ú földrészlet** telekalakítása vonatkozásában.

A kérelmet a telekalakítási eljárásra vonatkozó 373/2014 (XII.31) Korm. Rendelet – továbbiakban: R. alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítom meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult
- a kérelemhez szükséges telekalakítási dokumentáció csatolva lett
- a dokumentációt arra jogosult személy készítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetésre került.

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2016. március 07-én jóváhagyó záradékkal látta el.
A záradékolt változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz egyidejű csatolásával megkeresett – az ügyben illetékes – szakhatóságok állásfoglalásainak indoklása:

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Jegyzője, (1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.)–mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakhatóság – az **IX/98399/5/2016** számú ügyiratával – szakhatósági állásfoglalásával – a telekalakításhoz **hozzájárult.** Állásfoglalása indoklása szerint:

„INDOKOLÁS

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő, Ingatlanbefektetési Alap (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.) megbízottja Glaser Tünde (1213 Budapest, Mókus u. 23.) kérelmet nyújtott be a Budapest XI. Kerületi Hivatal Földmérési és Földügyi Osztályához a tárgyi földrészlet T-88068 számú változási vázrajz szerinti telekfelosztására vonatkozóan.
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Hatósági Osztály a BP/1008/08096-2/2016. számú végzésében a Budapest Főváros Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatal 800425/4/2016 számú megkeresése alapján a tárgyi ingatlan telekfelosztása ügyében a szakhatósági eljárás lefolytatására Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat jegyzőjét jelölte ki.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44. § (1) bekezdése a következő:
„44. § (1) Törvény vagy kormányrendelet az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben más hatóság (a továbbiakban: szakhatóság) kötelező állásfoglalását kell beszereznie. A szakhatóság olyan szakkérdésben ad ki állásfoglalást, amelynek megítélése hatósági ügyként a hatáskörébe tartozik, ennek hiányában törvény vagy kormányrendelet annak vizsgálatát szakhatósági ügyként a hatáskörébe utalja."

A földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 373/2014. R.) 4. számú melléklet B. bekezdés 2. pontja alapján a telekcsoport újraosztása, telek megosztása, telkek egyesítése és telekhatár rendezése esetén annak megvizsgálása céljából, hogy a telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, szakhatóságként közreműködik első fokú eljárásban a telekalakítás helye szerint illetékes települési, fővárosi kerületi önkormányzat jegyzője.

A tárgyi ingatlan területére a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Budapest Főváros Közgyűlésének Önkormányzati rendelete (a továbbiakban BVKSZ), valamint a valamint a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló a Budapest Főváros XI. kerület Önkormányzat 34/2003. (XI. 21.) XI. ÖK. számú rendelete (a továbbiakban: KVSZ) vonatkozik. A KVSZ RM-10 számú melléklete Budapest XI. kerület, Rodostó u. – Nagyszeben út – Beregszász út – névtelen közterület által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási tervlapja alapján, a telekalakítással érintett 1996/18 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolása I-XI/L3 lakódomináns, szabadon álló beépítésű intézményterület.

A tárgyi ingatlanra vonatkozóan a KSZT kötelező szabályozási elemet is tartalmaz, a változási vázrajzon ábrázoltak ennek megfelelnek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 23. § valamint a 24. § (1) bekezdés b) pontja a következő:

„23. § (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.
(2) A telekalakítás a 24. § (1) bekezdése szerinti változás megvalósítására irányuló, a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.
24. § (1) A telekalakítás lehet:
b) telekfelosztás (2. § 24. pont).

A telekalakításról szóló 85/2000. FVM rendelet (a továbbiakban: 85. R.) 3. § (1) bekezdése szerint:
„3. § (1) A telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek."

A 2016. augusztus 2. napján megtartott helyszíni szemle, valamint a rendelkezésemre álló iratanyag alapján a következőket állapítottam meg:
A T-88068 számú változási vázrajz alapján a telekfelosztásnak nincs akadálya. A telekalakítás a hatályos KVSZ előírásainak megfelel.

A fentieket figyelembe véve megállapítottam, hogy az érintett telek felosztása nem ellentétes az Étv. 23-24. §, a BVKSZ, valamint a KVSZ/KSZT előírásaival, ezért a telekalakítási engedély kiadásához kikötések nélkül hozzájárultam.

Szakhatósági állásfoglalásomat a Ket. 44. § (1) bekezdése, a 373/2014. R. 4. számú melléklet B. bekezdés 2. pontja figyelembevételével, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontja, illetve a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyelet Főosztály BP/1008/08096-2/2016 számú végzése által biztosított jogkörömben eljárva hoztam meg."

Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya– mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szerv - a **BF/UO/NS/A/708/2/2016** számú ügyiratával - a telekalakításhoz hozzájárult. Állásfoglalása indoklása szerint:

„A mellékelt, Jónás Máté és Honfy Jenő (1126 Budapest, Felcsúti u.27.) földmérő mérnök által 2016. március 3-án készített, 2016. március 7-én záradékolt, T-88068 számú változási vázrajz, Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Közlekedési Osztály 2016. július 12-én kelt, XIV-2645-2/2016 ügyiratszámú közútkezelői hozzájárulása és az ügyben rendelkezésre álló egyéb iratok alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlan megosztása és határrendezése közlekedési szempontból a rendelkező részben tett kikötések mellett engedélyezhető, a közúti közlekedés biztonságának követelményei és az útügyi érdekek nem sérülnek.

A rendelkező részben szereplő előírást annak érdekében tettem, hogy a kialakuló (1996/24) és a (1996/25) *helyrajzi számú ingatlanok területe mindenkor akadálytalanul álljanak a közlekedők rendelkezésére."*

Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szerv - a **BP-01/07/02151-2/2016** számú ügyiratával– a telekalakításhoz **hozzájárult.** Állásfoglalása indoklása szerint:

„II. Az állásfoglalás kiadását megalapozó jogszabályhelyek megjelölése és részletes szakmai indokolás:

A Budapest, XI. ker. Pálinkás A. u. 1996/18 hrsz.-ú ingatlan (a tervezett telekalakítással érintett területek) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 7. § 23.

pontja alapján, a ***Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ (1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1.) által vezetett hatósági nyilvántartásban 66476-os azonosító számon szereplő régészeti lelőhely.***

A területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24 § -a, A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 7/2015. (III.31.) számú MVM Utasítás 24. § (2) bekezdésében foglaltak és A földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. sz. A) melléklet 2 sora alapján a Hivatal, a telekalakítási engedélyezési eljárásban szakkérdésre ad választ.

A régészeti lelőhelyet érintő szakhatósági eljárásokban a hatóság vizsgálja a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm. r.***) 64. § (1) bekezdésében foglalt szempontokat, illetve a 64.§ (4) szerint „A védetté vagy ideiglenesen védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet érintő szakhatósági eljárásokban a hatóság az e §-ban, valamint a 66. §-ban meghatározott szempontokon túl tekintetbe veszi, hogy a tervezett beavatkozás összhangban áll-e a védetté nyilvánítás céljával, ezen belül biztosítható-e - a fenntartható használat elvét is figyelembe véve - a lelőhely hosszú távú megőrzése, valamint jövőbeni kutathatósága."*

A Korm. r. 64.§ (3) bekezdése szerint ***a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik****, kivéve ha a hatóság a szakhatósági eljárás során másként rendelkezik.*

A Korm. r. 64. § (2) bekezdése alapján a telekalakítási ügyben szakhatóságként közreműködő hatóság a telekalakítás engedélyezéséhez történő hozzájárulást megtagadhatja, ha a tervezett telekfelosztás következtében az egy telken fekvő régészeti emlék több telekre kerülne, és az veszélyezteti a régészeti emlék védelmét.

Hatáskörömet a Korm. r. 3. § a) pontja, illetékességemet a Korm. r. 1. sz. melléklet 20. sora határozza meg.

Felhívom az alapügyben eljáró szervezeti egység figyelmét, hogy

- *a) az ügyben meghozandó hatósági döntés <u>rendelkező részének</u> tartalmaznia kell az állásfoglalás I. pontok alatti részeit.*
- *a) az ügyben meghozandó hatósági döntés <u>indokolási részének</u> tartalmaznia kell az állásfoglalás II. pontja alatti indokokat és jogszabályi hivatkozásait.*
- *b) a hatósági eljárásban felhasznált szakkérdésben történő állásfoglalásomban foglaltak változatlan tartalommal építhetők be a hatóság által kiadásra kerülő döntésbe."*

A fentiekre tekintettel a rendelkező rész szerint döntöttem.

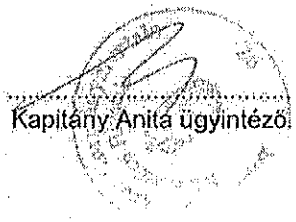
A telekalakítási engedély hatályát R.) 37. § (5) bekezdése szabályozza.

