



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Döntéshozatal módja: minősített többség.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. május 25-i ülésére

Tárgy: a Gepárd Jégkorong Egyesület helyiség- és területbérleti jogviszonyának rendezése az önkormányzati tulajdonú 20306 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában

Előterjesztő: Czegléd Gergő alpolgármester

Előkészítette: Freschl Attila osztályvezető-helyettes, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Tárgyalta: a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2023. május 24-i ülésén

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában áll a Budapest III. kerület belterület 20306 hrsz.-ú, 366.085 m² nagyságú „kivett sportpálya, jégcsarnok” megjelölésű, természetben a Budapest, III. Testvérhegyi lejtő – Kubik utca – Gölöncsér utca által határolt telekingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Megjegyzendő, hogy az Ingatlant terheli a 78532/4/2016/16.04.01 számú határozattal bejegyzett Budapest III. kerület belterület 20306/0/A hrsz.-t illető földhasználati jog. A 2013. április 8. napján kelt együttműködési megállapodás alapján az ingatlanból összesen 5.200 m² nagyságú területre az Önkormányzat Képviselő-testülete 301/ÖK/2012. (V. 22.) számú határozatával egy 62 x 32 méter nagyságú fix jégcsarnok építését engedélyezte a Gepárd Jégkorong Egyesület részére (az általa elnyert TAO-pályázat szerinti megvalósításra). A felépítmény elkészült, Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Építésügyi Osztálya 2015. március 2-i, BP-1D/001/38-14/2015. számú határozatával az épület (jégcsarnok) I. ütemére vonatkozóan a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadta.

A Képviselő-testület 204/2013. (III. 28.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Magyar Állam javára bejegyzendő jelzálogjog a jégcsarnok használatbavételi engedélyezését követően létrejövő felépítmény külön helyrajzi számára kerüljön bejegyzésre. 2015. december 30-án az Önkormányzat és az Egyesület a Képviselő-testület 814/2015. (XII. 10.) számú határozata alapján szerződést kötöttek abból a célból, hogy a szerződéssel a felépítmény mindenkor tulajdonosa javára földhasználati jogot alapítsanak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:145. §-a alapján. Szerződő Felek a szerződés aláírásával megállapodtak, hogy a Budapest belterület, III. kerület 20306/A hrsz.-ú, „Jégcsarnok” megjelölésű, 2.129 m² alapterületű ingatlan javára, a Budapest belterület, III. kerület 20306 hrsz.-ú, „kivett sportpálya, jégcsarnok” megjelölésű, 366.085 m² nagyságú ingatlan 2.129 m² alapterületű földrésztelére a Ptk. 5:145. § (1) bekezdése alapján földhasználati jogot alapítsanak. A földhasználati jog a Budapest belterület, III. kerület 20306/A hrsz.-ú ingatlan mindenkor tulajdonosát (mely jelenleg a Gepárd Jégkorong Egyesület) az épület fennálltáig, határozatlan időtartamra illeti meg. A földhasználati szerződés rögzíti, hogy a földhasználati jog ellenértékeként a tényleges használat alapján 200,- Ft/m²/hó használati díj megfizetésére köteles az Egyesület, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. számlájára. A Gepárd Jégkorong Egyesület és a Gepárd Jégpálya Építő és Üzemeltető Kft. között 2016. május 24. napján megállapodás jött létre, amelynek értelmében az üzemeltető Kft. átvállalja az Egyesülettől a földhasználati díjjal kapcsolatosan már keletkezett és a jövőben keletkező követelések megfizetését az Önkormányzat felé, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. számlázása alapján. A szerződés hatályosulásához szükséges önkormányzati hozzájárulást a Képviselő-testület 520/2016. (IX. 23.) számú határozatával adta meg.

Az Egyesület kizárólagos területhasználata a jelzett 2.129 m²-nél jelentősen nagyobb, a korábbi épület is kibővítésre került, az Egyesület a fent említetteken kívül egyéb – területhasználatra vonatkozó – megállapodással, sem az épületbővítésre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulással/megállapodással nem rendelkezik.

Az Egyesület részére Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala a BP-01/07/00154-4/2016 számon kiadott építési engedéllyel a Gepárd jégcsarnok kiszolgáló épülettel és kis jégkorong csarnokkal történő bővítésére az építési engedélyt 2016. január 21. dátummal megadta. Az építési engedély alapján folytatott építkezés befejeződött, melyre tekintettel a BP/2605/00580-9/2022 számú használatbavételi engedélyt Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2022. június 30. napján adta meg.

A korábbi együttműködési megállapodás hatálya alatt az Egyesület az Ingatlanon 1.390 m² alapterületű burkolt parkolót alakított ki saját költségén, az Ingatlanon található továbbá egy 158 m² alapterületű épület, mely az Önkormányzat tulajdonát képezi és amelyet a korábbi együttműködési megállapodás hatálya alatt az Egyesület saját költségén felújított.

Összegezve, az ingatlanon az Egyesület jelenleg a következő területeket és felépítményeket használja (az előterjesztés mellékletét képező vázrajz jelöléseit használva):

- jégcsarnok: 2.129 m² (területhasználati vázrajzon I., földhasználati szerződés szerinti méretben),
- irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épület, kispályás jégkorongcsarnok: 1.463 m² (területhasználati vázrajzon III.),
- „kis épület”: 158 m² (területhasználati vázrajzon II.),
- az Egyesület tulajdonát képező konténerek elhelyezési területe: 293 m² (területhasználati vázrajzon IV.),
- beépítetlen terület: (területhasználati vázrajzon V.),
 - parkoló: 1.390 m²,
 - udvar: 2.913 m².

Tekintettel arra, hogy a fentiek szerint az Egyesület által ténylegesen használt épület- és földterület használat eltér a korábban megkötött együttműködési megállapodásban foglaltaktól, valamint arra, hogy az Önkormányzat és az Egyesület között az együttműködési megállapodás értelmezése körében vita alakult ki, a felek egyeztettek egymással, mely egyeztetés eredményeként együttműködésüket újra kívánják szabályozni. Jelen előterjesztés a helyzet rendezését célozza együttműködési megállapodás keretében, a következők szerint.

- A felek tárgyi együttműködési megállapodásukat az aláírástól számított 40 éves időtartamra kötik meg, amely időszak megegyezik a korábbi megállapodásban foglalt időtartammal.
- A felek rögzítik, hogy az Ingatlanon az Egyesület saját beruházásában megépítette az 1.463 m² alapterületű irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épületet, kispályás jégkorongcsarnokot, mely épület vonatkozásában BP/2605/00580-9/2022 számon Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2022. június 30. napján használatbavételi engedélyt adott.
- A felek a Ptk. 5:18. § tekintettel megállapodnak, hogy a jelzett épület tulajdonjoga elválik a föld tulajdonjától, és ezen épület tulajdonjogát megállapodásuk alapján az Egyesület szerzi meg, a föld tulajdonjoga továbbra is az Önkormányzatot illeti meg.
- Az Önkormányzat hozzájárul, hogy a jelzett felépítmény vonatkozásában az Egyesület ráépítés jogcímén 1/1 arányú tulajdonjogot szerezzen – az Ingatlan tulajdonjogának változatlanul hagyása mellett –, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a felépítményt a Földhivatal külön tulajdoni lapon önálló albetétként, külön helyrajzi számon tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban.
- A felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a felépítmény fennállásáig az ingatlan 1.463 m² alapterületű földrésztletére földhasználati jogot biztosít a Ptk. 5:145. § alapján az Egyesület részére, megállapodnak továbbá, hogy a földhasználati jog alapításáról külön okiratba foglalt szerződést is kötnek egymással.
- A felek megállapodnak, hogy az Egyesület az alábbi helyiség- és területbérleti díjakat köteles fizetni az Önkormányzat részére:
 - jégcsarnok: 2.129 m², területbérleti díj: 2.129 m² x 256,1,- Ft/m²/hó: **545.237,- Ft/hó**, a fizetési kötelezettség a megállapodás aláírásának napjától áll fenn,
 - irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épület, kispályás jégkorongcsarnok: 1.463 m², területbérleti díj: 1.463 m² x 256,1,- Ft/m²/hó: **374.674,- Ft/hó**, a fizetési kötelezettség a felépítmény vonatkozásában kiadott használatbavételi engedély megadását követő hónap 1. napjától, azaz 2022. július 1. napjától áll fenn,
 - „kis épület”: 158 m² vonatkozásában vonatkozásában a felek rögzítik, hogy az Egyesület az épületet szerződés nélkül használta. Az Önkormányzat tudomásul veszi ezen épület korábbi, szerződés nélküli használatát, és kijelenti, hogy ezen épület vonatkozásában a közfeladat ellátásával kapcsolatos használatra tekintettel, a korábbi használat alapján elmaradt haszon címén igényt nem támaszt az Egyesülettel szemben.

- A felek rögzítik, hogy ezen önkormányzati tulajdont képező épületen az Egyesület korábban saját költségén felújítási munkákat végzett, mely felújítási munkák ellenértékének megtérítésére az Egyesület nem jogosult, és nem is tart igényt. Az Önkormányzat a korábban elvégzett felújítási munkák elvégzését tudomásul veszi, és elfogadja, azzal, hogy az Egyesület ezen munkálatok ellenértékének megtérítésére nem tarthat igényt. A felek megállapodnak, hogy a jelzett épület vonatkozásában az Egyesületnek a felújítási munkák ellenértéke vonatkozásában megtérítési igénye nincs az Önkormányzat felé, az Önkormányzatnak pedig a korábbi használatból kapcsolatban nincs követelése az Egyesület felé, ilyen követelést egyik fél sem érvényesít a másikkal szemben. Az épület vonatkozásában az Egyesület **havi 470.000,- Ft** bérleti díjat köteles megfizetni az Önkormányzat részére, a fizetési kötelezettség a megállapodás aláírásának napjától áll fenn,
- az Egyesület tulajdonát képező konténerek elhelyezési területe: 293 m², területbérleti díj: 293 m² x 256,1,- Ft/m²/hó: **75.037,- Ft/hó**, a fizetési kötelezettség a megállapodás aláírásának napjától áll fenn,
- A felek megállapodnak, az Önkormányzat a fentiek szerint fizetendő díjak összegét jogosult minden évben a KSH által meghatározott inflációs rátával megemlíni. Az első ilyen emelés 2024. január 1. napjától lehet esedékes.

Az Ingatlant érintő területbérleti díjakról, valamint a "kis épület" bérleti díjának meghatározásáról szóló értébecslések jelen előterjesztés mellékletét képezik. Az értébecslő a területhasználati díjakra 250 Ft/m²/hó díjat állapított meg, a 256,1 Ft/m²/hó összegű területbérleti díjat az Egyesület ajánlotta fel a tárgyalásokon.

A javasolt megállapodás további főbb feltételrendszere:

- A beépítetlen terület vonatkozásában: parkoló: 1.390 m², udvar: 2.913 m², az Egyesület a nevezett beépítetlen területeket a közösségi célokra tekintettel térítésmentesen kapja használatba. A felek rögzítik, hogy a parkoló betonozását és végleges kialakítását a korábbi együttműködési megállapodás időtartama alatt az Egyesület végezte el saját költségén. Az Önkormányzat a korábban elvégzett betonozás, parkoló-kialakítás elvégzését tudomásul veszi és elfogadja, azzal, hogy az Egyesület ezen munkálatok ellenértékének megtérítésére nem tarthat igényt. A felek megállapodnak, hogy az Egyesület a parkoló kialakítása költségeinek megtérítésére az Önkormányzattól nem tart igényt, ilyen igényt az Önkormányzattal szemben nem támaszt. A parkoló a közforgalom számára megnyitásra kerül, azzal, hogy a parkoló a jégcsarnok nyitvatartási napjain a nyitás előtt 1 órával kinyit, és a jégcsarnok zárása után 1 órával bezár. Az említett időtartamokon kívül a parkoló a közforgalom számára zárva tart. A parkoló nyitásáról és zárásáról az Egyesület gondoskodik. Az Egyesület kötelezettséget vállal, hogy a parkolót saját költségén rendben- és karban tartja, a szükségessé vált esetleges javítási munkákat saját költségén elvégezteti, ilyen munkálatok elvégzésére az Önkormányzat nem köteles. A felek megállapodnak továbbá, hogy a parkoló fenntartásával járó valamennyi költséget az Egyesület viseli, ideértve a parkoló világításának költségeit is. A felek megállapodnak, hogy a 2.913 m² alapterületű udvar vonatkozásában az Egyesület köteles ezen terület rendben- és karban tartására, köteles ezen területen minden olyan munkálatot elvégezni saját költségén, amely a terület megfelelő állapotban történő tartásához szükséges. Az Egyesület ezen munkálatok elvégzésére kötelezettséget vállal, és tudomásul veszi, hogy ezen munkálatok elvégzése az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak nem feladata.
- A felek megállapodnak, hogy külön megállapodás alapján az Óbuda Hockey Academy Jégpálya Építő és Üzemeltető Kft. (székhely: 1033 Budapest, Vajda János utca 8., cégjegyzékszám: 01-09-182666, adószám: 24792752-2-41, képviselő: Balog Péter ügyvezető) átvállalta az Egyesülettől az együttműködési megállapodás alapján az Önkormányzat irányába fennálló valamennyi fizetési kötelezettségének teljesítését. Az Önkormányzat a tartozásátvállaláshoz hozzájárul.
- A felek megállapodnak, hogy a megállapodásban rögzített épületek vonatkozásában valamennyi közüzemi költség kizárólag az Egyesületet terheli, a szolgáltatók felé a közüzemi szolgáltatásokról kiállított számlákat közvetlenül az Egyesület köteles megfizetni.
- Az Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a „kis épület” (158 m², területhasználati vázrajzon II.) közművezetékei a jégcsarnok rendszeréről kerültek bekötésre, azok az épület Önkormányzat részére történő esetleges visszaadása esetén az Egyesület által leválasztásra fognak kerülni.
- A felek megállapodnak, hogy a megállapodásban rögzített épületek üzemeltetése és karbantartása kizárólag az Egyesület feladata és kötelezettsége.
- A felek megállapodnak, hogy együttműködési megállapodásuk keretében az Önkormányzat szponzorációt nyújt az Egyesület részére. Ennek részleteit az együttműködési megállapodás tartalmazza.

- A felek kijelentik, hogy a korábban megkötött együttműködési megállapodás alapján, illetve az együttműködési megállapodás ideje alatt végzett beruházások és felújítási munkálatok alapján egymással szemben semmilyen követelésük nincs, egymással szemben teljes körűen elszámoltak, és valamennyi korábbi elszámolási kérdést jelen együttműködési megállapodással rendezettnek tekintenek.
- Felek megállapodnak, hogy együttműködési megállapodásuk rendes felmondással nem mondható fel.

Az Egyesület további vállalásai:

- a) biztosítja az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott logó vagy egyéb megjelölés (a továbbiakban együtt: Logó) megjelentetését a felnőtt és utánpótlás korú sportolók mezén, média-megjelenések, sajtókonferenciák háttérplakátjain, az Ingatlan területén megtartott rendezvények, sportesemények tájékoztató anyagaiban és merchandise termékeken.
- b) az Egyesület honlapján, közösségi média felületein a Logót a támogatók között megjeleníti, valamint a www.obuda.hu weboldalra történő közvetlen átirányítás lehetőségét biztosítja
- c) a versenyrendszerű és nem versenyrendszerű mérkőzések hangosító-rendszeren keresztül elhangzó felvezetőjében, valamint sajtótájékoztatók, PR események és nyilatkozatok során lehetőség szerint az Önkormányzat, mint támogatót, vagy szponzort megjelöli.
- d) azokon a napokon, amikor Egyesület a jégcsarnokot nyitva tartja a nagyközönség részére, a Budapest III. kerületi lakcímkártyát bemutató belépőknek egységesen 20% kedvezményt köteles biztosítani a mindenkor belépődíjból.
- e) az Egyesület évente legalább 2 alkalommal egésznapos önkormányzati rendezvényre a jégcsarnokot helyszínként ingyenesen biztosítja 6:00 és 24:00 óra között,
- f) a szerződés aláírásától számított 5 éven belül igény esetén a jégcsarnok használatát az Egyesület az Önkormányzat igénye esetén legalább 8 nap mértékéig (az e) pontban foglaltakon felül) kedvezményes áron biztosítja,
- g) a pályát körülvevő palánk legalább 5%-át az Önkormányzat hirdetési lehetőségére fenntartja.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § szerint:

- (1) Az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével
 - a) a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület,
 - b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Megjegyzendő, hogy az előterjesztés tárgyát képező ingatlanrészek együttes értéke meghaladja a 150 millió Ft-ot.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, járuljon hozzá az Egyesület helyiség- és területbérleti jogviszonyának rendezéséhez a határozati javaslatban foglaltaknak megfelelően.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésének figyelembe vételével úgy határoz, hogy

- az önkormányzati tulajdonú, Budapest, III. kerület, belterület **20306** hrsz.-ú, 366.085 m² nagyságú „kivett sportpálya, jégcsarnok” megjelölésű, természetben a Budapest, III. Testvérhegyi lejtő – Kubik utca – Göllöncsér utca által határolt **ingatlan** következő részei (a határozat mellékletét képező vázrajz jelöléseit használva):
 - jégcsarnok: 2.129 m² (területhasználati vázrajzon I., földhasználati szerződés szerinti méretben),
 - irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épület, kispályás jégkorongcsarnok: 1.463 m² (területhasználati vázrajzon III.),
 - „kis épület”: 158 m² (területhasználati vázrajzon II.),
 - az Egyesület tulajdonát képező konténerek elhelyezési területe: 293 m² (területhasználati vázrajzon IV.),
 - beépítetlen terület: (területhasználati vázrajzon V.),
 - parkoló: 1.390 m²,
 - udvar: 2.913 m²,

vonatkozásában a **Gepárd Jégkorong Egyesület** (székhely: 1037 Budapest, Kubik utca 6., azonosító: 13-99003754, adószám: 18697311-2-41, képviselő: Hegedüs Zoltán elnök) és **Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata 40 éves határozott időtartamra az előterjesztés mellékletét képező tartalom szerint- együttműködési megállapodást köt**, a közöttük korábban megkötött és jelenleg hatályban lévő együttműködési megállapodás egyidejű megszüntetése mellett. Az együttműködési megállapodás aláírására felhatalmazza a Polgármestert azzal, hogy abban az önkormányzati érdekeit nem sértő változtatások átvezetésének lehetőségét biztosítja.

- **az együttműködési megállapodás aláírásától az Egyesület az abban foglalt helyiség- és területbérleti díjak havi rendszerességű megfizetésére köteles.** A helyiség- és területbérleti díjak jelenleg ÁFA-t nem tartalmaznak, azonban, ha az Önkormányzat a bérbeadás tekintetében ÁFA kötelessé válik, akkor a jogszabály által előírt ÁFA mértékét a most meghatározott díjakra, mint adóalapra felszámítja.
- az együttműködési megállapodás tárgyát szolgáló, az Egyesület által által, saját beruházásában megépített 1.463 m² alapterületű irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épületre, kispályás jégkorongcsarnokra vonatkozóan, a megállapodás megkötését megelőző időszakra **az Egyesület** elmaradt haszon címén a 2022. július 1. és a megállapodás aláírása közötti időszakra **havi 374.674,- Ft összegű területbérleti díj megfizetésére köteles** az Önkormányzat részére.
- az együttműködési megállapodás alapján a helyiség- és területbérleti díjakat az Egyesület az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által kiállított számlák alapján az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00140909-00200005 számú bankszámlájára köteles megfizetni.
- az együttműködési megállapodással érintett valamennyi épület, felépítmény és területrészt üzemeltetése és karbantartása kizárólag az Egyesület feladata és kötelezettsége.
- A „kis épület” vonatkozásában a rendes karbantartás körét meghaladó helyreállítási munkálatok elvégzésének szükségességéről az Egyesület köteles az Önkormányzatot előzetesen értesíteni. Az Önkormányzat hozzájárulása esetén az elvégzendő munkálatokról, és költségeinek viseléséről a felek külön megállapodást kötnek.

Az Egyesület az ingatlanon értéknövelő beruházást kizárólag Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról) vonatkozó rendeletében foglaltak szerint végezhet.

- **hozzájárul**, hogy külön megállapodás alapján az **Óbuda Hockey Academy Jégpálya Építő és Üzemeltető Kft.** (székhely: 1033 Budapest, Vajda János utca 8., cégjegyzékszám: 01-09-182666, adószám: 24792752-2-41, képviselő: Balog Péter ügyvezető) átvállalja az Egyesülettől az együttműködési megállapodás alapján az Önkormányzat irányába fennálló valamennyi fizetési kötelezettségének teljesítését.
- az Ingatlanon az Egyesület által által, saját beruházásában megépített 1.463 m² alapterületű irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épület, kispályás jégkorongcsarnok (mely épület vonatkozásában BP/2605/00580-9/2022 számon a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2022. június 30. napján használatbavételi engedélyt adott) tekintetében **az Önkormányzat köteles gondoskodni a használatbavételi engedély bírósági felülvizsgálata iránt indított közigazgatási per megszüntetéséről.**
- feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az Egyesület által által, saját beruházásában megépített 1.463 m² alapterületű kispályás jégkorongcsarnok felépítmény vonatkozásában az Egyesület ráépítés jogcímén 1/1 arányú tulajdonjogot szerezzen – az Ingatlan tulajdonjogának változatlanul hagyása mellett –, valamint feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájárulását adja**, hogy a felépítményi ingatlant a Földhivatal külön tulajdoni lapon önálló albetétként, külön helyrajzi számon tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a felépítmény fennállásáig az ingatlan 1.463 m² alapterületű földrészletre földhasználati jogot biztosít a Ptk. 5:145. § alapján az Egyesület részére.

- Felkéri a Vagyonfelügyeleti Főosztályt és az Óbudai Vagyonkezelő Zrt-t az előterjesztés és a mellékelt együttműködési megállapodás szerinti földhasználati szerződés előkészítésére és aláírására.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója, Vagyonfelügyeleti Főosztály

Határidő: a döntést követő 60 nap

Budapest, 2023. május 9.



Czeglédy Gergő
alpolgármester



Mellékletek:

- együttműködési megállapodás tervezet
- területhasználati vázrajz
- értékbecslések

2023.05.22. TKBP

1. melléklet

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.; törzsszám: 735661; stat. számjel: 15735667-8411-321-01.; adószám: 15735667-2-41; képviseli: dr. Kiss László polgármester) (továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

másrészről

Gepárd Jégkorong Egyesület (székhely: 1037 Budapest, Kubik utca 6.; nyilvántartási szám: 13-02-00003501; képviseli: Hegedűs Zoltán ügyvezető) (továbbiakban: „**Egyesület**”)

„**Önkormányzat**” és „**Egyesület**” a továbbiakban együttesen: „**Felek**”

között az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

1./ Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest belterület, 20306 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1037 Budapest, Kubik utca 6. alatt található, 36.6085 m² alapterületű „kivett sportpálya jégcsarnok” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan”). Az Ingatlant terheli 78532/4/2016/16.04.01 sz. határozattal bejegyzett Budapest III. Ker. belterület 20306/0/A hrsz-t illető földhasználati jog.

2./ Felek rögzítik, hogy egymással az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 5200 m² alapterületű részén történő jégcsarnok felépítése, földhasználat és földhasználati díj fizetése vonatkozásában 2013. április 8. napján együttműködési megállapodást kötöttek, mely megállapodás kiterjedt az ingatlanon felépítendő jégcsarnok megépítésére, a felépített jégcsarnok vonatkozásában földhasználati jog rendezésére, valamint a földhasználati díj megállapítására. Az együttműködési megállapodás aláírását követően az Egyesület felépített egy 2129 m² alapterületű, jégcsarnok megnevezésű felépítményt, melyre a Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala 2015. március 2. napján az épület (jégcsarnok I. ütemére vonatkozóan) a használatba vételi engedélyt végleges jelleggel megadta.

3./ Felek rögzítik, hogy a jégcsarnok első ütemének felépítését és a felépítést követően kiadott használatbavételi engedély kiadását követően egymással 2015. december 30. napján földhasználati jogot alapító szerződést kötöttek, mely szerződés az Egyesület részére a telekingatlan 2129 m² alapterületű részére, valamint hozzájárult ahhoz, hogy a felépítmény külön helyrajzi számon kerüljön nyilvántartásba vételre, valamint ahhoz, hogy az Egyesület a felépítményen 1/1 arányú tulajdonjogot szerezzen. A Felek ezen szerződésben kizárták, hogy az Egyesület ráépítés jogcímén a földterületen tulajdonjogot szerezzen.

4./ Felek rögzítik, hogy a földhasználati jogot alapító szerződés alapján került bejegyzésre az Ingatlan tulajdoni lapjára az 1. pontban részletesen körülírt földhasználati jog, valamint ezen szerződés alapján került megnyitásra a 2036/0/A hrsz. alatti ingatlan külön albetétként, mely albetét tulajdonosa a Gepárd Jégkorong Egyesület.

5./ Az Egyesület részére Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala a BP-01/07/00154-4/2016 sz. kiadott építési engedéllyel a Gepárd jégcsarnok kiszolgáló épülettel és kis jégkorong csarnokkal történő bővítésére az építési engedélyt megadta 2016. január 21. dátummal.

6./ Felek rögzítik, hogy az építési engedély alapján folytatott építkezés befejeződött, melyre tekintettel a BP/2605/00580-9/2022 sz. használatbavételi engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2022. június 30. napján megadta.

7./ Felek rögzítik, hogy a korábbi együttműködési megállapodás hatálya alatt az Egyesület az Ingatlanon saját költségén kialakított egy 1390 m² alapterületű burkolt parkolót.

8./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon található egy 158 m² alapterületű épület, mely épület az Önkormányzat tulajdonát képezi. A korábbi együttműködési megállapodás hatálya alatt ezen épületet az Egyesület saját költségén felújította.

9./ Felek rögzítik, hogy közöttük megállapításra került azon tény, hogy az Egyesület ténylegesen az Ingatlanból mindösszesen 8346 m² területet használ Felek által kölcsönösen elfogadott területhasználati vázlaton feltüntetettek szerint az alábbiak szerint:

- Jégcsarnok: 2129 m² (területhasználati vázlaton I., földhasználati szerződés szerinti méretben)
- Irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épület, kispályás jégkorongcsarnok: 1463 m² (területhasználati vázlaton III.)
- Kis épület: 158 m² (területhasználati vázlaton II.)
- Az Egyesület tulajdonát képező konténerek elhelyezési területe: 293 m² (területhasználati vázlaton IV.)
- Beépítetlen terület: (területhasználati vázlaton V.)
 - Parkoló: 1390 m²
 - Udvar: 2913 m²

10./ Tekintettel arra, hogy az Egyesület által ténylegesen használt földterület eltér a korábban megkötött együttműködési megállapodásban foglaltaktól, valamint arra, hogy a Felek között az együttműködési megállapodás értelmezése körében vita alakult ki, a Felek egyeztettek egymással, mely egyeztetés eredményeként kötik meg jelen együttműködési megállapodást.

Felek kifejezetten megállapodnak, hogy jelen együttműködési megállapodás megkötésével a közöttük korábban megkötött együttműködési megállapodás rendelkezéseit hatályon kívül helyezik, és jelen megállapodás aláírását követően kizárólag jelen megállapodás rendelkezései lesznek érvényesek, melyet Felek kölcsönösen elfogadnak.

11./ Jelen szerződés megkötését Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Képviselő-testülete ... számú határozatával jóváhagyta.

MEGÁLLAPODÁS

1./ Felek megállapodnak, hogy jelen együttműködési megállapodást az Ingatlan területhasználati vázlaton megjelölt, mindösszesen 8346 m² alapterületű telekrész vonatkozásában kötik meg, mely telekrész használatára jogosult jelen megállapodás alapján az Egyesület.

2./ Felek megállapodnak, hogy jelen együttműködési megállapodást az aláírástól számított 40 éves időtartamra kötik meg. A határozott időtartam lejárta esetén a Felek újra tárgyalják a jelen szerződésben rögzített pénzügyi feltételeket.

3./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon az Egyesület saját beruházásában megépítette az 1463 m² alapterületű irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épületet, kispályás jégkorongcsarnokot, mely épület vonatkozásában BP/2605/00580-9/2022 sz. a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2022. június 30. napján használatbavételi engedélyt adott. Az Önkormányzat köteles gondoskodni a használatbavételi engedély bírósági felülvizsgálata iránt indított közigazgatási per megszüntetéséről.

4./ Felek a Ptk. 5:18. § tekintettel megállapodnak, hogy a 3. pontban megjelölt épület tulajdonjoga elválik a föld tulajdonjától, és ezen épület tulajdonjogát megállapodásuk alapján az Egyesület szerzi meg, a föld tulajdonjoga továbbra is az Önkormányzatot illeti meg. Felek rögzítik, hogy szándékuk kifejezetten arra irányul, hogy az Ingatlan és a felépítmény tulajdonjoga elváljon egymástól. Az Egyesület kijelenti, hogy az Önkormányzattal szemben ráépítés jogcímén nem érvényesít a jövőben igényt az Ingatlan tulajdoni hányadának megszerzése iránt, az ilyen igényének érvényesítéséről kifejezetten lemond, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy az Egyesület a felépítményen 1/1 arányú tulajdonjogot szerezzen.

5./ Az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 3. pontban megjelölt felépítmény vonatkozásában az Egyesület ráépítés jogcímén 1/1 arányú tulajdonjogot szerezzen - az Ingatlan tulajdonjogának változatlanul hagyása mellett -, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a felépítményingatlant a Földhivatal külön tulajdoni lapon önálló albetétként, külön helyrajzi számon tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban.

6./ Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a felépítmény fennállásáig az ingatlan 1463 m² alapterületű földrészletre földhasználati jogot biztosít a Ptk. 5:145. § alapján az Egyesület részére. Felek megállapodnak, hogy a földhasználati jog alapításáról külön okiratba foglalt szerződést is kötnek egymással, melyben rendelkeznek a Ptk. szerinti elővásárlási jogról, valamint az elidegenítés és terhelés vonatkozásában az előzetes hozzájárulás kérdéséről. A földhasználati jogot alapító szerződés megkötésére azt követően kerül sor, hogy geodéta által elkészített változási vázrajz a földhivatal által záradékolásra kerül. A szerződés megkötésére ezen záradékolt vázrajz birtokában kerül sor.

7./ Felek megállapodnak, hogy az Egyesület az alábbi használati díjakat, illetve bérleti díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére:

7.1./ Jégcsarnok: 2129 m² (területhasználati szerződés szerint) vonatkozásában 256,1 Ft/m²/hó használati díjat köteles megfizetni az Egyesület az Önkormányzat részére. A jelen pontban meghatározott mértékű használati díjat jelen megállapodás aláírásának napjától köteles megfizetni az Egyesület.

7.2./ Irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épület, kispályás jégkorongcsarnok: 1463 m² (területhasználati vázlaton III.) vonatkozásában 256,1 Ft/m²/hó használati díjat köteles megfizetni az Egyesület az Önkormányzat részére. A jelen pontban meghatározott mértékű használati díjat az Egyesület az ezen felépítmény vonatkozásában kiadott használatba vételi engedély megadását követő hónap 1. napjától, azaz 2022. július 1. napjától vállalja megfizetni, és köteles megfizetni.

7.3./

Kis épület: 158 m² (területhasználati vázlaton II.) vonatkozásában Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírást megelőzően az Egyesület ezen épületet írásbeli szerződés nélkül, szóbeli megállapodás alapján használta. Az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával tudomásul veszi ezen épület korábbi, írásbeli szerződés nélküli használatát, és kijelenti, hogy ezen épület vonatkozásában a közfeladat ellátásával kapcsolatos használatra tekintettel a korábbi használat alapján elmaradt haszon címén igényt nem támaszt az Egyesülettel szemben.

Felek rögzítik, hogy ezen önkormányzati tulajdont képező épületen az Egyesület korábban saját költségén felújítási munkákat végzett, mely felújítási munkák ellenértékének megtérítésére az Egyesület nem jogosult, és nem is tart igényt. Jelen megállapodás aláírásával az Önkormányzat a korábban elvégzett felújítási munkák elvégzését tudomásul veszi, és elfogadja, azzal, hogy az Egyesület ezen munkálatok ellenértékének megtérítésére nem tarthat igényt.

Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban rögzített épület vonatkozásában az Egyesületnek a felújítási munkák ellenértéke vonatkozásában megtérítési igénye nincs az Önkormányzat felé, az Önkormányzatnak pedig jelen aláírását megelőzően történt használatlaltal kapcsolatban követelése nincs az Egyesület felé, ilyen követelést egyik fél sem érvényesít a másikkal szemben.

Felek megállapodnak, hogy ezen épület vonatkozásában az Egyesület havi 470.000,- Ft bérleti díjat köteles megfizetni az Önkormányzat részére. A jelen pontban meghatározott mértékű bérleti díjat jelen megállapodás aláírásának napjától köteles megfizetni az Egyesület.

7.4./ Az Egyesület tulajdonát képező konténerek elhelyezési területe: 293 m² (területhasználati vázlaton IV.) vonatkozásában 256,1 Ft/m²/hó használati díjat köteles megfizetni az Egyesület az Önkormányzat részére. A jelen pontban meghatározott mértékű használati díjat jelen megállapodás aláírásának napjától köteles megfizetni az Egyesület.

7.5./ Beépítetlen terület: (területhasználati vázlaton V.) Parkoló: 1390 m², illetve Udvar: 2913 m² vonatkozásában Felek megállapodnak, hogy az Egyesület a fent megnevezett beépítetlen területeket a közösségi célokra tekintettel térítésmentesen használatba kapja, az alábbi feladatok, kötelezettségek figyelembevételével:

Felek rögzítik, hogy a parkoló betonozását és végleges kialakítását a korábbi együttműködési megállapodás időtartama alatt az egyesület végezte el saját költségén. Az Önkormányzat a korábban elvégzett betonozás, parkoló-kialakítás elvégzését tudomásul veszi és elfogadja, azzal, hogy az Egyesület ezen munkálatok ellenértékének megtérítésére nem tarthat igényt. Felek megállapodnak, hogy az Egyesület a parkoló kialakítása költségeinek megtérítésére az Önkormányzattól nem tart igényt, ilyen igényt az Önkormányzattal szemben nem támaszt.

Felek megállapodnak, hogy a parkoló a közforgalom számára megnyitásra kerül, azzal, hogy a parkoló a jégcsarnok nyitvatartási napjain a nyitás előtt 1 órával kinyit, és a jégcsarnok zárása után 1 órával bezár. Az említett időtartamokon kívül a parkoló a közforgalom számára zárva tart. A parkoló nyitásáról és zárásáról az Egyesület gondoskodik.

Az Egyesület kötelezettséget vállal, hogy a parkolót saját költségén rendben- és karban tartja, a szükségessé vált esetleges kijavítási munkálatokat saját költségén elvégezteti, ilyen munkálatok elvégzésére az Önkormányzat nem köteles. Felek megállapodnak továbbá, hogy a parkoló fenntartásával járó valamennyi költséget az egyesület viseli, ideértve a parkoló világításának költségeit is.

Felek megállapodnak, hogy a 2913 m² alapterületű udvar vonatkozásában az Egyesület köteles ezen terület rendben- és karban tartására, köteles ezen területen minden olyan munkálatot elvégezni saját költségén, amely a terület megfelelő állapotban történő tartásához szükséges. Az Egyesület ezen munkálatok elvégzésére kötelezettséget vállal, és tudomásul veszi, hogy ezen munkálatok elvégzését az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak nem feladata.

7.6/ Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a jelen pont szerint fizetendő díjak összegét jogosult minden évben a KSH által meghatározott inflációs rátával megemlíni. Az első ilyen emelés 2024. január 1. napjától lehet esedékes.

8./ A fentiekre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyául szolgáló építményekre vonatkozóan a jelen szerződés megkötését megelőző időszak vonatkozásában az Önkormányzat kizárólag az alábbi összegeket jogosult kiszámlázni az Egyesület felé: az 1463 m² alapterületű irodákat, kiegészítő helyiségeket tartalmazó épület, kispályás jégkorongcsarnok vonatkozásában 2022. július 1. és a [...] közötti időszakra vonatkozóan összesen [374.674] Ft/hó összeget, azaz összesen Ft összeget.

9./ A jelen szerződés megkötését követően, külön megállapodásban, az Óbuda Hockey Academy Kft. át kívánja vállalni az Egyesülettől a jelen szerződés alapján az Önkormányzat irányába fennálló valamennyi fizetési kötelezettség teljesítését, mely tartozásátvállaláshoz az Önkormányzat hozzájárulása szükséges, háromoldalú megállapodásban.

10./ Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodásban rögzített épületek vonatkozásában valamennyi rezsiköltség kizárólag az Egyesületet terheli, a szolgáltatók felé a közüzemi szolgáltatásokról kiállított számlákat közvetlenül az Egyesület köteles megfizetni.

Az Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a Kis épület (158 m², területhasználati vázlaton II.) közművezetékei a jégcsarnok rendszeréről kerültek bekötésre, azok az épület visszaadása esetén leválasztásra fognak kerülni.

11./ Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás alapján a 7./ és 8./ pont szerinti díjakat az Önkormányzat részére fizetendő használati díjat és bérleti díjat az Egyesület az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által kiállított számla alapján az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00140909-00200005 számú bankszámlájára köteles megfizetni. A számla kiállítására 8 napos fizetési határidő meghatározásával kerül sor.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely fél a jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a késedelembe esés időpontjától a jegybanki alapkamat 8 százalékponttal megnövelt értékének megfelelő mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles.

12./ Felek megállapodnak, hogy a jelen együttműködési megállapodással érintett valamennyi épület üzemeltetése és karbantartása kizárólag az Egyesület feladata és kötelezettsége.

13./ Felek megállapodnak, hogy jelen együttműködési megállapodás keretében az Önkormányzat szponzorációt nyújt az Egyesület részére. A szponzoráció összege az Egyesület által a 7.1./; 7.2./ és 7.4./ pontok alapján fizetendő használati díj 60%-ának, valamint a 7.3./ pont alapján fizetendő bérleti díj 60%-ának megfelelő összeg. Az Egyesület az adott havi szponzorációs díjról az adott havi használati, illetve díjról szóló számla kiállításával egyidejűleg számlát állít ki az Önkormányzat részére. A Felek megállapodnak, hogy a használati, illetve bérleti díjat, valamint a szponzorációs díjat egymással szemben nem számítják be, tehát az említett díjakról szóló számlák teljes egészében fizetendők.

Az Egyesület vállalja, hogy

- a) biztosítja az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott logó vagy egyéb megjelölés (a továbbiakban együtt: Logó) megjelentetését a felnőtt és utánpótlás korú sportolók mezén, média-megjelenések, sajtókonferenciák háttérplakátjain, az Ingatlan területén megtartott rendezvények, sportesemények tájékoztató anyagaiban és merchandise termékeken,
- b) az Egyesület honlapján, közösségi média felületein a Logót a támogatók között megjeleníti, valamint a www.obuda.hu weboldalra történő közvetlen átirányítás lehetőségét biztosítja,
- c) a versenyrendszerű és nem versenyrendszerű mérkőzések hangosító-rendszeren keresztül elhangzó felvezetőjében, valamint sajtótájékoztatók, PR események és nyilatkozatok során lehetőség szerint az Önkormányzat, mint támogatót, vagy szponzort megjelöli,
- d) azokon a napokon, amikor Egyesület a jégcsarnokot nyitva tartja a nagyközönség részére, a Budapest III. kerületi lakcímkártyát bemutató belépőknek egységesen 20% kedvezményt köteles biztosítani a mindenkori belépődíjból,
- e) az Egyesület évente legalább 2 alkalommal egésznapos önkormányzati rendezvényre a jégcsarnokot helyszínként ingyenesen biztosítja 6:00 és 24:00 óra között,
- f) a szerződés aláírásától számított 5 éven belül igény esetén a jégcsarnok használatát az Egyesület az Önkormányzat igénye esetén legalább 8 nap mértékéig (az e) pontban foglaltakon felül) kedvezményes áron biztosítja,
- g) a pályát körülvevő palánk legalább 5%-át az Önkormányzat hirdetési lehetőségére fenntartja.

Az Egyesület hozzájárul, hogy az Önkormányzat a szponzoráció tényét saját kommunikációjában felhasználja.

A szponzori díjat az Önkormányzat az Egyesület által kiállított számla alapján, a számla kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül banki átutalással fizeti meg az Egyesület ... pénzügyi intézménynél vezetett ... számú bankszámlájára. A számla teljesítésigazolására az Önkormányzat részéről ... jogosult. A számla ellenértéke megfizetésének feltétele, hogy a jelen megállapodás 11./ pontja alapján az Egyesület által fizetendő adott havi díjak az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bankszámláján teljes egészében jóváírásra kerültek. A számlafizetési kötelezettség azt követő banki napon áll be, amely napon a 11./ pont szerint megfizetett díjak az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bankszámláján jóváírásra kerültek.

Amennyiben az Egyesület a szponzorációra vonatkozó rendelkezéseket nem teljesíti, köteles az Önkormányzat az Egyesületet a szerződésszerű állapot helyreállítására póthatáridő tűzésével írásban felhívni. A póthatáridő nem lehet kevesebb, mint az írásbeli felszólítás kézhezvételét követő harminc (30) nap. Ha az Egyesület az említett póthatáridőn belül a szerződésszerű állapotot nem állítja helyre, köteles a szponzori díjat – a jogsértés mértékétől függően – részben vagy egészben – az erre irányuló külön felszólítás kézhezvételét követően – 15 napon belül visszafizetni. Az Egyesület a szponzorációra vonatkozó rendelkezések részleges teljesítése esetén a Felek az addigi teljesítéssel egymással elszámolnak.

14./ A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben rögzített díjak (használati díj, bérleti díj és szponzorációs díj) bruttó díjak. Azaz a jelen szerződésben meghatározott díjak tartalmazzák a mindenkor hatályos ÁFA összegét is, amennyiben az adott szolgáltatás ÁFA-körbe tartozik, tehát a számla bruttó végösszege egyezik meg a jelen szerződésben rögzített díj összegével.

15./ Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírásával a közöttük korábban megkötött együttműködési megállapodás hatályát veszti. A Felek közötti együttműködés szabályozására jelen együttműködési megállapodás rendelkezései az irányadók.

Felek kijelentik, hogy a korábban megkötött együttműködési megállapodás alapján, illetve az együttműködési megállapodás ideje alatt végzett beruházások és felújítási munkálatok alapján egymással szemben semmilyen követelésük nincs, egymással szemben teljeskörűen elszámoltak, és valamennyi korábbi elszámolási kérdést jelen együttműködési megállapodással rendezettnek tekintenek.

16./ Felek megállapodnak, hogy jelen együttműködési megállapodás rendes felmondással nem mondható fel.

17./ Jelen megállapodásban nem, vagy nem teljeskörűen szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.

Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodást – annak elolvasása és értelmezése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Budapest,

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-
Békásmegyer Önkormányzat**
(képv.: dr. Kiss László polgármester)

Gepárd Jégkorong Egyesület
(képv.: Hegedűs Zoltán ügyvezető)

készítő: Masek János e.v.
1172 Budapest, Résztes u. 13.
Munka száma: 29/2022

megbízó:
Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
(1033 Budapest, Mozaik utca 7.)

TERÜLETHASZNÁLATI VÁZLAT

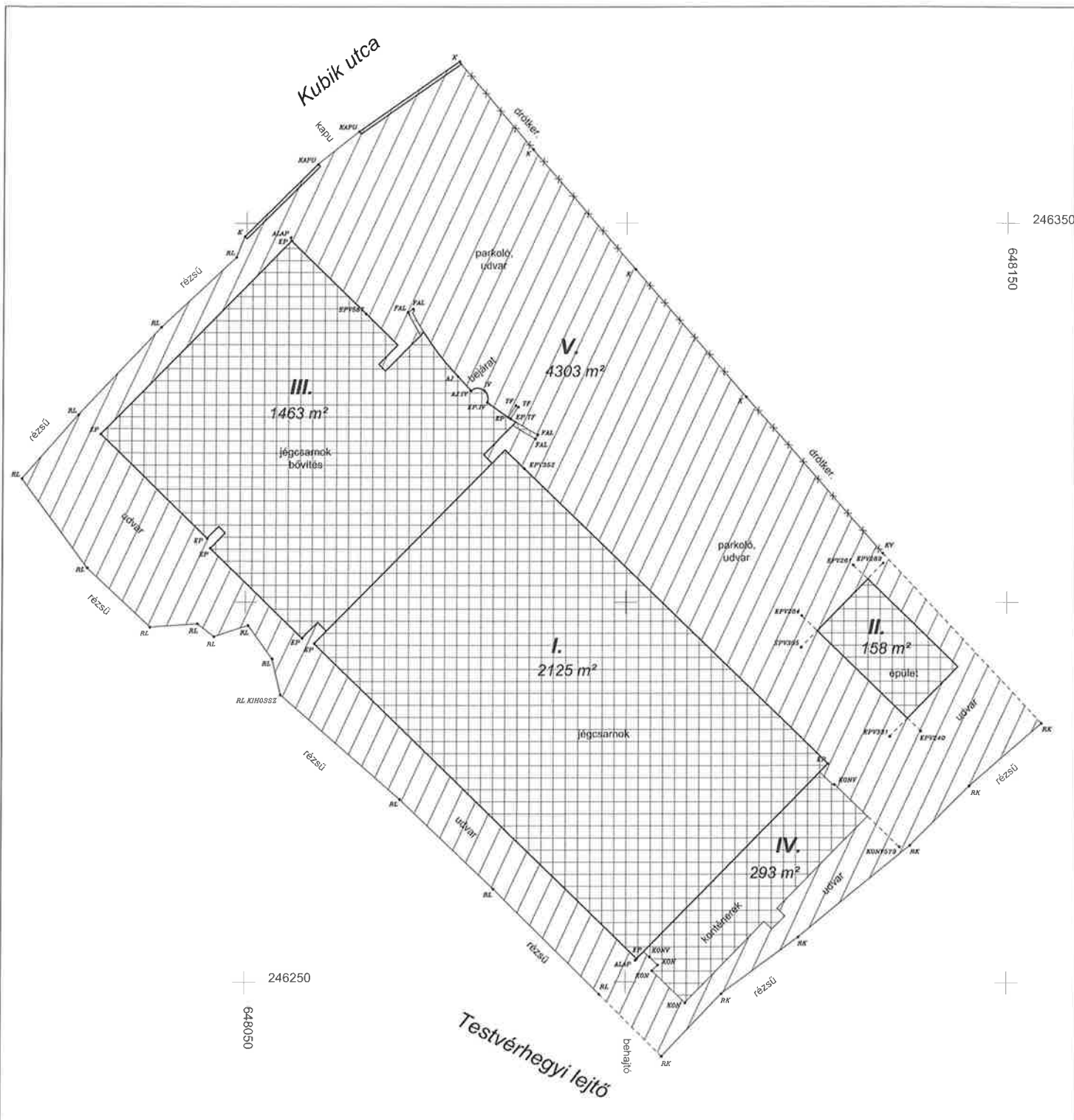
a Budapest III. ker. Kubik u. 6. sz. alatt található Óbudai Jégcsarnok
épületeiről és udvaráról
20306 hrsz.

M= 1:500 (EOV)

Budapest III. ker. főváros
belsőterület

2. melléklet

A vázlat ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható,
A vázlat méreteket levételére nem alkalmas.



Jelmagyarázat:

- KO. numerikus mért pont
- K. drótkerítés
- TF. balon támfal
- FAL. fal
- RK. rézsút/rovona
- RL. rézsútláb

TERÜLETKIMUTATÁS

AZON	MEGJEVEZÉS	Terület ha, m ²	MEGJEGYZÉS
I.	jégcsarnok	0.2125	térképezett épület
II.	épület	0.0158	térképezett épület
III.	jégcsarnok bővítés	0.1463	új, állandó jellegű épület
IV.	konténerek	0.0293	új, ideiglenes építmény
V.	udvar	0.4303	I.-IV. területek nélkül
Összesen:		0.8342	-

Budapest, 2022. március 8.

Mérte: Masek János

Készítette:

Masek János
okl. földmérő mérnök
1172 Budapest, Résztes u. 13.
irn.: 2214/2012 GD-T: 01-13767
Tel.: 36-20/260-4745

Masek János
okl. földmérő mérnök
+36-20-260-4745
irn.: 2214/2012, fm.ig.sz.: 6365

3. melléklet



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budapest, III. belterület „címképzés alatt” (Kubik u. 6.)
20306 hrsz kivett sportpálya, jégcsarnok által használt
I-V. földterület fajlagos bérleti díjáról



Budapest, 2023. április 01.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett sportpálya, jégcsarnok megnevezésű ingatlan által használt földterület fajlagos (Ft/m²/hó) bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Testvérhegy
Építési övezeti besorolás	Kb-Rek/Sp-4
Piaci bérleti díj számítása	
A földterület mérete m²	1
Fajlagos bérleti díj Ft/m²/hó	250,00

A megállapított bérleti díj áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály 1033 Budapest, Mozaik u. 7. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett I-V. jelű földterület rész fajlagos bérleti díjának aktualizált értébecslését. A terület Kb-Rek/Sp-4 övezetbe tartozik. Az aktualizálás a 2022. március 11-i értébecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

Területrész mérete

	Megnevezés	Terület m ²
I.	Jégcsarnok	2125
II.	Öltöző épület	158
III.	Jégcsarnok bővítés	1463
IV.	Konténerek	293
V.	Udvar	4303
	Összesen	8342

2. Terület érték, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. Kubik u.20306 hrsz	III. Domoszló köz 3.	III. Testvérhegy	III. Testvérhegy	III. Testvérhegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		260 000 000	199 950 000	149 000 000	230 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	1	1 880	1 750	1 530	1 680
7	Fajlagos ár Ft/m ²	121 711	138 298	114 257	97 386	136 905
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Bontandó házzal	Lke-2/SZ-N3	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		247 000 000	189 952 500	141 550 000	218 500 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	115 626	131 383	108 544	92 516	130 060
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	115 626	131 383	108 544	92 516	130 060
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacépesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,75	0,80	0,80	0,80
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	57 241	62 078	54 706	46 628	65 550
45	Számított forgalmi érték Ft	57 241				

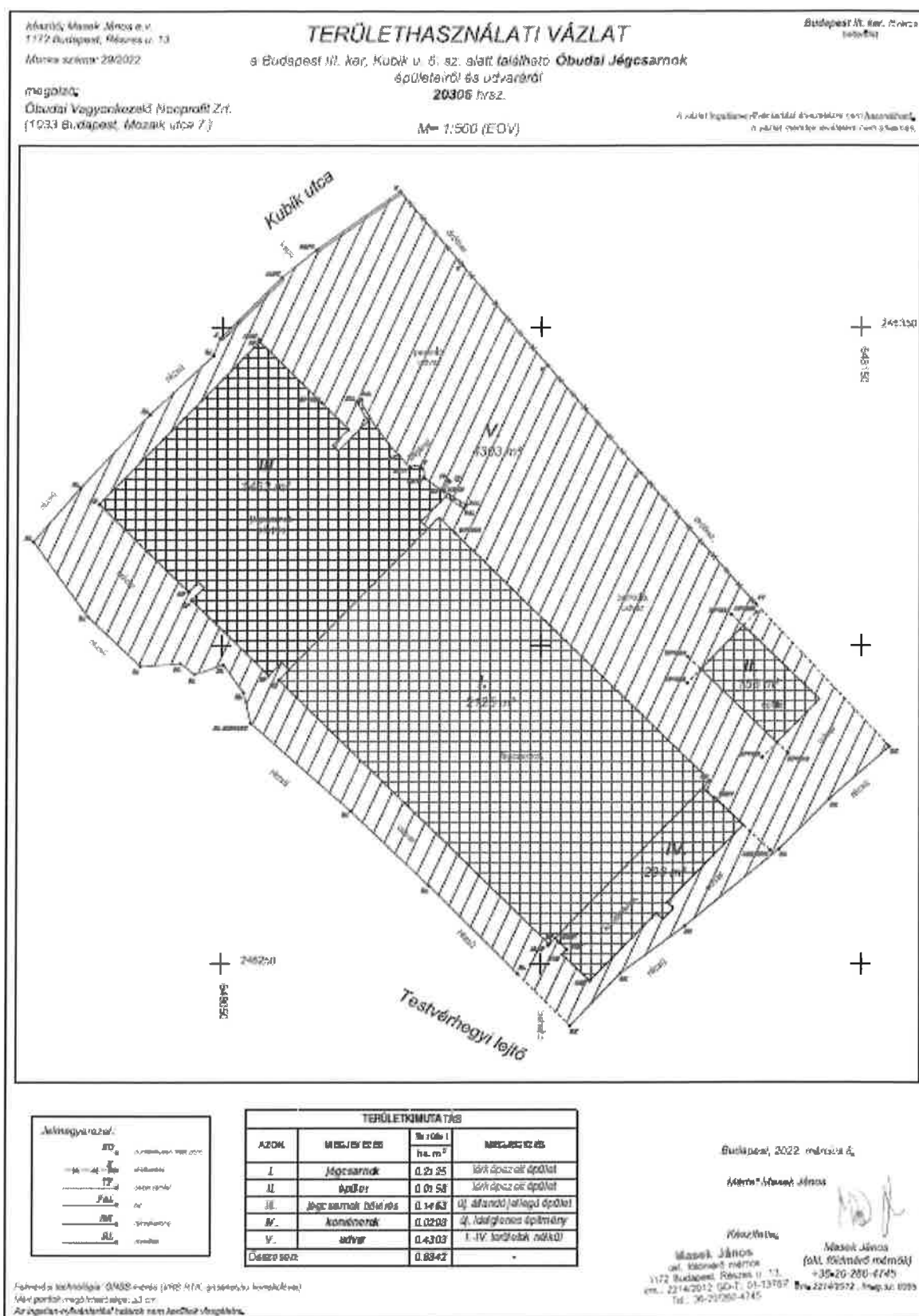
3. Fajlagos bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel (Ft/m²/hó)

Hasonló, földrajzi közelségben levő bérbe adott földterületek bérleti díjai, összehasonlító adatként nem állnak rendelkezésünkre. Ezért a bérleti díjat a forgalmi értékből, fordított tőkésítési számítással vezettük le.

A fordított tőkésítés egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint havi, vagy éves hozamra, ill. járadékra, egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, pl. egy ingatlan esetében milyen havi bérleti díjra, milyen bevételre számíthat. Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni.

Terület m ²	1
Forgalmi érték Ft	57 241
Tőkésítési kamatláb számítása	
Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
Kockázati felár	0,50%
Az ingatlan piaci kockázata	0,50%
Likviditási kockázat	0,49%
Szektorális kockázat	1,00%
Tőkésítési kamatláb összesen	5,24%
Bérleti díj Ft/m ² /év	3 000
Bérleti díj Ft/m ² /hó	250,00





Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budapest, III. belterület „címkézés alatt” (Kubik u. 6.)
20306 hrsz kivett sportpálya, jégcsarnok által használt
területen levő II. sz. épület bérleti díjáról



Budapest, 2023. május 15.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett sportpálya, jégcsarnok megnevezésű ingatlanon álló II. sz. épület bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Testvérhegy
Építési övezeti besorolás	Kb-Rek/Sp-4
Bruttó szintterület II. sz. épület m²	305
Bérleti díj nettó Ft/m²/hó	1 540,98
Bérleti díj kerekítve, nettó Ft/hó	470 000
Bérleti díj kerekítve, nettó Ft/év	5 640 000

A megállapított bérleti díj áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály 1033 Budapest, Mozaik u. 7. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett II. sz. épület bérleti díjának értékbecslését, 2023-ra aktualizálva. Az aktualizálás változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2022. november 21-i szakvéleménnyel együtt érvényes. A földterület Kb-Rek/Sp-4 övezetbe tartozik.

2. Újraelőállítási-felújítási érték meghatározása

Fizikai állapot %	83
Funkcionális állapot %	95
Környezeti állapot %	95
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	430 000
Épület nettó alapterülete m ²	258,80
Épület bruttó alapterülete m ²	305,00
Építmény számított értéke Ft	98 241 186

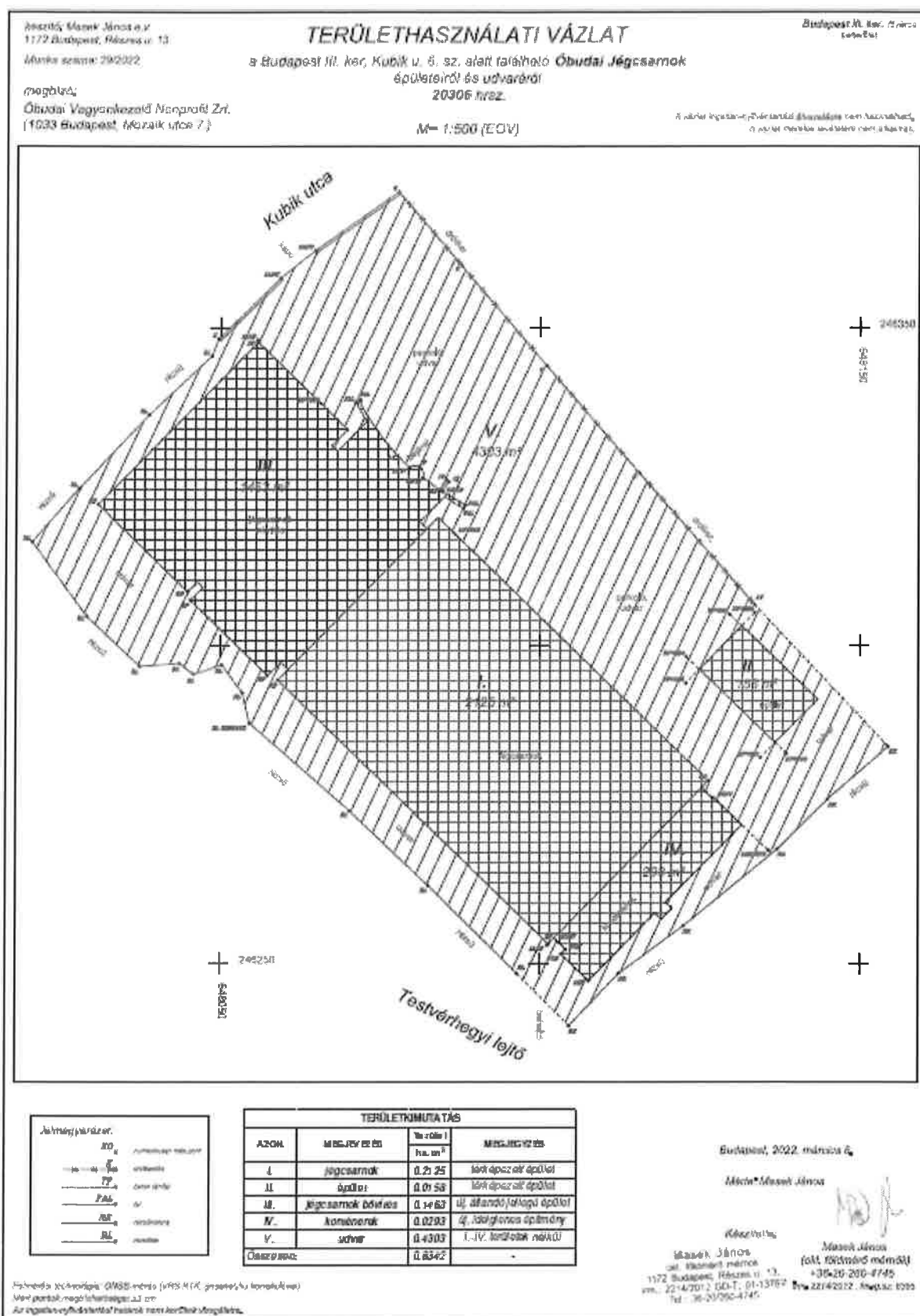
3. Bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel

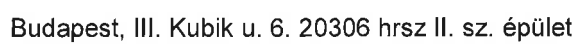
Hasonló, földrajzi közelségben levő bérbe adott épületek bérleti díjai, összehasonlító adatként nem állnak rendelkezésünkre. Ezért a bérleti díjat a forgalmi értékből, fordított tőkésítéssel számítottával vezettük le.

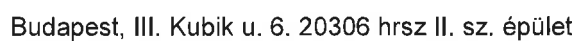
A fordított tőkésítés egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint havi, vagy éves hozamra, ill. járadékra, egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, pl. egy ingatlan esetében milyen havi bérleti díjra, milyen bevételekre számíthat. Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni.

Épület alapterülete m ²	305
Forgalmi érték nettó Ft	98 241 186
Tőkésítési kamatláb számítása	
Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
Kockázati felár	0,50%
Az ingatlan piaci kockázata	1,00%
Likviditási kockázat	0,50%
Szektorális kockázat	1,00%
Tőkésítési kamatláb összesen	5,74%
Bérleti díj nettó Ft/év	5 640 027
Bérleti díj számított, nettó Ft/hó	470 002
Bérleti díj kerekítve, nettó Ft/hó	470 000
Bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	1 540,98







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: 1/3
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat		
Megrendelés szám: 8000904/533602/2022		
2022.11.16		
BUDAPEST III. KER.	Szektor: 5	
Belterület: 20306 helyrajzi szám		
1037 BUDAPEST III. KER. Kubik utca 6.		
I R E S Z		
Földrészlet területe változás előtt:	484 (m2)	terület határozat: 329041/1/2005/05.10.24
Földrészlet területe változás előtt:	366716 (m2)	terület határozat: 9003/2006
Földrészlet területe változás előtt:	36682 (m2)	terület határozat: 110998/1/2007/04.11.16
Földrészlet területe változás előtt:	366005 (m2)	terület határozat: 1346/1/2016/13.09.20
Földrészlet területe változás előtt:	366095 (m2)	terület határozat: 1929/1/2015/13.09.20
Földrészlet területe változás előtt:	366085 (m2)	terület határozat: 60488/1/2022/22.07.07
1. Az ingatlan adatai:		
alrészlet adatai	terület	kap. t. jöv. alorészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.a	h. fill. ter. kat. jöv. h. m2 h. fill.
Kivett áradásház és sportpálya jégcsarnok	0	36.600 0.00
1. bejegyző határozat: 79532/4/2016/16.04.01		
Terheli a BUDAPEST III. KER. Belterület 20306/0/A HRSZ-t illető Földhasználati jog		
H R S Z		
2. tulajdoni hányad: 1/1		
bejegyző határozat, érkezési idő: 111181/1993/1992/V.10.11.		
jogcím: 1991. évi XXXIX. tv. 1. §		
jegyző: tulajdonos		
név: III. KER. KORMÁNYHIVATAL		
cím: 1033 BUDAPEST III. KER. Pá tór 1.		
H R S Z		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 329041/1/2005/05.10.24		
- a 20306 hrsz-ból lejegyeztem 206 m2-t a (20305) hrsz-hoz; a 20306 hrsz-hoz hozzájegyeztem 4966 m2-t a (20305) hrsz-ból; a 20306 hrsz-hoz hozzájegyeztem 40 m2-t a (20305) hrsz-ból; a 20306 hrsz-hoz hozzájegyeztem 616 m2-t a (20309/1) hrsz-ból; a 20306 hrsz-hoz hozzájegyeztem 1 ha 1423 m2-t a 20309/2 hrsz-ból; a 20306 hrsz-ból lejegyeztem 169 m2-t a 20375/2 hrsz-hoz; a 20306 hrsz-ból lejegyeztem 27 m2-t a (20291/2) hrsz-ból; a 20306 hrsz-hoz hozzájegyeztem 977 m2-t a (20291/2) hrsz-ból; a 20306 hrsz-ból lejegyeztem 2858 m2-t a (20375/2) hrsz-hoz; a (20309/1) hrsz-ból lejegyeztem 33 m2-t a (20309/2) hrsz-hoz. A (20375/2) hrsz-ú ingatlant megosztottam (20375/3) és (20375/4) hrsz-ú ingatlanokra. A T-76011 tételű térkép alapján a 20275/2; (20291/1); (20291/2); 20306; (20307); 20309; 20310; 20311/1; 20311/2; 20312; 20313; 20314; 20315; 20316; 20317; 20318; 20321/1; 20321/2; 20321/3; 20322; 20324; (20325); 20326; 20329; 20332; 20337/5; (20358/4); 20373; 20374; 20375/1; 20375/5; 20380/1; 20381; 20382; 20383/1; 20383/2; 20384; 20389/2 hrsz-ú ingatlanokat egyesítettem a 20306 hrsz alatt. Majd az egyesítés után a 20306 hrsz-ból lejegyeztem 7476 m2-t a (20339/2) hrsz-hoz;.		
Folytatás a következő lapon		
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 Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415		Oldal: 3/3
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat		
Mégrendelés szám: 8000004/533602/2022		
2022.11.16		
BUDAPEST III. KER.	Szektor : 53	
Belterület : 20306 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapon		
III. RÉSZ		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 118988/1/2007/06.11.16		
- a T-77280 tiszántúli térrajz alapján a 20291/2 hrsz-ból 371 m ² a 20291/4 hrsz-ból 56 m ² terület lejegyzése, majd hozzájegyzése a 20089/9 hrsz területéhez, a 20089/14 hrsz-ból 1622, a 20271/4 hrsz-ból 554, a 20291/2 hrsz-ból 326 m ² lejegyzése, majd hozzájegyzése a 20089/13 hrsz területéhez, a 20306 hrsz-ú ingatlan területéből lejegyzetten 597 m ² területet, majd hozzájegyzetten a 20291/2 hrsz területéhez.		
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 132516/2/2016/14.07.29		
Vezetéki jog		
2 m ² nagyságú területekre vonatkozóan, VB-278/2014.		
jogosult:		
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.		
cím : 1132 BUDAPEST XXIX. KER. Váci út 72-74.		
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34793/1/2016/16.01.11		
Kérelm elutasítása		
a 20306 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó Földhasználati jog bejegyzése iránt, a 20104/A hrsz-ú ingatlanra épületfelülnövekedés, tulajdonjog bejegyzése, Földhasználati jog bejegyzése iránt.		
jogosult:		
név: BUDAPEST FŐVÁROS III. KER. ÖBUDA-BERÁSI-KÖRTER ÖNKORMÁNYZAT		
cím : 1033 BUDAPEST III. KER. Fő tér 3		
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 80086/3/2016/16.09.28		
teljes határozat: 800099/3/2017/17.01.06		
Telekalakítási eljárás megindítása		
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 800099/1/2017/16.09.28		
teljes határozat: 800099/3/2017/17.01.06		
Fellebbezés - . 800560/1/2016 határozattal szemben.		
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800099/4/2017/16.09.28		
Bírósági Fellebbezés iránt, kérelem		
800005/1/2017, megítélés: IX. Évkü határozat ellen.		
jogosult:		
név : Fehér Tiborné		
sz. név: Kálmán Tiborné		
szül. : 1968		
a.név : Fehér Tiborné		
cím : 1017 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 20256		
Folytatás a következő lapon		

Nem hiteles tulajdoni lap		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: 3/3		Nem hiteles tulajdoni lap
	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat				
	Megrendelés szám: 8000004/533602/2022				
	2022.11.16				
	Szektor : 52				
BUDAPEST III.KER.					
Rövidítés: 20306 helyrajzi szám					
Folytatás az előző lapról					
III. RÉSZ					
8. bejegyzés határozat, érkezési idő: 94590/2/2019/17.07.25					
Vízvezetési szolgalmi jog					
592 m2 területre, vízjogi engedély száma: KIFV 6577-1/2011., 78/2017.					
munkaszám változási vázrajz.					
jegyző:					
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.					
TULAJDONI LAP VÉGE					

Bizonyító 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	