

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. november 27-i ülésére

Előterjesztő: Dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási osztályvezető

Tárgy: Döntés peres eljárásban érkezett **Egyezségi ajánlatról** - a **1022 Budapest, Budenz út 20-22.** szám alatti Önkormányzati ingatlanon szolgalmi jog alapítása szennyvízcsatorna átvezetése ügyében.

Ügyintéző: Barna Julianna

Ügyiratszám: XIV/34/2023.

Tisztelt Bizottság!

A **Padma Residence Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1038 Budapest, Lajos utca 78, adószám: 26239361-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-309559, képviseli: Seres László ügyvezető), mint **felperes** (a továbbiakban: Padma Residence Kft.) és **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat alperes** (a továbbiakban: Önkormányzat) között – a Budapest II. és III. Kerületi Bíróság előtt, 16.P.20.190/2023. számon, – a **Budapest II. kerület, Budenz út 20-22.** szám alatti (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon **szolgalmi jog megállapítása iránt** folyamatban lévő peres eljárás ügyében dr. Dávid Zsófia ügyvéd, a felperes jogi képviselője – 2023. augusztus 17-i keltezéssel, 2023. augusztus 22-i érkeztetéssel – **Egyezségi ajánlatot** tett az Önkormányzat felé - **Megállapodás a szennyvízelvezetési szolgalmi jog elismerése és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről** címmel. (1. számú *melléklet* – Egyezségi ajánlat, megállapodás)

Az ügyben az Önkormányzat képviselőjében eljáró dr. Varga Alexandra ügyvéd tájékoztatása szerint – bár a perben az Önkormányzat ellenkérelmében a felperes által a 1981. december 14-én kelt adásvételi szerződésre, illetve elbirtoklásra alapított keresete elutasítását kérte - a peres eljárás kimenetele kétséges, és amennyiben a bíróság megállapítja, hogy a felperes megszerezte a csatorna átvezetési szolgalmat elbirtoklás útján, úgy az Önkormányzat alperes ellenszolgáltatásra nem tarthat igényt, valamint a perköltség megfizetésére is köteles, mely körülmény mérlegelése szükséges az Egyezségi ajánlat vizsgálatakor.

1. Előzmények

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** kizárólagos tulajdonában és a Közép-Budai Tankerületi Központ vagyonkezelésében van a **Budapest II. kerület, Budenz út 20-22.** szám alatti (10983 helyrajzi számú) 7414 m² alapterületű „**kivett általános iskola, egyéb épület**” megnevezésű ingatlan, amelyen a **Budenz József Általános Iskola és Gimnázium** működik. (2. számú *melléklet* – Tulajdoni lap, helyszínrajz)

Az Önkormányzat tulajdonában lévő **1021 Budapest, Budenz út 20-22.** szám alatt található (10983 helyrajzi számú) **iskola-ingatlan tulajdoni lapjának III. részén** az alábbi bejegyzések találhatók:

- A 10983 helyrajzi számú iskola-ingatlan terület kiigazítása 7415 m²-re – bejegyző határozat 34409/1983/1983.09.09.

- **Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság használati joga** észlelő kút elhelyezésére – bejegyző határozat száma 116842/1991/1991.08.07.
- **A B-26 Ingatlanhasznosító Kft. használati joga**, a szerződés szerint 110 m² területre. (Megjegyzés: ezen terület megegyezik azzal a területtel, amelyre a Padma Residence Kft. a szennyvíz-elvezetésre vonatkozó szolgalmi jogot szeretne bejegyeztetni) – bejegyző határozat száma: 44299/2/2010/09.12.11.
- **ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga**, 3 m² területre – bejegyző határozat száma: 115913/3/2010/10.05.13.

A felperes Padma Residence Kft. 1/1 arányú tulajdona a **Budapest II. kerület, Labanc út 35. szám** alatti (helyrajzi szám: 10982/4) 3143 m² alapterületű „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan, amelyen jelenleg két, hatlakásos lakóépület kivitelezési munkálatai zajlanak.

A Padma Residence Kft. jogi képviselője útján 2023. január 23-án **keresetlevelet** nyújtott be a Budapest II. és III. Kerületi Bíróságra, amelyben a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló 2013. évi CLXXIV. törvény (Szomszédjogi tv.) 10. §-a alapján, **a szennyvízcsatorna átvezetésére vonatkozóan szolgalmi jog fennállásának a megállapítását kérte, a Budapest II. kerület, Budenz út 20-22.** (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonú iskola-ingatlanra.

A felperes a kérelmét az ingatlan akkori tulajdonosai, dr. Borsányi Ádámné és dr. Csellár Ödönné, mint eladók és a Magyar Állam, mint vevő között létrejött, 1981. december 14-én kelt adásvételi szerződésre alapozta, mely alapján a szennyvízcsatorna átvezetésére vonatkozó szolgalmi jognak az Önkormányzati – korábban állami – tulajdonú iskola-ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba történő **bejegyzése elmaradt.**

Az ügyben a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a **307/2022. (X. 24.) határozatával** arról döntött, hogy az 1981. december 14. napján létrejött adásvételi szerződés , illetve elbirtoklás alapján **nem áll fenn szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi jog** a Fercom Systems Kft., és jogutódja a **Padma Residence Kft.-nek** a Budapest II. kerület, belterület 10982/4 helyrajzi számú **ingatlana javára**, és a Budapest II. kerület, belterület 10983 helyrajzi számú a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló iskola-ingatlan terhére.

(3. számú melléklet - GTB 307/2022. (X.24.) határozata a szolgalmi jogról)

Egyúttal felhatalmazta a Polgármestert a tárgyi ügyben a **perbeli eljárásra** vonatkozó ügyvédi meghatalmazás aláírására.

2. Az Egyezségi ajánlat és kiegészítései

A Padma Residence Kft., mint felperes – dr. Dávid Zsófia jogi képviselője útján – 2023. augusztus 22-én érkezett, 1. sz. mellékletként csatolt „**Egyezségi ajánlatát**” 2023. szeptember 27-én kelt „**Egyezségi ajánlat részletezése, területrendezési ajánlattal**”, majd 2023. október 11-én a Padma Residence Kft. által készített, „**a csatorna bekötésre vonatkozó szöveges magyarázattal**” és **helyszínrajzzal egészítette ki.** (1., 4. és 5. számú mellékletek - Egyezségi ajánlat, megállapodás, Padma Residence Kft. a csatorna bekötésről magyarázat, helyszínrajz, és Szoborpark felújításának műszaki tartalma, költségvetése, fényképek).

2.1. Egyezségi ajánlat

Az **Egyezségi ajánlatban** a Padma Residence Kft. a csatorna **szolgalmi jogi megállapodás aláírását** és a **csatorna szolgálat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését** kérte, valamint a folyamatban lévő peres eljárás minimális költségek mellett, **egyezséggel történő megszüntetését** azzal, hogy **egyik félnek se legyen perköltség igénye**.

A per adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a felperes a 99750/1/2022/22.05.05 számú, illetve jogelődje a FERCOM SYSTEMS KFT. a 169642/2/2020/20.10.29 számú ingatlanügyi hatósági határozattal lettek az ingatlan tulajdonosai, mely határozatok meghozatala óta az elbirtokláshoz szükséges 15 év nem telt el és az 1981. december 14-én kelt adásvételi szerződés alapján a csatornaátvezetésére jogosultságot szerzett, a 10982/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai jogcímes birtokosok voltak, azaz a használati joguk megállapodáson alapult, ami az elbirtoklást az állandó bírói gyakorlat alapján kizárja.

A perben a felperes arról is nyilatkozott, hogy a 2x6, összesen 12 lakásos társasház részére új csatornabekötés szükséges, amelynek tekintetében a Fővárosi Csatornázási Művek a 2021. október 21-én kelt, a bekötéshez adott előzetes tájékoztatásában úgy nyilatkozott, hogy a bekötéshez új házi bekötővezeték kiépítése szükséges, amelynek teljesen függetlennek kell lennie az Önkormányzat tulajdonában álló, 10983 hrsz-ú iskola-ingatlan házi csatornájától, azzal kapcsolata nem lehet. Ez azt jelenti, hogy teljesen új vezeték kiépítése szükséges, szükségképpen új nyomvonalon, mert a korábbi nyomvonalon egy házi bekötővezetékben halad a két szomszédos – a 10982/4 hrsz-ú és a 10983 hrsz-ú - ingatlan bekötése. A bíróság a perben tájékoztatta a felperest, hogy ha meg is állapítja elbirtoklás jog címén a szolgalmi jogot a korábbi nyomvonalon, az nem jogosítja fel a felperest, hogy új nyomvonal létesítésével bekössön a csatornába.

A jogi képviselő levelében a felperes **közterület rendezésre vonatkozó** felajánlását is közvetítette, mely alapján a Padma Residence Kft. **térítésmentesen vállalná a Budenz út – Bognár utca – Széher út kereszteződésénél található Budenz József szoborparkos közterület (11005 hrsz.) felújítását és területrendezését az alábbi műszaki tartalommal.**

- Meglévő fa oszlopok/pillérek cseréje/pótlása korszerű, időtálló és esztétikus pillérekre;
- Meglévő ágyásszegély eltávolítása és időtálló kivitelűre történő cseréje;
- A meglévő zúzottkő erősen szennyezett és mennyiségben megkopott. A szegélykő és az új ágyásszegély közötti területen a meglévő zúzottkő eltávolításra kerülne és helyette geotextilre terített díszkavics kerülne fehér, vagy világosszürke színben.
- A jelenlegi növényzet, szegély melletti sövény nagyon hiányos. A fa alatti terület az árnyék miatt jelenleg kopár, esős időben sáros. A szegélytől a fa felé emelkedő/többszintes cserjék lennének, amely örökzöldek illetve apró virágokat hoznak. A fa árnyékát jól viselik, így fejlődésüket nem akadályozná. Vízigényük nem nagy.
- A szobor előtti környezetben jelenleg zúzottkő terítés van. Helyette az útszegélytől indítva, térburkolat kerülne elhelyezésre szürke színben.
- A járdaszívet teljes felújítására kerülne sor a mai kor technikai és esztétikai követelményeinek megfelelően, így hozzájárulna a környék dekoratív megjelenéséhez.

Az **egyezségi ajánlatban** szereplő térfelújítással kapcsolatos tételekre vonatkozó, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály által a felperestől bekért, 2023. október 11-én kelt, 12-én érkezett **költségvetés a szolgáltatás díját (anyagköltség + munkadíj) mindösszesen 3 185 877 Ft + ÁFA, azaz bruttó 4 046 064 Ft összegben határozta meg.**
(5. számú melléklet – Szoborpark felújításának műszaki tartalma, költségvetése, fényképek)

Az **Egyezségi ajánlat** kapcsán felajánlott munkálatokról – a szoborparkos közterület felújításáról – annak műszaki tartalmáról az **Épített Környezetért Felelős Igazgatóság, Településrendezési Osztályától 2023. október 19-én építésügyi szakvéleményt kértünk** (iktatószám: XXIV/247-2/2023.), amelyben többek között az alábbi megállapításokat tették. (6. számú melléklet – Településrendezési Osztály szakvéleménye)

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 21. szelvény) a tárgyi ingatlant **KÖu-4 jelű közlekedésű terület övezetbe** sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó részletes előírásokról a KÉSZ 133. § (5) és (7) bekezdése rendelkezik. A KÉSZ 133. § (5) g) pontja értelmében **az övezet területén: „zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak, környezetvédelmi létesítmények.”** elhelyezhetők.

Szakmai álláspontjuk szerint az emeltágyás szegély csere indokolt kőszegélyre. A murvát az egész érintett területről elhagyni, csak macskakő és zöldágyás létesítését javasolták. A meglévő szobor díszkivilágítását javasolják megfontolásra.

2.2. Az Önkormányzat egyezségi ajánlata

Az Egyezségi ajánlat műszaki tartalmával kapcsolatban a Beruházási Igazgatóság Műszaki Osztályának szakvéleményét is kértük 2023. október 19-én. Az ügyben történt személyes egyeztetés során, illetve azt követően a 2023. november 14-én a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályra érkezett levélben a **Műszaki Osztály** a felperes Padma Residence Kft. által ajánlott park felújítás koncepciója helyett, **az érintett ingatlan mellett található Gyurkovics Mária lépcső felújítását javasolta az Egyezségben feltüntetni.** A hivatkozott műszaki tartalom és értébecslés ismertetése a Felperessel nem történt meg. (7.a számú melléklet – Egyeztetés a Műszaki Osztállyal)

A Műszaki Osztály Gyurkovits Mária lépcső felújítására vonatkozó javaslata

Az iskola-ingatlan keleti oldalán, teljes hosszúságában a közforgalomnak megnyitott lépcsőt alakítottak ki - a **Gyurkovits Mária lépcsőt – a Budenz és a Labanc utca között.** (a telken lévő szintkülönbség a szabályozási terv szintvonalai szerint kb. 35 m).

A lépcső hossza 180 folyóméter, szélessége átlagosan 2,00 méter.

A felújítás számított bekerülési költsége mintegy **15 – 18 M Ft** közöttire tehető, ehhez a közvilágítási hálózat javítása, kialakítása mintegy 4-5 M Ft lehet. (mindezek nettó összegek.)

A járda felújítását tervezni is szükséges, ez mintegy **1,2 – 1,6 M Ft**-ot tehet ki.

3. A szolgalmi jog és felajánlott ellenszolgáltatás arányosságának kérdése

Fentiek alapján az Egyezségi ajánlat tartalma tekintetében arról szükséges dönteni, hogy a felperes Padma Residence Kft. által felajánlott közterület rendezés költsége, mint ellenszolgáltatás arányos-e, illetve amennyiben nem arányos, vagy amennyiben az nem elfogadható az Önkormányzat által, úgy a Műszaki Osztály által javasolt, és a szolgalmi jog értékével arányos műszaki tartalommal szülessen Egyezség a Felek között, amelyhez az alábbiak tisztázása szükséges.

3.1. A rendelkezésre álló kiviteli terv és vázrajz alapján **az önkormányzati 10983 hrsz-ú ingatlanok melyik útra – Budenz vagy Labanc útra – van a csatorna bekötése**, ha a Budenz útra, akkor az egy vezetékben halad-e a felperesi 10982/4 hrsz-ú ingatlanon korábban állt épület csatorna bekötésével, vagy egymás mellett, de külön vezetékben haladnak a csatorna bekötések. Erről vázrajz készíttetése szükséges a Műszaki Osztály bevonásával.

- 3.2.Ezzel összefüggésben a **Műszaki Osztály állásfoglalása** (7b. sz. melléklet - Műszaki Osztály állásfoglalása) szükséges arról, hogy mit jelent, hogy „a hatályos előírások szerint és csak a telekhatáron kerülhet sor az önálló csatornavezetékek egyesítésére, akkor az önálló csatorna párhuzamosan, a másik meglévő csatorna mellett futna, így a nyomvonal változtatására nincs szükség”, ez önálló csatorna kialakítását jelenti-e, illetve a korábbi, nyilvánvalóan kisebb teljesítményű csatorna használható-e egy 12 lakásos társasház szennyvíz elvezetéséhez, vagy új vezeték kiépítése szükséges.
- 3.3.A **szolgalmi jog értékének megállapításhoz értékbecslés** szükséges, amely összehasonlítható az egyezségi ajánlatban szereplő munkálatok értékével.

A fentiekben részletezett kérdésekre adott válaszok sorrendben:

3.1. Az önkormányzati 10983 hrsz-ú ingatlannak melyik útra – Budenz vagy Labanc útra – van a csatorna bekötése

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (2021. október 21-én kelt, 2022. augusztus 4-én az Önkormányzathoz érkezett), **törzshálózatba történő bekötés feltételeiről szóló előzetes tájékoztatása** szerint (10. számú melléklet – FCSM előzetes tájékoztatása, amely építésügyi hatóság előtt használatbavételi engedélyezési folyamathoz nem felhasználható) – többek között - az alábbi, hálózatüzemeltetési feltételekhez köti a Budenz úti törzshálózatra történő rácsatlakozást, **szolgalmi jogos új házi bekötővezeték kiépítésével:**

- az ingatlan szolgalmi jogos házicsatorna-hálózat **teljesen független kialakítású legyen a 1021 Budapest, Budenz út 20-22. szám alatti (10983 helyrajzi szám) iskola-ingatlan házi csatornájától, azzal kapcsolata nem lehet.**
- Tulajdonosi hozzájárulás szükséges;
- Szolgalmi jogot alapító szerződés (megállapodás);
- A **szennyvízvezetési szolgálat** ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemnek az ingatlan-nyilvántartási feladatokat végző hatóság iktatóbélyegzővel ellátott igazolása szükséges.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatása alapján (3. számú melléklet - FCSM előzetes tájékoztatása a törzshálózatba történő bekötés feltételeiről) a Labanc út 35. szám alatti 2x6 lakásos társasház építése, annak csatornabekötésére vonatkozóan tartalmazza a hálózatra történő rácsatlakozás és az üzemeltetés feltételeit, amely szerint a Padma Residence Kft. a Labanc út 35. szám alatti ingatlanának a Budenz úti közcsatornára való csatlakozási szándéka azzal **indokolható**, hogy a Labanc úti közcsatornára történő csatlakozás az ingatlan elhelyezkedése, illetve a fennálló magassági viszonyok miatt jelentős többletköltséggel, **nyomott rendszerű csatornahálózat**, illetve **átemelő műtárgy létesítésével lenne megvalósítható**. A fedlapszint alatti szifonszinttel rendelkező lefolyók esetén a felhasználó az ingatlan elöntés elleni védelmét, a visszaáramlás elleni műszaki védelem beépítésével köteles biztosítani. A felperesnek a perben csatolnia kellett a bekötésre vonatkozó kiviteli tervet; a jelenlegi nyomvonalat tartalmazó vázrajzot 2023.11.17-én a felperes csatolta, de az még nincs záradékolva az ingatlan-ügyi hatóság által. (8. számú melléklet – Nem hatályos változási vázrajz)

A tájékoztatás kitért arra is, hogy a csatorna bekötés kialakításához azzal a feltétellel járul hozzá az FCSM, hogy „az ingatlan szolgalmi jogos házicsatorna-hálózata teljesen független kialakítású legyen a 10983 hrsz-ú ingatlan házi csatornájától, azzal kapcsolata nem lehet. A két csatornahálózatot egy, a beruházás terhére létesítendő, legalább DN1000 átmérőjű telekhatári ellenőrző aknában kell egyesíteni, ahonnan a Budenz úti közcsatornára a két ingatlan közös házi bekötővezetéke csatlakoztatható. (...) Az ingatlan tervezett

szennyvízelvezetéséről tervet kell készíteni, melyet be kell nyújtani hozzájárulás kiadása céljából.”

Az Önkormányzat fentiek tisztázására megkereste a **Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-t**, és az ügyben kialakított álláspontját kérte. (9. számú melléklet – Egyeztetés a FCSM-mel 230810)

A **Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.** 2022. október 6-án kelt, 7-én érkezett tájékoztatása szerint a 10982/4 hrsz-ú, Labanc út 35. szám alatti ingatlan a térképi nyilvántartás alapján a Labanc utcai egyesített rendszerű közcsatornába házi bekötővezetékkel nem rendelkezik. A tervezett 12 db lakás szennyvizét az egyesített rendszerű közcsatorna hálózat új bekötővezeték építésével fogadni tudja.

A tárgyi ingatlan szennyvízelvezetése a meglévő terepviszonyok miatt kizárólag **nyomott rendszerű házi csatornahálózat és az ingatlanon belül házi beemelő létesítésével oldható meg.**

Miután a Padma Residence Kft. tulajdonában álló ingatlan a Budenz út irányában közterület kapcsolattal nem rendelkezik, ezért a **gravitációs rendszerű szennyvízelvezetés** kizárólag a szomszédos, önkormányzati tulajdonú iskola-ingatlanról valósítható meg, a **1021 Budapest, Budenz út 20-22.** szám alatti ingatlanon keresztül. (10. számú melléklet - FCSM előzetes tájékoztatása a törzshálózatba történő bekötés feltételeiről)

A csatorna bekötésre vonatkozó szöveges magyarázat:

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (továbbiakban FCSM) által kiadott előzetes tájékoztatás a törzshálózatba történő bekötés lehetőségeiről és feltételeiről (iktatószám: I-201929285; ügyszám: 035624/2021) érvényessége 2022.10.21. dátummal érvényét veszti. A beruházó (Padma Residence Kft, 1036 Bp, Lajos utca 78.) kezdeményezte az előzetes tájékoztatás dokumentum újbóli kiadását 2023.08.02. dátummal. A beadott kérelem oka nem csupán a lejárt határidő, hanem azon tény, miszerint **az FCSM nyilvántartásában az érintett Budenz úti (20-22 és 24-26) ingatlanok bekötései nem azonosak a helyszínen feltárt nyomvonalakkal.** Eltérések az FCSM nyilvántartásától (lásd alábbi FCSM közmű térkép az e-közmű oldaláról):

- A 10983 HRSZ ingatlan csatorna vezetéke, az FCSM térképétől eltérően, az épület főbejáratával szemben köt be az utcai törzshálózatba;
- A 10982/3 HRSZ ingatlan, az FCSM térképétől eltérően, nem saját ingatlanon köt be, hanem a 10983 HRSZ ingatlanon keresztül.

Műszaki leírás: A beruházás során 12db lakás kerül kialakításra. A szennyvíz elvezetése gravitációs úton a korábban meglévő épület szennyvíz elvezetésének nyomvonalán történik, szolgalmi jogos házicsatorna-hálózat használatával. Figyelembe véve FCSM előzetes tájékoztatásában azt az igényt, miszerint a házicsatorna-hálózaton belül a Budenz út 10983 HRSZ ingatlan (Budenz utca 20-22., az iskola épülete) szennyvízelvezetése nem történhet együtt a 10982/4 HRSZ ingatlan szennyvíz elvezetésével együtt, az **alábbiak szerint részletezett és mellékelt tervben bemutatott műszaki megoldás létesül.**

A 10982/4 HRSZ ingatlan szennyvíze a meglévő házicsatorna-hálózaton belül a terven jelölt 3. számú aknába köt bele (korábban elbontott épület volt csatorna bekötési pontja). A nyomvonal további felhasználásával a szennyvíz az 5. számú aknáig kerül levezetésre (lila színnel jelölt szakasz). Az 5. számú aknába köt bele a 10983 HRSZ ingatlan (iskola) szennyvíze. Az 5. számú akna előtt a 10982/4 HRSZ ingatlan szennyvíz nyomvonala kilép a meglévő hálózat nyomvonalából. Az 5. számú aknától új nyomvonal létesül a meglévő hálózati nyomvonallal párhuzamosan (narancssárga színnel jelölt szakasz), attól 1 méter védőtávolságban. A telekhatár előtt meglévő/megmaradó átdadó/egyesítő aknába köt bele az új házicsatorna-hálózat nyomvonal, ahol egyesítésre kerül a 10982/3 HRSZ ingatlan szennyvizével. A telekhatári átdadó

akna létrája kicserélésre kerül annak rossz állapota miatt. A törzshálózatba (piros színnel jelölt nyomvonal) történő bekötés a telekhatári áradó aknában meglévő/megmaradó bekötő vezetéken keresztül történik meg. Így teljesül FCSM feltétele, miszerint a 10983 és 10982/4 ingatlan szennyvize külön kerül elvezetésre.

A 10983 HRSZ ingatlan szennyvize az 5. számú aknától, változatlan nyomvonalon halad tovább (kék színnel jelölt szakasz), majd a 10 sz. aknában fordul el az épület főbejárata felé. Az épület főbejárata előtt lévő aknán keresztül köt bele az utcai törzshálózatba.

3.2. Műszaki Osztály állásfoglalása a csatorna-bekötés szolgalmi jogra vonatkozóan

A **Műszaki Osztály véleményét** kértük, hogy a Padma Residence Kft. által benyújtott csatorna bekötési tervek megfelelnek-e a Fővárosi Csatornázási Művek 2021. október 21-én már kiadott előzetes tájékoztatásában szereplő feltételeknek.

Válaszában a Műszaki Osztály vezetője megírta, *(7b. sz. melléklet – Műszaki osztály állásfoglalása)* hogy a benyújtott rajz nincs összhangban az FCSM előzetes tájékoztatásával, ugyan a szöveges magyarázat igyekszik követni, de a rendszerek nem kerülnek ténylegesen elválasztásra, mert azonos aknát használnak fel még telken belül (5.sz. akna).

Ez a rajz és a szöveges magyarázat nem megfelelő. Olyat kell készíteni, amelyet az FCSM is elfogad, és annak terv szintűnek kell lennie. Tartalmaznia kellene a csapadékvíz elhelyezést is, mert jelenleg az nem látható, és a tájékoztatóban az is benne szerepel, hogy azt nem lehet a szennyvíz csatornába beledölni. A szöveges magyarázat viszont utal olyanra is, hogy a csapadékvíz bekötésre kerül.

A bekötési tervet a szolgáltatóval jóvá kell hagyatni, ez nem felel meg a tervekkel szemben támasztott kritériumoknak. A tervnek a csapadékvíz elvezetését is tartalmaznia kell. Ez egyébként az építési engedélynek is része kell, hogy legyen.

A **Vagyonhasznosítási Osztály** 2023. július 20-án levélben megkereste a **Beruházási Igazgatóság Műszaki Osztályát** és szakmai álláspontját kérte (XIV-34-15/2023.) az ügyben arra vonatkozóan, hogy a 12 lakásos 2 épületből álló társasház létrejöttkor – szükséges-e egy teljesen új vezeték kiépítése, vagy elegendő csak a meglévő csatornavezeték korszerűsítése.

A 12 lakásos társasház szennyvízelvezetését szolgáló hálózat bekötéséhez, az új vezeték elhelyezésére – amelynek tekintetében az elbirtoklás feltételei nem állnak fenn – új szolgalm alapítása szükséges. *(11. számú melléklet – Szakmai álláspont kérése)*

A **Műszaki Osztály** a XII/435-2/2022. iktatószámú, 2023. augusztus 23-án kelt szakmai állásfoglalásban *(7b. számú melléklet – Műszaki Osztály szakvéleménye)* arról adott tájékoztatást, hogy a korábbiakban már részletezettek szerint, illetékesség hiányában a Műszaki Osztálynak nem tartozik a feladatkörébe az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokkal, az azokat érintő kivitelezési munkákkal kapcsolatos feladatok ellátása. Álláspontjuk szerint a feltett kérdések vonatkozásában csak tervezői, szakértői vizsgálat adhat megalapozott választ a meglévő szennyvízelvezető hálózat állapotának, műszaki paramétereinek és a tervezett ingatlan beruházás ismeretében.

Fentiekén túl a tájékoztatás hivatkozik a víziközmű-szolgáltatásokról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55/A. (a továbbiakban: Víziközmű Tv.) § (1)-(4) bekezdéseire:

„(1) Ha a víziközmű-szolgáltatást olyan ingatlanon igénylik, ahol az ingatlan és a közműves ivóvízellátás vagy a közműves szennyvízelvezetés és -tisztítás biztosítását szolgáló víziközmű-rendszer között egy másik ingatlan helyezkedik el, a bekötés a szomszédos ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával – az ingatlantulajdonosok megállapodása (szerződéses szolgálat) alapján – a szomszédos ingatlan vagy ingatlanok igénybevételével is elvégezhető. A szerződésnek tartalmaznia kell a szolgáló telken lévő, az uralkodó telek ellátását biztosító házi ivóvíz-, illetve szennyvízvezeték bekötővezeték elhelyezésével, az ingatlan használatával kapcsolatos kölcsönös jogokat és kötelezettségeket. A szolgáló telek birtokosa az uralkodó telek birtokosát a jogszabályokból és a közszolgáltatási szerződésből eredő kötelezettségei teljesítésében nem akadályozhatja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti szerződést, valamint a szolgálatalapítás iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem ingatlanügyi hatóság által érkeztetett másolatát a víziközmű-szolgáltató részére az igénybejelentés kiegészítéseként az igénybejelentő megküldi.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott megállapodás hiányában – ha a szomszédos ingatlant érintő ivóvíz-, illetve szennyvízvezeték megvalósítása és üzemeltetése az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem lehetetleníti el – a kormányhivatal a szomszédos ingatlanra az uralkodó telek tulajdonosa kérelmére szolgálatot alapíthat.

(4) Az (1) bekezdés vagy (3) bekezdés szerinti szolgálatot meg kell szüntetni és önálló bekötést kell kialakítani, ha az uralkodó telek mentén a víziközmű-rendszer megépült.”

A **Műszaki Osztály** álláspontja szerint – tekintettel arra, hogy a 10982/4 hrsz-ú ingatlan 1983-ig egy teleknyúlvánnyal határos volt a Budenz utcával és annak adásvételét követően a szolgalmi jog nem került bejegyzésre a 10982/4 hrsz-ú ingatlan javára – a fent hivatkozott (4) bekezdés értelmében a szolgalmi jogos átvezetést meg kellett volna szüntetni, és az ingatlannal határos közterület felé önálló bekötővezetékkel kellett volna kiépíteni, mivel az uralkodó ingatlan előtti közterületen, azaz a Labanc utcában a szennyvízcsatorna az **Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-től kapott tájékoztatás** szerint 1927-ben már megépült, és jelenleg is üzemel, a 10982/4 hrsz-ú ingatlannak pedig a Budenz utcai teleknyúlvány megszüntetése miatt megszűnt a Budenz utcával közös telekhatára.

Mivel feltételezték, hogy a 10982/4 hrsz-ú ingatlanról lebontott, szolgalmi jogos házi bekötő csatornája esetleg nem önálló bekötés, hanem a jelenlegi 10983 hrsz-ú ingatlannak közös csatornabekötéssel csatlakozik a Budenz utcai közcsatornára ezért a **Műszaki Osztály** levélben megkereste a **Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-t (továbbiakban: FCSM)** annak tisztázása érdekében, hogy a jelenlegi közműállapot szerint hány szennyvízbekötése van a Budenz utcai iskolának.

Az **FCSM** előzetes válasza szerint a 10983 hrsz-ú ingatlan a térképi nyilvántartás szerint a **Budenz József Általános Iskola és Gimnázium** (Labanc út 31-33., 10983 hrsz) 1 db 30-as beton bekötővezetékkel és 1 db 30-as beton bekötővezeték csomaggal rendelkezik a Budenz úti D100/135T beton közcsatornára, amelyek meglétét és állapotát helyszíni vizsgálattal is ellenőrzik. A Labanc út irányába 1 db ismeretlen szelvényméretű beton bekötővezetékkel rendelkezik. (9. számú melléklet - Egyeztetés az FCSM-mel 230810)

A Műszaki Osztály az FCSM válaszána k kézhezvételét követően is fenntartotta korábbi álláspontját, miszerint „azzal, hogy a telekalakítással korábban nem került bejegyzésre a szolgalmi jog, és időközben a régi épület elbontásra került, álláspontjuk szerint a szolgalmi jog okafogyottá vált. Álláspontjuk szerint az épülő 12 lakásos ingatlannak jóval nagyobb szennyvízhozama lesz a régi épülethez képest, ezért vélhetően új csatorna építése lenne szükséges az iskola ingatlanán keresztül (amennyiben ehhez az Önkormányzat hozzájárul). Mivel azonban a Labanc utcai közcsatornára kötéssel megfelelő műszaki megoldás van a Labanc utcai új épület szennyvíz elvezetésére – és az építési hatóság által megadott építési és

használatbavételi engedély is erre a műszaki megoldásra hivatkozott – a Labanc u. 35. szám alatti ingatlan tulajdonosai nem követelhetnek egy okafogyottá vált szolgalmi jog bejegyzését, amely ugyanakkor nem elhanyagolható hátránnyal járna az Önkormányzat (Tankertület) által üzemeltett iskola ingatlanára. Egyrészt (...) vagyongazdálkodási szempontból az ingatlan értékvesztésével is számolni kellene, másrészt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény végrehajtási rendeletének (312/2012. (IX.8.) Korm.rendelet 55/A §-a szerinti jókarbantartási feladatokat illetve kötelezettségeket róna az Önkormányzatra.”

3.3. A szolgalmi jogra vonatkozó értékbecslés

A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét, a b) pont értelmében, vagyoni értékű jog esetén három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve – ha rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés vagy üzleti vagyoni értékelés alapján (a 2022. évre vonatkozó ingatlan statisztikában a KSH felé 2023. I. negyedévben közölt adatok figyelembe vételével) – állapítja meg.

Az értékbecslésre felkért Bering Stúdió Kft. 2023. november 10-én megküldött **értékbecslése szerint a vizsgált ingatlant terhelő csatorna átvezetési szolgálatom becsült megváltási értéke nettó 6.000.000.- Ft, azaz bruttó 7 620 000 Ft. (12. számú melléklet – Értékbecslési szakvélemény a szolgalmi jogról)**

4. Összegzés

Amennyiben az Önkormányzat elfogadja a térrendezésre, vagy a felperesnek javasolt és általa elfogadott lépcső felújításra vonatkozó ajánlatot, erről a Felek közterület felújítására és területrendezésére vonatkozó **Vállalkozói szerződést** kötnék. Az érintett felújítási munkálatok megkezdése előtt az ide vonatkozó településrendezési követelmények egyeztetése, a beruházás **engedélyezési eljárásának lefolytatása** szükséges, melyet a **Padma Residence Kft.** a kiviteli tervek benyújtásával kérhet meg a Településrendezési Osztálytól.

Az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlását a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) szabályozza.

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése alapján: **A tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) gyakorolja.**

13. § Az önkormányzat vagyonát és várományi vagyonát érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötésére a 6. § (2) bekezdésben foglaltak alapján kerülhet sor.

Fentiek értelmében a **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság** hatáskörébe tartozik megvizsgálni és az eldönteni, hogy a peren kívüli egyezség megkötéséhez:

1/ Kéri a felperest, hogy a szennyvíz-bekötési szolgalmi jog - értékbecslés alapján meghatározott megváltási értékét - **6.000.000.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 7 620 000 Ft-ot** - fizesse meg az Önkormányzatnak; vagy

2/ Elfogadja az Önkormányzat Műszaki Osztálya által javasolt területrendezés költségét (a **Gyurkovits Mária lépcső felújítására** vonatkozó javaslatot) azzal, hogy az Önkormányzat

újítja fel a közforgalomnak megnyitott lépcsőt, a felperes csupán megtéríti a felújítás költségvetése szerinti költségeit (összesen kb. 20-25 M Ft);

3/ Elfogadja az Egyezségi ajánlatban szereplő Budenz József szoborparkos közterület felújítását (az árajánlat szerint 3 185 877 Ft + ÁFA, azaz bruttó 4 046 064 Ft értékén), mint arányos ellenértékű szolgáltatást a bejegyezni kért csatorna átvezetési szolgálatom értékével.

4/ **Nem fogadja el a felperes egyezségi ajánlatát**, hanem megvárja, hogy a bíróság miként dönt a szolgalmi jog fennállásáról, annak elbirtoklásáról, mely esetben lehetőség van arra, hogy a felperes a Labanc utcai közcsatornába kössön be a saját telkéről közvetlenül a Budenz utca helyett szolgálommal.

A Vagyonrendelet 25. § (2) bekezdés a) pontja, a 40. § (1) bekezdés b-c) pontjai, valamint az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelet 11. számú melléklet 1.1. alpont alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (GTB) dönt:

- a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt;
- az 1.1.15. alpont értelmében az önkormányzat vagyonát és várományi vagyonát érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötéséről és az 1.1.12. az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos - a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi útépitésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

1. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Padma Residence Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1038 Budapest, Lajos utca 78, adószám: 26239361-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-309559, képviseli: Seres László ügyvezető), mint felperes és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint alperes között a Budapest II. kerület, Budenz út 20-22. szám alatti (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon a szennyvíz-bekötési szolgalmi jog megállapítása iránt a Budapest II. és III. Kerületi Bíróság előtt a 16.P.20.190/2023. szám alatt folyamatban lévő peres eljárásban a felperes egyezségi ajánlatát nem fogadja el.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Határidő: 30 nap

2.A.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a **Padma Residence Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1038 Budapest, Lajos utca 78, adószám: 26239361-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-309559, képviseli: Seres László ügyvezető), mint felperes és a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**, mint alperes között a **Budapest II. kerület, Budenz út 20-22.** szám alatti (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon a **szennyvíz-bekötési szolgalmi jog megállapítása** iránt a Budapest II. és III. Kerületi Bíróság előtt a 16.P.20.190/2023. szám alatt folyamatban lévő peres eljárás ügyében a felperessel egyezséget köt. A szolgalmi jogi és egyezségi megállapodás megkötésének feltételei:

- a peres eljárást a Felek közösen megszüntetik, azzal, hogy a peres költségeket a Padma Residence Kft. állja azzal, hogy egyik Félnak sincs perköltség igénye;

a felperes a 10982/4 hrsz.-ú ingatlannak a 10983 hrsz.-ú ingatlanon keresztül a Budenz úti közcsonatnába való bekötéséhez a kiviteli tervet, a bekötés nyomvonalát ábrázoló vázrajzot és ahhoz a Fővárosi Csatornázási Művek hozzájárulását csatolja, valamint a szolgalmi jog megváltási értékeként az értékebecslés alapján meghatározott értéket - 6.000.000.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 7 620 000 Ft-ot - megfizet az Önkormányzatnak;

A felperes vállalja a bekötés kivitelezését, annak költségeit, a kivitelezés alatt biztosítja az iskola zavartalan működését, a szennyvízvezeték folyamatos karbantartását és fenntartását, valamint annak költségei viselését.

A felperesnek új szolgalmi jogos bekötést kell létesítenie a Budenz úti szennyvíz törzshálózatba történő rácsatlakozással, az erre vonatkozó Megállapodást a szennyvízelvezetési szolgalmi jog elismerése és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről az Önkormányzattal szükséges megkötnie.

A megállapodás megkötésének feltétele, hogy a felperes Padma Residence Kft. új csatorna-hálózati közszolgáltatási szerződést köt a közmű szolgáltatóval, a Budenz úti törzs-hálózatra történő rácsatlakozás kapcsán, amely műszakilag teljesen független a már meglévő 1021 Budapest, Budenz út 20-22. szám alatti (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonban lévő iskola-ingatlan bekötéseitől.

Amennyiben a Padma Residence Kft. az Egyezségi megállapodást a határozat kézhezvételétől számított **60 munkanapon belül** nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a **Megállapodás** és a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges **Hozzájáruló nyilatkozat** aláírására.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
Határidő: 180 nap

2.B.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a **Padma Residence Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1038 Budapest, Lajos utca 78, adószám: 26239361-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-309559, képviseli: Seres László ügyvezető), mint felperes és a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**, mint alperes között a **Budapest II. kerület, Budenz út 20-22.** szám alatti (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon a **szennyvíz-bekötési szolgalmi jog megállapítása iránt** a Budapest II. és III. Kerületi Bíróság előtt a 16.P.20.190/2023. szám alatt folyamatban lévő **peres eljárás ügyében a felperessel egyezséget köt.**
A szolgalmi jogi és egyezségi megállapodás megkötésének feltételei:

- *a peres eljárást a Felek közösen megszüntetik, azzal, hogy a peres költségeket a Padma Residence Kft. állja azzal, hogy egyik Félnak sincs perköltség igénye;*

a felperes a 10982/4 hrsz.-ú ingatlanok a 10983 hrsz.-ú ingatlanon keresztül a Budenz úti közcsatornába való bekötéséhez a kiviteli tervet, a bekötés nyomvonalát ábrázoló vázrajzot és ahhoz a Fővárosi Csatornázási Művek hozzájárulását csatolja, valamint a felperes által az egyezségi ajánlatban felajánlott, a közterület területrendezése helyett az Önkormányzat viszont ajánlatot tesz arra, hogy a felperes a **szolgalmi jog megváltási értékeként** a **Gyurkovits Mária lépcső** Önkormányzat által lebonyolított felújítási munkálatainak – a jelen határozatot követően a Műszaki Osztály által 15 napon belül, részletes költségvetésben meghatározott értéke alapján – költségeit fizesse meg az Önkormányzatnak (összesen kb. 20-25 M Ft értékben);

A felperes vállalja a bekötés kivitelezését, annak költségeit, a kivitelezés alatt biztosítja az iskola zavartalan működését, a szennyvízvezeték folyamatos karbantartását és fenntartását, valamint annak költségei viselését.

A felperesnek új szolgalmi jogos bekötést kell létesítenie a Budenz úti szennyvíz törzshálózatba történő rácsatlakozással, az erre vonatkozó Megállapodást a szennyvízelvezetési szolgalmi jog elismerése és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről az Önkormányzattal szükséges megkötnie.

A megállapodás megkötésének feltétele, hogy a felperes Padma Residence Kft. új csatorna-hálózati közszolgáltatási szerződést köt a közmű szolgáltatóval, a Budenz úti törzs-hálózatra történő rácsatlakozás kapcsán, amely műszakilag teljesen független a már meglévő 1021 Budapest, Budenz út 20-22. szám alatti (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonban lévő iskola-ingatlan bekötéseitől.

Amennyiben a Padma Residence Kft. az Egyezségi megállapodást a határozat kézhezvételétől számított **60 munkanapon belül** nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a **Megállapodás** és a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges **Hozzájáruló nyilatkozat** aláírására.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Határidő: 180 nap

2.C.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a **Padma Residence Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1038 Budapest, Lajos utca 78, adószám: 26239361-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-309559, képviseli: Seres László ügyvezető), mint felperes és a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**, mint alperes között a **Budapest II. kerület, Budenz út 20-22.** szám alatti (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon a **szennyvíz-bekötési szolgalmi jog megállapítása** iránt a Budapest II. és III. Kerületi Bíróság előtt a 16.P.20.190/2023. szám alatt folyamatban lévő **peres eljárás ügyében a felperessel egyezséget köt.**
A szolgalmi jogi és egyezségi megállapodás megkötésének feltételei:

- a peres eljárást a Felek közösen megszüntetik, azzal, hogy a peres költségeket a Padma Residence Kft. állja azzal, hogy egyik Félnak sincs perköltség igénye;

a felperes a 10982/4 hrsz.-ú ingatlannak a 10983 hrsz.-ú ingatlanon keresztül a Budenz úti közcsatornába való bekötéséhez a kiviteli tervet, a bekötés nyomvonalát ábrázoló vázrajzot és ahhoz a Fővárosi Csatornázási Művek hozzájárulását csatolja, valamint a szolgalmi jog megváltási értékeként a felperes által az egyezségi ajánlatban felajánlott a Budenz József szoborparkos közterület (11005 hrsz.-ú ingatlan) térítésmentes felújítására és területrendezésére irányuló tartalommal elfogadja. (3 185 877 Ft + ÁFA, azaz bruttó 4 046 064 Ft értéken).

A felperes vállalja a bekötés kivitelezését, annak költségeit, a kivitelezés alatt biztosítja az iskola zavartalan működését, a szennyvízvezeték folyamatos karbantartását és fenntartását, valamint annak költségei viselését.

A felperesnek új szolgalmi jogos bekötést kell létesítenie a Budenz úti szennyvíz törzshálózatba történő rácsatlakozással, az erre vonatkozó Megállapodást a szennyvízelvezetési szolgalmi jog elismerése és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről az Önkormányzattal szükséges megkötnie.

A megállapodás megkötésének feltétele, hogy a felperes Padma Residence Kft. új csatorna-hálózati közszolgáltatási szerződést köt a közmű szolgáltatóval, a Budenz úti törzs-hálózatra történő rácsatlakozás kapcsán, amely műszakilag teljesen független a már meglévő 1021 Budapest, Budenz út 20-22. szám alatti (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonban lévő iskola-ingatlan bekötéseitől.

Amennyiben a Padma Residence Kft. az Egyezségi megállapodást a határozat kézhezvételétől számított **60 munkanapon belül** nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a **Megállapodás** és a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges **Hozzájáruló nyilatkozat** aláírására.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Határidő: 180 nap

3. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Padma Residence Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1038 Budapest, Lajos utca 78, adószám: 26239361-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-309559, képviseli: Seres László ügyvezető), mint felperes és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint alperes között a Budapest II. kerület, Budenz út 20-22. szám alatti (10983 helyrajzi számú) Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon a szennyvíz-bekötési szolgalmi jog megállapítása iránt a Budapest II. és III. Kerületi Bíróság előtt a 16.P.20.190/2023. szám alatt folyamatban lévő peres eljárásban a felperes egyezségi ajánlatát nem fogadja el, a perben továbbra is a felperes keresetének az elutasítását és a perrel felmerült költségei megtérítését kéri.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. november 20.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából
eljárva

dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető



Mellékletek:

- 1./ Egyezségi ajánlat, megállapodás
- 2./ Tulajdoni lap, helyszínrajz
- 3./ GTB 307/2022. (X.24.) számú határozata a szolgalmi jogról
- 4./ Padma Residence Kft. a csatorna bekötésről magyarázat, helyszínrajz
- 5./ Szoborpark felújításának műszaki tartalma, költségvetése, fényképek
- 6./ Településrendezési Osztály szakvéleménye
- 7a./ Egyeztetés a Műszaki Osztállyal
- 7b./ Műszaki Osztály állásfoglalása
- 8./ Nem hatályos változási vázrajz
- 9./ Egyeztetés az FCSM-mel 230810
- 10./ FCSM előzetes tájékoztatása a törzshálózatba történő bekötés feltételeiről
- 11./ Szakmai álláspont kérése
- 12./ Értékbecslési szakvélemény a szolgalmi jogról



DÁVID TÁRSAS ÜGYVÉDI IRODA

ALAPÍTVÁ 1991

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

1026 Budapest, Gárdonyi Géza u. 62.

Telefon: +36 1 275-0410; +36 1 394-4352 • Fax: +36 1 394-4352

E-mail: info@davidugyved.hu • Web: www.davidugyved.hu

Partnerek: Dr. Dávid Gyula • Dr. Dávid Zsófia • Dr. Dávid Iván

2023 AUG 22.

XIV/34-19
Előirat: 2023.08.22.

Melléklet: 1

Előadó: Előadó: Orsolya

55693

2023 AUG 22.

Kapja: Egeresi István
2023.08.22. Qd

Budapest, II. kerületi Önkormányzat Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és Ingatlanyilvántartási Osztály

1024 Budapest, Mechwart tér 1.

másolatban: Dr. Varga Alexandra részére

avarga@hu.inter.net e-mail címre elküldve

Tárgy: A 1021 Budapest Labanc út 35. szám alatti csatorna szolgálatom – Egyezségi ajánlat

Tisztelt Vagyonhasznosítási és Ingatlanyilvántartási Osztály!

Alulírott, Dr. Dávid Zsófia ügyvéd, mint a Padma Residence Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-309559, székhely: 1036 Budapest, Lajos utca 78.; ügyvédi meghatalmazás korábbi levélhez csatolva a 9. számú melléklet alatt) jogi képviselője az alábbi

kérelemmel

fordulok Önökhöz a 1021 Budapest, Labanc út 35. sz. alatti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) kapcsán.

Közel egy évvel ezelőtt jeleztem Önöknek először, hogy a fenti Ingatlan kapcsán szükséges a meglévő csatorna jogi helyzetének rendezése. Tekintettel arra, hogy sajnálatos módon egyezsége nem tudtunk jutni, ügyfeleim képviseletében kénytelen voltam pert indítani a szolgalmi jog tárgyában.

A per folyamatban van, a következő tárgyalás 2023. október 4. napján lesz 9:00 órakor.

A tárgyaláson ismét előadtuk és megerősítettük, hogy a meglévő nyomvonalon kívánja a társaság a meglévő csatornát megtartani, azzal, hogy azt ügyfelem fel kívánja újítani, hogy mindkét fél számára megnyugtatóbb legyen a csatorna használata. Jelzem Önöknek, hogy ügyfelem nem kíván változtatni a nyomvonalon, amennyiben önálló csatorna szükséges a hatályos előírások szerint és csak a telekhatáron kerülhet sor az önálló csatornavezetékek egyesítésre, akkor az önálló csatorna párhuzamosan, a másik meglévő csatorna mellett futna, így a nyomvonal változtatására nincs szükség. Ez a kérdés még egyeztetés alatt áll a Fővárosi Csatornázási Művekkel. A gravitációs rendszerű csatorna így bizonyosan kivitelezhető és az Önök számára is biztonságos megoldást jelent.

Az eljáró bíróság számára sem volt kérdés, hogy a csatornahasználat 15 évet meghaladóan fennáll, így a per kimenetele részünkről nem kérdéses, a csatorna szolgalmi jogot az eredeti nyomvonalon kérjük bejegyeztetni.

Ugyanakkor szeretnénk a beruházást befejezni, amelyhez szükség lenne a jogi helyzet mielőbbi rendezésére. A tárgyaláson a bírói kérdésre is válaszolva jeleztem, hogy nem ellenezzük, hogy egyezséggel zárjuk a peres eljárást. Ügyfeleim az egyezség előre mozditása érdekében felajánlják, hogy a Budenz út – Bognár utca kereszteződésénél található parkos közterületen, vagy a Labanc utca –

Budakeszi út csatlakozásánál található közterületen a felek megállapodása alapján felújítást, vagy területrendezést hajtanak végre, annak érdekében, hogy ezzel segítsék a helyi önkormányzat általunk is elismert és tisztelt törekvését, hogy legyen rend a második kerületben.

A fentiek alapján ügyfeleim készek arra, hogy

- a csatolt szolgalmi jogi megállapodást a csatorna szolgálat bejegyzése kapcsán a felek írják alá, így a jövőre nézve is rendezzék a csatornaszolgálatra vonatkozó rendelkezéseket,
- a peres eljárást a minimális költségek mellett egyezséggel szüntessük meg, a peres költségeket a Padma Residence Kft. állja, azzal, hogy egyik félnek sincs perköltség igénye,
- igény esetén a fent jelzett közterületen külön megállapodás alapján a Padma Residence Kft. területrendezést, felújítást, karbantartást végez terítésmentesen.

Az eltelt egy év alatt a beruházás ütemszerű befejezése késlekedett a bizonytalan jogi helyzetben, de álláspontunk szerint nincs olyan ok, amely miatt ne lenne mindkét fél számára előnyös a fennálló tények mellett a jogi rendezettség. Ügyfeleim családi vállalkozásban építik a beruházást, céljuk, hogy a kerületben történő további beruházásokat valósítsanak meg.

Ügyfeleimmel bízunk abban, hogy a fennálló jogi helyzetet békésen, bizalommal és együttműködéssel tudjuk rendezni mindkét fél érdekeinek figyelembevételével.

Amennyiben bármilyen kérdésük van a fenti tárgykörben, kérem keressenek a david.zsofia@davidugyved.hu e-mailcímen, illetve a fenti elérhetőségeken.

Budapest, 2023. augusztus 17.

Tisztelettel:



Padma Residence Kft. TÁRSAS ÜGYVÉDI IRODA
Képv.: Dr. David Zsófia ügyvéd

Melléklet:

1. Csatorna szolgalmi megállapodás tervezet

Tel.: 275-0410, Fax: 394-4352
Számiaszám: OTP 11702036-20664222

Adószám: 28150228-2-41
Budapesti Ügyvédi Kamara nyilv. száma: 16712
KASZ szám: 36058793

MEGÁLLAPODÁS
SZENNYVÍZELVEZETÉSI SZOLGALMI JOG ELISMERÉSÉRŐL ÉS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI
BEJEGYZÉSÉRŐL

A megállapodás létrejött egyrészről a,

Név: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

székhely: 1024 Budapest II. kerület, Mechwart liget 1.

KSH számjel: 15735650-8411-321-01

Adószám: 15735650-2-41

képviseli: Órsi Gergely polgármester

mint a szolgalmi jog kötelezettje, (továbbiakban: **Kötelezett**), valamint

Név: Padma Residence Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1036 Budapest, Lajos utca 78.

cégjegyzékszám: 01-09-309559

adószám: 26239361-2-41.

statisztikai számjel: 26239361-6810-113-01.

képviseli: Seres László ügyvezető

mint a szolgalmi jog jogosultja (továbbiakban: **Jogosult**) között a mai napon és az alábbi feltételekkel:

- 1.) Jogosult kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonában áll a Budapest II. kerület Labanc út 35. szám „felülvizsgálat alatt” (Budapest, belterület 10982/4 hrsz.) alatti „**lakóház és udvar**” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Uralkodó Telek**). Kötelezett kijelenti, hogy a kizárólagos tulajdonában áll a Budapest II. kerület Labanc út 31. szám „felülvizsgálat alatt” (Budapest, belterület 10983 hrsz.) alatti „**kivett általános iskola, egyéb épület**” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Szolgáló Telek**).
- 2.) Felek egyezően kijelentik, hogy jogelődjeik 1981. december 14. adásvételi szerződést kötöttek, amely alapján a Jogosult szennyvízcsatorna vezetékeinek egy része a Kötelezett tulajdonában kerülő ingatlanra került át és maradt ilyen módon használatban, de egyidejűleg szolgalmi jog bejegyzésére nem került sor, ezért a felek megállapodtak abban, hogy **a szennyvízcsatorna átvezetésére vonatkozó szolgalmi jogot alapítanak** (Adásvételi szerződés 8./ pont) a Labanc út 35. szám alatti ingatlan mindenkori tulajdonosa javára és az bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba. A szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási átvezetése elmaradt, jelen megállapodás keretében a felek a szolgalmi jogot pontosan meghatározzák és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérik.
- 3.) Megállapodást kötő felek jelen megállapodással a korábban már megalapított szennyvízcsatorna átvezetési és karbantartási szolgalmi jog fennállásának tényét megerősítik és **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az 1. sz. mellékletként csatolt vázrajz szerint **a szennyvízcsatorna átvezetési és karbantartási szolgalmi jog** a Jogosult tulajdonát képező a Budapest II. kerület Labanc út 31. szám (Budapest, belterület 10982/4 hrsz.) alatti „lakóház és udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Uralkodó Telek**) javára megállapodás jogcímén és a Budapest II. kerület Labanc út 31. szám „felülvizsgálat alatt” (Budapest, belterület 10983 hrsz.) alatti „**kivett általános iskola, egyéb épület**” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Szolgáló Telek**) terhére megállapodás jogcímén **az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**. A Jogosult és a Kötelezett a szolgalmi jog bejegyzéséhez kifejezetten hozzájárul.
- 4.) Az 3.) pontban meghatározott ingatlant, mint szolgáló telket terhelő szolgalmi jog türésére a szolgáló telek mindenkori tulajdonosa, birtokosa Köteleztként köteles. Felek megállapodnak abban, hogy a Kötelezett a szolgalmi joggal kapcsolatban kiépítésre kerülő szennyvízelvezetési létesítménnyel, annak létesítése indokaként jelentkező kötelezettségekkel összefüggő védősávokra vonatkozó korlátozó rendelkezéseket

Padma Residence Kft.
szolgalmi jog jogosultja

Budapest Főváros II. Kerületi
Önkormányzat
Szolgalmi jog kötelezettje

Ellenjegyző ügyvéd

, előírásokat betartja, illetve az érintett ingatlan hasznosítása során a szolgalmi jog gyakorlását nem akadályozza.

- 5.) Jogosult tudomásul veszi, hogy a szolgalmi jog érvényre juttatását korlátozó minden tevékenységről a Kötelezett mindenkor jogszerű birtokosát tájékoztatni köteles.
- 6.) Jogosult köteles az esetleges ellenőrzés és hibaelhárítás, illetve felújítás során a terhelt ingatlanon lévő növényzetet, burkolatot, építményeket kímélni, az ezeket érintő hibaelhárítást szolgáló munkálatokat - a közvetlen veszély elhárítását kivéve – előzetesen, 8 nappal a munkálatok megkezdése előtt bejelenteni a Kötelezettnek. A szolgáló telek mindenkor tulajdonosa, birtokosa köteles lehetővé tenni, hogy az uralkodó telek mindenkor tulajdonosa, birtokosai a szennyvízcsatornát érintő ellenőrzési és hibaelhárítási, esetleges felújítási munkálatokat a szolgáló telken elvégezzék a szükséges és indokolt időtartamban.
- 7.) Jogosult tudomásul veszi, hogy a terhelt ingatlanon lévő növényzetben, burkolatban és építményben a szolgalmi jog gyakorlásával kapcsolatos tevékenység által keletkezett károkat köteles helyreállítani, illetve megtéríteni a terület mindenkor tulajdonosainak.
- 8.) Kötelezett kijelenti, hogy a szolgalmi jogot ellenérték nélkül biztosítja Jogosult javára. Felek megállapodnak abban, hogy a szennyvízcsatorna kiépítése, a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és a szolgalmi jog gyakorlása tekintetében minden költséget a Jogosult köteles viseli.
- 9.) Felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a szolgalmi jogra vonatkozó egyéb rendelkezéseket, továbbá a Polgári Törvénykönyvben foglaltakat tekintik irányadónak. A Szerződő Felek jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint valamennyi hatóság előtt képviselete ellátásával a Dávid Társas Ügyvédi Irodát (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 62. szám, ügyintéző: Dr. Dávid Zsófia ügyvéd) bízta meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés egyben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen Szerződés aláírásával elfogadja.
- 10.) Szerződő Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Dávid Társas Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Dávid Zsófia ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a Felek azonosítását elvégezze és ennek keretében személyes irataikról másolatot készítsen és kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ügyfél-átvilágítási adatlapot jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg aláírják. Szerződő Felek hozzájárulásukat adják továbbá ahhoz, hogy az eljáró meghatalmazott ügyvéd személyi adataikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvénnyel összhangban ellenőrizze és az adatszolgáltatást másolatban megőrizze.
- 11.) Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – elolvasás és értelmezés után – jóváhagyólag írják alá.

1. sz. Melléklet: vázrajz

Budapest, 2023.hónap..... nap

Padma Residence Korlátolt Felelősségű Társaság
Szolgalmi jog jogosultja

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Szolgalmi jog kötelezettje

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2023. hónap nap
KASZ:



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/400068/2023

2023.10.16

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 53

Belterület 10983 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II. KER. Budenz út 20-22.
1021 BUDAPEST II. KER. Labanc út 31-33.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 7415 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
- Kivett általános iskola, egyéb épület	0	7414	0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 154615/1998/1993.02.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 1455/1912

törlő határozat: 154615/1998/1993.02.19

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0 törlő határozat: 154615/1998/1993.02.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 60455/1975.X:22

törlő határozat: 154615/1998/1993.02.19

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: II. KER. TANÁCS VB. MŰVELŐDÉSÜGYI OSZTÁLY

cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 184083/1/2016/16.11.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 154615/1998/1993.02.19

törlő határozat: 184083/1/2016/16.11.24

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1277 BUDAPEST Mechwart tér 1

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 184083/1/2016/1993.02.19

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 154615/1998/1993.02.19

jogcím: határozat kijavítása

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II. KER Mechwart liget 1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/400068/2023

2023.10.16

Szektor: 53

BUDAPEST II. KER.

Belterület

10983 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 82511/1/2017/17.01.27

jogcím: - 2011. évi CXCV. tv

utalás: II /4.

jogállás: vagyonkezelő

név: KÖZÉP-BUDAI TANKERÜLETI KÖZPONT

cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Margit körút 15-17.

vagyonkezelésbe nem kerülő "konyha, ebédlő, orvosi szoba, Budenz J. Alapítványi Gimnázium".

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34409/1983/1983.09.09

Egyéb a T-29651 számú térrajz alapján az ingatlan területe a 10982/4 helyrajzi számú ingatlanból lejegyzett 372 m²-elnövelve, majd a 7 m²-rel csökkentve a terület, ami a 10982/4 hrsz-u ingatlan- hoz hozzájegyezve azok után a ingatlanterülete 7415 m²-re kiigazítva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 116842/1991/1991.08.07

Használati jog észlelő kút elhelyezésre.

jogosult:

név: KÖZÉP-DUNAVÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

cím : 1088 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 41

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 185979/2/2009/09.10.21

törölő határozat: 209800/1/2009/09.12.11

Elutasítás

használati jog bejegyzés elutasítása.

jogosult:

név: B-26 INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Balogh Ádám utca 24.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 209800/1/2009/09.12.11

törölő határozat: 44299/2/2010/10.02.10

Elutasítás

használati jog bejegyzésének elutasítása.

jogosult:

név: B-26 INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Balogh Ádám utca 24.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44299/2/2010/09.12.11

Használati jog

a szerződés szerint, 110 nm területre.

jogosult:

név: B-26 INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Balogh Ádám utca 24.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/400068/2023

2023.10.16

BUDAPEST ILLER

Szektor: 53

Belterület 10983 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 115913/3/2010/10.05.13

VezetékJog

3 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

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

1021 Budapest, Budenz út 20-22. Általános iskola és gimnázium (10983 hrsz.)



1020 Labanc út 35. „felülvizsgálat alatt” (10982/4 hrsz.)

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
12/2022.**

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. október 24-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 4. pont

Döntés a Budapest II. kerület, Labanc út 31-37. és Budenz út 20-22. között található, 10982/4 és 10983 hrsz-ú ingatlanokat érintő szolgalmi jogról

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 307/2022.(X.24.) határozata**

- 1) Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Fercom Systems Kft. és a Padma Residence Kft. képviseletében eljáró dr. Dávid Zsófia ügyvédnő (KASZ: 36058793) által benyújtott okiratok alapján, továbbá dr. Borsányi Ádámné és dr. Csellár Ödönné, mint eladók, valamint Magyar Állam képviseletében eljáró Budapest II. kerületi Tanács VB. Művelődésügyi Osztálya, mint vevő között 1981. december 14. napján létrejött adásvételi szerződés alapján, illetve elbirtoklás alapján nem áll fenn szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi jog a Fercom Systems Kft., a Padma Residence Kft., valamint a Budapest II. kerület, belterület 10982/4 hrsz-ú ingatlan javára és a Budapest II. kerület, belterület 10983 hrsz-ú a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló ingatlan terhére.
- 2) A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy a jelen határozat 1) pontjában jelölt szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi joggal kapcsolatban Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata jogi képviselője részére perbeli eljárásra vonatkozó ügyvédi meghatalmazást – ha a szolgalmi jog elbirtoklása megállapítása iránt a Fercom Systems Kft. és/vagy a Padma Residence Kft. peres eljárást indít - aláírja.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2023. március 31.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. november 2.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

.....
Dr. Toók Gabriella
osztályvezető



Budapest, II. kerület Labanc utca 35. 10982/4 HRSZ csatorna bekötés

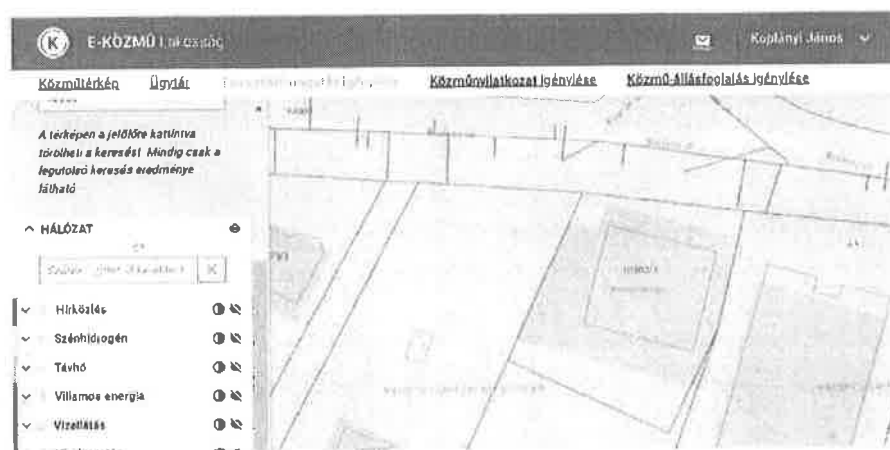
Melléklet: Csatorna bekötés - Helyszínrajz

Előzmény:

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt (továbbiakban FCSM) által kiadott előzetes tájékoztatás a törzshálózatba történő bekötés lehetőségeiről és feltételeiről (iktatószám: I-201929285; ügyszám: 035624/2021) érvényessége 2022.10.21. dátummal érvényét veszítette. A beruházó (Padma Residence Kft, 1036 Bp, Lajos utca 78.) kezdeményezte az előzetes tájékoztatás dokumentum újbóli kiadását 2023.08.02. dátummal. A beadott kérelem oka nem csupán a lejárt határidő, hanem azon tény, miszerint az FCSM nyilvántartásában az érintett Budenz úti (20-22 és 24-26) ingatlanok bekötései nem azonosak a helyszínen feltárt nyomvonalakkal.

Eltérések az FCSM nyilvántartásától (lásd alábbi FCSM közmű térkép az e-közmű oldaláról):

- A 10983 HRSZ ingatlan csatorna vezetéke, az FCSM térképétől eltérően, az épület főbejáratával szemben köt be az utcai törzshálózatba
- A 10982/3 HRSZ ingatlan, az FCSM térképétől eltérően, nem saját ingatlanon köt be, hanem a 10983 HRSZ ingatlanon keresztül





PADMA
RESIDENCE

Padma Residence Kft.

1036 Budapest, Lajos utca 78

061 250 7940

info@fercomingatlan.hu

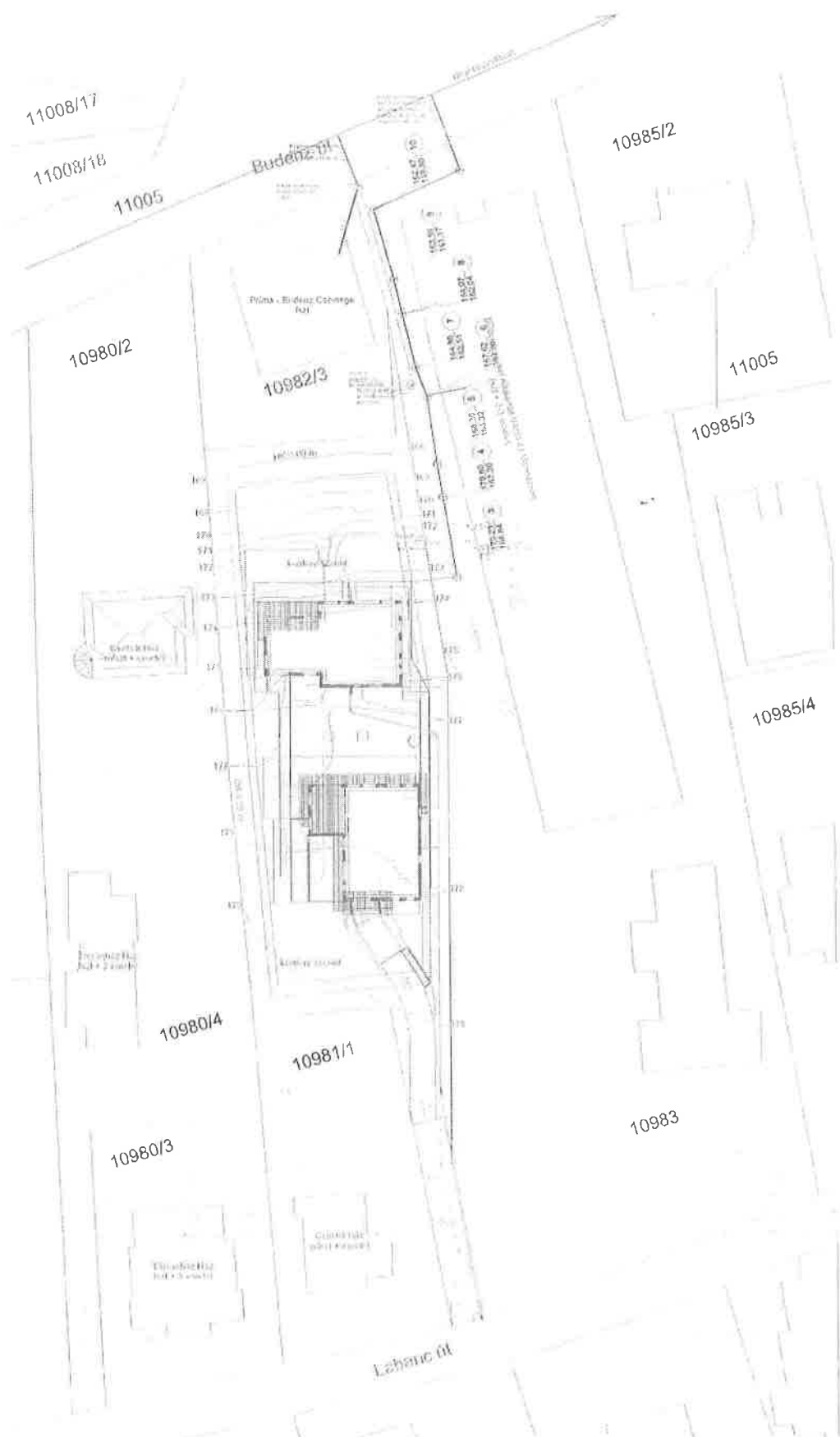
Műszaki leírás:

A beruházás során 12db lakás kerül kialakításra. A szennyvíz elvezetése gravitációs úton a korábban meglévő épület szennyvíz elvezetésének nyomvonalán történik, szolgalmi jogos házicsatorna-hálózat használatával. Figyelembe véve FCSM előzetes tájékoztatásában azt az igényt, miszerint a házicsatorna-hálózaton belül a Budenz út 10983 HRSZ ingatlan (Budenz utca 20-22., az iskola épülete) szennyvízelvezetése nem történhet együtt a 10982/4 HRSZ ingatlan szennyvíz elvezetésével együtt, az alábbiak szerint részletezett és mellékelt tervben bemutatott műszaki megoldás létesül.

A 10982/4 HRSZ ingatlan szennyvize a meglévő házicsatorna-hálózaton belül a terven jelölt 3. számú aknába köt bele (korábban elbontott épület volt csatorna bekötési pontja). A nyomvonal további felhasználásával a szennyvíz az 5. számú aknáig kerül levezetésre (lila színnel jelölt szakasz). Az 5. számú aknába köt bele a 10983 HRSZ ingatlan (iskola) szennyvize. Az 5. számú akna előtt a 10982/4 HRSZ ingatlan szennyvíz nyomvonala kilép a meglévő hálózat nyomvonalából. Az 5. számú aknától új nyomvonal létesül a meglévő hálózati nyomvonallal párhuzamosan (narancssárga színnel jelölt szakasz), attól 1m védőtávolságban. A telekhatár előtt meglévő/megmaradó átadó/egyesítő aknába köt bele az új házicsatorna-hálózat nyomvonal, ahol egyesítésre kerül a 10982/3 HRSZ ingatlan szennyvizével. A telekhatári átadó akna létrája kicserélésre kerül annak rossz állapota miatt. A törzshálózatba (piros színnel jelölt nyomvonal) történő bekötés a telekhatári átadó aknában meglévő/megmaradó bekötő vezetéken keresztül történik meg. Így teljesül FCSM feltétele, miszerint a 10983 és 10982/4 ingatlan szennyvize külön kerül elvezetésre.

A 10983 HRSZ ingatlan szennyvize az 5. számú aknától, változatlan nyomvonalon halad tovább (kék színnel jelölt szakasz), majd a 10. sz. aknában fordul el az épület főbejárata felé. Az épület főbejárata előtt lévő aknán keresztül köt bele az utcai törzshálózatba.

Budapest, 2023. október 11.

[illegible]

Budenz út-Bognár utca-Széher út találkozásánál levő kis tér felújítása, rendbetétele

Koncepció leírása:

Meglévő fa oszlopok/pollerek cseréje/pótlása:

Meglévő fa oszlopok cseréje/pótlása korszerű, időtálló és esztétikus pollerekre.

Javasolt típus: SWSR-CITY-BALI-800/80

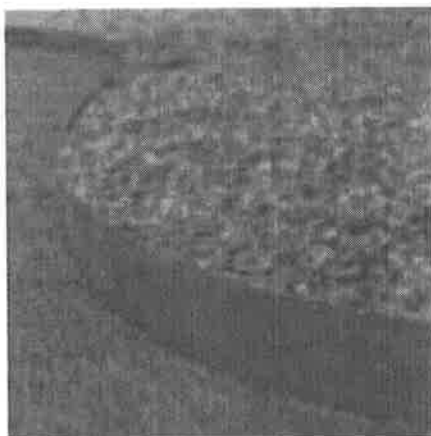


Meglévő ágyásszegély cseréje/pótlása:

Meglévő ágyásszegély eltávolítása és időtállóbb kivitelűre történő cseréje.

Javasolt szegély:

Babaan COR-TEN® acél ágyásszegély 20 cm Flexibilis



Zúzottkő terítés cseréje:

A meglévő zúzottkő erősen szennyezett és mennyisége megkopott. A szegélykő és az új ágyásszegély közötti területen a meglévő zúzottkő eltávolításra kerülne és helyette geotextilre terített díszkavics kerülne fehér, vagy világosszürke színben.

Javasolt anyag: Semmelrock díszkavics 25-40mm



Növényzet cseréje/pótlása:

A jelenlegi növényzet, szegély melletti sövény nagyon hiányos. A fa alatti terület az árnyék miatt jelenleg kopár, esős időben saras.

A szegélytől a fa felé emelkedő/többszintes cserjék, amelyek örökzöldek illetve apró virágokat hoznak. A fa árnyékát jól viselik, így fejlődésüket nem akadályozza. Vízigényük nem nagy.

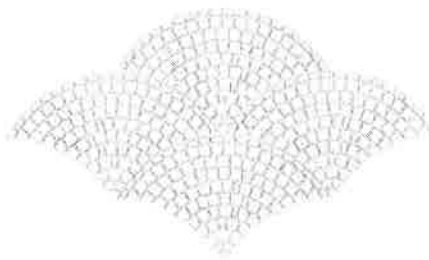
Javasolt növények:

mirtuszlonc, rózsalonc, gyöngyvessző félék, cserjés pimpó stb.

Térburkolat:

A szobor előtti környezetben jelenleg zúzottkő terítés van. Helyette az útszegélytől indítva, térburkolat elhelyezését javasoljuk szürke színben.

Javasolt típus: Abeton klasszik térkő 11,2x11,2x6cm , az íves szegély miatt legyező formában rakva.





PADMA
RESIDENCE

Padma Residence Kft.

1036 Budapest, Lajos utca 78
061 250 7940

info@fercomingatlan.hu

KÖLTSÉGVETÉS

ANYAGSZÜKSÉGLET:

- SWSR-CITY-BALI-800/80 pollerek 15 db.: **188.100 Ft + Áfa**
- Ágyásszegély Babaan COR-TEN 20 cm magas, flexibilis, összesen 30 méter: **305.184 Ft + Áfa**
- Fehér díszkavics 25-40 mm 1,2 m³: **362.046 Ft + Áfa**
- Geotextil 200 g/m² leszűrőtüskével, 45 m²: **32.046 Ft + Áfa**
- Térkő alá 0-20 mm murva 1.8 m³: **31.185 Ft + Áfa**
- Térkő alá ágyazó homok 0.9 m³: **15.593 Ft + Áfa**
- A-Beton klasszik térkő 11,5x11,5x6 cm 18 m²: **149.435 Ft + Áfa**
- Zsákos beton a K-szegély beépítéséhez: **4.954 Ft + Áfa**
- Virágföld a növények ültetéséhez 0,5 m³: **28.842 Ft + Áfa**
- Szerves trágya a növények ültetéséhez: **13.200 Ft + Áfa**
- Fenyőkéreg a növények alá. nagy borovi 1.8 m³: **51.448 Ft + Áfa**

Ajánlott növények:

- Lonicera nitida (Mirtuszlonc) 30/40
- Spirea japonica (Japán gyöngyvessző) 40/60
- Deutzia scabra (Gyöngyvirágcserje) 30/40
- Festuca glauca (Kék csenkesz) 20/30
- Lavandula angustifolia (Levendula) 20/30
- Rosa the fairy (Parkrózsa) 20/30
- Astilbe x Arendsii (Tollbuga) 20
- Hosta plantaginea (Árnyékliliom) 30/40



PADMA
RESIDENCE

Padma Residence Kft.

1036 Budapest, Lajos utca 78
061 250 7940

info@fercomingatlan.hu

- Heuchera sanguinea (Tűzeső) 20/30
- Ligustrum ovalifolium (Fagyal) 50+

Összesen 573.844 Ft + Áfa

Anyagköltség összesen:

1.755.877 Ft + Áfa

Munkadíj összesen:

1.430.000 Ft + Áfa

Mindösszesen: 3.185.877 Ft + Áfa, azaz hárommillió-száznyolcvanötezer-nyolcszázhetvenhét Forint + Általános forgalmi adó

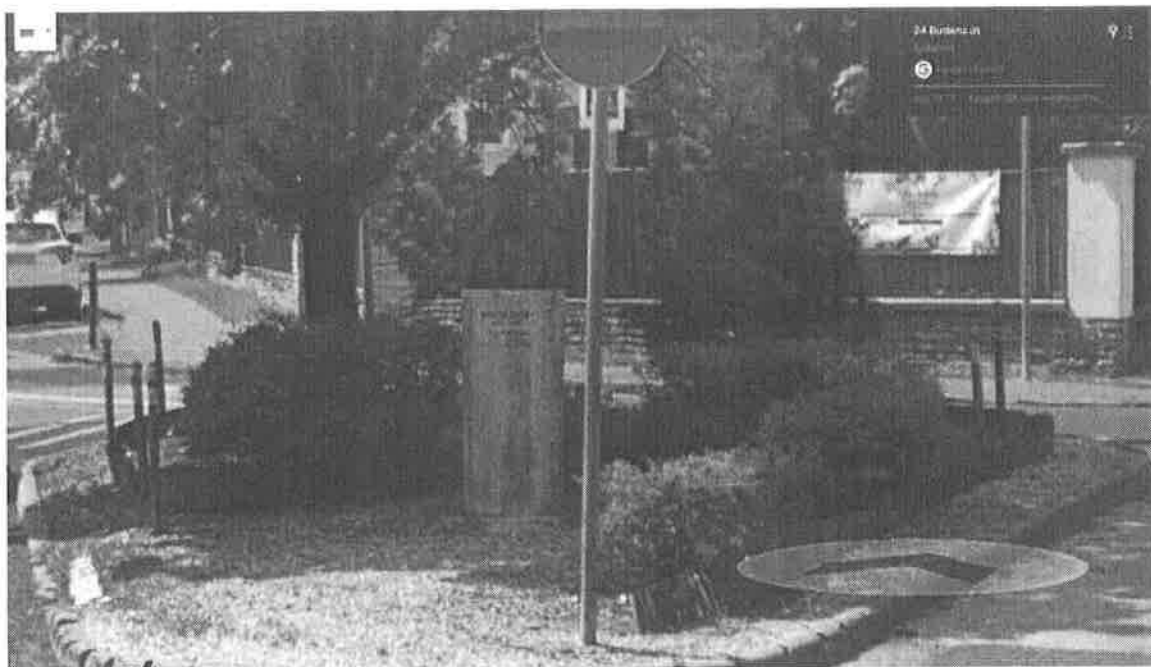
Budapest, 2023. október 11.



Budenz út – Bognár utca kereszteződésénél található parkos közterület
- Szeher út



Felújítással érintett park
(BUDENZ JÓZSEF SZEDŐRPARK)



Budenz út – Bognár utca – Széher út kereszteződésénél található járdasziget, szoborpark felújítása



Budenz József szobor és környezete



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

dr. Baksa Zsuzsanna
Osztályvezető
Gazdasági Igazgatóság
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály
Helyben

Ikt. szám: XXIV/247-2/2023
Hiv. szám: XIV-34-29/2023
Ügyintéző: Sulán Gabriella
Tárgy: Tájékoztatás a Padma Residence Kft
egyezségi ajánlatában felajánlott munkálatokra
vonatkozóan

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2023. október 19. napján kelt kérdéseire az alábbi tájékoztatást adom:

Szakmai álláspontom szerint az emeltágyás szegély csere indokolt kőszegélyre. A murvát az egész érintett területről elhagyni javasolt, csak macskakő és zöldágyás legyen. A meglévő szobor díszkivilágítását javaslom megfontolni.

A Budapest II. kerület Budenz út – Bognár utca – Széher út kereszteződésénél található Budenz József szobor parkos közterület (11005) hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásáról és a vonatkozó településrendezési követelmények összefüggéseiről az alábbiak szerint tájékoztatom:

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településképi / KÉSZ.

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 21. szelvény) a tárgyi ingatlant **KÖu-4 jelű közlekedésű terület** övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó részletes előírásokról a KÉSZ 133. § (5) és (7) bekezdése rendelkezik.

A KÉSZ 133. § (5) g) pontja értelmében az övezet területén:

„zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadter építészeti tárgyak, műtárgyak, környezetvédelmi létesítmények..” elhelyezhetők.

A **Budenz utca** (11005) hrsz. A TKR. 3.b melléklete szerint (TMU–20) a **településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak jegyzékébe tartozik.**

A TKR 22. § (2) bekezdése értelmében:

„Közterületi telken.

a) meglévő fasor egyedeinek pótlása során a jellemző faállomány fajtájának alkalmazásától eltérni nem megengedett kivéve, ha azt faegészségi ok vagy műszaki akadály indokolja,

b) új fasor telepítése során nem alkalmazhatók tájidegen, szemetelő, nem városdíszítő fajták,





c) park berendezése, bútorzata nem térhet el a környezethez igazodó egységes stílustól,
d) meglévő fásszárú növényállomány rendezése során a növényzet – szakszerű állapotfelmérés alapján – értékesnek és megőrzésre alkalmasnak ítélt egyedei nem vághatók ki.”

A TKR 38/I. § (2) bekezdés szerint: „A közterületen, magánúton, közhasználatú területen utak, járdák és egybefüggő gyalogosfelületek kialakítása során

- a) gyalogos utca vagy gyalogos tér egységes díszburkolattal alakítandó ki,
- b) parkolóautomata a járda berendezési sávján belül helyezendő el, kivéve, ha a járda kialakítása, szélessége, zóldsávja azt utólag nem teszi lehetővé,
- c) kerékpártároló kialakítása nem térhet el a „P” vagy a keretszerű kialakítástól, és festés esetén a színe nem térhet el az antracittól,
- d) fém poller színe nem térhet el az antracittól,
- e) aknafedlap anyaga nem térhet el a környező burkolattól, vagy azzal harmonizáló anyagtól a gyalogosfelületeken, ...”

A 3. mellékletben rögzített településképileg meghatározó utcákra, utcaszakaszokra vonatkozó további szabályokat a TKR 38/I. § (5) bekezdése tartalmazza:

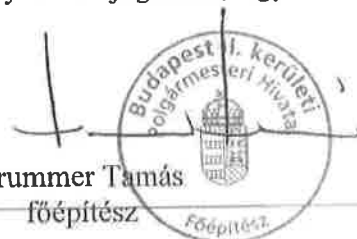
- (5) „a) a közterület teljes keresztmetszetét érintő útépités vagy útrekonstrukció során
 - aa) az ingatlanok földfeletti hálózati bekötését – ahol az műszakilag kivitelezhető – a föld alatti bekötésre kell cserélni,
 - ab) a föld alatti hálózatok földfelszíni műtárgyai (akna, kapcsolószelektény stb.) a járdán a berendezési sávban elhelyezhetők – az adott területen a műtárgyakra vagy berendezésekre vonatkozó méretbeli és anyaghasználati rendelkezések figyelembevételével,
 - b) a közterületi járdák alatti vezetékek fektetése
 - ba) során közös aknát kell létesíteni, amennyiben a több külön szolgáltató által üzemeltetett hálózat kerül lefektetésre,
 - bb) befejezése után a burkolatot a járda járófelületének teljes szélességében kell helyreállítani,
 - c) a közvilágítási oszlopok és a tömegközlekedés vezetéktartó oszlopai az egyes utcákban végig azonos kivitelűek vagy legalább azonos megjelenésűek legyenek, illeszkedve a környezet építészeti arculatához,
 - d) a közterületen utak, járdák és egybefüggő gyalogosfelületek kialakítása során
 - da) a burkolat színezése nem lehet terrakotta vagy műantikolt hatású,
 - db) a burkolat anyagaként nem alkalmazható mészkő a Duna és a part menti tömsáv közé eső utcákban, utcaszakaszokon,
 - dc) a járdavédelemre szolgáló parkolást akadályozó fémpoller, oszlopsor, kőbaba az egyes utcákban végig azonos kivitelű legyen,
 - dd) biztosítani kell a köztárgyak és utcabútorok egységes megjelenését, forma- és színvilágát.”

Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Budapest, 2023. október 25.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



7a. számú melléklet

From: Vincek Tibor

Sent: Tuesday, November 14, 2023 3:49 PM

To: Baksa Zsuzsanna; Keszei Zsolt

Cc: Barna Julianna

Subject: RE: Felkérés a Budenz úti csatorna bekötés terveinek véleményezésére

Kedves Zsuzsa!

Átnéztem a megküldött anyagot. A benyújtott rajz nincs összhangban az FCSM előzetes tájékoztatásával, ugyan a szöveges magyarázat igyekszik követni, de a rendszerek nem kerülnek ténylegesen elválasztásra, mert azonos aknát használnak fel még telken belül (5.sz. akna). Ez a rajz és a szöveges magyarázat nem megfelelő. Olyat kell készíteni, amelyet az FCSM is elfogad, és annak terv szintűnek kell lennie. Tartalmaznia kellene a csapadékvíz elhelyezést is, mert jelenleg az nem látható, és a tájékoztatóban az is benne szerepel, hogy azt nem lehet a szennyvíz csatornába belekötni. A szöveges magyarázat viszont utal olyanra is hogy a csapadékvíz bekötésre kerül. A bekötési tervet a szolgáltatóval jóvá kell hagyatni, ez nem felel meg a tervekkel szemben támasztott kritériumoknak. A tervnek a csapadékvíz elvezetését is tartalmaznia kell. Ez egyébként az építési engedélynek is része kell, hogy legyen.

A Gyurkovits Mária lépcső:

A lépcső hossza 180fm, szélessége átlagosan 2,00m.

Számított bekerülési költsége mintegy 15 – 18M Ft közöttire tehető, ehhez a közvilágítási hálózat javítása, kialakítása mintegy 4-5M Ft lehet. Mindezek nettó összegek.

A járda felújítását tervezni is szükséges, ez mintegy 1,2 – 1,6M Ft-ot tehet ki.

A terv tudja tartalmazni a tényleges munkálatokat, akkor lehet pontos számadatokat megadni.

Üdvözlettel

Vincek Tibor

osztályvezető

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

Beruházási Igazgatóság

Műszaki Osztály

1027 Budapest, Frankel Leó utca 5.

Telefon: +361/346-5419 Fax: +361/346-5493

E-mail: vincek.tibor@masodikkerulet.hu

Honlap: www.masodikkerulet.hu



Fentiek alapján a Műszaki Osztály Gyurkovits Mária lépcső felújítására vonatkozó javaslata:

A lépcső hossza 180 fm, szélessége átlagosan 2,00 m.

Számított bekerülési költség: 15 – 18 M Ft

közvilágítási hálózat javítása, kialakítása 4 - 5 M Ft

járda felújítása 1,2 – 1,6 M Ft

Összesen: 20,2 – 24,6 M Ft

From: Baksa Zsuzsanna

Sent: Monday, November 13, 2023 5:13 PM

To: Keszei Zsolt <Keszei.Zsolt@masodikkerulet.hu>; Vincek Tibor <Vincek.Tibor@masodikkerulet.hu>

Cc: Barna Julianna <Barna.Julianna@masodikkerulet.hu>

Subject: Fw: Felkérés a Budenz úti csatorna bekötés terveinek véleményezésére

Tisztelt Igazgató Úr! Kedves Zsolt!

Tisztelt Osztályvezető Úr! Kedves Tibor!

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** kizárólagos tulajdonában és a Közép-Budai Tankerületi Központ vagyonkezelésében van a **Budapest II. kerület, Budenz út 20-22.** szám alatti (10983 helyrajzi számú) 7414 m² alapterületű „**kivett általános iskola, egyéb épület**” megnevezésű ingatlan, amelyen a **Budenz József Általános Iskola és Gimnázium** működik, a **Közép-Budai Tankerületi Központ** vagyonkezelésében.

A **felperes Padma Residence Kft.** 1/1 arányú tulajdona a **Budapest II. kerület, Labanc út 35.** szám alatti (helyrajzi szám: 10982/4) 3143 m² alapterületű „**kivett beépítetlen terület**” megnevezésű ingatlan, amelyen jelenleg 2 db hatlakásos lakóépület építése zajlik. Miután a cég ingatlana a Budenz út irányában közterület kapcsolattal nem rendelkezik, ezért a **gravitációs rendszerű szennyvízelvezetés** kizárólag a szomszédos, Önkormányzati tulajdonú iskola-ingatlanról valósítható meg, a **1021 Budapest, Budenz út 20-22.** szám alatti ingatlanon keresztül.

A már ismert szennyvíz-bekötésre vonatkozó szolgalmi ügy kapcsán kérjük, hogy a mellékletben szereplő, az ügyben folyamatban lévő perben felperesként eljáró beruházó **Padma Residence Kft.** által benyújtott csatorna bekötési terveket véleményezni szíveskedjenek, hogy azok megfelelnek-e a Fővárosi Csatornázási Művek 2021. október 21-én már kiadott előzetes tájékoztatásában szereplő feltételeknek.

Segítő együttműködéseket megköszönve,

üdvözlettel:

Zsuzsa



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Beruházási Igazgatóság
Műszaki Osztály

Telefon: 346-5502
csizmadiane.toth.judit
@masodikkerulet.hu

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Helyben

Szám: XII/435-2/2022.
Hiv. szám: XIV-34-15/2023
Tárgy:
Labanc út 35. (10982/4)
szolgalmi jogos
szennyvízelvezetése

2023 AUG 25.

XIV/34-15 szám
Előirat: EA

Melléklet: 1 db
Előadó: Vukobratovic

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Labanc út 35. (10982/4) szolgalmi jogos szennyvízelvezetése ügyében fenti hivatkozási számú levelében a Műszaki Osztály szakmai álláspontját kéri, hogy „egy új 12 lakásos 2 épületből álló társasház létrejöttékor szükséges-e egy teljesen új vezeték kiépítése, vagy elegendő csak a meglévő vezeték korszerűsítése”.

Az ügygel kapcsolatos XII/274-3/2022. ikt. számú korábbi levelünkben már tájékoztattuk a T. Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályt, hogy a Beruházási Igazgatóságnak illetve a Műszaki Osztálynak (amennyiben nem önkormányzati beruházásról van szó) nem tartozik feladatkörébe az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal, az azokat érintő kivitelezési munkákkal kapcsolatos feladatok ellátása, ezért levelében feltett kérdésének megválaszolásában a Műszaki Osztály nem illetékes.

Mindemellett véleményünk szerint levelében feltett kérdésére csak tervezői, szakértői vizsgálat adhat megalapozott választ a meglévő szennyvízelvezető hálózat állapotának, műszaki paramétereinek és a tervezett ingatlan-beruházás ismeretében.

Az ügy kapcsán szeretném felhívni a szíves figyelmüket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011.évi CCIX törvény 55. A §-ára:

55/A. § (1) Ha a víziközmű-szolgáltatást olyan ingatlanon igénylik, ahol az ingatlan és a közműves ivóvízellátás vagy a közműves szennyvízelvezetés és -tisztítás biztosítását szolgáló víziközmű-rendszer között egy másik ingatlan helyezkedik el, a bekötés a szomszédos ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával – az ingatlantulajdonosok megállapodása (szerződéses szolgálat) alapján – a szomszédos ingatlan vagy ingatlanok igénybevételeivel is elvégezhető. A szerződésnek tartalmaznia kell a szolgáló telken lévő, az uralkodó telek ellátását biztosító házi ivóvíz-, illetve szennyvízelvezeték bekötővezeték elhelyezését, az ingatlan használatával kapcsolatos kölcsönös jogokat és kötelezettségeket. A szolgáló telek birtokosa az uralkodó telek birtokosát a jogszabályokból és a közszolgáltatási szerződésből eredő kötelezettségei teljesítésében nem akadályozhatja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti szerződést, valamint a szolgálatalapítás iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem ingatlanügyi hatóság által érkeztetett másolatát a víziközmű-szolgáltató részére az igénybejelentés kiegészítéseként az igénybejelentő megküldi.





(3) Az (1) bekezdésben meghatározott megállapodás hiányában – ha a szomszédos ingatlant érintő ivóvíz-, illetve szennyvízvezeték megvalósítása és üzemeltetése az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem lehetetleníti el – a kormányhivatal a szomszédos ingatlanra az uralkodó telek tulajdonosa kérelmére szolgalmat alapíthat.

(4) Az (1) bekezdés vagy (3) bekezdés szerinti szolgalmat meg kell szüntetni és önálló bekötést kell kialakítani, ha az uralkodó telek mentén a víziközmű-rendszer megépült.

A rendelkezésünkre bocsátott iratok szerint a 10982/4 hrsz-ú, Labanc út 35. szám alatti ingatlan 1983-ig egy teleknyúlvánnyal határos volt a Budenz utcával. Ez a teleknyúlvány 1983-ban telekhatárrendezés során a 10983 hrsz-hez, a Budenz utca 20-22. – Labanc utcai oldalról Labanc utca 31-33. – valószínűleg az akkoriban épült Budenz József Általános Iskola és Gimnázium telkéhez került csatolásra. A teleknyúlvány területére vonatkozó adásvételi szerződés alapján szolgalmi jog nem került a 10982/4 hrsz ingatlan javára bejegyzésre, és a rendelkezés tartalmilag sem elégitte ki a szolgalmi jog alapításhoz szükséges jogszabályi követelményeket. Tehát, ha lenne is megállapodás a Labanc utca 35. 10982/4 hrsz-ú számú ingatlan javára a szolgalmi jogos szennyvízátvezetésre és az, az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került volna, a fentiekben hivatkozott jogszabály (4) bekezdése szerint a szolgalmi jogos átvezetést meg kellett volna szüntetni és az ingatlannal határos közterület felé önálló bekötővezetékkel kellett volna kiépíteni, mivel az uralkodó ingatlan előtti közterületen, azaz a Labanc utcában a szennyvízcsatorna az FCSM – től kapott tájékoztatás szerint 1927. évben már megépült, és jelenleg is üzemel, a 10982/4 hrsz-ú ingatlan pedig a Budenz utcai teleknyúlvány megszüntetése miatt megszűnt a Budenz utcával közös telekhatára.

Tájékoztatom továbbá arról is, hogy véleményünk szerint a tervezett társasház nyomott rendszerrel történő szennyvízelvezetése, a Labanc utcai közcsatornában való bekötése az elvárható gondosság szerinti használattal nem jelent nagyobb működési kockázatot a gravitációs szennyvízelvezetéshez képest, ugyanis a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011.évi CCIX törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013.(II.27.) Korm. rendelet 85/A §-a szerint:

A lakossági felhasználó háztartási szennyvizét – közvetlenül vagy közvetve – a törzshálózatba juttató szivattyúnak, vákuumszelepnek és ezek műtárgyainak, szerelvényeinek (a továbbiakban együtt: szennyvíz beemelő)

a) a szennyvízelvezető törzshálózattal egyidejű kiépítése – a víziközmű-szolgáltatóval történő eltérő megállapodás hiányában – az ellátásért felelős,

b) a működtetése működőképességének és üzembiztonságának, üzemképes állapotának folyamatos fenntartása a víziközmű-szolgáltató

feladata.

Így amennyiben a közműszolgáltató Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. szolgáltatói előírásainak megfelelően kerül kiépítésre a házi szennyvízbeemelő egység és onnan a közcsatornáig tartó vezetékszakas, úgy azt a szolgáltató üzemeltetésre átveszi, meghibásodás esetén a javítás közműszolgáltatói feladat.

Feltételezhető, hogy a 10982/4 hrsz ingatlanról lebontott családi ház “szolgalmi jogos” házi bekötő csatornája esetleg nem önálló bekötés, hanem a jelenlegi 10983 hrsz ingatlannal közös



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Beruházási Igazgatóság
Műszaki Osztály

Telefon: 346-5502
csizmadiane.toth.judit@
masodikkerulet.hu

csatornabekötéssel csatlakozik a Budenz utcai közcsatornára, amely létesítési körülményeiről egyelőre nincs információnk. A vonatkozó jogszabályok szerint közös bekötés létesítéséhez – egy új tényállás esetén, pl új építés illetve átalakítás - a felek jogszabályban meghatározott tartalmú, közműszolgáltató által elfogadott szerződése szükséges.

Annak tisztázása érdekében, hogy a jelenlegi közműállapot szerint hány szennyvízbekötése van a Budenz utcai iskolának megkerestük a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-t.

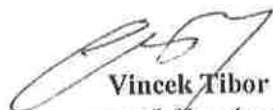
Az FCSM-től a következő válasz érkezett: „A Budenz József általános iskola és Gimnázium (Labanc út 31-33., 10983 hrsz) térképi nyilvántartásunk szerint 1 db 30-as beton bekötővezetékkel és 1 db 30-as beton bekötővezeték csomakkal rendelkezik a Budenz úti D100/135T beton közcsatornára, Labanc út irányába 1 db ismeretlen szelvényméretű beton bekötővezetékkel rendelkezik. A meglévő bekötővezetékek meglétét és állapotát helyszíni vizsgálattal is ellenőrizzük, ill. megvizsgáljuk, hogy az ingatlan rendelkezik-e egyéb a térképi nyilvántartásunkon nem szereplő bekötéssel akár a Budenz, akár a Labanc utcai közcsatornára.”

Amint megkapjuk az FCSM-től a helyszíni vizsgálatok eredményét, valamint a tervtárunkban az iskola ingatlanán elüli csatornahálózatról fellelhető műszaki dokumentumokat, továbbítjuk a T. Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálynak.

Budapest, 2023. augusztus 23.

Tisztelettel:

dr. Szalai Tibor
jegyző megbízásából



Vincek Tibor

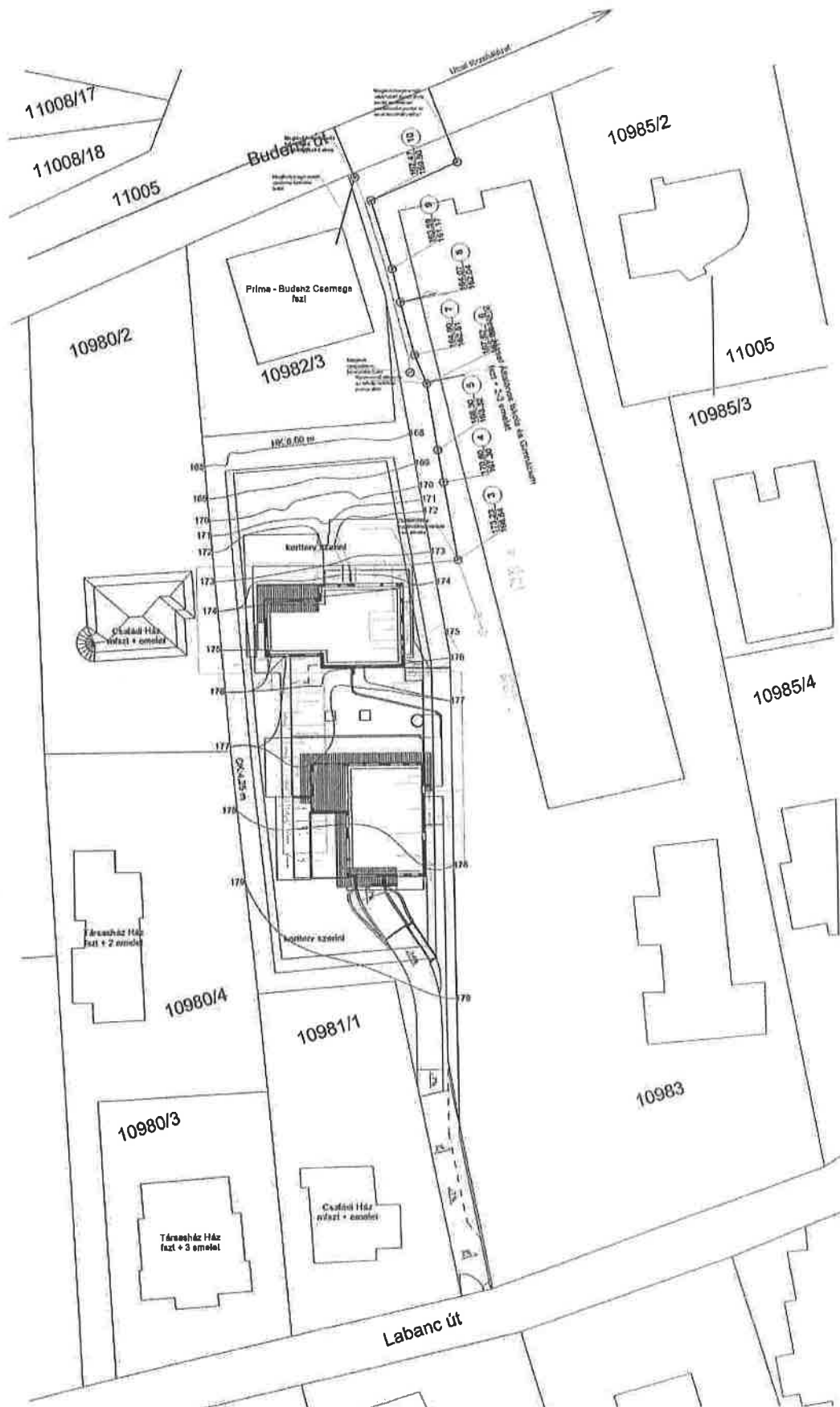
vezető-főtanácsos
osztályvezető



ing.rend.szám 0903/90

HELYSZÍNRAJZ

- MEGLÉVŐ NEM HASZNÁLT NYOMVONAL
- MEGLÉVŐ FELHASZNÁLT NYOMVONAL
- MEGLÉVŐ FÖLDELMÉREZÉS
- MEGLÉVŐ FÖLDELMÉREZÉS



Csizmadiáné Tóth Judit

Feladó: Csizmadiáné Tóth Judit
Küldve: péntek 2023. augusztus 11 13:00
Címzett: Vincek Tibor
Másolatot kap: 'dr. Sándi Klára'
Tárgy: FW: Labanc út 35.

Kedves Tibor!

Az alábbiakban továbbítom, amit még a Labanc u. 35. kapcsán az FCSM-ól kértem és kaptam.

Judit

From: Nagy Antal [mailto:nagya9751@fcsm.hu]
Sent: Friday, August 11, 2023 12:29 PM
To: Csizmadiáné Tóth Judit <Csizmadiane.Toth.Judit@masodikkerulet.hu>
Subject: Re: Labanc út 35.

Tisztelt Tóth Judit!

A Budenz József általános iskola és Gimnázium (Labanc út 31-33., 10983 hrsz) térképi nyilvántartásunk szerint 1db 30-as beton bekötővezetékekkel és 1 db 30-as beton bekötővezeték csomaggal rendelkezik a Budenz úti D100/135T beton közcsontrára, Labanc út irányába 1 db ismeretlen szelvényméretű beton bekötővezetékekkel rendelkezik.

A meglévő bekötővezetékek meglétét és állapotát a jövőhét folyamán helyszíni vizsgálattal is ellenőrizzük, ill. megvizsgáljuk, hogy az ingatlan rendelkezik-e egyéb a térképi nyilvántartásunkon nem szereplő bekötéssel akár a Budenz, akár a Labanc utcai közcsontrára.

A nyilvántartásunk szerint a Gimnáziumra vonatkozóan egy 1982-es tervünk van a tervtárban, ezt az augusztus 21-ei héten tudjuk előkeresni (szabadság miatt).

A Labancz úti D40-es beton egyesített rendszerű közcsontra építési dátuma 1927.01.01.

A vizsgálatot és a tervek előkeresését követően jelentkezni fogok.

Üdvözlettel,



Nagy Antal
Fejlesztési mérnök
+36 1 455 4375
Hálózatfejlesztési Csoport
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

2023. 08. 08. 11:26 keltezéssel, Csizmadiáné Tóth Judit írta:

Kedves Antal!

Még a múlt évben egyeztetünk Marcival a Labanc út 35. sz. (10982/4 hrsz.) ingatlan szennyvízelvezetésével kapcsolatban, ugyanis az ingatlanon 12 lakásos társasházát kívánnak megvalósítani és a szennyvizet az ingatlanon álló korábbi családi házéval azonos nyomvonalon a mellettük lévő, a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon (Labanc út 31-33., 10983 hrsz), azaz a Budenz utcai Iskolán keresztül akarják a Budenz utcai csatornába vezetni.

Álláspontunk kialakításához szeretnék segítséget kérni az alábbiakban:

- Hány szennyvízbekötése van a Budenz utcai iskolának jelenlegi közműállapot szerint?
Elképzelhető-e, hogy az iskolának önálló, a szomszédos ingatlan (Labanc 35.) szolgalmi jogos rendszerétől független rendszere van és külön is köt be a Budenz úti csatornába? Ha bármi anyagotok van a telken belüli rendszerről, azt nagyon megköszönnénk, mert nekünk semmi infónk sincs.
- A Labanc úti szennyvízcsatorna mikor épült, mióta üzemel?

Segítségedet előre is megköszönve, üdvözlettel,

Tóth Judit
beruházási referens
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Beruházási Igazgatóság
Műszaki Osztály
1027 Budapest, Frankel Leó út 5.
Telefon: +361-346-5502
E-mail: csizmadiane.toth.judit@masodikkerulet.hu
Honlap: www.masodikkerulet.hu





Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Iktatószám: I-2021929285
Ügyszám: 035624/2021

Ügyintézőnk: Szilva Annamária

Telefon: 455-4303
E-mail: ugyfelszolgalat@fcsm.hu

Szervezeti egységünk neve, címe:
Értékesítési Igazgatóság
1087 Budapest, Kerepesi út 19

Levelük kelte és száma:

Ügyben eljáró neve: Papp András

Telefon:
Telefax:

Ügyben eljáró címe: 1033 Budapest, Bogdáni út 16/b

Budapesti Közművelődési és Sportértrendező Központ

Igénylő neve: **Fercom Ingatlanhasznosító Kft.**
(Ügyfélszám: 000104353)

Igénylő címe: 1036 Budapest, Károlyi utca 78.

2022. AUG. 04.

XIV/39-17
szám

Melléklet: 6

Előzetes tájékoztató

Tárgy: Előzetes tájékoztató törzshálózatba történő bekötés lehetőségeiről és feltételeiről

Ezen dokumentum nem használható fel az Építésügyi Hatóság előtti használatbavételi engedélyezési folyamathoz.

Tisztelt Ügyfelünk!

Értesítjük, hogy fenti ügyszámon regisztrált előzetes tájékoztatóra vonatkozó kérelmét az alábbi adatok alapján vizsgáltuk.

Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám: **10982/4**

Cím: **1021 Budapest, Labanc út 35.**

Műszaki adatok

Építkezés célja:	ingatlan bekötése törzscsatorna hálózatba, szolgalmi jogosan
Meglevő építmény fő rendeltetése:	családi ház/lakás
Tervezett építmény fő rendeltetése:	négy lakásnál nagyobb társasház
Tervezett építmény pontos megnevezése:	megelevő lakóépület bontása, 2x6 lakásos társasház építése,



Szennyvízelvezetés lakóépület esetén

Meglevő lakások száma (db)	1	Meglevő lakásszám alapján az előző évi, átlagos napi szennyvíz-kibocsátás (m3/nap)	0,00
Elbontandó/átalakítandó lakások száma (db)	1	Elbontandó lakásszám alapján, az előző évi átlagos napi szennyvízkibocsátás (m3/nap)	0,00
Tervezett (építendő) lakások száma (db)	12	Építendő lakásszám alapján tervezett szennyvízkibocsátás (m3/nap)	
Építést követően lakásszám összesen (db)	12	Tervezett szennyvízkibocsátás összesen (m3/nap)	5,24

Nyilvántartásunkban az ingatlanról tárolt további adatok

Ingatlan előtti törzscsatorna kiépítettség állapota: van

Meglevő törzscsatorna jellege: egyesített

Az ingatlan csatornázott: igen

Bekötővezeték kiépítettség állapota: nincs

Több önálló bekötővezeték tartozik az ingatlanhoz: nem

Törzscsatornára történő csatlakozás módja: nem regisztrált szolgalmi jogos, közös bekötés

Társaságunk előzetes tájékoztatása a fentiek alapján

A nyilvántartásunkban szereplő és a megadott műszaki adatok, valamint a rendeltetési cél alapján Társaságunk szolgáltatása a következő feltételek alapján igényelhető:

A tervezést megelőzően Hálózati mérnöki csoportunk véleményét ki kell kérni.

A Szolgáltatói hozzájárulás-kérelemhez az egyeztetésről született dokumentumokat be kell nyújtani.

Speciális feltételek**Műszaki feltételek:**

A terület egyesített rendszer szerint csatornázandó, szenny- és csapadékvíz-elvezetés szempontjából az Ördög-árok főgyűjtőn keresztül a Kelenföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, mely az

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. ■ Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 ■ Internet cím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 ■ Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



- A felhasználni kívánt, 30 cm átmérőjű, beton anyagú bekötővezetéket a beruházás terhére át kell építeni a jelenlegi csatlakozási pont felhasználásával, változatlan átmérővel.
- A bekötővezeték béleléssel történő korszerűsítéséhez nem járunk hozzá.
- Az ingatlan tervezett szennyvízelvezetéséről tervet kell készíteni, melyet be kell nyújtani hozzájárulás kiadása céljából.

Új bekötés esetén, a vonatkozó szabványelőírásokat figyelembe véve, a bekötővezetéket úgy kell megtervezni, hogy az statikailag szilárd, vízzáró és korrózióálló legyen.

Az új szennyvíz-bekötővezeték tervének, valamint az ingatlanon belüli közműcsatlakozás tervének műszaki tartalmi előírásai Társaságunk honlapján kerülnek meghatározásra.

http://www.fcsm.hu/media/files/20210126_MuszakiKovetelmények_kibovített_Vegleges.pdf

Az új bekötővezeték építése esetén műszaki ellenőrzési díjat kell fizetni.

A bevizsgálási díj jelenleg nyíltákos állapotú ellenőrzéskor lakóépület esetén, 15.875 Ft, egyéb létesítménynél 43.815 Ft, takart állapotú ellenőrzéskor, lakóépület esetében 74.295 Ft, egyéb létesítménynél 106.045 Ft. Az árak áfával együtt, bekötővezetékenként értendők.

Az aktuális díjakról az alábbi linken tájékozódhatnak:

http://www.fcsm.hu/ugyfelszolgalat/budapest/szolgaltatasi_dijak/szolgaltatasi_dijak/

Általános feltételek

Szolgáltatói hozzájárulás-kérelem beadásához szükséges dokumentumok:

Kizárólag olyan tervdokumentáció kerülhet benyújtásra, majd elfogadásra, amely az alább felsoroltakat maradéktalanul tartalmazza, és eleget tesz a bekötővezetésekre vonatkozó szolgáltatói irányelveknek.

A bekötés előfeltételét képező Szolgáltatói hozzájáruláshoz szükséges tervdokumentációt csak az alábbiakban felsorolt tervezői jogosultságokkal és Mérnöki Kamarai tagsággal is rendelkező tervezők készíthetik el: Vízgazdálkodási tervezési szakterület (VZ-TEL), Építmények gépészeti tervezési szakterület (G)

A tervek elbírálásához Szolgáltató jogosult az alábbi dokumentumok, adatok kérésére:

- Az ingatlan 60 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolata (TAKARNET rendszerből származó másolat)

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. ■ Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 ■ Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 ■ Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



érkező vizeket a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre továbbítja

Az ingatlanra tervezett 12 db lakás szennyvizét az egyesített rendszerű közcsontra hálózat új házi bekötővezeték építésével és az alábbi feltételekkel fogadni tudja.

Jelen tájékoztatásunk alapján csapadékvíz a közcsontra hálózatba vezetni tilos

A csapadékvizek szikkasztása esetén a szikkasztó rendszernek a közcsontra hálózattal kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 m-re, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 m-re kell elhelyezkednie. A szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 m-rel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasoljuk min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék intenzitás figyelembe vételét. A szikkasztók méretezése Tervezői felelősség. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szikkasztás engedélyezése nem tartozik Társaságunk feladatkörébe.

Hálózatüzemeltetési feltételek:

A megkeresés alapján az ingatlan a Budenz úti közcsontra hálózatra kíván csatlakozni, tekintettel arra, hogy a Labanc úti közcsontra hálózatra történő csatlakozás az ingatlan elhelyezkedése, illetve a fennálló magassági viszonyok miatt jelentős többletköltségekkel, nyomott rendszerű csatornahálózattal, illetve átemelő műtárgy létesítésével lenne megvalósítható.

Az ingatlan a Budenz út irányába közterületi kapcsolattal nem rendelkezik. A Budenz út irányába történő, gravitációs rendszerű szennyvízelvezetés kizárólag a szomszédos, 10983 helyrajzi számú ingatlanon (Budenz út 20-22.) keresztül valósítható meg, szolgalmi jogos házicsatorna-hálózat létesítésével. A Budenz út 20-22. számú ingatlanon oktatási intézmény működik, szennyvízelvezetése a Budenz úti közcsontra hálózatra egy 30 cm átmérőjű, beton anyagú bekötővezetékkel történik. Ezen a bekötővezetéken keresztül kívánják megvalósítani az ingatlanon létesítendő, 12 lakásos társasház szennyvízelvezetését.

Fent részletezett kialakításhoz az alábbi feltételekkel járunk hozzá:

- Az ingatlan szolgalmi jogos házicsatorna-hálózata teljesen független kialakítású legyen a 10983 helyrajzi számú ingatlan házi csatornájától, azzal kapcsolata nem lehet.
- A két csatornahálózatot egy, a beruházás terhére létesítendő, legalább DN1000 átmérőjű telekhatári ellenőrzőaknában kell egyesíteni, ahonnan a Budenz úti közcsontra hálózatra a két ingatlan közös házi bekötővezetéke csatlakoztatható.

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. ■ Levélcím: 1420 Budapest 72, Pf. 114 ■ Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 ■ Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



megfelel).

- Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási feladatokat végző hatósági térképmásolata (TAKARNET rendszerből származó másolat megfelel),
- Tulajdonosi hozzájárulás (amennyiben az ingatlan több tulajdonosa van),
- Szolgalmi jogot alapító szerződés,
- A vízvezetési szolgálat ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemnek az ingatlan-nyilvántartási feladatokat végző hatóság iktatóbélyegzőjével ellátott igazolása,
- Nem lakossági felhasználó esetén a gazdálkodó szervezet bejegyzését igazoló okirat, mely lehet: hatályos, 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyzés vagy cégkivonat és aláírási címpéldány/aláírás minta (a cégjegyzési jogosultság igazolására), vagy egyéni vállalkozás igazolására szolgáló okirat,
- Személyazonosságot igazoló okirat bemutatása,
- Meghatalmazás,
- Építési engedély.

Szenny- és/vagy csapadékvíz törzshálózatba való bekötés iránti hozzájáruláshoz, illetve az ingatlanon belüli szenny- és csapadékvíz-csatarnahálózat átalakításához, vagy bővítéséhez való hozzájáruláshoz szükséges tervdokumentáció minimális műszaki tartalma

1. Műszaki leírás, mely tartalmazza:

- a) a kérelmező (tulajdonos) nevét, postai címét;
- b) az ingatlan - szükség esetén a létesítménnyel érintett szomszédos ingatlanok - helyét (utca, házszám) és helyrajzi számát;
- c) az elvezetendő szennyvíz napi átlagos és csúcsidei mennyiségét (m³/nap), minőségét;
- d) Technológiai szennyvíz keletkezése esetén: da) a tevékenység leírását; db) keletkező technológiai szennyvíz napi és csúcsidei mennyiségét; dc) szennyvíz előtisztító berendezés leírását, műszaki jellemzőit; dd) az előtisztításra, valamint az előtisztítás utáni szennyvízminőségre vonatkozó adatokat;
- e) a szennyvízhálózathoz tartozó berendezések (átemelő, szennyvízmennyiség-mérő stb.) rövid leírását, műszaki jellemzőit;
- f) a tervezett bekötővezeték anyagát és átmérőjét, az utcai gerincvezeték anyagát és átmérőjét;
- g) a kialakításra kerülő aknák és idomok anyagait, méreteit, a lefedésükre szánt fedlapok anyagát, méretét, beépítésének rövid leírását;
- h) tervezői nyilatkozatot a hatályos jogszabályok betartására vonatkozóan.

2. Helyszínrajz (M=1:200, vagy M=1:500 léptékben) feltüntetve:

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. ■ Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 ■ Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 ■ Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



- a) az érintett ingatlant és annak helyrajzi számát, illetve házszámát;
- b) a szennyvízhálózatok léptékhelyes nyomvonalát, átmérőjét, anyagát, lejtését %-ban kifejezve, jellemző pontjainak abszolút magassági adatait, folyásfenék szintjét;
- c) a szennyvízhálózathoz tartozó berendezések (aknák, szennyvíz-előtisztító berendezés, szennyvízmennyiség-mérő stb.) helyét;
- d) a szennyvízhálózattal érintett létesítményeket;
- e) a helyszínrajzon minden esetben fel kell tüntetni a tervezett és a meglévő víziközmű (befogadó közcsatorna-hálózat) és egyéb közművezetékek léptékhelyes nyomvonalát, átmérőjét, anyagát, valamint egymástól, illetve a telekhatároktól való távolságát;
- f) a tervezett ellenőrzőakna, vagy tisztítóidom helyét és távolságát a telekhatártól;
- g) meglévő vízbekötés helye;
- h) léptékhelyes hossz-szelvényt, amely tartalmazza a bekötés és a csatlakozó hálózat, jellemző adatait, műtárgyakat, csatlakozási helyzeteket, különös tekintettel a közcsatorna alakhelyes ábrázolására és a becsatlakozás módjára.
- i) záportároló és/vagy szikkasztó létesítményeket

3. Hossz-szelvény, (MV=1:50, vagy MV=1:100 és MH=1:200, vagy MH=1:500 léptékben) amely tartalmazza:

- a) a meglévő gerincvezetékét és a tervezett szennyvízbekötés magassági nyomvonalvezetését, folyásfenékszintjét
- b) a tervezett bekötővezeték lejtését %-ban kifejezve,
- c) a keresztező közművezetéseket és azok magassági elhelyezkedését.

4. Nem lakossági szennyvízkibocsátás esetén a szennyvízhálózathoz tartozó létesítmények és berendezések építészeti és gépészeti általános terve. Különös tekintettel a beépítendő szennyvízmennyiség-mérő műtárgy kialakítására, típusára, paramétereire. A tervezett mérőbeépítés szerelési rajzai olyan léptékben, amely a műszaki megoldás elbírálhatóságát lehetővé teszi.

A belső gépészeti terv minimális tartalma:

- a) szintenkénti alaprajz,
- b) függőleges csőterv,
- c) épületgépész műszaki leírás.

Szolgalmi jogos szennyvízelvezetés feltételei önálló vagy közös bekötéssel:

Amennyiben az ingatlan szennyvize csak a szomszédos ingatlan(ok)on keresztül vezethető el a

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu

Központi telefonszám: 450-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



szennyvízelvezető-törzshálózatba, úgy szolgáltatói hozzájárulásunk kiadásához az 58/2013. (II.27.) Kormányrendelet 5. mellékletében, valamint az Üzletszabályzatban előírt tartalmú tervdokumentáció mellett, a szolgáltató tel(k)ek tulajdonosa(i)val megkötött szolgalmi jog létesítésére vonatkozó szerződést az ingatlan-nyilvántartási feladatokat végző hatóság érkeztető bélyegzőjével ellátva csatolni szükséges. A szerződésnek tartalmaznia kell a víziközmű szolgáltatás díjának - esetleg víziközmű-fejlesztési hozzájárulás - megfizetésére kötelezett felhasználó nevét. Közös bekötés esetén, a Feleknek a szerződésben a létesítmény közös használatából eredő jogokat és kötelezettséget is rögzíteni szükséges.

Szolgalmi jogos csatorna esetében Társaságunk csak akkor végez vizsgálatot, ha a bekötés szennyvízbeemelő segítségével valósult meg és a beemelő, illetve a közcsatornára csatlakozás közötti szakasz szolgalmi jogot érint (gravitációs elvezetés esetén), vagy amennyiben a vizsgálatot a Felhasználó igényli.

A csatornavizsgálat díját - jelenleg bruttó 38.100 Ft/db-ot - a megrendelő legkésőbb a használatbavételi hozzájárulásunk megkérésekor köteles megfizetni. Az aktuális díjakról az alábbi linken tájékozódhatnak: http://www.fcsm.hu/ugyfelszolgalat/budapest/szolgáltatasi_dijak/szolgáltatasi_dijak/

Térszintnél mélyebben fekvő területek és helyiségek védelmének feltételei:

Az 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 85. paragrafusának 2. bekezdése szerint a gravitációs rendszerű szennyvíz-törzshálózat üzemeltetője az ingatlan előtt húzódó szennyvíz-törzshálózat fedlapszintje feletti szifonszinttel rendelkező lefolyókba jutó szennyvíz károkozás nélküli elvezetését biztosítja. A fedlapszint alatti szifonszinttel rendelkező lefolyók esetén a felhasználó az ingatlan elöntés elleni védelmét visszaáramlás elleni műszaki védelem beépítésével köteles biztosítani.

Építkezés során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába, illetve fővárosi kezelésű árokhálózatba való bevezetésének feltételei:

A bevezetéshez Társaságunktól külön hozzájárulást kell kérni.

Közcsatornába történő bevezetés esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, valamint az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, amelynek részletes feltételeit Társaságunkkal külön megállapodásban szükséges rögzíteni.

Víziközmű(csatornamű)-fejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettség:

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 69. §. (1) bekezdés értelmében:



A nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet

- a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újjépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

(2) Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek.

A kérelmezőnek abban az esetben nem kell a víziközmű-fejlesztési hozzájárulást megfizetnie, amennyiben igazolja, hogy a Vksztv. 69.§ (2) bekezdés alapján mentesül a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetése alól.

Továbbá 2017. július 1-től a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, az igénybejelentés elbírálásának díja, a tervezgyeztetés, adategyeztetés vagy ennek megfelelő szolgáltatás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A víziközmű-fejlesztési alap-hozzájárulás mértéke 539 000 Ft + áfa/m3/nap, mely a Vksztv. alapján kerül megállapításra.

A fizetésre kötelezettek esetében a szolgáltatói hozzájárulás kiadásának előfeltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

Szolgáltatásunk igénybevételehez kapcsolódó további általános információk:

Szennyvíz-bekötővezeték és/vagy a házi szennyvízhálózat létesítése/átépítése esetén, megvalósításukhoz Társaságunk szolgáltatói hozzájárulása szükséges.

Ügyfélszolgálati Irodánkhoz benyújtandó építésre vonatkozó szolgáltatói hozzájárulási kérelemhez új bekötővezeték építése esetén három, házi szennyvízhálózat esetén két példány - A/4-es formátumra összehajtván - M 1:200 léptékű helyszínrajzból és hossz-szelvényből, továbbá nem lakossági szennyvízkibocsátás esetén építészeti és gépészeti tervből álló tervdokumentációt és műszaki leírást,

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu

Központi telefonszám: 459-1000, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



valamint előtisztító berendezés építése esetén, annak tervét és leírását szükséges csatolni.

A szolgáltatói hozzájáruláshoz szükséges tervekre vonatkozó részletes előírásokat az 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

A szolgáltatás igénybevételéhez szükséges a szennyvíz-bekötővezeték (amennyiben nincs, vagy állapota miatt átépítendő) és a házi szennyvízhálózat építési előírásoknak megfelelő kiépítése, melynek költségei - az üzemelő szennyvízelvezetési törzshálózatba csatlakoztatás költségeivel együtt - az ingatlan tulajdonost, vagy a költségeket más jogcímen viselőt terhelik.

A szennyvízelvezetési hely használatbavételéhez - az ingatlan, illetve ingatlanon megvalósult építmény(rész) közműves szennyvízelvezetést szolgáló törzshálózatba történő bekapcsolásához -, társaságunk használatbavételi hozzájárulása szükséges.

A használatbavételi hozzájárulás kiadásának feltétele a közszolgáltatási szerződés megkötése, valamint a gazdálkodó szervezetek esetében, többlet szolgáltatási igény esetén, az egyszeri víziközmű-fejlesztési hozzájárulás befizetésének megtörténte.

A szolgáltatásért a fogyasztónak külön jogszabály szerint díjat kell fizetnie.

A közcsontrába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásokat.

Felhívjuk a figyelmet arra hogy, ha a keletkező szennyvíz minősége nem felel meg az előírásoknak, úgy előtisztításáról gondoskodni szükséges. A tervezett szennyvíz-előtisztító (előkezelő) berendezés megvalósítása vízjogi-engedély köteles.

Szolgáltató nyilatkozata

Jelen előzetes tájékoztatásunk az általunk eddig ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, részvénytársaságunk előzetes, egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza. Tájékoztatásunk nem helyettesíti Társaságunk építéshez szükséges szolgáltatói, illetve használatbavételi hozzájárulását.

Előzetes tájékoztatásunk levelünk keltétől számított egy évig érvényes.

Budapest, 2021. 10. 21.

Tisztelettel:

Melléklet:

Kapják: Eljáró, Tulajdonos(ok), Irattár

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.csm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418





Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Telefon: 346-5559
muranyi.orsolya@masodikkerulet.hu

Beruházási Igazgatóság
Műszaki Osztály
Vinczek Tibor
osztályvezető részére

Helyben

Szám: XIV-34-15/2023.

Tárgy: Szakmai álláspont kérése csatorna
vezeték kiépítése/korszerűsítése
tekintetében a Budapest II. kerület,
Labanc út 35. belterület hrsz. **10982/4**
ingatlant illető, a Budapest II. kerület,
Labanc út 31-33. belterület hrsz. **10983**
ingatlant terhelő szolgalmi jog
fennállásának megállapítása iránt
folyamatban lévő peres eljárásban

Ügyintéző: Murányi Orsolya

Tisztelt Osztályvezető Úr!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a természetben a Budapest II. kerület, **Labanc út 31-33. (Budenz út 20-22.)** szám alatti, belterület **10983 helyrajzi számú** „kivett általános iskola, egyéb épület” megnevezésű 7.414 m² területű ingatlan.

Az ingatlannal közvetlenül szomszédos, a természetben a Budapest II. kerület, **Labanc út 35.** szám alatti, belterület **10982/4 helyrajzi számú** „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 3.143 m² területű ingatlan a Padma Residence Kft. 1/1 arányú tulajdona.

Jelenleg a Padma Residence Kft. felperes által a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat alperes ellen a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 16.P.20.190/2023. sz. alatt indított peres eljárás van folyamatban szolgalmi jog fennállásának megállapítása iránt.

A felperes a telki szolgalmi jog megállapítása és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre irányuló keresetét az elbirtoklásra alapítja. A felperes kifejtette, hogy a jogelőd elbirtoklással szerezte meg a szennyvíz csatorna elvezetésére vonatkozó szolgalmi jogot, amely a korábbi családi ház szennyvíz elvezetését biztosította. A vezetéket a családi ház tulajdonosai építették ki, amely a telekalakítással és az adásvételi szerződéssel került át az alperesi ingatlanra. A felperes az eredeti nyomvonalon kéri az elbirtoklás megállapítását.

A felperes által az ingatlanukon tervezett építkezés következtében az eredeti nyomvonalon egy új, korszerűbb vezeték kerülne kiépítésre, mivel a régi csatornahálózat nem bírná el a vízelvezetést, a régi hálózat nem biztonságos, ezért szükséges a felső szakasz kicserélése.

Exp. 2023. 07. 21.

Az Önkormányzat jogi álláspontja szerint:

- amennyiben a szennyvízelvezetési szolgálat elbirtoklása meg is valósulna, akkor az a családi ház elbontásával megszűnt, mivel a telki szolgálat a családi ház szennyvíz elvezetését szolgálta.
- A 12 lakásos társasház szennyvízelvezetését szolgáló hálózat bekötéséhez, az új vezeték elhelyezéséhez, amelynek tekintetében az elbirtoklás feltételei nem állnak fenn, új szolgálat alapítása szükséges.
- amennyiben az uralkodó telek mentén van kiépített törzshálózat, akkor nem kötelező a szolgálat létesítése. Miután a Labanc utcában a törzshálózat kiépítésre került, ezért a felperesi ingatlan itt is ráköthet a csatornahálózatra. A felperes saját nyilatkozata szerint is új vezeték kiépítését kívánja.

A felperes kiemelte, hogy a labanc utcai bekötés azon felül, hogy jelentősen költségesebb, nem biztonságos, mivel felnyomó rendszert kell kiépíteni, egy esetleges áramszünet esetén a szennyvíz vissza fog csorogni.

A bíróság tájékoztatta a peres feleket arról, hogy azt, hogy az épület elbontásával megszűnt-e a szolgálat, jogkérdésnek tekinti, szükségesnek tartja azonban annak tisztázását, hogy egy teljesen új vezeték kerül-e kiépítésre, vagy csak a meglévő vezeték korszerűsítése történik.

Hivatkozva a jelen levélhez mellékelte, a peres eljárásban az Önkormányzatot képviselő dr. Varga Alexandra ügyvédnő levelére, **kérem szakmai álláspontját arról, hogy ilyen esetben – egy új 12 lakásos 2 épületből álló társasház létrejöttékor – szükséges-e egy teljesen új vezeték kiépítése, vagy elegendő csak a meglévő vezeték korszerűsítése.**

Segítő közreműködését előre is köszönöm.

Budapest, 2023. július 20.

Tisztelettel:



Melléklet:

- dr. Varga Alexandra ügyvédnő 2023. július 10. napján kelt levele

12. számú melléklet

A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

1021 Budapest, Budenz út 20-22. szám alatti

10983 helyrajzi számú,

ÁLTALÁNOS ISKOLA, EGYÉB ÉPÜLET

ingatlanon alapítandó csatorna átvezetési szolgálatom

megváltási értéke meghatározásához

Budapest, 2023. november 9.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:
Szakértő(k) neve:
Az értékbecsülés zárása:
Az értékbecsülés hatálya:
A vizsgálat célja
Megbízó:

Bering Stúdió Kft.
Tóth Péter, dr. Török Tamás
2023.11.09.
2024.02.09.
szolgalmi jog megváltási értékének megállapítása tulajdonosi döntéshez
Budapest II. kerületi Polg. Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlan(ok) adatai

Az ingatlan(ok) megnevezése:

Az ingatlan(ok) címe:

Az ingatlan(ok) leírása:

Kivett, általános iskola, egyéb épület

1021 Budapest, Budenz út 20-22. (10983 hrsz.)

Telek 1 db 7414 m² Épület 2 db m²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Kurucles városrészében, a Budenz úton fekvő önálló ingatlan (általános iskola), valamint annak telekterülete. A vizsgálat célja a nyugati telekszomszéd (10982/4 hrsz.) javára a vizsgált ingatlanon alapítandó 317 m²-t érintő csatorna átvezetési szolgalmi megváltási értékének meghatározása. Az ingatlan közvetlen környezete jellemzően reprezentatív villaépületekkel, és kis lakásszámú, vegyes korú társasházakkal beépített, kertvárosi lakóövezet, a közvetlen szomszédságban egy élelmiszer áruházal. A környék a II. kerületen belül köztes fekvésű: a belső és külső kerületrészek határán helyezkedik el, a két kerületrészt összekötő Hűvösvölgy két oldalán. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető.

A vizsgált telek észak-déli hossz tengelyű, közelítően téglalap alakú. A telek közterülettel északi (Budenz út), és dél oldalán (Labanc út) érintkezik, Budenz úti frontja cca. 33 m-es, Labanc úti frontja 54 m, átlagos mélysége cca. 174 m. A telken belüli szintkülönbség a szabályozási terv szintvonalai alapján kb. 35 m, melyből a déli harmadra 5 m, míg az északi kétharmad részre 30 m esik. A telek beépített azon két iskolaépület áll, egy főépület az északi kétharmadban, míg egy melléképület a déli harmadban, az aktuális felszíni beépítettség cca. 32,7 % (2428 m² (térképmásolatról mért adatok)). Az erős lejtést a főépület teraszház jellegű elhelyezésével kompenzálták. A telek közelítően sík déli harmadában sportpályát és szabadtéri előadóteret alakítottak ki. Az ingatlan keleti oldalán, teljes hosszúságban közforgalomnak megnyitott lépcsőt alakítottak ki a Budenz és a Labanc utak között. A telek észak-nyugati részén, a 10982/3 hrsz-ú ingatlan közvetlenül határos szakaszon, cca. 30 m hosszúságban, kb. 3,0 m szélességű aszfaltozott, közterület felől lezáratlan utat alakítottak mely a vizsgált és a szomszédos 10982/3 hrsz-ú ingatlant is kiszolgálja. A vizsgált ingatlan a közforgalom számára megnyitott lépcső, illetve a 10982/3 hrsz megközelítését is szolgáló szolgalmi út kivételével teljesen kerített, a telek déli részére a gépkocsi behajtás a Labanc út felől biztosított. A telek beépítetlen, illetve burkolatlan területei parkosítottak, gondozottak.

A közterületen (Budenz és Labanc út) minden közmű elérhető. A vizsgált ingatlanra a közhiteles közműterkép szerint minden közmű bekötésre került. A szakvélemény szempontjából fontos csatorna bekötés a vizsgált telek észak-nyugati telekhatára mellett, az aszfaltozott út vonalában fut, majd az északi telekhatár előtt keletre fordul és a főépület bejárata előtt köt be az FCSM Budenz úti gyűjtővezetékébe. A telek keleti oldalán, a közforgalmú lépcső vonalában szintén fut egy csatorna a Budenz út irányába, annak bekötéseiről azonban tervekkel, vagy információval nem rendelkezőnk.

A vizsgálat ingatlanlall nyugat felől szomszédos 10982/4 hrsz-ú ingatlanon 2 épületben, 6-6 lakást tartalmazó lakóépületet létesít a Padma Residence Kft. (továbbiakban Fejlesztő). A beépítés feltétele az épületek teljes közművel való ellátása. A csatorna létesítéshez a Fejlesztő a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-vel való konzultációt követően tervet készített. A tervezet szerint a szennyvíz elvezetése gravitációs úton a telken korábban meglévő épület szennyvíz elvezetésének nyomvonalán történik, szolgalmi jogos házicsatorna-hálózat használatával. A FCSM előzetes tájékoztatásában rögzítette azon igényét, miszerint a házicsatorna-hálózatot belül a Budenz út 10983 hrsz. ingatlan (Budenz utca 20-22., iskola) szennyvízelvezetésétől el kell különíteni a 10982/4 hrsz. ingatlan szennyvíz elvezetését ezért, a meglévő szakaszon is új nyomvonal kiépítése szükséges. Tehát az új csatorna kiépítése részben a vizsgált ingatlan területén történik, annak kiépítéshez az érintett területre vonatkozó szolgalmi biztosítása mellett.

A 10982/4 hrsz-ú ingatlan egy nyeles telek, közterülettel déli oldalán érintkezik, a Labanc utcával egy, a telek belső része felé lejtő nyél kapcsolja össze. Mivel a terület erőteljes északi lejtésű (lásd 3.3.), ezért a közvetlenül határos Labanc utcai közcsatornára gravitációsan nem lehet csatlakozni. A morfológiai viszonyok miatt a Budenz úti közcsatornához való csatlakozás indokolt, gravitációs csatornahálózat észszerűen csak ebbe az irányba létesíthető, amire elvileg a 3 szomszédos ingatlanon keresztül van lehetőség:

- az északi közvetlen telekszomszéd 10982/3 hrsz-ú ingatlan (CBA élelmiszer-áruház) 100%-ban beépített, így a csatorna átvezetés a meglévő épület megbontását igényli, ezért ez kizárható;
- az észak-nyugat felől határos 10980/2 lakóépülettel beépített ingatlanon keresztül a közterületi csatorna elvileg elérhető, azonban az épületek e telekhatártól távol esnek, illetve a telken állt korábbi épület szennyvízelvezetése nem ezen a nyomvonalon volt kiépítve;
- az új társasházi épületek elhelyezkedése, illetve a korábbi csatorna-nyomvonal miatt Fejlesztő a vizsgált 10980/2 hrsz-ú ingatlanon keresztül tudja legegyszerűbben kiépíteni a csatorna Budenz úti közhálózati bekötését.

A fentiek miatt a 10982/4 hrsz-ú ingatlant beépítő társaság szolgalmi jogot és természetbeni csatornabekötést kíván alapítani a vizsgált ingatlan 317 m²-es nagyságú területén, a változási vázrajzon feltüntetett nyomvonalon.

Megváltási érték (nettó)	1 EUR=385 HUF	
Összehasonlító megközelítés	6 000 000 Ft	15 584 EUR
Maradvány szemléletű megközelítés		
Egyeztetett érték	6 000 000 Ft	15 584 EUR

A keletkeztetni kívánt szolgalmi jog megváltási értékének meghatározásához a szolgált ingatlan becsülhető forgalmi értéke nyújthat kiinduló pontot. Mivel egy bejegyzendő szolgalmi jog a jövőre nézve módosíthatja (jellemzően csökkenti) a vizsgált ingatlan forgalmi értékét, ez a becsülhető értékcsökkenés lehet a szolgalmi jog megváltási értéke.

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezéssel volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2023. november 9.

dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbíró

Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbíró,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. SWOT analízis

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Szolgálat megváltási értéke meghatározása

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Szolgálatmalapítási kérelem és csatornavezetési terv
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1021 Budapest, Budenz út 20-22. (10983 hrsz.) alatt nyilvántartásba vett ingatlanon, a szomszédos 10982/4 hrsz-ú ingatlan javára bejegyzendő csatorna átvezetési szolgálat megváltási értékét.

1.3. Az értékebecslés célja

Szolgalmi jog megváltási értékének megállapítása tulajdonosi döntéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. november 8.
- értékelés zárása 2023. november 9.
- értékelés hatálya 2024. február 9. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lapok (2023.10.16.)
- Padma Residence Kft csatorna átvezetési kérelme, műszaki leírása és tervrajza
- szabályozási terv kivonata

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője részt vett és tájékoztatást adott, az ingatlan állapotáról, illetve a használat tapasztalatairól.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslési és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékmeghatározást.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonerőtelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről Megbízót tájékoztatjuk.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Kurucles városrészében, a Budenz úton fekvő önálló ingatlan (általános iskola), valamint annak telekterülete. A vizsgálat célja a nyugati telekszomszéd (10982/4 hrsz) javára a vizsgált ingatlanon alapítandó csatorna átvezetési szolgálat megváltási értékének meghatározása.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.01.16.)

- cím:	1021 Budapest, Budenz út 20-22.
	1021 Budapest, Labanc út 31-33.
- helyrajzi szám:	10983
- terület (m ²):	7414
- megnevezés:	kivett, általános iskola, egyéb épület
- tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1990. LXV. tv.
- jelzalog:	-
- szolgalmak:	Használati jog 110 m ² területre (útszolgálat) jogosult: B-26 Ingatlanhasznosító Kft.
	Vezetékjog 3 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- egyéb:	Vagyonkezelő jog 1/1 arányban, jogosult: Közép-Budai Tankerületi Központ
	használati joga észlelő kút elhelyezésére jogosult: Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság
- széljegyek:	-

A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az Megbízó tulajdonában, de egy tankerület vagyonkezelésében áll. Az ingatlan nem szolgál pénzügyi követelés biztosítékaul, de bejegyezett út, használati és vezetékjoggal, valamint be nem jegyzett közérdekű átjárási szolgálommal (Gyurkovics Mária lépcső) terhelt.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület Szépilona városrészének északi részén, Kurucles városrész határa közelében fekszik.

A Nagy- és a Kis-Hárs-hegy (és a róluk elnevezett Hárshegy városrész) a budai hegyeknek ahhoz a láncához tartoznak, amelyek természetes határát alkották egykor a fővárosnak. Kedvelt kirándulóhelyek ma is, a városrészben a beépített terület aránya viszonylag alacsony, elsősorban a peremterületekre terjed ki. A terület a budai városközponttól mintegy 6-7 km-re elhelyezkedő magas presztízsű lakóövezet, nagy zöldfelületi aránnyal, árnyas, fás utcákkal, jellemzően hegyi panorámával. A telekosztás közepesen sűrű: a közvetlen környezetben nagyobb méretű, jellemzően 2000 m²-t meghaladó telkek is találhatók, a jellemző telekméret azonban 1000-2000 m² közötti. A környék a II. kerületen belül köztes fekvésű: a belső és külső kerületrészek határán helyezkedik el, a két kerületrészt összekötő Hűvösvölgy két oldalán. A völgy alján párhuzamosan fut a Völgy utca, illetve az Ördögárok. A térség tengelye és feltáró útja a Hűvösvölgyi út, melyen számos buszjárat közlekedik, gyors eljutást biztosítva a városközpont felé. A terület másik előnye – a többi külső budai kerülethez képest – a kötöttpályás közlekedés (61-es villamos), mely a Hűvösvölgyi úttal párhuzamos Völgy utcán bonyolódik.

Az ingatlan közvetlen környezete jellemzően 1920-1940 között reprezentatív villaépületekkel, valamint vegyes korú, kislakásszámú társasházakkal beépített, kertvárosi lakóövezet. A telekosztás közepesen sűrű. (1000-1500 m²).

A környék közlekedésileg frekventált: a térséget átszeli a II. kerület fontos észak-déli közlekedési tengelye, a Hűvösvölgyi út. A tömegközlekedési ellátottság jó: a területet érinti kötöttpályás közlekedés, az 56 és 61-es villamosok megállója 2-3 percen belül elérhető.

3.3. Telek

A vizsgált telek észak-déli hossztengetyű, közelítően téglalap alakú. A telek közterülettel északi (Budenz út), és dél oldalán (Labanc út) érintkezik, Budenz úti frontja cca. 33 m-es, Labanc úti frontja 54 m, átlagos mélysége cca. 174 m. A telken belüli szintkülönbség a szabályozási terv szintvonalai alapján kb. 35 m, melyből a déli harmadra 5 m, míg az északi kétharmad részre 30 m esik.

A telek beépített azon két iskolaépület áll, egy főépület az északi kétharmadban, míg egy melléképület a déli harmadban, az aktuális felszíni beépítettség cca. 32,7 % (2428 m², térképmásolatról mért adatok). Az erős lejtést a főépület teraszház jellegű elhelyezésével kompenzálták. A telek közelítően sík, déli harmadában sportpályát és szabadterti előadóteret alakítottak ki. Az ingatlan keleti oldalán, teljes hosszúságban közforgalomnak megnyitott lépcsőt alakítottak ki a Budenz és a Labanc utak között. A telek észak-nyugati részén, a 10982/3 hrsz-ú ingatlan közvetlenül határos szakaszon, cca. 30 m hosszúságban, kb. 3,0 m szélességű aszfaltozott, közterület felől lezáratlan utat alakítottak mely a vizsgált és a szomszédos 10982/3 hrsz-ú ingatlant is kiszolgálja.

A vizsgált ingatlan a közforgalom számára megnyitott lépcső, illetve a 10982/3 hrsz megközelítését is szolgáló szolgálmi út kivételével teljesen kerített, a telek déli részére a gépkocsi behajtás a Labanc út felől biztosított. A telek burkolatlan területei parkosítottak, gondozottak.

3.4. Közművek

A közterületen (Budenz és Labanc út) víz, csatorna, gáz és elektromos közmű elérhető.

A vizsgált ingatlanra a közhiteles közműtérkép szerint minden közmű bekötésre került. A szakvélemény szempontjából leginkább érdekes csatorna bekötés nyomvonala a vizsgált telek észak-nyugati telekhatára mentén, az aszfaltozott út vonalában fut, majd az északi telekhatár előtt keletre fordul és a főépület bejárata vonalában csatlakozik az FCSM Budenz úti gyűjtővezetékébe. Megjegyezzük, hogy a telek keleti hosszoldala mentén, a közforgalmú lépcső vonalában szintén fut egy csatorna a Budenz út irányába, annak nyomvonaláról, műszaki jellemzőiről írásos dokumentációk nem állnak rendelkezésre.

3.5. Felépítmények

A telken két felépítményt azonosítottunk, melyek az elérhető térképmásolaton a valóságnak megfelelő kontúrokkal feltüntetésre kerültek. Az épületekről tervek, adatokat, leírásokat nem bocsátottak rendelkezésünkre, s mivel a vizsgált csatorna vezetési szolgálatom a meglévő felépítményeket nem érinti, ezért az épületek részletes leírását mellőzzük, azokkal csak a tárgy szempontjából szüksége mértékig foglalkozunk.

Főépület (1)

- szintszám:	3
- beépített alapterület	2040 m ²
- hasznos alapterület:	n. a.
- jellemző belmagasság:	n. a.,

Az épület a telek északi harmadába telepített, a tereplejtés miatt teraszos elrendezésű, téglalap alaprajzú iskolaépület, vasbeton tartó- és födémszerkezettel, lapostetővel. A szintek egymáshoz képest eltolt kialakításúak, melyeket egykarú lépcsők kötnek össze., a tantermek a középfolyosók két oldalán nyílnak. A tornatermet a legfelső szint udvari részén alakították ki, kapcsolódva az udvari sportpályákhoz.

Melléképület (2)

- szintszám:	1
- beépített alapterület	388 m ²
- hasznos alapterület:	n. a.
- jellemző belmagasság:	n. a.,

Az épület téglafalás szerkezetű, kishajlású kontyolt nyeregtetővel, cseréppel fedett.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozás

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI. 27.)** rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Lk-2/AI/SZ-4-jelű, építési övezetbe** sorolja.

Az építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
telek							általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt					
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lk- 2/A1/SZ-4	SZ	1000	-	-	40	60	1,5	0,5	35	-	10,5

A telek szabadonállóan, 1,5-es általános és 0,5-ös parkolási szintterületi mutató és 10,5 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 40%-ban építhető be.

Építési hely a szabályozási terven nincs kijelölve, a telek beépíthető területét a KÉSZ 27. § (1)-(4) szerinti elő-, oldal- és hátsókerti távolságok érvényesítésével lehet meghatározni. Jelen esetben az oldalkert legalább 3,0 m, az előkert legalább 5,0 m.

A telken a létesíthető funkciók erősen korlátozottak: az övezeti előírások szerint lakófunkció nem, csak a lakossági alapellátást biztosító egészségügyi, illetve oktatási intézmény helyezhető el.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan folyamatos használatban van, az épületben a Budenz József Általános Iskola működik.

A telek nyugati oldalán biztosított útszolgálat a használatban lévő CBA élelmiszeráruház megközelítését biztosítja, rendszeres használatban van.

A telek keleti oldalán húzódó lépcső közterületként használt, a szabályozási terv az átjárás közterületi jellegének fenntartását rögzíti.

A szolgálatomhoz kapcsolódó beruházás

A vizsgált ingatlannal nyugat felől szomszédos 10982/4 hrsz-ú ingatlanon 2 épületben, 6-6 lakást tartalmazó lakóépületet létesít a Padma Residence Kft. (továbbiakban Fejlesztő). A beépítés feltétele az épületek teljes közművel való ellátása. A csatorna létesítéshez a Fejlesztő a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-vel való konzultációt követően tervet készített. A tervezet szerint a szennyvíz elvezetése gravitációs úton a telken korábban meglévő épület szennyvíz elvezetésének nyomvonalán történik, szolgalmi jogos házicsatorna-hálózat használatával. A FCSM előzetes tájékoztatásában rögzítette azon igényét, miszerint a házicsatorna-hálózaton

belül a Budenz út 10983 hrsz. ingatlan (Budenz utca 20-22., iskola) szennyvízelvezetésétől el kell különíteni a 10982/4 hrsz. ingatlan szennyvíz elvezetését ezért, a meglévő szakaszon is új nyomvonal kiépítése szükséges. Tehát az új csatorna kiépítése részben a vizsgált ingatlan területén történik, annak kiépítéshez az érintett területre vonatkozó szolgalmat biztosítása mellett.

A 10982/4 hrsz-ú ingatlan egy nyeles telek, közterülettel déli oldalán érintkezik, a Labanc utcával egy, a telek belső része felé lejtő nyél kapcsolja össze. Mivel a terület erőteljes északi lejtésű (lásd 3.3.), ezért a közvetlenül határos Labanc utcai közcsatornára gravitációsan nem lehet csatlakozni. A morfológiai viszonyok miatt a Budenz úti közcsatornához való csatlakozás indokolt, gravitációs csatornahálózat észszerűen csak ebbe az irányba létesíthető, amire elvileg a 3 szomszédos ingatlanon keresztül van lehetőség:

- az északi közvetlen telekszomszéd 10982/3 hrsz-ú ingatlan (CBA élelmiszer-áruház) 100%-ban beépített, így a csatorna átvezetés a meglévő épület megbontását igényli, ezért ez kizárható;
- az észak-nyugat felől határos 10980/2 lakóépülettel beépített ingatlanon keresztül a közterületi csatorna elvileg elérhető, azonban az épületek e telekhatártól távol esnek, illetve a telken állt korábbi épület szennyvízelvezetése nem ezen a nyomvonalon volt kiépítve;
- az új társasházi épületek elhelyezkedése, illetve a korábbi csatorna-nyomvonal miatt Fejlesztő a vizsgált 10980/2 hrsz-ú ingatlanon keresztül tudja legegyszerűbben kiépíteni a csatorna Budenz úti közhálózati bekötését.

A fentiek miatt a 10982/4 hrsz-ú ingatlant beépítő társaság szolgalmi jogot és természetbeni csatornabekötést kíván alapítani a vizsgált ingatlan 317 m²-es nagyságú területén, a változási vázrajzon feltüntetett nyomvonalon.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Jó elhelyezkedés	Erőteljes lejtés
Panoráma	Nyújtott telekalak
Közterület két irányból határos, megosztható	Elhelyezhető funkciók korlátozott volta (lakófunkció nem telepíthető)
Jó tömegközlekedési kapcsolat	A keskeny telket két irányból szolgalmak terhelik (lépcső és út)
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
Telekmegosztás	

4. PIACI HELYZET

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt, mely értékek 2023-ra jelentős mértékben, 1,0-1,5%-kal növekedtek.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális

kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2020Q3	2021Q3	2022Q4	2023Q2
irodaház	5,75%	5,25%	5,00%	6,50%
bevásárlóközpont	6,25%	6,25%	5,35%	6,75%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,75%	5,45%	6,00%
logisztikai ingatlan	7,25%	6,50%	5,50%	6,75%

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

A keletkeztetni kívánt szolgalmi jog megváltási értékének meghatározásához a szolgáló ingatlan becsülhető forgalmi értéke nyújthat kiindulási pontot. Mivel egy bejegyzendő szolgalmi jog a jövőre nézve módosíthatja (jellemzően csökkenti) az érintett ingatlan forgalmi értékét, ez a becsülhető értékcsökkenés lehet a szolgalmi jog megváltási értéke.

A bejegyzendő szolgalmi jog megváltási értékének meghatározása kapcsán a következő szempontok vizsgálatát tartjuk szükségesnek:

- a létesülő csatorna korlátozza-e a telken álló felépítmények használatát (Használati hatás)

válasz: a terven szereplő nyomvonal nem érinti a vizsgált telken álló felépítményeket, a 10982/4 hrsz-ú ingatlan tervezett csatornabekötése a vizsgált 10983 hrsz-ú ingatlan főépülete mellett, de annak csatornabekötésétől függetlenül tervezik megvalósítani

- a létesülő csatorna szűkíti-e a telek távlati beépíthetőségi lehetőségeit, vagy a jelenleg fennálló beépítési tartalék kihasználhatóságát (Hatás a beépíthetőségre)

válasz: a tervezett csatorna nyomvonala sem a jelenlegi, sem az OTÉK alapján prognosztizálható jövőbeni építési helyet nem érinti (a csatorna nyomvonala a KÉSZ által meghatározott minimális oldalkerti sávon belül van), az esetlegesen fennálló beépítési tartalék kihasználható

- a jövőbeni szolgálat hatással van-e a vizsgált ingatlan intimitására, a használat más személy általi zavartalanságára (Intimitást zavaró hatás)

válasz: a csatorna kiépítése nem valósítható meg az ingatlan jelenlegi használatának zavarása nélkül, valamint a kiépítés után a műtárgy időszakosan felügyeletet és/vagy tisztítást igényelhet, mely a vizsgált ingatlanra történő bejárás zavaró hatása nélkül nem megvalósítható

jelent-e valamilyen biztonsági, állékonysági kockázatot a csatorna megépítése, illetve üzemeltetése a vizsgált ingatlanra nézve (Állékonysági kockázat)

válasz: igen, a kiépítés nyomvonala támfalak és a vizsgált ingatlanon álló iskola főépülete mellett húzódik, így a földtámasz bolygatása óhatatlanul kockázatot rejt magában, a kiépítés után előálló csatorna 12 lakás szennyvizét szállítja majd a főgyűjtő felé, annak esetleges sérülése potenciális kockázatot jelent. E kockázatokat

jellemzően biztosítással fedezik, azonban biztosítási kötelezettség hiányában akkor járunk el helyesen, ha legalább részben e veszélyekkel is számolunk,

- **a bejegyzendő szolgalmi jog befolyásolhatja-e egy jövőbeni potenciális vevő döntését az ingatlan megvásárlásáról (Értékesítési hatás)**

válasz: tapasztalatunk szerint egy potenciális vevőt óvatosságra intenek a bejegyzett szolgalmi jogok, melyek nem ritkán alapos vizsgálatot igényelnek, ezért előnybe részesítenek egy „tiszta” tulajdoni lappal rendelkező ingatlant

A fenti kérdések megválaszolása után eldönthető, hogy mivel a bejegyzendő jog sem a jelenlegi felépítmények használatát nem érinti, ezért az értékmeghatározásnál, a felépítményektől mentes (fiktív) telek forgalmi értékéből indulunk ki.

A fentiek alapján az is megállapítható, hogy a tervezett nyomvonal nem befolyásolja a telek jelenlegi, vagy prognosztizálható jövőbeni beépíthetőségét, hanem hatásai a nyomvonalra és közvetlen környezetére összpontosulnak, ezért az értékmegállapítás alapját a szolgálommal érintett terület értékére korlátozzuk.

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A fejlesztési ingatlan-együttes piaci értéke meghatározásának egyik lehetséges módszere az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsítő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

- **Lokáció:** A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a közvetlen környezet, illetve II. kerület középső és külső része, illetve a XI-XII. kerületek belső, középső zónái;
- **Méret:** elsősorban >5000 m² mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz,
- **Övezeti besorolás:** a telepíthető funkció erőteljesen korlátozott, jellemzően csak intézményi fejlesztésre alkalmas telkek, azaz a lakófejlesztési célú telkek a körből kizárandók

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait, valamint bérleti díjait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos épületár számításánál a pincék és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
Fejlesztési ingatlanok bontandó felépítménnyel 2020-2021(adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, XII. Istenhegyi 62 (2021.02)	844	(0)	Beépítetlen fejlesztési terület a I-XII/K-SZ3 övezet. Felszíni beépítés: 65%, szabadonállóan, építménymagasság: 9,0 m, szintterületi mutató: 2,2 alapintézményi épület építhető		202,0	239
Budapest, II. Váry köz (2020.12.30)	5 158	(305)	Műemlékvédelem alatt álló kúriaépülettel beépített fejlesztési terület a II/A kerületrészen. Lke-2/AI/SZ-9 övezet. Felszíni beépítés: 25%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,75 +0,5 alapintézményi épület építhető		448,0	87
Budapest, II. Váry köz (2020.12.30)	7 570	(0)	Beépítetlen fejlesztési terület a II/A kerületrészen. Lke-2/AI/SZ-9 övezet. Felszíni beépítés: 25%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,75 +0,5 alapintézményi épület építhető		590,0	78

Az összehasonlítás egysége

- közel azonos beépítési paraméterekkel rendelkező zöldmezős telkek esetén alapterületi négyzetméter (m²),
- ellenőrzésképpen megvizsgáljuk a létesítendő GLA-ra vetített fajlagos értékeket is, de nem ez az értékképzés alapja

Területi egyenmősítés, redukció

- nem szükséges, homogén területekről van szó;

Elsődleges korrekciók (a tranzakció jellegére vonatkozóan)

- eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az egyetlen kínálati ár pályázati értékesítésre vonatkozik, ezért legfeljebb -5%-os korrekciót alkalmazunk.
- tranzakció körülményei jellemzően arra vonatkozik, hogy ingatlan vagy az ingatlant tulajdonló társaság üzletrésze került értékesítésre. Ide tartozik, amennyiben az árat befolyásolta valami „nem piaci” körülmény (önkormányzati, állami értékesítés, cégcsoporton belüli értékesítés).
- tranzakció dátuma a 12 hónapnál korábbi adásvételek esetében a piac változásait lekövető pozitív korrekció alkalmazása indokolt.

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízsére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtéviszonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető területre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejleszthető terület e különbözetet már nagyrészt tartalmazza.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.

	Vizsgált	Összehasonlító adatok		
		1.	2.	3.
Település	Bp., II.	Bp., XII	Bp., II.	Bpest, II.
Városrész	Szépilóna	Istenhegy	Pesthidegkút	Pesthidegkút
Utca, közterület	Budenz	Istenhegyi út	Váry	Váry
Házszám	20-22			
Terület	m2	7 414	844	5 158
Övezet	Lk-2/Al/SZ-4	I-XII/K-SZ.3	Lke-2/Al/SZ-9	Lke-2/Al/SZ-9
Beépíthetőség	40%	65%	25%	25%
Építménymagasság	m	10,50	9,00	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	1,50	2,20	0,75
Építhető felszíni terület	m2	2 966	549	1 290
Építhető szintterület	m2	11 121	1 857	3 869
Kínálati ár	eFt			
Értékesítési ár	eFt		202 000	448 000
Dátum			2021.02	2021.01.
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	109,51	108,79	115,81
Kínálati korrekció				
Tranzakció jellege				
Dátum szerinti korrekció		15%	15%	15%
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	125,93	125,108	133,178
Kiindulási érték		100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%			
mikrokörnyezeti jellemzők	100%	-5%	10%	10%
megközelítés	100%			
zöldfelület	100%			
területi méret	100%	-5%		
alak, lejtésvizonyok	100%			
közművek	100%			
telekfejlesztések	100%			
beépítés, bontás	100%		-5%	-5%
beépíthetőség	100%			
fejlesztési terv, építési engedély	100%			
egyéb hasznosítási korlátok	100%			
panoráma, benapozás	100%			
egyéb (nyeles telek)	100%			
Korrekció mértéke		90%	105%	105%
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	125,97	112,597	139,837
Súly		3	33%	33%
EGYEZTETETT ÉRTÉK	Ft	1 400 935 552		
	EUR	3 638 794		
Szolgalmmal érintett telekrész	m2	317		
ÉRINTETT TERÜLET ELVI ÉRTÉKE	Ft	59 899 726	317 m2	
A szolgalm értékesítő hatása				
Hatás a jelenlegi használatra	0%	0		
Hatás a beépíthetőségre	0%	0		
Intimitást zavaró hatás	2,5%	1 497 493		
Állékonysági kockázat	5,0%	2 994 986		
Értékesítési hatás	2,5%	1 497 493		
Összesen	10,0%	5 989 973		
SZOLGALMI JOG MEGVÁLTÁSI ÉRTÉKE	Ft	6 000 000		

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült elvi forgalmi értéke összesen

1 400,0 M Ft. A szolgalmmal érintett ingatlanrész becsült értéke 60,0 M Ft

A szolgalm megváltási értéke kerekítve 6 000 000 Ft.

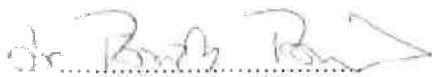
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

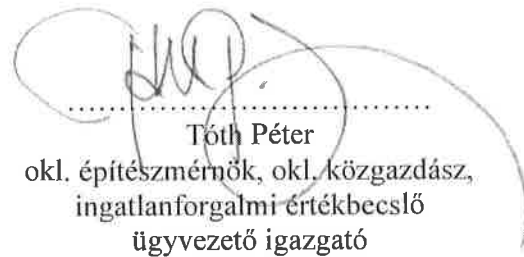
**A vizsgált ingatlant terhelő csatorna átvezetési szolgálat becsült megváltási értéke
kerekítve 6 000 000 Ft
azaz
hatmillió Ft.**

A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

Budapest, 2023. november 9.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő
ügyvezető igazgató



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

Oldal: 1 / 3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/400068/2023
2023.10.16

Szektor: 53

BUDAPEST II. KER.

Belterület 10983 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II. KER. Budenz út 20-22.
1021 BUDAPEST II. KER. Labanc út 31-33.

LRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 7415 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett általános iskola, egyéb épület	0	7414	0.00

ILRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 154615/1998/1993.02.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 1455/1912

törlő határozat: 154615/1998/1993.02.19

jogcím: kisajátítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/0 törlő határozat: 154615/1998/1993.02.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 60455/1975.X:22

törlő határozat: 154615/1998/1993.02.19

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: II.KER.TANÁCS VB. MŰVELŐDÉSÜGYI OSZTÁLY
cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 184083/1/2016/16.11.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 154615/1998/1993.02.19

törlő határozat: 184083/1/2016/16.11.24

jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL
cím: 1277 BUDAPEST Mechwart tér 1

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 184083/1/2016/1993.02.19
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 154615/1998/1993.02.19
jogcím: határozat kijavítása
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1024 BUDAPEST II.KER Mechwart liget 1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/400068/2023
2023.10.16

Szektor: 53

BUDAPEST II. KER.

Belterület 10983 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 82511/1/2017/17.01.27
jogcím: - 2011. évi CXCV. tv
utalás: II /4.
jogállás: vagyonkezelő
név: KÖZÉP-BUDAI TANKERÜLETI KÖZPONT
cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Margit körút 15-17.
vagyonkezelésbe nem kerülő "konyha, ebédlő, orvosi szoba, Budenz J. Alapítványi Gimnázium".

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34409/1983/1983.09.09

Egyéb a T -29651 számú térrajz alapján az ingatlan területe a 10982/4 helyrajzi számú ingatlanból lejegyzett 372 m²-elnövelve, majd a 7 m²-rel csökkentve a terület, ami a 10982/4 hrsz-u ingatlan- hoz hozzájegyezve azok után a ingatlanterülete 7415 m²-re kiigazítva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 116842/1991/1991.08.07

Használati jog a észlelő kút elhelyezésre. .

jogosult:

név: KÖZÉP-DUNAVÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

cím : 1088 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 41

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 185979/2/2009/09.10.21

törölő határozat: 209800/1/2009/09.12.11

Elutasítás

használati jog bejegyzés elutasítása.

jogosult:

név: B-26 INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Balogh Ádám utca 24.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 209800/1/2009/09.12.11

törölő határozat: 44299/2/2010/10.02.10

Elutasítás

használati jog bejegyzésének elutasítása.

jogosult:

név: B-26 INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Balogh Ádám utca 24.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44299/2/2010/09.12.11

Használati jog

a szerződés szerint, 110 nm területre.

jogosult:

név: B-26 INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Balogh Ádám utca 24.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/400068/2023
2023.10.16

BUDAPEST XLKER.

Szektor: 53

Belterület 10983 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 115913/3/2010/10.05.13

Vezetékjog

3 m2 területre.

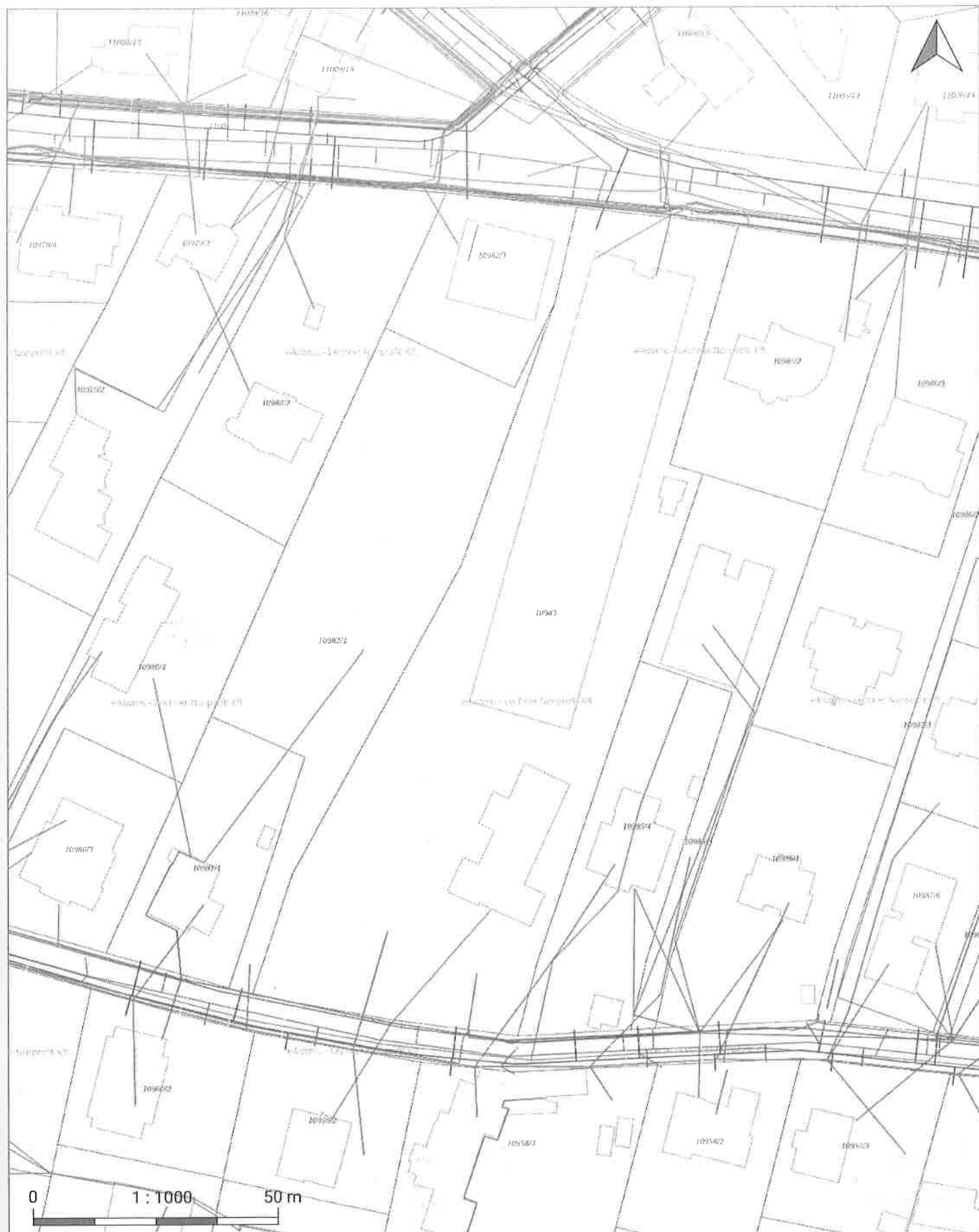
jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

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.

TULAJDONILAP VÉGE



1021 Bp., Budenz út 20-22.

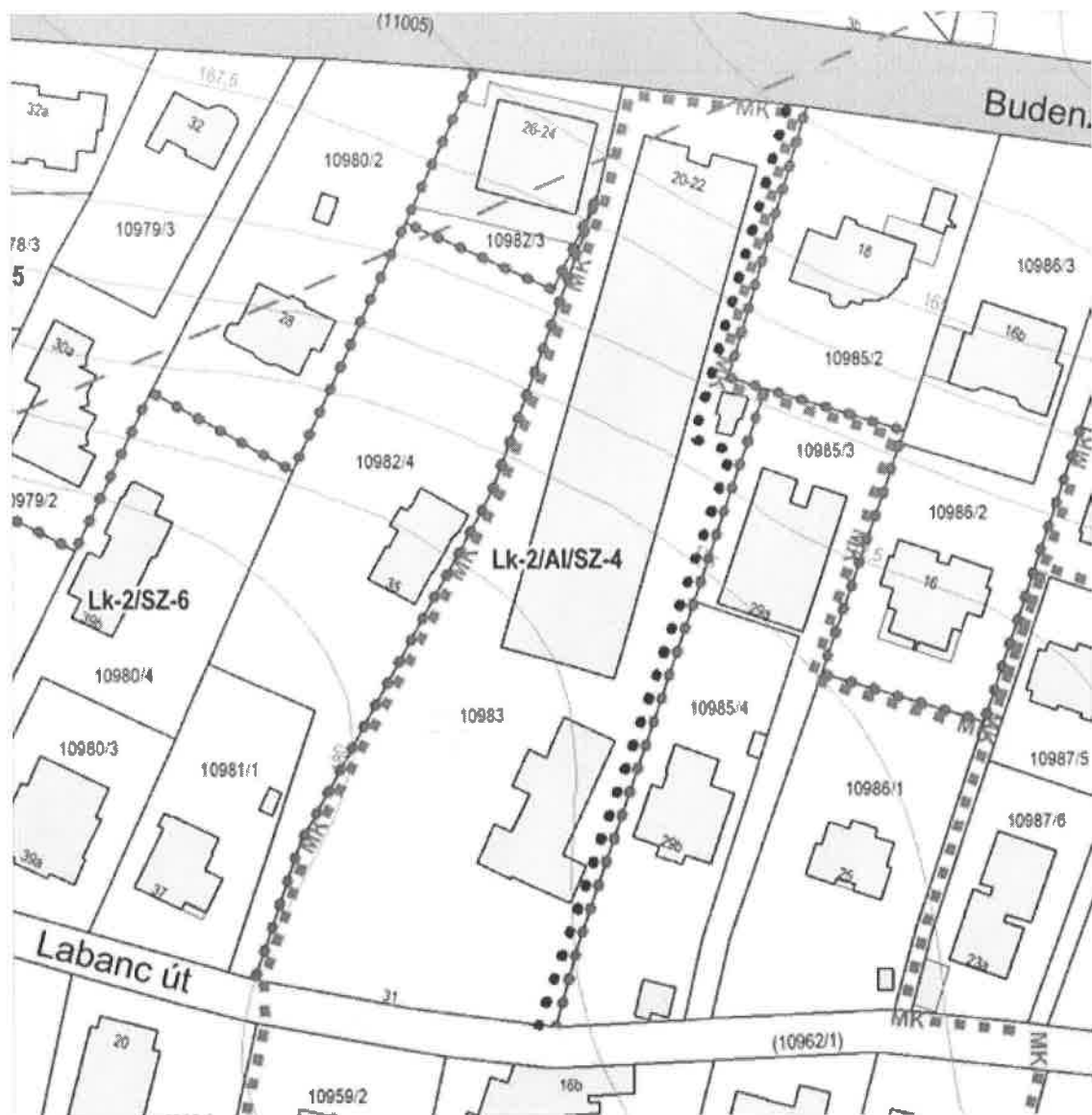
10983 hrsz



E-KÖZMŰ

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2023. 11. 09.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											Sz.	többirol	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÓNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület					
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
4.			övezetszoport	terület (m ²)	sávszélesség (m)	mélység (m)	szódfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagasság (m)	P _{max} v. legfőbb horizontális magasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átalakított szintterület osztószáma	terület arányán	egyedi előírás a lapján
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:							T	T _{sz}	T _m	Z %					
9.	Lk-2/AI/SZ-4	SZ	1000	-	-	35 / § 20	40	60	1.5	0.5	10.5	-	x	x	x	
Beépítési mód			Intézményi jelölés/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma	
SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zártkörű			AI = alapintézmény EI = intézményi domináns Te = templom Sp = sportpálya A = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút	A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakórendeltetés esetén S = szaroktelek esetén P = parkolóhely pótlás Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetében = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítás esetén kedvezmény (bóbblet)	É _m = épületmagasság utcai P _{max} = parkánymagasság N _l = legfőbb homlokzatmagasság É _{tp} = épület legmagasabb pontja É = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter = = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint									
															megjegyzés: DTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján	

86. § (1) Az Lk-2/AI/SZ jelű építési övezetek jellemzően alapintézmények, az Lk-2/EI/SZ jelű építési övezetek jellemzően intézmények és az Lk-2/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló**.

(2) Az Lk-2/AI/SZ-1, Lk-2/AI/SZ-2, Lk-2/AI/SZ-3, Lk-2/AI/SZ-4, Lk-2/AI/SZ-5, Lk-2/AI/SZ-6, Lk-2/AI/SZ-7, Lk-2/AI/SZ-8, Lk-2/AI/SZ-9, Lk-2/AI/SZ-10, Lk-2/AI/SZ-11, Lk-2/AI/SZ-12, Lk-2/AI/SZ-13, építési övezetben

- a) a 84. §-ban meghatározott rendeltetések közül csak
 - aa) alapintézményi,
 - ab) az alapintézmény fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
 - ac) kizárólag szolgálati lakás rendeltetés létesíthető;

b) az a) ponttól eltérő, a Rendelet hatálybelépése előtt már meglévő rendeltetés megtartható, legfeljebb a beépített alapterületének 15%-ával bővíthető a beépítési paraméterek együttes betartásával;

c) az **Lk-2/AI/SZ-2** építési övezetben a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető;

d) az **Lk-2/AI/SZ-4**, **Lk-2/AI/SZ-9**, **Lk-2/AI/SZ-12** építési övezetben a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya vagy játszóterület esetén alkalmazható;

e) az **Lk-2/AI/SZ-4** építési övezetben továbbá, a Szabályozási Terven a hrsz.:10983 ingatlanon rögzített „*javasolt gyalogos kapcsolat*” mentén a Gyurkovics Mária lépcső helyigénye és közhasználata biztosítandó.

Budapest, II. kerület Labanc utca 35. 10982/4 HRSZ csatorna bekötés

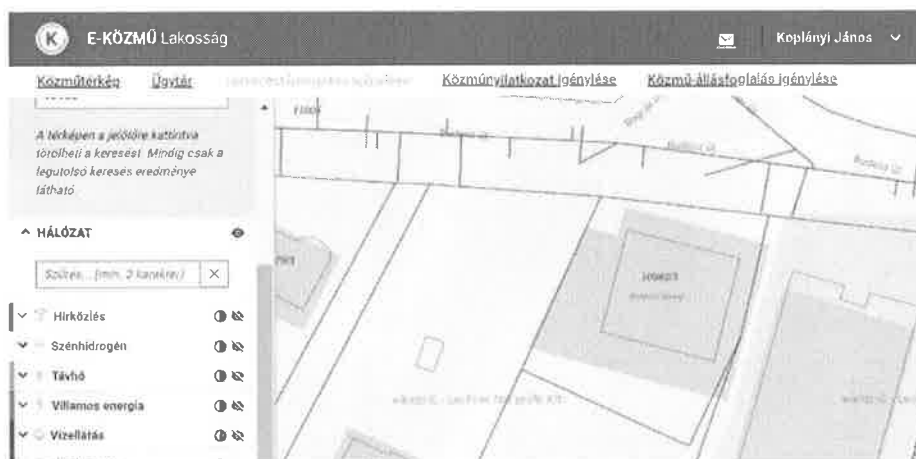
Melléklet: Csatorna bekötés - Helyszínrajz

Előzmény:

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt (továbbiakban FCSM) által kiadott előzetes tájékoztatás a törzshálózatba történő bekötés lehetőségeiről és feltételeiről (iktatószám: I-201929285; ügyszám: 035624/2021) érvényessége 2022.10.21. dátummal érvényét veszítette. A beruházó (Padma Residence Kft, 1036 Bp, Lajos utca 78.) kezdeményezte az előzetes tájékoztatás dokumentum újbóli kiadását 2023.08.02. dátummal. A beadott kérelem oka nem csupán a lejárt határidő, hanem azon tény, miszerint az FCSM nyilvántartásában az érintett Budenz úti (20-22 és 24-26) ingatlanok bekötései nem azonosak a helyszínen feltárt nyomvonalakkal.

Eltérések az FCSM nyilvántartásától (lásd alábbi FCSM közmű térkép az e-közmű oldaláról):

- A 10983 HRSZ ingatlan csatorna vezetéke, az FCSM térképétől eltérően, az épület főbejáratával szemben köt be az utcai törzshálózatba
- A 10982/3 HRSZ ingatlan, az FCSM térképétől eltérően, nem saját ingatlanon köt be, hanem a 10983 HRSZ ingatlanon keresztül



Műszaki leírás:

A beruházás során 12db lakás kerül kialakításra. A szennyvíz elvezetése gravitációs úton a korábban meglévő épület szennyvíz elvezetésének nyomvonalán történik, szolgalmi jogos házicsatorna-hálózat használatával. Figyelembe véve FCSM előzetes tájékoztatásában azt az igényt, miszerint a házicsatorna-hálózaton belül a Budenz út 10983 HRSZ ingatlan (Budenz utca 20-22., az iskola épülete) szennyvízelvezetése nem történhet együtt a 10982/4 HRSZ ingatlan szennyvíz elvezetésével együtt, az alábbiak szerint részletezett és mellékelt tervben bemutatott műszaki megoldás létesül.

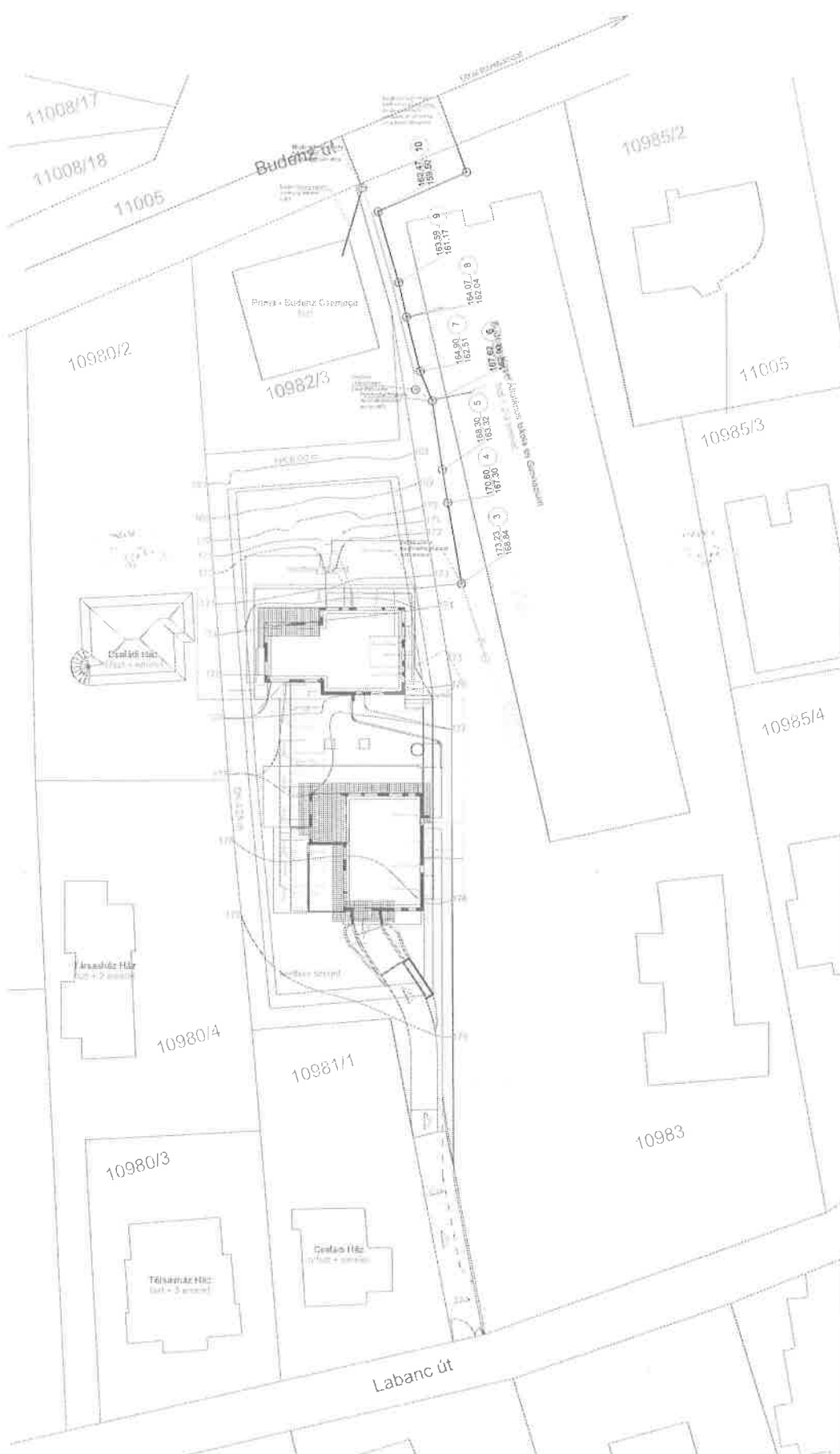
A 10982/4 HRSZ ingatlan szennyvize a meglévő házicsatorna-hálózaton belül a terven jelölt 3. számú aknába köt bele (korábban elbontott épület volt csatorna bekötési pontja). A nyomvonal további felhasználásával a szennyvíz az 5. számú aknáig kerül leveztetésre (lila színnel jelölt szakasz). Az 5. számú aknába köt bele a 10983 HRSZ ingatlan (iskola) szennyvize. Az 5. számú akna előtt a 10982/4 HRSZ ingatlan szennyvíz nyomvonala kilép a meglévő hálózat nyomvonalából. Az 5. számú aknától új nyomvonal létesül a meglévő hálózati nyomvonallal párhuzamosan (narancssárga színnel jelölt szakasz), attól 1m védőtávolságban. A telekhatár előtt meglévő/megmaradó átadó/egyesítő aknába köt bele az új házicsatorna-hálózat nyomvonal, ahol egyesítésre kerül a 10982/3 HRSZ ingatlan szennyvizével. A telekhatári átadó akna létrája kicserélésre kerül annak rossz állapota miatt. A törzshálózatba (piros színnel jelölt nyomvonal) történő bekötés a telekhatári átadó aknában meglévő/megmaradó bekötő vezetéken keresztül történik meg. Így teljesül FCSM feltétele, miszerint a 10983 és 10982/4 ingatlan szennyvize külön kerül elvezetésre.

A 10983 HRSZ ingatlan szennyvize az 5. számú aknától, változatlan nyomvonalon halad tovább (kék színnel jelölt szakasz), majd a 10. sz. aknában fordul el az épület főbejárata felé. Az épület főbejárata előtt lévő aknán keresztül köt bele az utcai törzshálózatba.

Budapest, 2023. október 11.

HELYSZÍNRAJZ

----- Vízvezetékvezeték (térvezés)
 ----- Vízvezetékvezeték (térvezés)
 ----- Vízvezetékvezeték (térvezés)
 ----- Vízvezetékvezeték (térvezés)



1000

$M=1:1000$

BKHH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2023. Május 02.



1029369130002023

Kl száma:

Melléklet (db): ...

Aláírás:

Hívatalból jevitva,

2023 MAR 26



05 03 2023

Assess: Faintest P

sedm. g. št.: 9907

of public but

Farkas Péter
földmérő

ing, reid, szám 0903/90

[illegible]

2007-2008

[illegible]

Az áltérési elv szerint a területen az állami igazgatási szervek, a bíróságok, a köznevelési, a kultúra, a sport, a szociális és a egészségügyi szférák működését szolgáló intézmények, valamint a közérdeket szolgáló egyéb szervezetek működését kell biztosítani.

2023 MAY 26

<http://www.sagepub.com/journalsPermissions.nav>

PA. SALAHON GABOR
Zaradnók.

Ing. J. M. S. S. S.

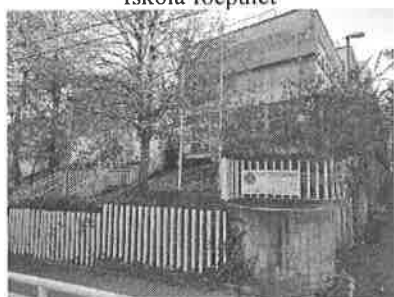
07/21/22



Iskola főépület

Szolgalmi út

Szolgalmi út



Szolgalommal érintett terület



Tervezett bekötési pont

10982/4 hrsz (kérelmező)

Szolgalommal érintett terület