A fellebbezési jogot a Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény. 98. (1) bekezdése és a 102. § alapján biztosítottam. A fellebbezési díjat a 166/2009. (XII.9.) FVM rendelet 1. § (3) bekezdése alapján állapítottam meg.

A telekalakítási engedélyezési eljárás ügyintézési határidejét a R. 37. § (1) bekezdése alapján előírt határidőn belül meghoztam.

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala hatáskörét – az adott ügykörben - a R. 4. § (1) bekezdése, és 41. §-a, míg illetékességét a 3. § (2) bekezdése és az 1. melléklet állapítja meg.

dr. Pintér Beatrix hivatalvezető megbízásából



Kapitány Anita ügyintéző

Budapest, 2016. augusztus 31.

p.h.

Kapja:

1 BIGGEORGE 4. INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP BUDAPEST II.KER.Lajos utca 28-32.

2 Glaser Tünde BUDAPEST XXI. KER.Mókus utca 23

3 UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. BUDAPESTSzabadság tér 5-6

4 ELMŰ HÁLÓZATI KFT BUDAPESTVáci út 72-74.

5 BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE BUDAPEST XII.KER.Böszörményi út 23-25.

6 BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA MŰSZAKI ENG. ÉS FOGY.VÉD. FŐO. ÚTÜGYI OSZTÁLY BUDAPESTMozaik utca 5.

7 BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA I. KERÜLETI HIVATALA ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKS.OSZT. BUDAPEST I. KER.Logodi utca 38-40.

8 Irattár Helyben

MAP-MASTER BL
1089 Budapest Delej utca 51.
A munkavégző neve

Munkaszám: MM-07/2015

A záradék az újrazáradékolás keltezésétől számított egy évig hatályos.
Budapest, 2016. 03. 31.

Budapest XI. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/965/2016
Térrajz szám: T-88068

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1996/18 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:1000

PSKK XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 39.
Dátum 2016. Március 04.

1017686300002016

Ikt.szám: 428 / 3 /

Melléklatek (db): ....

Eldírás:

A telekalakítást a 800.425/13 mo 16 számú határozatomban foglalnak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal egyfin a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2016. 03. 31.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág.		ha. m²			jel	műv. ág.		ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1996/18	-	kivett beépítetlen terület	-	2.0646	0.00	1996/21	-	kivett beépítetlen terület	-	1.1037	0.00	Elektromos földkábel vezetési jog 50 m²-re Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (Ikt.sz.: VMB - 169/2010) Elektromos földkábel vezetési jog 24 m²-re Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (Ikt.sz.: 7103/304/2011 VMB - 207/2011)	
						1996/22	-	kivett park	-	0.4266	0.00		
						1996/23	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3366	0.00		
						1996/24	-	kivett közút	-	0.1097	0.00		
						1996/25	-	kivett közút	-	0.0880	0.00		
				2.0646	0.00					2.0646	0.00		

Budapest, 2016. március 3.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt. 1023 Budapest, Lajos u. 28-32. Adószám: 18129030-2-41

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Budapest, 2016. 03. hó 07. nap

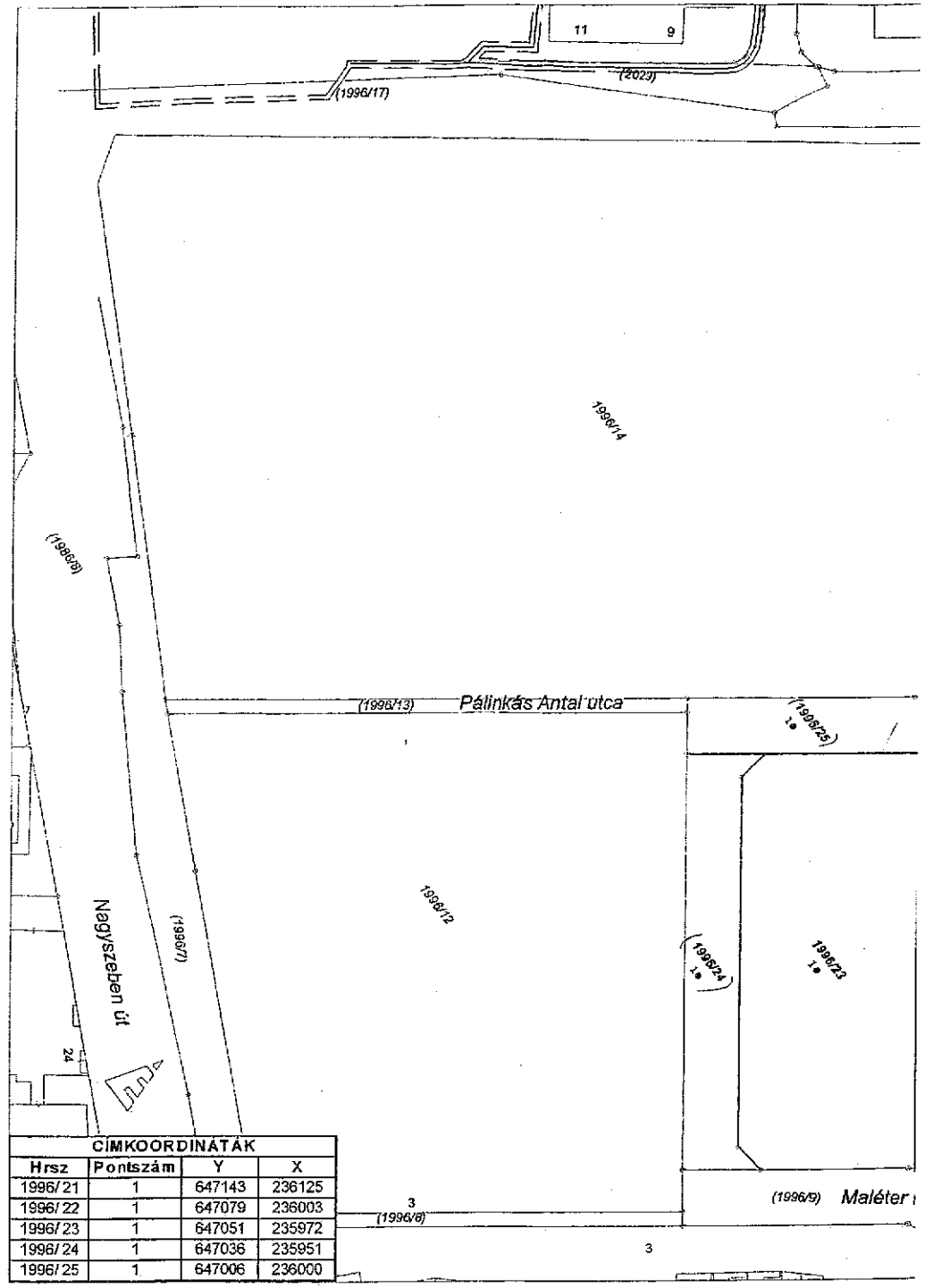
P.H.

Záradékoló:

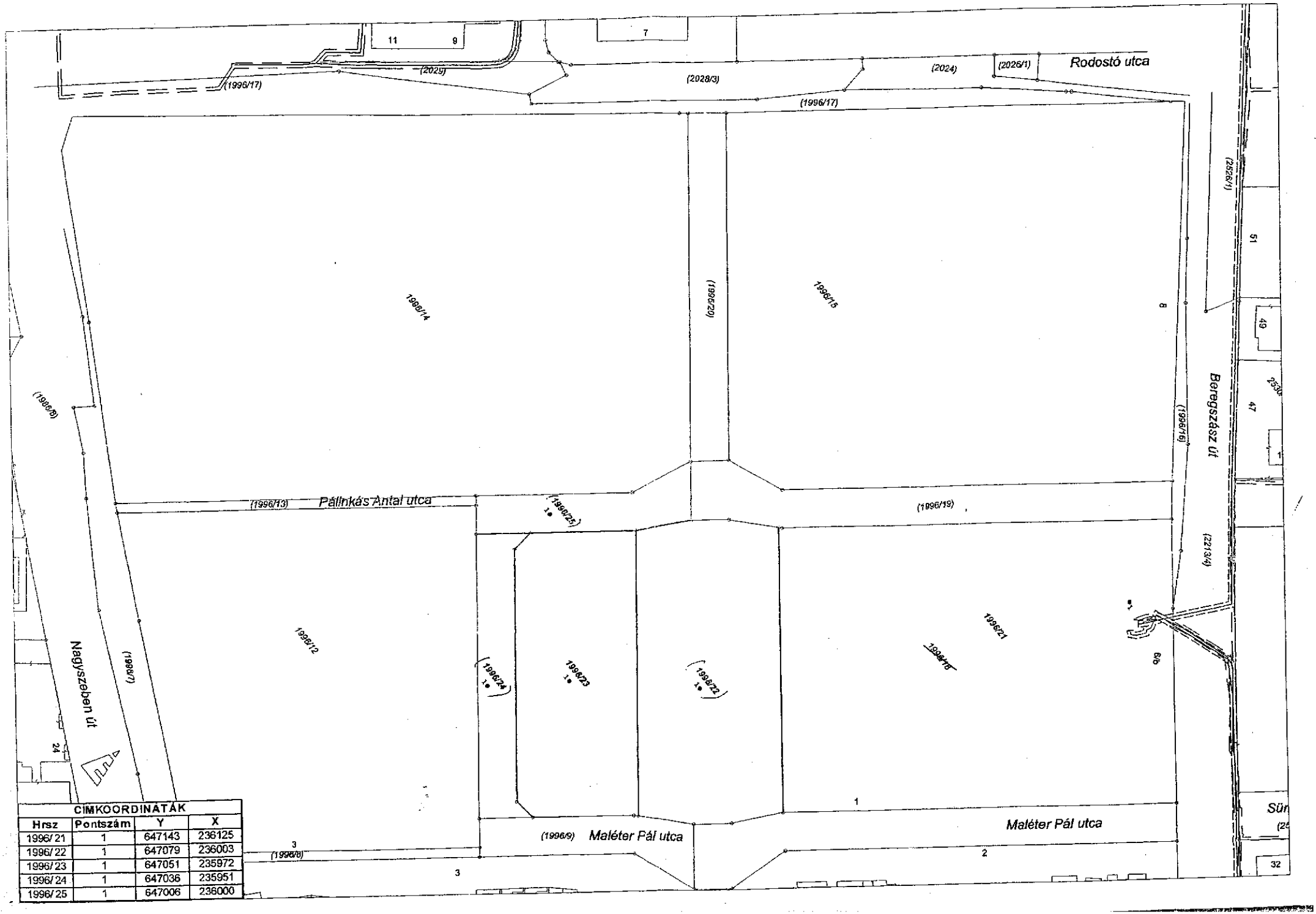
Ing.rend.min.száma: 2030/2007

Minőséget tanúsító: HONFY JENŐ
Ing.rend.min.száma:
ING. REND. MIN. SZ.: 1359/1993
1152 BUDAPEST, FELCSÚTI U. 27.
TEL.: +36209789932

Készítő: JÓNÁS MÁTÉ
FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK
FÖLDM. IG. SZ.: 6898



CÍMKOORDINÁTÁK			
Hrsz	Pontszám	Y	X
1996/21	1	647143	236125
1996/22	1	647079	236003
1996/23	1	647051	235972
1996/24	1	647036	235951
1996/25	1	647006	236000



CÍMKOORDINÁTÁK			
Hrsz	Pontszám	Y	X
1996/21	1	647143	236125
1996/22	1	647079	236003
1996/23	1	647051	235972
1996/24	1	647036	235951
1996/25	1	647006	236000

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	XION242 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/556293/2016

2016.11.30

BUDAPEST XI.KER. Szektor : 6

Belterület 1996/18 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2.0646	0.00		

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 59133/1/2016/16.02.22
jogcím: adásvétel 87940/3/2008/08.03.19
jogcím: telekfelosztás
útalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név: BIGGEORGE 4. INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Lajos utca 28-32.
névváltozás.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43127/1/2015/14.11.17

- a T-81494 sz. vázrajz alapján a 1996/11 hrsz-ú ingatlan megosztva 1996/18, 1996/19 és 1996/20 hrsz-ú ingatlanokra.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43127/1/2015/14.11.17
Vezetékjog
50 m2 területre (VMB-169/2010), 149668/1/2012/10.11.29.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43127/1/2015/14.11.17
Vezetékjog
24 m2 területre, 7103/304/2011, 60308/1/2013/12.07.05.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 133525/2/2016/16.07.25
Egyetemleges jelzálogjog 15 068 423 380 FT,azaz tizenötmilliárdhatvannyolcmillió-négyszázhuszonháromezer-háromszáznyolcvan FT és járulékai erejéig.
Egyetemlegesen terheli a Budapest XI.Ker. 1996/12 hrsz-ú, a Budapest XI.Ker. 1996/15. hrsz-ú, a Budapest XI.Ker. 8395/2 hrsz-ú és a Budapest IX.Ker. 38270/2 hrsz-ú ingatlanokat.
jogosult:
név: K&H BANK ZRT.
cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9.

Folytatás a következő lapon

Biztonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/556293/2016

2016.11.30

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 6

Belterület 1996/18 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap