



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
• POLGÁRMESTER •

4./2023. (III. 28.) Polgármesteri Határozat

Borbély Lénárd, mint Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata polgármestere a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 68. § (3) bekezdésében és a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és Szervei Szervezeti és Mőködési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 49. § (5) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

- **jóváhagyom Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) részére a Magyar Kézilabda Szövetség (továbbiakban: MKSZ) által meghirdetett Csarnokfelújítási Program elnevezéső pályázaton való részvételt, valamint a pályázat benyújtásához szükséges dokumentumok és nyilatkozatok aláírását a Laurencz László Sportcsarnok utólagos hangszigetelésének megvalósítása érdekében;**
- **jóváhagyom a pályázati anyag részét képező szakmai együttmőködésről szóló megállapodás megkötését és aláírását a Csepel Diáksport Egyesület, mint az MKSZ tagja és az Önkormányzat között;**
- **jóváhagyom a fentnevezett pályázat nyertessé nyilvánítása esetén az MKSZ és az Önkormányzat között együttmőködési megállapodás megkötését és aláírását.**

A határozat meghozatalának előzményei:

Az Önkormányzat és a Csepeli Diáksport Egyesület (DSE, 1213 Budapest, Révész út 5/b.) TAO-program keretében a 1214 Budapest Simon Bolívar sétány 4-8. szám alatti, 201031/49 hrsz-ú ingatlanon Laurencz László Sportcsarnok elnevezéssel kézilabda csarnokot létesített. Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya BP/2609/00093-6/2020 ügyiratszámú határozata alapján 2020. április 07. napján a csarnoképület használatbavételi engedélyt kapott.

A használatbavételt követően folyamatos lakossági megkeresések érkeztek és érkeznek Budapest Főváros XXI. Kerület Csepeli Polgármesteri Hivatal, valamint a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft., továbbá a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt., mint üzemeltető részére. A kézilabdacsarnok környezetében elhelyezkedő társasházak lakóinak panaszleveleiben mind a napközbeni, mind az esti órákat érintő, csarnoképületből származó zajra hivatkoznak. A csarnokkal közvetlen szomszédságban élő csepeli lakosok hosszú távú nyugalmanak biztosítása érdekében javasolt az épület utólagos hangszigetelésének megoldása.

Fentiek érdekében az Önkormányzat 2023. február 21. napján tervezési szerződést kötött a Green-e-Mission Kft-vel zajcsökkentési intézkedési, valamint zajcsökkentési akusztikai tervek elkészítésére vonatkozóan. A megvalósításhoz szükséges kiviteli tervek megrendelése pedig folyamatban van.

Az MKSZ folytatva a korábbi években megkezdett létesítményfejlesztési koncepciójának megvalósítását újabb tornaterem/tornacsarnok felújítási, valamint strandkézilabda és kültéri pályaépítési programot támogató nyílt pályázatot hirdetett meg a 2023-as évre vonatkozóan (Csarnokfelújítási Program). A pályázat kiírásának konkrét célja a leromlott állapotba került, kézilabdázásra alkalmas sportszarnokok, tornatermek korszerűsítése, strandkézilabda pályák fejlesztése, kültéri kézilabda pályák építése és ez által a kézilabda utánpótlás-nevelés infrastrukturális feltételeinek javítása, a sportág tömegesítésének elősegítési érdekében.

A fejlesztések összhangban az MKSZ hosszú távú stratégiai fejlesztési koncepciójával, a látvány-csapatsport finanszírozási konstrukcióban, az MKSZ sportágfejlesztési programja keretében kerülnek megvalósításra.

A pályázó csak a felújítással érintett ingatlan tulajdonosa vagy vagyonkezelője lehet, azaz az Önkormányzat.

A pályázat meghirdetésekor a felújítás megvalósítására tervezett teljes beruházási keretösszeg nem kerül összegszerűen meghatározásra. A pályázható teljes beruházási érték alsó határa bruttó 30 millió, felső határa pedig bruttó 300 millió forint pályázónként.

A pályázat során benyújtandó dokumentumok és mellékletek különösen:

- hiánytalan adatlap a nyilatkozási részének cégszerű aláírásával;
- tulajdonosi hozzájárulás;
- a fejlesztéssel érintett ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjának földhivatal által kiadott eredeti példánya vagy másolata;
- a rendelkező hatóság igazolása arról, hogy a bejelentésben megjelölt beruházási, felújítási tevékenység nem építésiengedély-köteles;
- a felújítás műszaki tartalmának kifejtése;
- az MKSZ tagjaként nyilvántartott sportszervezettel kötött szakmai megállapodás hiteles másolata.

A pályázati anyag benyújtásának határideje: 2023. március 17.

A határozat meghozatalának indokai:

Az MKSZ által meghirdetett pályázaton való részvétellel és annak nyertes kimenetelével az Önkormányzatnak lehetősége nyílik megvalósítani a Laurencz László Sportszarnok utólagos hangszigetelését, amellyel lényegesen csökkenthető a csarnok használatából eredő jelenlegi zajterhelés.

A pályázat során igényelhető támogatás összege, annak intenzitása 100 %, ennek megfelelően az Önkormányzat részéről várhatóan nincs szükség önerő biztosítására. A pályázó nyertes pályázat esetén nem kap vissza nem térítendő támogatást, azaz saját hatáskörben konkrét beruházási tevékenységet nem kell végeznie, nem kell számlákat kiállítania és kifizetnie, valamint nem kell a támogatással elszámolnia. A pályázat keretében megvalósuló fejlesztést az MKSZ által lefolytatandó beszerzési eljárást

követően kiválasztott vállalkozások(ok) végzi(k) el, azaz az Önkormányzat nem lesz szerződő fél.

Döntésemmel Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata pályázatot nyújt be az MKSZ Csarnokfelújítási Program elnevezésű pályázatán, mely révén

- megvalósításra kerülhet a csarnokot érintő utólagos hangszigetelés,
- a hangszigetelés megvalósításával jelentősen csökkenthető a csarnoképület használatából eredő zajterhelés mértéke.

Határidő:

azonnal

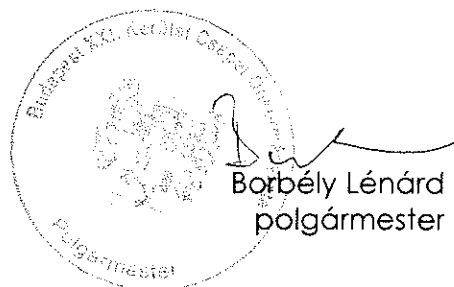
Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Kálcsics Ferenc ügyvezető

Budapest, 2023. március 08.



Borbély Lénárd
polgármester

Melléklet:

1. Ingatlan adásvételi szerződés (Z18/262)
2. Megállapodás felépítmény birtoklásáról, használatáról és hasznosításról (Z18/262)

U-2751/2021

218/202

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Csepel Diáksport Egyesület (székhely: 1213 Budapest, Révész út 5/b., Nyilvántartási száma: 01-02-0014184, statisztikai számjel: 18151187 9312 521 01, adószám: 18151187-2-43, képviseli: Kalmár Zsolt elnök), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),
másrészről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (székhely: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10., adószáma: 15735849-2-43, statisztikai számjel: 15735849 8411 321 01; képviseli: Borbély Lénárd László polgármester), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

– Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek** –

között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel

Előzmények:

Felek megállapítják, hogy közöttük 2016. december 6. napján Ingatlan adásvételi előszerződés jött létre a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala (a továbbiakban: **Földhivatal**) által **Budapest XXI., 201031/49 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a 1214 Budapest XXI. kerület, Simon Bolivar sétány 4-8. szám alatt fekvő 28083 m² alapterületű, kivett művelési ágú, *általános iskola, tornaterem* megjelölésű ingatlanon (mely a valóságban az általános iskola és tornaterem felépítmények mellett *udvar* területrészt is tartalmaz) a Felek között ugyanezen napon kelt Ráépítési szerződés alapján megépítendő, majd önálló ingatlanként feltüntetendő az ingatlan adásvételi előszerződésben részletesen körülírt „**Felépítmény**” tárgyában. Felek az Előszerződést 2017. 10. 31. napján hatályvesztés miatt azonos tartalommal újra megkötötték, majd 2018.07.23-án 1.sz. módosítás keretében, majd 2018.10.11. napján 2. számú módosítás keretében módosították (a továbbiakban: **Előszerződés**). A Felépítményt a Földhivatal 2020.10.26. napján kelt határozatával önálló ingatlanként **Budapest XXI., 201031/49/A helyrajzi szám** alatt nyilvántartásba vette, majd azt terhelően a Földhivatal 2020.12.29. napján a Magyar Állam javára 576.281.444,- Forint erejéig jelzálogjogot jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba. Bár a Felek közötti Előszerződés 3. pontja szerinti Előfeltételek nem maradéktalanul következtek be akként, hogy harmadik személy használati jogának alapítására és ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére nem került sor, Felek egyező akarattal az alábbi végleges adásvételi szerződést kötik meg egymással.

1. **Ingatlan** – A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala (a továbbiakban: **Földhivatal**) által **Budapest XXI., 201031/49/A helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a 1214 Budapest XXI. kerület, Simon Bolivar sétány 4-8. szám alatt fekvő 2029m² alapterületű, kivett művelési ágú, *sportcsarnok* megjelölésű ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban (a továbbiakban: **Laurencz Csarnok Ingatlan, vagy Ingatlan**).

2. **Ingatlan-nyilvántartási állapot** – Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján a Földhivatal által 8000004/31.6.9.3./2021 megrendelési számon kiállított, a TakarNet

2021. JAN. 15

[Handwritten signature]

rendszerből az Laurencz Csarnok Ingatlanra nézve lehívott E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat (a továbbiakban: **Tulajdoni lap**) alapján az ingatlan-nyilvántartásban a Bejegyzett tulajdonos 144308/3/2020/20.08.29. határozatszámán szerepel 1/1 arányban bejegyzett tulajdonosként ráépítés jogcímén.

Felek rögzítik, hogy a Szerződés aláírásának napján a Tulajdoni lap I. része földhasználati jogi bejegyzést tartalmaz az Ingatlan mindenkori tulajdonosa javára a Budapest XXI., 201031/49 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa terhére, amely földhasználati jog terjedelmét és tartalmát a Felek ismerik.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része 1. sorszámon a Magyar Állam javára 576.281.444,- Forint erejéig jelzálogjogi bejegyzést tartalmaz. Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak a jelzálogjognak az Ingatlan felépítéséhez az Eladó által igénybe vett állami támogatásnak biztosítása érdekében történő bejegyeztetési szükségességéről és arról, hogy a Vevő az ingatlant és annak hasznosítási jellegét az 1996. évi LXXXI. Tv. 22/C §-ában meghatározott sport célokra 15 évig fenntartani köteles annak érdekében, hogy a jelzálogjog alapját képező szankciós visszafizetési kötelezettsége az Eladónak ne következzen be és ekként az Ingatlant terhelő jelzálogjoggal annak jogosultja ne élhessen. A Felek rögzítik, hogy a jelzálogjogon túl az Laurencz Csarnok Ingatlan tehermentes, a tulajdoni lap másolat szemléjének III. része további bejegyzést nem tartalmaz és arra széljegy sem került felvezetésre.

3. Használat jogának tartalma – Felek rögzítik, hogy az Eladó 2035.12.31. napjáig tartó használat jogának fenntartásával ruhazza át az Ingatlan tulajdonjogát a Vevőre.

3.1. Az Eladó ingatlanhasználatának részletes feltételeire a Felek között 2016. december 6. napján létrejött, majd módosított „*MEGÁLLAPODÁS felépítmény birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról*” megnevezésű szerződés mindenkor hatályos szövege az irányadó.

4. Adásvétel – Eladó jelen szerződés aláírásával a Laurencz Csarnok Ingatlan (201031/49/A helyrajzi szám) egészére vonatkozó - a fenti 3. pontban részletezettek szerinti terjedelmű - használat jogának Eladó javára 2035.12.31. napjáig tartó fenntartásával eladja a Vevőnek és a Vevő általa megtekintett állapotban, adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban az Eladói használat jogával és a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelt (a továbbiakban együttesen: **Terhek**) megveszi az Eladótól az Ingatlant az Előszerveződésben is rögzített és a Felek által kölcsönösen kialakított alábbi 5. pont szerinti Vételáron.

5. Vételár és annak megfizetése – Felek az Ingatlan vételárát – a Terhek figyelembe vételével fennálló – forgalmi értékének megfelelően, kölcsönösen kialakított **145.900.000+ÁFA, azaz száznegyvenötmillió-kilencszázezer forint plusz ÁFA, vagyis az aláírás időpontjában bruttó 185.293.000,- Ft, száznyolcvanötmillió-kettőszázkilencvenháromezer forintban** Forintban állapítják meg (a továbbiakban: **Vételár**). Felek rögzítik, hogy a Vételár az Ingatlan méretével, állapotával és az azt terhelő jelzálogjog, továbbá az eladói használat jogának értékcsökkentő hatását figyelembe véve kifejezetten arányosnak tartják. Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan a Terheken túlmenően per-, teher és igénymentes, továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését bármilyen jogcímen akadályozná. A Vételár Vevő az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére.

5.1 Felek között a 2016. december 6. napján létrejött, 2018.10.11.. napján kelt a 2. számú módosítással egységes szerkezetbe foglalt, illetőleg a 2021.03.03. napján kelt „Támogatási Megállapodás” 3. sz. módosítása II.21. pontja alapján Vevőnek az Eladóval szemben *bruttó* 175.133.000,- Ft, azaz százhetvenötmillió-százharmincháromezer Forint, valamint a Ráépítési Szerződés 5.1.-5.2. pontja alapján továbbá 8.000.000,- Ft + ÁFA, azaz nyolcmillió-százkilencvenkettőezer Forint + ÁFA – azaz mindösszesen bruttó 185.293.000,- Ft (száznolcvanötmillió-kettőszázkilencvenháromezer forint) – összegű követelése áll fenn, mely követeléseket Felek a végleges Adásvételi Szerződés aláírásával – közös megegyezéssel esedékessé válnak minősítenek.

5.2 Felek akként állapodnak meg, hogy Vevő az általa az Eladónak a végleges Adásvételi Szerződés megkötésével egyidejűleg fizetendő Vételár követelésével szemben a jelen Szerződés aláírásával a Ptk. 6:49. § (1) bekezdése szerinti beszámítási nyilatkozatot tesz Eladó részére, aki a nyilatkozatot jelen Adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul vesz, mely eladói nyilatkozatra és a Ptk. 6:49. § (2) bekezdése alapján a Vételár megfizetettnek minősül. Ezen tényekre figyelemmel Felek rögzítik, hogy Vevőnek az Eladó felé az Adásvételi Szerződés vonatkozásában további fizetési kötelezettsége sem vételár, sem egyéb jogcímen nincsen. Felek megállapítják, hogy jelen ügylet az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) alpontja alapján nem tartozik az Áfa alól mentes ügyletek közé, miután az Ingatlan használatba vételi engedélye 2020.04.07. napján került megadásra, így az attól számított kettő év még nem telt el, amely tényre figyelemmel az ügylet Áfa tartalma az Áfa tv. 142. § (1) bekezdésének e) pontja alkalmazhatóságának hiányában egyenes adózás formájában kerül a fentiek szerint teljesítésre.

6. Tulajdonjog átszállása – Eladó ezúton feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra bejegyzésre kerüljön. Felek utalással a Kúria 1/2017. Közigazgatási-munkaügyi-polgári jogegységi határozatára, a Ptk. 5:159. §, az Inyvtv. vhr. 11. § (2) bekezdésének rendelkezéseire ezúton egyúttal kéri a Földhivatalt, hogy az Inyvtv. 50. § (1) bekezdésének alkalmazásával az Eladó által maga javára fenntartott használat jogát a vevői tulajdonjog bejegyzési kérelem teljesítésével egyidejűleg, hivatalból jegyezze az ingatlan nyilvántartásba.

7. Birtokbaadás, birtokátruházás – Eladó kötelezi magát arra, hogy az Ingatlan birtokát a jelen Adásvételi Szerződés mindkét fél általi aláírása napjától számított 5. napon (a továbbiakban: birtokbaadás napja) a megtekintéskori állapotban, - az önálló jelzálogjog, továbbá a fenntartott használat jogán túlmenően – per-, teher- és igénymentesen, adók, vagy adók módján behajtható köztartozásoktól mentesen, a tulajdonjog átszállását, illetőleg a tulajdonosi jogok gyakorlását korlátozó, vagy kizáró jogtól vagy kötelezettségtől mentesen, Vevőre átruházza és az Ingatlan kulcsait Vevőnek átadja. Eladó a jelen Szerződés aláírásával a Vevőnek a jelen pontban szabályozottak szerinti birtokba lépésével szembeni birtokvédelmi igényéről lemond.

Eladó kötelezi magát arra, hogy a birtokbaadással egyidejűleg átadja az alkotórésznek és tartozéknak minősülő, a gyártói garancia fennállásához szükséges karbantartások elvégzését igénylő ingóságok érvényes és hatályos garancialeveleit, a jótállásra kötelezettek által tett jótállás fennállásáról szóló elismerő nyilatkozatokkal együtt.

Eladó a jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben az Ingatlan birtokbaadására vonatkozó kötelezettségének határidőben, nem tesz eleget, úgy a birtokátruházásra az Adásvételi Szerződés aláírásának napjával *longa manu traditio* útján kerül sor és Vevő jogosulttá válik a Ptk. 5:36. § (4) bekezdésében foglaltak egyoldalú alkalmazására, ideértve az önkéntes zárcserét és birtokbavételt („A tulajdonos a birtokvédelem szabályai szerint önhatalommal is kizárhat, vagy elháríthat minden olyan jogellenes beavatkozást vagy behatást, amely tulajdonjogának gyakorlását akadályozza, korlátozza vagy lehetetlenné teszi.”).

Felek a jelen Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó a birtokbaadási kötelezettsége teljesítésével a jelen Szerződésben meghatározott határidőhöz képest késedelembe esik, úgy a késedelem minden napjára köteles a Vevő részére napi 100.000,- Forint, azaz Százezer Forint késedelmi kötbért megfizetni.

Felek a törvényes, illetőleg meghatalmazott képviselőjük részvételével megtartásra kerülő birtokbaadásakor közösen felvett jegyzőkönyvben rögzítik a közműfogyasztói mérőórák állását, és a fizetendő díjakat egymás közt ennek alapján viselik. Eladó kötelezi magát, hogy legkésőbb a birtokbaadásig bemutatja Vevőnek az igazolásokat, miszerint közműdíj, továbbá egyéb tartozása nincs. Vevő kötelezi magát, hogy a birtokbaadást követő öt (5) munkanapon belül kezdeményezi a közműszolgáltatóknál a tulajdonosváltás átvezetését, mely eljárásuk során – szükség esetén – Vevővel együtt Eladó is személyesen közreműködik.

Felek a birtokbaadás napjáig leltár szerint rögzítik mindazon ingóságokat, amelyek az Ingatlanban fellelhetők és Eladó, úgy is mint Használati jogosult tulajdonát képezik és az Eladó használati joga révén az ingatlanban a birtokbaadást követően is megmaradnak.

Felek a birtokbaadásakor jegyzőkönyvben tételesen rögzítik a fent említett azon alkotórésznek és tartozéknak minősülő ingóságokat, amelyekre vonatkozóan az Eladó hibájából eredően garanciavesztés következett be.

Eladó elismeri, hogy az ebből eredő kijavítások költségei a garanciajegyben feltüntetett időintervallum alatt őt terhelik.

A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

8. Hatályba lépés és közlések – Jelen szerződés annak Felek által történő aláírásával, az aláírás napján lép hatályba.

9. Egyéb dokumentumok – Eladó a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet szerint készített HET 01090416 számú energetikai tanúsítványt Vevő részére átadta, vevő pedig átvette.

Felek megállapodnak, hogy az egymás részére postai úton megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha pedig a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) vagy a címváltozás címzett általi bejelentésének elmulasztása miatt az irat „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a postai kézbesítés

14. Jogviták – Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatosan felmerülő esetleges jogvitáikat megkísérlik békés úton, közvetítő bevonásával rendezni, amennyiben ez nem vezetne eredményre, úgy az Ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét ismerik el magukra nézve kötelezőnek. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy tekintettel arra, hogy Felek megbízásából szerződéskötésben működik közre, azaz Felek részére együttesen fejt ki okirat-szerkesztési tevékenységet, a jelen Szerződésből keletkező esetleges jogvitákban egyik fél képviselőjét sem láthatja el.

Felek a jelen hat (6) oldalból és tizennégy (14) pontból álló Szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, személyesen eljárva, jóváhagyólag írták alá.

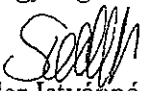
Melléklet:

- MEGÁLLAPODÁS felépítmény birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról annak 1. és 2. sz. módosításával egységes szerkezetben

Budapest, 2021. 07.05.


Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Borbély Lénárd László polgármester
Vevő


Jogilag ellenjegyzem: 2021 JÚN 18.
dr. Szeles Gábor jegyző
Polgármesteri Hivatal

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Szeder Istvánné városgazdálkodási ágazat vezető

Ellenjegyzem: Budapest, 2021. 09.05.

dr. Sándor Tamás Zoltán ügyvéd
1024 Budapest, Kút utca 3. sz. 1. em.
KASZ: 36068027


Csepel Diáksport Egyesület
Kalmár Zsolt elnök
Eladó
Csepel Diáksport Egyesület
1213. Budapest, Révész út 5/B.
Közhasznú szervezet nyilv.sz.: 14194
Adószám: 18151157-2-43

V-1745/2021

Z 18/262

MEGÁLLAPODÁS
felépítmény birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról
annak 1. és 2. sz. módosításával egységes szerkezetben

amely létrejött egyrészről a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (székhely: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10., adószáma: 15735849-2-43, statisztikai számjel: 15735849 8411 321 01; képviseli: Borbély Lénárd László polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban, mint **Önkormányzat**)

másrészről a Csepel Diáksport Egyesület (székhely: 1213 Budapest, Révész út 5/b., Nyilvántartási száma: 01-02-0014184, statisztikai számjel: 18151187 9312 521 01, adószám: 18151187-2-43, képviseli: Kalmár Zsolt elnök), mint tulajdonosi várományos (a továbbiakban, mint **CSDSE**)

– Önkormányzat és CSDSE együttesen Felek –

között az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

I. Preambulum

Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala (a továbbiakban: **Földhivatal**) által Budapest XXI., 201031/49 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1214 Budapest XXI. kerület, Simon Bolivar sétány 4-8. szám alatt fekvő 28083 m² alapterületű, kivett művelési ágú, általános iskola, tornaterem megjelölésű ingatlan – mely a válóságban az általános iskola és tornaterem felépítmények mellett udvar területrészt is tartalmaz – az ingatlan-nyilvántartás szerint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Felek rögzítik, hogy 2016. december 19. napján földhasználati jog alapítását is tartalmazó ráépítési szerződést (a továbbiakban: **Ráépítési Szerződés**), valamint 2016. december 6. napján ingatlan-adásvételi előszerződést (a továbbiakban: **Előszerződés**) kötöttek egymással az Ingatlannak a Ráépítési Szerződés 1.3. pontja szerinti területrésze vonatkozásában. Felek a Ráépítési Szerződésben megállapodtak abban, hogy CSDSE az Önkormányzat Ingatlanján Kézilabda Csarnokot és Parkolót létesít. Felek a Ráépítési Szerződés IV./4.2. pontjában akként állapodtak meg, hogy a ráépítéssel a Kézilabda Csarnok, mint önálló ingatlan kizárólagos tulajdonjoga a CSDSE-t mint Ráépítőt illeti meg, míg a Parkoló, mint ami osztja az Ingatlan jogi sorsát, külön térítés nélkül a megvalósításával Tulajdonos tulajdonába kerül, továbbá a Kézilabda Csarnok és a Parkoló jogerős és végrehajtható használatbavételével a Kézilabda Csarnokra a Kézilabda Csarnok fennállásáig Földhasználati jog keletkezik, melynek terjedelmét a Felek a Ráépítési Szerződés 1. sz. mellékletben lila színnel jelzett terület vonatkozásában határozták meg.

Önkormányzat tudomással bírt arról, hogy a CSDSE a ráépítést állami támogatásnak minősülő, célhoz kötött támogatásból építette meg, amely támogatásnak célja volt a megépült létesítmény elsődlegesen sportcélú használata és ezen használati jelleg fenntartása a létesítmény használatba vételét követő 15 éven keresztül az 1996. évi LXXX. Tv. 22/C § (5) (6) (7) bekezdéseiben meghatározottak szerint. Önkormányzat tudomásul vette, hogy a használati jelleg fenntartásáért a CSDSE, mint támogatott szervezet vállalt kötelezettséget, amely kötelezettség megszegése a támogatási összeg visszafizetésére irányuló kötelezettséget keletkeztethet. CSDSE ugyanakkor jelen Megállapodás aláírásával kifejezetten vállalja, hogy a Kézilabda Csarnokot elsősorban utánpótlás korosztályi kézilabda edzések és mérkőzések, valamint ilyen sport-események tartására, másodsorban pedig felnőtt korosztályi kézilabda edzések és kézilabda mérkőzések, valamint ilyen sport-események tartására használja.

A Ráépítési Szerződés XI. részében foglaltaknak megfelelően a az Épületfeltüntetési vázrajz szerint a Kézilabda Csarnok a Budapest XXI. kerület, belterület 201031/49/A hrsz. alatt feltüntetésre és nyilvántartásra került önálló ingatlan (a továbbiakban: **Felépítmény**) az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre és a Kézilabda Csarnokra Eladó mint Ráépítő kizárólagos tulajdonjoga ráépítés jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre került oly módon, hogy egyidejűleg a Területrészből a Ráépítési Szerződés 1. sz. mellékletében lila színnel jelzett területre vonatkozó és a Ptk. 5:145. §-án alapuló Földhasználati jog külön változási vázrajz (a továbbiakban, mint **Változási vázrajz**) alapján a Kézilabda Csarnok mindenkor tulajdonosa javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

2021. szeptember 20.
Kézilabda Csarnok Kft. Kősa Edit
Csepel Városháza Nonprofit Kft.
Jogász

A Felek Ráépítési Szerződés XI. részében megállapodtak abban, hogy a bejegyzést, valamint a Magyar Állam javára a Felépítmény vonatkozásában az önálló jelzálogjognak, továbbá a CSDSE részére biztosított használati jognak (a továbbiakban: **Használati Jog**) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzését követően Felek végleges Adásvételi Szerződést kötnek egymással, mely alapján Önkormányzat megszerzi a Felépítmény tulajdonjogát. Az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzésétől függetlenül külön írásbeli megállapodás alapján CSDSE-nek lehetősége van a Felépítmény üzemeltetési jogát az Önkormányzat részére átadni, mely körülményre figyelemmel, a Felépítmény birtokba vétele napjától kezdődő hatállyal Felek jelen Megállapodással – jogutódjaikra kiterjedő hatállyal – a Felépítmény használata körében a részletszabályokat, valamint vonatkozó jogait és kötelezettségeiket, valamint egymás közötti jogviszonyukat az alábbiak szerint kívánják meghatározni. Ezen jogviszonnyal kapcsolatos rendelkezéseket a Felek jelen megállapodásban foglalják egységes szerkezetbe.

II. Megállapodás

1./ Felek megállapodnak, hogy a CSDSE a Használati Jog tartalma körében a Felépítmény használatára a következők szerint jogosult:

- a) CSDSE jogosult a Felépítményt használni hétköznapiokon
 - hétfőtől péntekig: napi *hét (7) órát* reggel 6.30-7.30 óra és *délután 15-21 óra* közötti időszámban – minden tárgyévből július hónap (mint nyári karbantartási hónap) kivételével
- b) CSDSE jogosult a Felépítményt használni a hétvégéken
 - szombaton és vasárnap: minden tárgyévből összesen 152 órát (Önkormányzattal előzetesen egyeztetett időszakban, illetőleg időtartamban)
- c) Felek megállapodnak, hogy amennyiben a fenti napok bármelyike munkaszüneti, illetőleg ünnepnapra esik, úgy kiesett napokra eső időszak miatt felborult használati renddel kapcsolatban a Felek eseti jelleggel írásban megállapodnak. Alapértelmezésben, amennyiben a CSDSE nem jelzi legalább 15 nappal az adott munkaszüneti, illetőleg ünnepnap előtt hogy a kieséssel „érintett” napokon nem tart igényt a csarnokra, akkor felek úgy tekintik, hogy ezen napok esetében is a normál használati rend érvényesül.
- d) Felek megállapodnak, hogy a Felépítmény birtokba vételének napját követő második hónap végéig CSDSE jogosult a hétköznapi reggeli időszakokról, ill. a délutáni időszakból egy-egy óra használati jogáról, míg a hétvégi időszakban évente 1-46 közötti óráról az Önkormányzat javára lemondani, mely esetben a lemondással érintett időszak használati joga a lemondó nyilatkozat Önkormányzattal történő közlését követő hónaptól az Önkormányzatra száll át és ezen átszálló időszak után a használati díj fizetési kötelezettség megszűnik. Felek megállapodnak továbbá, hogy a jelen pontbeli határidőn túl egyoldalú lemondásra CSDSE részéről lehetőség nincs.
- e) *Felek megállapodnak abban továbbá, hogy amennyiben Használatba adó az ingatlan harmadik személy részére kívánja bérbe adni, úgy az egy (1) hét időtartamot meghaladó bérleti szerződésre irányuló ajánlatot (a továbbiakban: Ajánlat) az Ajánlat kézhezvételét követően 48 órán belül Használónak megküldi, Használó pedig az Ajánlat kézhezvételétől számított 48 órán belül jogosult nyilatkozni, hogy a Ajánlat szerinti díjak és használati időtartamoknak megfelelően igényt tart-e az ingatlan használatára, az Ajánlatot elfogadja-e. Ha Használó az Ajánlatra határidőben nem válaszol, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni a bérleti jogával, ezáltal Használatba adó jogosult a harmadik személlyel a bérleti szerződést megkötöni. Ha Használó az Ajánlatot elfogadja az Ajánlatnak megfelelő tartalommal a bérleti szerződés Használó és Használatba adó közötti jön létre.*
- f) Felek megállapodnak abban, hogy CSDSE az emeleti két irodahelyiség terület kizárólagos használatára jogosult (a továbbiakban: irodaterület). Az irodaterület tisztántartása és karbantartása a CSDSE-t terheli.

2./ Felek megállapodnak, hogy CSDSE a Felépítmény fentiek szerinti időszak-beli és irodaterület használatának lehetőségéért és használatáért óránként nettó 3.150Ft +ÁFA kedvezményes összeget, mint használati díjat köteles fizetni Önkormányzat részére, annak számlája ellenében, havi rendszerességgel.

Handwritten signature

2021. APR. 20
 Péterkovácsné dr. Kósa Edit
 Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.
 Jogász

Felek
 jelen
 irod.
 Felé
 irod
 has
 elő

3./
 (n
 el
 h
 n

Felek rögzítik, hogy a Felépítmény – amortizáció nélkül számított – rezsioradíját közös becslés alapján jelenleg bruttó 6.900,- Ft/üzemóra mértékben állapították meg, az irodaterület rezsiját irodahelyiségenként havi nettó 7.875 Ft+ÁFA-ban állapítják meg. Felek megállapodnak, hogy a Felépítmény használatba vételét követően az Önkormányzat évente jogosult a Felépítmény és az irodahelyiség tényleges bruttó rezsiköltség átlagának 60%-a mértékig egyoldalúan megemelni a használatért fizetendő díj mértékét, továbbá jogosult évente április hónap végéig a használati díjat az előző évi KSH által megállapított inflációs rátának megfelelő mértékkel egyoldalúan megemelni.

3./ Felek rögzítik, hogy a Felépítmény üzemideje tárgyévben 11 hónap, figyelemmel a július hónapra (mint nyári karbantartási hónap), amikor a Felépítmény használata a Felek – illetőleg jogutódjaik – eltérő megállapodása hiányában nem lehetséges. Felek rögzítik, hogy a Felépítmény nyitva tartási ideje hétköznap 6-22 óráig, hétvégén 8-20 óráig alakul, amely 4956 üzemórának felel meg, melyből a CSDSE részére fentiek szerint biztosított használati tartam összesen 1811 üzemóra.

4./ Felek megállapodnak, hogy CSDSE a fenti II/1. pontbeli időszavakat illetve az irodaterületet üzletszerűen, tartósan és visszatérően nem hasznosíthatja harmadik személy részére történő átengedéssel az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül. Felek rögzítik, hogy az eseti jellegű túlmutatás (pl. egy hétnél hosszabb) ilyen hasznosítás már jelen pontbeli tilalmazott / engedélyhez kötött esetkörnek minősül.

5./ Felek kifejezetten megállapodnak abban is, hogy Felek egyiké sem gyakorolhatja indokolatlanul jelen Megállapodásból eredő jogait a másik fél jogainak és a Felépítményhez fűződő törvényes és alapvető érdekeinek sérelmére. *E körben mindkét fél kijelenti, hogy a használat során az ingatlanban lévő, a másik fél tulajdonát képező ingóságok – ide nem értve az ingatlan alkatrészeit, tartozékait - használatától tartózkodik, ezeket az ingókat csak az ingók tulajdonosának engedélyével használhatja, vagy adhatja harmadik személy használatába.*

6./ Felek a jelen Megállapodás kölcsönös és cégszerű aláírásával vállalják, hogy az itt rögzített használati viszonyokat a jövőre nézve is mindenben betartják. Ennek keretében azt is kijelentik és rögzítik, hogy ha bármelyikük az Ingatlanra vonatkozó tulajdoni illetőségét, illetőleg vagyoni értékű jogát, vagy annak egy részét bármilyen jogcímen elidegeníti, illetőleg illet részükre enged, úgy külső harmadik személy jogszerező féllel a jelen Megállapodásban foglaltakat teljes körűen ismertetik, amelynek tudomásul vételét a szerző fél a jelen Megállapodás záradékolt aláírásával vagy döntésének megfelelően az adott Tulajdonostárs helyett a Megállapodásba való belépéssel igazolja. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Megállapodás nem jelenti akadályát vagy elháríthatatlan korlátját egyik Tulajdonostársnak sem abban, hogy a saját tulajdonát képező Ingatlan tulajdoni hányad, illetve kizárólagos használatában álló Területrészt felett szabadon rendelkezzen.

7./ Felek kötelezettséget vállalnak arra is, hogy a II. pont egyes alpontjaiban tett kötelezettségvállalásukat az Ingatlan felett résztulajdont szerző harmadik személyek irányában is teljesítik, amennyiben ezen harmadik személy a jelen Megállapodásban foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el.

8./ Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodásban rögzített, az Ingatlan kizárólagos használatára vonatkozó megállapodásuk szándékuknak és érdekeiknek teljes figyelembe vétele mellett került meghatározásra.

9./ Felek kijelentik, hogy az 1996. évi LXXX. Tv. 22/C §-ában meghatározott üzemeltetési kötelezettség a Feleket együttesen terheli arra figyelemmel, hogy a fentiekben részletezett CSDSE részére biztosított használati jog terjedelmét meghaladó üzemidőben az Ingatlant az Önkormányzat fogja üzemeltetni. Felek az üzemeltetési kötelezettségük megszegéséből keletkező károkért a Ptk. szabályai alapján felelnek.

III. Vegyes rendelkezések

1./ Jelen Megállapodást Felek csak írásban és közös megegyezéssel módosíthatják, a szóban közölt módosítás érvénytelen.

Thelma

2021. ÁPRILIS 20.
Bomporosné dr. Kősa Edit
Császári Városhelyi Nonprofit Kft.
Jogász

2./ Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodás az ingatlanra alapított vagyoni értékű jogot keletkeztet, amely határozott időre jött létre, annak hatálya az Önkormányzatnak a Felépítmény vonatkozásában bejegyzésre kerülő tulajdonjoga keletkezésétől számított 15 évig tart. A jelen szerződés időbeli hatálya megszűnését megelőző fél éven belül Felek kötelesek tárgyalásokat folytatni a megállapodás hatályának esetleges meghosszabbítása körében. Amennyiben meghosszabbításra nem kerül sor, úgy CSDSE, illetőleg annak jogutódja használati joga (ideértve a Felépítményre bejegyzett használat jogát is) jelen Megállapodás hatályának megszűnésével egyidejűleg megszűnik.

3./ Felek megállapodnak, hogy jelen Megállapodás azonnali hatállyal bármelyik fél részéről felmondható, amennyiben a másik fél a jelen Megállapodásból eredő kötelezettségeit – írásbeli felszólítás ellenére – sem teljesíti.

4./ Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodás megkötésére jogosultak, szerződési képességük nem korlátozott. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései irányadók. Felek megállapodnak továbbá, hogy CSDSE jelen Szerződésből eredő jogait az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül harmadik személyre át nem ruházhatja, ideértve az engedményezés esetét is.

Felek jelen Megállapodást elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták..

2021 ÁPR 27.

Budapest, 2021.....

Csepel Diáksport Egyesület
1213. Budapest, Révész út 5/B.
Közhasznú szervezet nyilv.sz.: 14184
Adószám: 18151187-2-43

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Borbély Lénárd László polgármester

Csepel Diáksport Egyesület
Kalmár Zsolt elnök



Jegyzőként ellenjegyzem:

dr. Szelész Gábor jegyző

1. Pénzügyileg ellenjegyzem:

Szedes Istvánné

városgazdálkodási ágazatvezető

„Ellenjegyzem”:

Budapest, 2021... 04.22.

dr. Sándor Tamás Zoltán
dr. Sándor Tamás Zoltán ügyvéd
1024 Budapest, Kútutca 2/A
Tel: 212 2022-2

2018. július 23-i 1. sz. szerződésmódosítással megállapított szöveg

2021 ÁPR 27.

Szirák Bernadett
jogi képviselő
2021 ÁPR 27.

2021 ÁPR 27.
Kalmár Zsolt
Csepel Városfejlesztési Nonprofit Kft.
jogász

APES
rület
214

az e
negn

spol
B

bej
Il
tul

tu

be

jc

jc

nc

c

k

c

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

l

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/318697/2021

2021.07.07

BUDAPEST XXI. KER.

terület **201031/49/A helyrajzi szám**

214 BUDAPEST XXI. KER. Simon Bolívar sétány 4-8.

I. RÉSZ

az egyéb önálló ingatlan adatai:
névnevezés

terület tulajdoni forma
m²

sportcsarnok

2029 egyéb

Bejegyző határozat: 144308/3/2020/20.08.29

bejegyző határozat: 144308/3/2020/20.08.29

Illetti a BUDAPEST XXI. KER. belterület 201031/49 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelő földhasználati jog.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 144308/3/2020/20.08.29

jogcím: ráépítés

jogállás: tulajdonos

név: CSEPEL DIÁKSPORT EGYESÜLET

cím: 1213 BUDAPEST XXI. KER. Révész út 5/b.

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 177105/1/2020/20.11.17

Jelzálogjog 576 281 444 FT, azaz

ötszázhetvenhatmillió-kétszáznyolcvanegyezer-négyszáznegyvennégy FT erejéig .

első ranghelyen, 1996. évi LXXXI. tv. 22.§ (6) a).

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : 0 - -

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE