



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: A Tópark területén található önkormányzati terület hasznosításáról- ZÁRT

MELLÉKLETEI:

- Útnet Kft. levele, - Útnet Kft. adózási kérelme és melléklete 2021, - Útnet Kft. előszerződés és szerződés 2016, 347/2021.(XII.16.) KT határozat, - alaprajz oktatási terület, - fotódokumentáció

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2022. június. 30.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Oktatási, Kulturális és Egészségügyi Bizottság, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: Bajnok Lajos, Mészáros Ildikó

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Szervezési Osztály, Pénzügyi Osztály, Útnet Kft., Műszaki Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Veres-Czinege Anita közművelődési és köznevelési referens

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka jegyző

2022. június 10.



BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/142, 144

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Tópark területén található önkormányzati terület hasznosításáról- ZÁRT

Az Útnet Építő Kft. és Biatorbágy Város Önkormányzata 2016. július 7-i keltezéssel településrendezési szerződést, és ingatlan használati előszerződést kötött. A településrendezési szerződés szerint az Útnet Építő Kft. és a Lavinamix Építő Kft. (Beruházók) kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Tópark beruházás keretén belül 1 bölcsődei- és 2 óvodai csoportszobát (800 nm), egy körzeti megbízotti irodát (20 nm) és egy 300 nm-es egészségügyi ellátásokhoz kialakított helyiséget létesítenek, melyekre Biatorbágy Város Önkormányzatának 50 év időtartamra ingyenes használati jogot biztosítanak. A szerződés 6. pont f) alpontja szerint a szerződéses megállapodások 5 évente felülvizsgáltra kerülnek a beruházás gazdasági eseményei és annak hozadékai alapján. A Beruházó a lakások, üzletek megépítésével párhuzamosan kialakította a szerződésben vállalt bölcsődei, és óvodai helyiségeket is, figyelembe véve az Önkormányzat igényeit. A Budakeszi Építésügyi Hatóság 2019. augusztus 15. napján kelt határozata alapján a „C” épület földszintjére megtörtént a funkcióváltás, oktatási-nevelési funkcióval.

A Tópark területén jelenleg 0-3 éves korosztályból 23 fő és a 4-6 éves korosztályból 5 fő rendelkezik lakhellyel/tartózkodási hellyel. Sem a Benedek Elek Óvodába, sem a Gólyafészek Bölcsődébe nem érkezett felvételi kérelem a Tópark területéről. A *nemzeti köznevelésről szóló törvény végrehajtásáról szóló 229/2012. (VIII.28) kormányrendelet 37/D. § (1) bekezdése* alapján „Új köznevelési intézmény, új feladatellátási hely alapításával, köznevelési intézmény szüneteltetést követő újraindításával, új köznevelési alapterület ellátásával összefüggő kérelmet a tárgyév augusztus 31-éig, év közben létesített óvoda, kollégium, pedagógiai szakszolgálat esetén a működés megkezdését követő tizenötödik napig lehet benyújtani. E határidő elmulasztása jogvesztő.”

A helyiségek területének birtokbavétele az Önkormányzat által ezidáig nem történt meg, így egyelőre a közös költség összege sem kerül felszámításra. A tópark „C” épülete társasház, így a használókat közös költség (használati díj) terheli, melynek összege jelenleg 500 Ft/nm/hó. Az Útnet Kft. 2022. május 16. napján kelt levele alapján ez az összeg 2019. nyara óta 18.361.183 Ft.

Amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy birtokba veszi az összes, a településrendezési szerződésben említett helyiséget, melynek összes alapterülete körülbelül 1120 nm, a közösköltség a jelenlegi 500 Ft/nm/hó összeggel számolva megközelítőleg 560.000 Ft/hó lenne.

Jelenleg a „C” épület önkormányzati helyiségei közül egy csoportszobát az Önkormányzat beleegyezésével egy magániskola használ, mely a mellékelt alaprajzon külön jelölésre került.

Az Útnet Kft. a 2021. évben az építményadó mérséklése tárgyában kérelmet nyújtott be az Önkormányzat felé, melyről a Képviselő-testület határozata jelen előterjesztés melléklete. A társaság kéri a mélygarázsos helyek tekintetében az adózási dokumentáció (előterjesztés

melléklete) újbóli felülvizsgálatát és az Önkormányzat számára fenntartott létesítményekre vonatkozóan egy nyilatkozat kiadását, azok hasznosítására vonatkozóan. Az Útnet Kft. levele az előterjesztés melléklete.

Kérem a Képviselő-testületet döntésük meghozatalára a Tópark területén található önkormányzati terület hasznosításával kapcsolatban!

Biatorbágy, 2022. június 8.

Tarjáni István s.k.
polgármester

„A”

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő- testületének ../2022. (VI.30.) határozata

A Tópark területén található önkormányzati terület hasznosításáról

ZÁRT

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Tópark területén található önkormányzati terület hasznosításáról szóló előterjesztést és

az Útnet Építő Kft. és Biatorbágy Város Önkormányzata 2016. július 7-i keltezéssel településrendezési szerződés 6. pont f) alpontja szerinti felülvizsgálat keretében úgy határoz, hogy

1. **lemond** az Útnet Építő Kft. és Biatorbágy Város Önkormányzata között 2016. július 7-i településrendezési szerződés 6 bekezdés f) pontja szerinti helyiségek használati jogáról,
2. **felhatalmazza a polgármestert a határozatban foglaltak végrehajtása érdekében az Útnet Építő Kft-vel történő egyeztetések lefolytatására,**
3. felkéri a jegyzőt a szerződés előkészítésére, felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.,
4. az építményadó felülvizsgálatára az őszi adórendelet módosításakor kerüljön sor.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály

„B”

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő- testületének ../2022. (VI.30.) határozata

A Tópark területén található önkormányzati terület hasznosításáról

ZÁRT

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Tópark területén található önkormányzati terület hasznosításáról szóló előterjesztést és úgy határoz, hogy

- 1) az Útnet Építő Kft. és Biatorbágy Város Önkormányzata között 2016. július 7-i településrendezési szerződés 6 bekezdés f) pontja szerinti helyiségeket.....időpontban veszi birtokba, vállalja az átvételt követően az átvett helyiségek tekintetében az ingatlan használati előszerződés 1. pont 1.3 alpontjában meghatározottak szerint a közös költség megfizetését, azok fenntartásával járó

terheket – kivéve a rendkívüli javítási és helyreállítási munkákat-, a közüzemi díjakat és az érintett ingatlanok tekintetében az átvétel napjával az ingatlan használati előszerződés 1. pontjának 1.4 alpontjában meghatározottakra kiterjedő biztosítást köt, és viseli annak díját. A felmerülő kiadásokat a 2022. évi költségvetés általános tartalékkerete terhére biztosítja.

- 2) felhatalmazza a polgármestert az ingatlan használati előszerződés 1. pontjában hivatkozott végleges használati szerződés aláírására, és annak az ingatlannyilvántartásban történő bejegyzése érdekében szükséges intézkedések megtételére, és dokumentumok aláírására,
- 3) az építményadó felülvizsgálatára az őszi adórendelet módosításakor kerüljön sor.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály

„C”

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő- testületének ../2022. (VI.30.) határozata

A Tópark területén található önkormányzati terület hasznosításáról

ZÁRT

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Tópark területén található önkormányzati terület hasznosításáról szóló előterjesztést és az Útnet Építő Kft. és Biatorbágy Város Önkormányzata 2016. július 7-i keltezéssel településrendezési szerződés 6. pont f) alpontja szerinti felülvizsgálat keretében úgy határoz, hogy

- 1) **hozzájárul** ahhoz, hogy az Útnet Építő Kft. és Biatorbágy Város Önkormányzata között 2016. július 7-i településrendezési szerződés 6 bekezdés f) pontja szerinti helyiségeket az ÚTNET Kft. kizárólagosan használhassaév időtartamra, az Önkormányzat időpontot követő használati jogának fenntartása mellett,
- 2) felkéri a jegyzőt a használati szerződés előkészítésére, felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására, és annak az ingatlannyilvántartásban történő bejegyzése érdekében szükséges intézkedések megtételére, és dokumentumok aláírására.
- 3) az építményadó felülvizsgálatára az őszi adórendelet módosításakor kerüljön sor.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály



Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.

Biatorbágy, 2022. május 16.

Tarjáni István Polgármester úr
Hajdu Boglárka Jegyző Asszony
részére

E-mail: 05.18.

Tárgy: nyilatkozat kérése az Önkormányzat számára megvalósított létesítményekre vonatkozóan

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Jegyző Asszony!

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	12734
Iktatás ideje:	2022-05-23 05.24.
Iktatószám:	Sz/233-1/2022
Ügyintéző:	

Mint az Önök által is ismert tény Biatorbágy Város Önkormányzata és az ÚTNET Kft 2016. július 7. napján településrendezési szerződést kötött egymással.

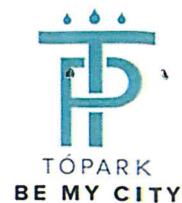
A szerződés célja az volt, hogy a Tópark projekttel kapcsolatosan a TSZT építési övezeti előírásai módosításra kerülhessenek. A szerződés rendelkezik többek között arról, hogy az Útnet Kft-nek az eredményes településrendezési eljárás esetén milyen feltételeket kell teljesíteni az Önkormányzat felé. Kötelezettséget kellett vállalnunk

- Körzeti megbízott i iroda helység;
- Egy bölcsődei és két óvodai csoport szoba kialakítással önkormányzati fenntartású intézmény;
- 300 m² egészségügyi alapellátáshoz kapcsolódó helység biztosítására.

A szerződés arról rendelkezik, hogy a cél megvalósítója kizárólag helységet biztosít és megszerzi a használatbavételi engedélyt, valamint a földhivatali nyilvántartásban bejegyezhető módon 50 évre ingyenes használatot biztosít az Önkormányzat számára.

2019. július 25-e óta folyamatosan kérjük Önöktől a helységek átvételét szóban, írásban egyaránt, de ez a mai napig nem történt meg, annak ellenére, hogy társaságunk a kötelezettségnek eleget tett. Az eltelt évek alatt többféle kifogást is jelzett az önkormányzat arra vonatkozóan, hogy a nevelési oktatási intézmény átvétele, elindítása miért nem valósult még meg, melynek egyik ilyen pontja volt a gyermekek létszáma. Szeretnénk rögzíteni, hogy nem volt feladatunk és úgy gondoljuk most sem az, hogy megfelelő gyermek létszámot biztosítsunk az elindításhoz, a mi feladatunk a megvalósítás és a helység biztosítása volt.

Az Önkormányzat nyilvánvalóan a szerződést megelőzően számításokat végzett és ez alapján írta elő számunkra a biztosítandó helységeket. Tájékoztatjuk Önöket hogy az engedélyezett 350 db lakás megvalósult, bár a köztünk lévő megállapodásnak erre nem volt kitétele csupán azért említjük, mert úgy gondoljuk a feltételeket a 350 db engedélyezett lakásszám alapján írta elő az Önkormányzat.



A fentiekben röviden összefoglalt előzményeket figyelembe véve ezúton kérjük Önöket, hogy az Önkormányzat által előírt létesítményeket szíveskedjenek üzemeltetésre átvenni és egyúttal szíveskedjenek társaságunkat tájékoztatni az óvoda-bölcsőde és az egészségügyi szolgáltató nyitási dátumáról.

Amennyiben az Önkormányzat a szerződéssel ellentétben nem kívánja az előírt létesítményeket átvenni és üzemeltetni akkor, arról egyértelműen lemondani szíveskedjenek. Megelőzvéen a további hosszadalmas levelezést ismételten jelezzük, hogy nem tudjuk elfogadni azt, ha az Önkormányzat csak néhány évre kíván lemondani jogáról, tekintettel arra, hogy mint azt szintén többször ismertettük, ez esetben a helységek továbbra sem lesznek hasznosíthatóak hiszen, az esetleges üzemeltetők hosszú távra terveznek. Elmondani kívánjuk ismét azt is, hogy a megvalósított óvoda bölcsőde intézmény kifejezetten az önkormányzati előírások szerint létesült, így annak más módú hasznosítása további befektetést kíván társaságunktól a megvalósítás és a 2019. óta felmerült üzemeltetési költségeken túlmenően.

Több ízben jeleztük Önök felé, hogy az át nem vett létesítményekkel összefüggésben 500 Ft / m² üzemeltetési díj merül fel minden hónapban, mely költséget társaságunk az Önkormányzat helyett viseli 2019. nyara óta, mára ez a költség 18.361.183 Forint összeget jelent az elmúlt évekre. Kérjük, ezen költség vállalása tekintetében is egyértelmű nyilatkozatukat, mert társaságunknak ilyen kötelezettsége nem volt az Önkormányzat felé.

Szinte napra pontosan egy évvel ezelőtt megkerestük Önöket azzal a témával, hogy a pandémia okozta globális változások miatt a projekt jelenlegi funkcióit közösen vizsgáljuk felül arra vonatkozóan, hogy a lakásszámot további 210 db lakással bővíteni tudjuk. Erre azért lett volna szükség, mert az irodapiac változásai az ismert okok miatt olyan mértékűek és irányúak, hogy az eredeti koncepció alapján nem látjuk a hosszú távú fenntarthatóságot. Célszerűnek tűnt és tűnik most is az a megoldás, hogy a jelenlegi lakásszám bővítésével hosszútávon tud a tópark fenntartható lenni üzemeltetési szempontból. Ezzel a megoldással a tervezett önkormányzati üzemeltetésű intézmények kihasználtsága is biztosan növelhető lett volna és a projekt vonzóbbá vált volna a vállalkozások (irodák) számára, mely nem csak az üzemeltetést tenné fenntarthatóbbá, de adó bevételt is generálna a város számára.

Kértük Önöket, hogy látogassák meg a projektet, szerettük volna megmutatni az aktuális készültséget és a helyszínen bemutatni további terveinket. Tekintettel a Tópark projekt méretére és egyedi jellegére úgy gondoltuk, hogy ez a város számára is jelentős és mindenképpen pozitív beruházás. A bejárás nem igazán volt sikeres, mert a testületből csupán három képviselőt érdekelt Biatorbágy városának ezen része.

Természetesen ennek fényében kérelmünk el sem jutott testületi ülésig és az intézmények átadása kapcsán sem történt előrelépés.

Ezt követően, mérlegelve lehetőségeinket 2021. október 20. napján benyújtottunk Önök felé egy telepítési tanulmánytervet, melyben kértük a településrendezés eszközeinek módosítását legalább a tekintetben, hogy a jelenlegi övezeti besorolásban elhelyezhető 350 db maximalizált lakásszám 404 db lakásszámra módosításra kerülhessen. Erre azért lenne szükség, hogy társaságunk a meglévő lakó épületek lakásait – ide értve lehetőség szerint az Önök által át nem vett egészségügyi rész kihasználását is - optimalizálni tudja.



Ezen túlmenően, külön ügymenet útján benyújtottunk egy kérelmet Önök felé az építményadó felülvizsgálatának tárgyában a mélygarázs – azon belül is különös tekintettel a parkolóhelyek megközelíthetőségére vonatkozó részek - adó mérséklésének vonatkozásában, mely álláspontunk szerint a településen csak ezt a projektet érinti.

2021 december 14. napján a Bizottsági ülésen meghívásukra személyesen részt vettünk. A bizottság az ülésen a településrendezési terv módosítására vonatkozó kérelmünk befogadását nem támogatta, bár a benyújtott tanulmányterv bemutatta, hogy a városra negatív hatása nincs, megjegyezzük eddig sem volt a projektnek. Mivel az óvoda-bölcsőde és egyéb intézmények is ezen napirendi pontban szerepeltek a testület az elutasítást követően szót sem ejtett ezek átvételéről és üzemeltetéséről.

Adózási kérdésben sem volt kérelmünk támogatható, Önök azt „fenyegetőnek” érezték és tájékoztattak, hogy az Önkormányzat „sosem tett olyan vállalást, hogy minden módon fenntartója vagy megmentője lesz a Tópark beruházás projektjének, vagy akár más helyi vállalkozásnak és üzleti célú elképzelésnek.”

Nyilvánvalóan félreérthette a benyújtott, adózásra vonatkozó dokumentációnkat az Önkormányzat, ha azt fenyegetőnek értékelte. Annak érdekében, hogy e tárgyban javaslatot terjeszthessünk az Önkormányzat felé szükséges volt összefoglalni azon jogszabályokat, precedenseket, melyet tanulmányunk tartalmazott. Szükséges volt magyarázatot is adnunk – melyet példával is bemutattunk – kérelmünk megalapozottsága érdekében.

Tájékoztatásként szeretnénk elmondani, hogy a már több, mint 1 éve használatbavételi engedéllyel rendelkező B és G jelű épületeink irodai kihasználtsága 0%-os. A jelenlegi adózási szabályozás mellett nem tudunk megállapodást kötni egy olyan céggel, aki 10 db autóparkolót kívánna például 500 m² iroda bérleményéhez, mert a dokumentációban is írt megközelítési útvonal csak úgy hozható létre, ha a környezetében lévő, adott használattal nem érintett részeket is használatbavételi engedélyeztetjük, mellyel adófizetési kötelezettségünk keletkezik olyan mélygarázs részekre, melyekhez valós használat csak évek múlva fog realizálódni. Erre tekintettel bátorítottunk benyújtani Önök felé egy javaslatot az adó mérték differenciálásra vonatkozóan.

Kérjük Önöket, hogy a dokumentáció javaslatait ismételten megfontolni szíveskedjenek és kérjük annak bizottsági újra tárgyalását.

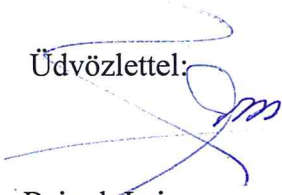
Kérjük továbbá a fentiekre tekintettel nyilatkozatunkat az Önkormányzat számára fenntartott létesítményekre vonatkozóan megküldeni szíveskedjenek.



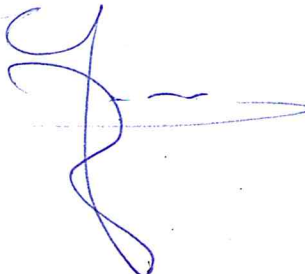
Elkeserítő számunkra azon tény, hogy bár országunk minden szeglete fejlődik, a városvezetések támogatják a beruházásokat, új fejlesztéseket, addig Biatorbágyon, a központtól távolabb eső részen erre Önök semmilyen lehetőséget nem látnak, együttműködési kísérleteink rendszerint kudarcba fulladnak.

Bármilyen kérdés esetén állunk rendelkezésükre.

Üdvözlettel:



Bajnok Lajos
ügyvezető



Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a
Dr. Hajdu Boglárka Jegyző
részére

Biatorbágy, 2021. október 22.

Tárgy: Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testületének az építményadóról szóló 25/1997.(12.31.) számú önkormányzati rendeletének módosítására irányuló javaslatok megfogalmazása

Tisztelt Jegyző Asszony!

2021. október 13. napján történt egyeztetésre hivatkozva ezúton küldjük a helyi építményadóztatás vonatkozásában készített felülvizsgálati és módosítási javaslatunkat.

Az építményadóztatás mögöttes jogszabályi rendszere

A helyi adóról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: „Htv.”) értelmében az építményadó hatálya alá tartozik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsnak, gépjárműtárolónak feltüntetett épület, épületrész azon területe, amely zárt tetővel és oldalfalakkal kialakított elválasztott teret alkot, függetlenül annak hasznosításától. Ezen adókötelezettségnek az alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa, több tulajdonos esetén pedig a tulajdonosok az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdoni hányadaik arányában osztoznak az adóalanyiságon. Vállalkozások részére építményadóban mentesség, kedvezmény nem biztosítható.

A részben zárt oldalfal önmagában még nem eredményezi a Htv. épület fogalmának való meg nem felelést, ugyanakkor, ha egy adott helyiség felülről nem fedett (nem rendelkezik tetővel), úgy annak területe már nem számítható az építményadó alapjába.

A Rendelet szabályozási rendszere

Biatorbágy Város Önkormányzatának (a továbbiakban: „Önkormányzat”) az építményadóról szóló 25/1997.(12.31.) számú rendelete (a továbbiakban: „Rendelet”) külön meghatározza a teremgarázs fogalmát, ami szerint az a parkoláson kívüli egyéb fő funkcióval rendelkező épület (szűkebb értelemben több lakásos lakóház) több állásos garázként kialakított részei; kialakítása lehet mélygarázs, parkolóház vagy térszín alatti és térszín feletti résszel is rendelkező több szintes parkoló (a továbbiakban együttesen: „teremgarázs”).

Az Önkormányzat az építményadót főszabály szerint az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete alapján veti ki.

A Rendelet 9. §-a rendelkezik a különböző építményadó mértékekről, az alábbiak szerint.

„9. § (1) Az adó mértéke az építmény adókötelezettség alá eső minden egész m²-e után évi 320 Ft.

(2) Az adó mértéke az épület, épületrész adókötelezettség alá eső minden egész m² -e után évi 480,-Ft, ha az épület/épületrész vállalkozási vagy üzleti célt szolgál.

(3) Biatorbágy Város mindenkor hatályos Településrendezési eszközei szerint a „Gksz” jelű kereskedelmi szolgáltató területén, a „K-Ker” jelű különleges bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi területén, valamint a „KÖu” jelű közlekedési területén az adó mértéke minden egész m² után 600,-Ft.

(4) Biatorbágy Város mindenkor hatályos Településrendezési eszközei szerint a „Gksz” jelű kereskedelmi szolgáltató területén, a „K-Ker” jelű különleges bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi

területén, valamint a „KÖu” jelű közlekedési területén az 5000 m²-t meghaladó alapterületű építmény esetén az adó mértéke minden egész m² után 900,-Ft.

(5) Teremgarázs esetén az adó alapja az adóalanyra jutó tulajdoni hányadrész.”

A Htv.-ben foglalt mentességeken túl a Rendelet 5. §-a tartalmazza az adómentes tényállásokat:

„5. § (2) *Mentes az adó alól:*

a) a lakás hasznos alapterületéből 150m²;

b)

c) a gépjármű tarolására szolgáló épület, épületrész alapterületéből 45 m².

(3) A (2) bekezdés a) és c) pontjában megfogalmazott mentességet kizárólag magánszemély adóalany, egy ilyen típusú – nem bérbeadás vagy vállalkozás céljára szolgáló – épülete, épületrésze vonatkozásában veheti igénybe.

(4)

(5) Osztatlan közös tulajdonban lévő épületek esetén a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott mentesség épületrészenként érvényesíthető.

(6) A (2) bekezdés c) pontjában meghatározott mentesség kizárólag egy ilyen típusú épület (épületrész) vonatkozásában vehető igénybe.

(7) Teremgarázs esetében a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott mentesség az adóalanyra jutó tulajdoni hányadrészre érvényesíthető.”

A Rendelet jogszabályi megfelelésének véleményezése

Az Alaptörvény rögzíti, hogy a helyi önkormányzat rendeletet alkot, meghatározza költségvetését és annak alapján önállóan gazdálkodik, és - törvény keretei között - dönthet a helyi adók bevezetéséről, fajtájáról és mértékéről.

A helyi adó kivetése nem kötelező, ha azonban a képviselő-testület élni kíván adóketési jogával, azt kizárólag önkormányzati rendeletben, és a Htv. keretei között teheti meg. **Az adóztatási jogát gyakorló önkormányzatnak tehát lehetősége van a Htv.-ben meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel kibővíteni, illetve az adó mértékét az adótárgyak és adóalanyok szerint differenciáltan meghatározni. Ezt azonban az Alaptörvény alapelvei rendelkezéseinek figyelembe vételével teheti meg, vagyis a szabályozást a helyi viszonyokhoz, valamint az adóalanyok teherviselő-képességéhez kell igazítani.**

Az adókötelezettség törvényi okból, a tulajdonolt vagyontömegre tekintettel keletkezik. Ez azt jelenti, hogy a kötelezettség tartalma, mértéke a vagyontömeg értékéhez – amely egyben az adóalany teherviselő képességét is jelenti – igazodó kell legyen. Ez az alapja a vagyonadók esetében az adózókkal szembeni azonos (önkormányzati) jogalkotói elbánásnak.

A Htv. 7. § g) pontjának rendelkezései előírják az önkormányzati jogalkotó számára, hogy „*az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének*”. Ebből az önkormányzatoknak egy ún. differenciálási kötelezettsége keletkezik, mely szerint **az adó mértékének meghatározásakor kötelesek mérlegelni az adóztatandó ingatlanok rendeltetését, az értékekben fennálló különbségeket, adott esetben az egyéb, például földrajzi elhelyezkedésében (pl. árterület) fennálló különbségeket.**

A Kúria több esetben is kiemelte **a helyi sajátosságok** értékelésénél az adóztatott vagyontömeg értékét is befolyásoló, általában mérlegelendő tényezőket. Ezek – egyebek mellett – **a következők: ingatlan hasznosítása, rendeltetése, belterületi vagy külterületi besorolása, egyéb fizikai adottságai, úgymint**

pl. az ingatlan hasznosíthatóságát kedvezőtlenül, avagy éppenséggel kedvezően befolyásoló helyi körülmények, és a forgalmi értéke.

A Rendeletet megvizsgálva rögzíthető, hogy vannak olyan elemei, amelyek alapján lehet következtetni arra, hogy az Önkormányzat igyekezett a fent részletezett, Alaptörvény által előírt differenciálási kötelezettségének eleget tenni. A Rendelet ugyanis az Önkormányzat közigazgatási területén kialakított övezetek szerint eltérő adómértékeket állapít meg, illetve több adómentességet is biztosít.

Azonban, ha például a teremgarázsokat, mint olyan építményeket érintő szabályozást vizsgáljuk, amelyek fizikailag ugyan egy épületnek minősülnek, de bennük jellemzően több, nem önálló adótárgynak minősülő gépjármű beálló (parkolóhely) került kialakításra, amire maga az adóztatás irányul, úgy kijelenthető, hogy ezek az adótárgyak (a tulajdonosi szerkezetre tekintet nélkül) egy homogén csoportot képeznek. Ilyen esetben pedig érvényesülnie kell annak az elvnek, miszerint az azonos csoportba tartozó adóalanyok azonos kezelésre, szabályozásra tarthatnak igényt, míg a különböző csoportba tartozók akár eltérő szabályozásra is számíthatnak.

Erre tekintettel pedig felmerül, hogy ugyanazon teremgarázs-építményen belül a tulajdonos és tulajdonos közti megkülönböztetés – figyelemmel az építményadó tárgyára (az adótárgyra és az adókötelezettség tárgyára is) – indokolatlan és sértheti az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdéseit.

Álláspontunk szerint a Rendelet által kialakított szabályozás e körben pontosítandó, elkerülendő, hogy a szabályozás struktúrája felvesse a diszkriminatív jogalkotásként való minősítést a következőkre figyelemmel.

A Rendelet értelmében magánszemély adóalanyok esetében a 45 m² hasznos alapterületet (teremgarázs-beálló esetén a tulajdoni hányad alapján meghatározva) meg nem haladó gépjármű beállók adómentesek, az azok után fizetendő építményadó mértéke 0 Ft/m², míg a 45 m² hasznos alapterületet meghaladó beállók után adófizetési kötelezettség keletkezik, függetlenül attól, hogy a tulajdonos magánszemély vagy jogi személy. Továbbá a sávosan kialakított adómértékek révén előfordulhat, hogy egy teremgarázs ingatlanban egy magánszemély tulajdonosnak a rá eső, tulajdoni hányada alapján számolt, 45 m²-t meghaladó parkolóhelye után a Rendeletben megállapított magasabb adómértékkel kell adóznia, pusztán abból kifolyólag, hogy az épület, amiben a gépjármű beálló található az 5000 m²-t meghaladja.

A jogalkotónak ugyan széles körű jogosítványa van arra, hogy kiket milyen okból tesz kivételezetté, azonban, ha rendeletében a jogalkotó kedvezményt biztosít, akkor a jogalkalmazás nem sértheti az egyenlőség és a hátrányos megkülönböztetés tilalmának alkotmányos elveit.

A fent említett példák alapján pedig ezeknek az elveknek a sérelme egyértelműen felmerülhet, akár a teremgarázon belül található parkolóhelyek, akár a teremgarázs és egy más típusú, ámde funkcióját tekintve lényegében azonos, tehát gépjármű tárolására szolgáló épület, épületrész viszonylatában nézzük is az adókötelezettség alakulását a jelenlegi szabályozás mentén. A Rendelet alapján egy nagyobb garázs vagy több teremgarázs-beálló tulajdonlása esetén is csak a 45 m²-t meghaladó parkolóhely alapterület után kell adót fizetni a magánszemélyeknek, amely kedvezményt az Önkormányzat csak egyszer engedi levonni magánszemély tulajdonosonként és nem teremgarázs-beállónként.

Az így kialakított gyakorlat azt eredményezi, hogy a magánszemély tulajdonosok egyáltalán nem, vagy csak több mint három teremgarázs-beálló tulajdonlása esetén (ekkor azonban a legmagasabb adómértékkel számolva) kötelezettek építményadó fizetésére, míg **a vállalkozások bármiféle**

mentesítési lehetőség nélkül, automatikusan a legmagasabb adómértékkel adóznak tekintettel a teremgarázs övezeti elhelyezkedésére.

Ugyan a Htv. adókedvezmény, mentesség alkalmazását nem engedélyezi gazdálkodó szervezetek számára építményadóban, azonban az adóalanyok részére az építmény funkciójára figyelemmel differenciált adómérték megállapítható. Ez a fajta differenciálási szemlélet jelen esetben kifejezetten indokolt lenne, hiszen az könnyen belátható, hogy egy teremgarázs-beálló funkcióját és hasznosítását figyelembe véve semmi másra nem alkalmas, mint csupán gépkocsi tárolására.

A fentiek mentén felmerülhet, hogy az Önkormányzat Rendelete az adózók között nem azonos módon, nem azonos szemlélettel osztotta szét a közterheket, illetve, hogy az adózók között alkalmazott megkülönböztető elbánás sem vezethető vissza a Htv.-ben foglalt valamely, ezt legalizáló rendelkezésre. Erre tekintettel a teremgarázs-beállókra kivetett építményadó esetén felmerülhet az **aránytalanság és a diszkriminatív** jelleg, mivel a jelenlegi helyi szabályozás elsősorban a tulajdonosi szerkezet szerint differenciál, és még azon belül sem egységesen és konzekvensen. **Továbbá nem veszi figyelembe az adótárgy értékét (ami természetes és nem természetes személy tulajdonos esetén is ugyanaz)** és azt sem, hogy az csak és **kizárólag gépjármű tárolására hasznosítható, függetlenül attól, hogy magánszemély vagy vállalkozás a tulajdonos.** Ezen szempontok mentén a Rendelet sértheti az Alaptörvény XXX. Cikk (1) bekezdésében előírt és a Htv. 7.§ g) pontja által közvetített arányos köztelherviselés elvét, illetve az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdéseiben foglalt egyenlőség és hátrányos megkülönböztetés tilalmának alkotmányos elveit, továbbá felmerülhet az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerinti jogbiztonsági követelményeknek való meg nem felelés is.

Jogalkalmazási szempontú észrevételek

A fentiekben a Rendelet módosításának szükségességére megfogalmazott jogi megfeleléségi szempontú javaslataink megfontolása és elfogadása az alábbiakban kifejtett, a jogalkalmazás gyakorlati példáiból levonható konzekvenciák alapján is indokolt lenne.

Az ÚTNET Ingatlanfejlesztő Kft. (a továbbiakban: „Társaság”) Biatorbágy közigazgatási területén fekvő, a településen egyedülálló Tópark Lakópark komplexum beruházója és a projekttel érintett ingatlanok Ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa.

A Tópark területe alatt két szinten található egy gyakorlatilag egybefüggő, összesen kb. 62 ezer m² területű **mélygarázs** (szakaszosan kerül átadásra és hasznosításra), mely ingatlan kapcsán pontosan annak egybefüggősége okán a Rendelet jelenlegi szabályozása értelmében olyan jelentős területek is adókötelessé válnak már a használatbavételi engedély megszerzésével, amik esetében az engedélyeztetési eljárást csupán az egyes parkolóhelyek megközelíthetősége érdekében kell kérelmeznünk, ellenben azok vállalkozási célú hasznosítása (értékesítés vagy bérbeadás) ténylegesen csak évek múlva fog megkezdődni.

Példaként szeretnénk említeni a B és G jelű épületet, mely már rendelkezik használatbavételi engedéllyel. Ahhoz, hogy az épület alatti mélygarázs-rész átadható legyen, az oda vezető közlekedőket és ezzel egyidejűleg a közlekedők tűzszakaszában lévő területeket is meg kell valósítani. Ez azt jelenti, hogy 186 db parkolóhely eléréséhez további 34.440 m² területet kell átadni, mely terület ugyan tartalmazni fog parkolóhelyeket, de mivel ezek a területek egyébiránt például a D és E jelű épületeket fogják kiszolgálni, így ezek tényleges hasznosítása csak évek múlva válik esedékessé. Szintén kiemelendő, hogy a parkolóhelyek bérbeadása a piaci gyakorlatnak megfelelően parkolóhelyenként történik. Egy parkolóhely átlagosan 14 m² területet foglal el. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy –

szintén a B-G jelű épületeket alapul véve – a parkolási célra használt hasznos terület cca. 2.600 m², de a közlekedőkkel együtt az átadandó terület cca. 6.803 m². Továbbá, 34.440 m²-t szükséges átadni a megközelíthetőség miatt, amivel 186 db bérbe adható parkolóhelyet hoztunk létre. Ez a jelen szabályozás szerint 41.273 m² után (melyből a parkolók által elfoglalt hasznos terület cca. 2600 m²) 37.145.700 Ft / év adóterhet jelent, mely szerint 20.000 Ft/db/hó bérleti díjjal számolva és teljes kihasználtságot feltételezve **az adó a bérleti díjből származó bevétel több, mint 80%-át teszi ki.**

Ugyanezen elv mentén közelítettük meg a szintén a Társaság tulajdonában álló, már átadott **parkolóház** funkciójú épületet is, melyben a parkolóhelyek, mint ténylegesen hasznosítható területek 3.118 m²-en helyezkednek el (ebből a nem fedett terület 372 m²). Azonban a közlekedőkkel és a rámpákkal is számolva, az együttes terület már 7.094 m², melyből jól látható, hogy az egyébként funkcionálisan nem parkolóhely rendeltetésű területek 3.776 m²-t adnak ki, ami után ugyanolyan mértékű adóteher keletkezik, mint a bérbe adható gépkocsi beállók esetében.

A parkolóházban 3.118 m²-en 239 db parkolóhely található, melyből 19 db van bérbe adva nettó 14.960 Ft/darab/hó egységáron. Ez a 2021. évet véve (Június hónaptól indult el a bérbeadási tevékenység) összesen 1.989.680 Ft várható bérleti díj bevételt jelent. Ezzel szemben az ingatlanhoz kapcsolódó 2021. évi építményadó teher 6.384.600 Ft, ami alapján az egy beállóra jutó adó összege a jelenlegi bérbeadás mértéke mellett 336.032 Ft/év/ beálló.

Összefoglalva megállapítható, hogy a jelenlegi állapotot alapul véve, a teljes mélygarázs ingatlan üzembe helyezése esetén, melynek nem lakossági része 47.759 m² - összes területe 61.602 m² - a fizetendő adó 42.983.100 Ft, továbbá a parkolóház kapcsán a 7.094 m² terület után 6.384.600 Ft, így összesen 49.367.100 Ft adófizetési kötelezettség keletkezik, csupán a használatbavételi engedély megszerzésével és nem a hasznosítás tényleges megkezdésével összefüggésben.

Mértéket az értékhez

Könnyen belátható, hogy egy lakó-, iroda- vagy kereskedelmi egység funkcióval rendelkező építmény bevételtermelő képessége és értéke nem hasonlítható össze egy parkolóhely funkciójú építmény értékével. Továbbá, figyelembe véve a parkolóhelyek esetében a valóságban ténylegesen hasznosítható területet, illetve azt, hogy a parkolóhely értékét vagy bevételtermelő képességét az övezeti besorolás nem befolyásolja, az adómérték csökkentése indokolt lenne.

A Rendelet fentiek szerinti módosításának lehetséges iránya

Annak érdekében, hogy az Önkormányzat által megvalósított építményadóztatás az Alaptörvényben és a Htv.-ben foglalt, helyi adóztatással kapcsolatban támasztott követelményeknek és kívánalmaknak is maradéktalanul megfeleljen, azokkal összhangban legyen, a Rendelet alábbiakban megfogalmazott módosítására irányuló indítványokat és javaslatokat kérjük tisztelettel megfontolás tárgyává tenni.

- A Rendelet 2/A.§-ában foglalt értelmező rendelkezések kiegészítése az alábbi fogalommal:
 - *„Építmény hasznosítása: az építmény egyéb vállalkozási célból (például bérbeadással, tehát ide nem értve az építmény saját vállalkozásban történő használatát) történő hasznosítása, mely használat, hasznosítás következtében a vállalkozó adóalany bevételre tesz szert.”*

- A Rendelet 9. § (5) bekezdésének módosítása az alábbiak szerint:
 - „Teremgarázs esetén az adó alapja az adóalany tulajdonában álló gépjármű-beálló(k), illetve az egyéb célú tároló-helyiség(ek) által elfoglalt, m²-ben meghatározott hasznos alapterület.
- A Rendelet 9. §-ának kiegészítése a teremgarázsokra vonatkozó egységes adómértékekkel, illetve teremgarázsok kapcsán, vállalkozó adóalany esetén az adókötelezettség keletkezése és a 2/A.§ szerinti egyéb vállalkozási célú, első hasznosítás megkezdéséig terjedő időre csökkentett adómértékek meghatározása:
 - „Az adó mértéke teremgarázsban lévő gépjárműbeálló esetén a 9.§ (5) bekezdése szerint számított minden egész m² után egységesen 200 Ft, övezeti besorolástól függetlenül.”
 - „Az adó mértéke teremgarázsban lévő gépjárműbeálló és vállalkozó adóalany esetében, amíg az építmény (teremgarázs gépjármű beálló) 2/A.§. szerinti hasznosítása nem kezdődött meg, tehát az építmény 2/A. § szerinti, első tényleges egyéb vállalkozási célú hasznosításának megkezdését magába foglaló adóév végéig egységesen 10 Ft, övezeti besorolástól függetlenül.”
 - „Az adó mértéke teremgarázsban lévő tároló-helyiség esetén a 9.§ (5) bekezdése szerint számított minden egész m² után egységesen 200 Ft, övezeti besorolástól függetlenül.”
 - „Az adó mértéke teremgarázsban lévő tároló-helyiség és vállalkozó adóalany esetében, amíg az építmény (teremgarázsban lévő tároló helyiség) 2/A.§. szerinti hasznosítása nem kezdődött meg, tehát az építmény 2/A. § szerinti, első tényleges egyéb vállalkozási célú hasznosításának megkezdését magába foglaló adóév végéig egységesen 10 Ft, övezeti besorolástól függetlenül.”
- A Rendelet 5. §-a szerinti mentességek körének kiegészítése:
 - „Teremgarázsban található, közös használatban álló helyiség (folyosók, közlekedők, rámpák stb.) m²-ben számolt hasznos alapterülete.”

Kérjük Tisztelt Jegyző Asszonyt, hogy a fenti indokainkra tekintettel és az általunk megfogalmazott javaslatok mentén szíveskedjen a Rendelet módosítását indítványozni Biatorbágy Város Képviselő-testületénél. Úgy gondoljuk, hogy a Rendelet módosítása kifejezetten igazságosabb, differenciáltabb és méltányosabb adóztatást teremtene a biatorbágyi adóalanyok számára, mindazonáltal a megfogalmazott javaslatok által más adózók kötelezettsége nem növekedne.

Bízunk benne, hogy kellő részletességgel támasztottuk alá álláspontunkat, mely kardinális kérdés a jelen és a jövő szempontjából is.

Bármilyen kérdés esetén állunk rendelkezésükre.

Üdvözlettel:

ÚTNET KFT.
2051 Biatorbágy, Kőrös utca 2. A: ép.
Adószám: 12144255-2-12
4.

Mészáros Ildikó
Útnet Kft.

-1 szint

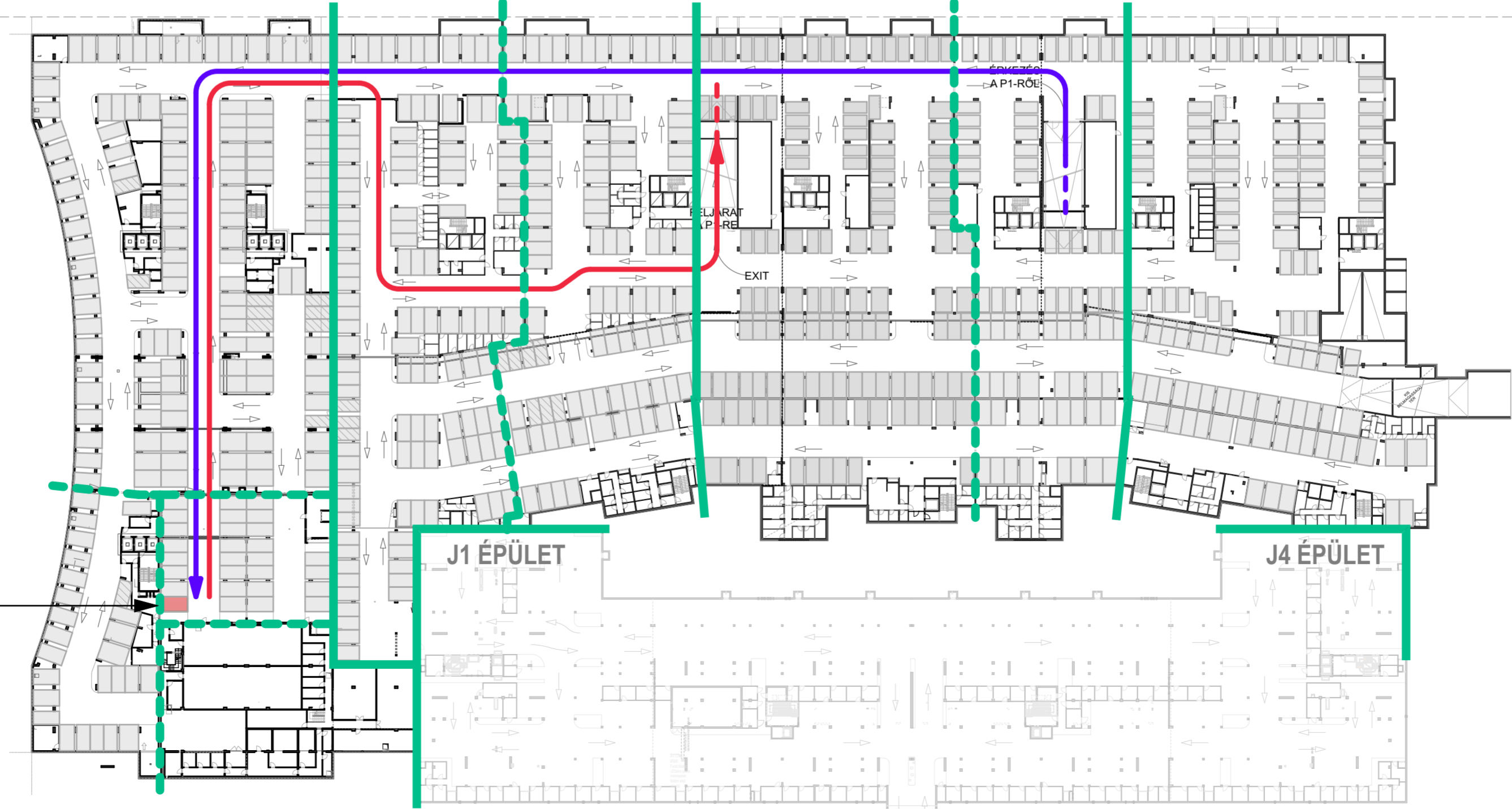


JELMAGYARÁZAT

- BG -2 szint behajtási útvonala
- behajtási útvonal szomszédos szinten folytatódó szakasza
- kihajtási útvonal a BG -2 szinttől
- kihajtási útvonal szomszédos szinten folytatódó szakasza
- épületrész határa
- releváns tűzszakaszhatár



-2 szint



**ELÉRENDŐ PARKOLÓ
A G ÉPÜLETBEN**

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. december 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
347/2021.(XII. 16.) határozata**

Helyi adórendeletek felülvizsgálatáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges helyi adó intézkedésről szóló 535/2020. (XII. 1.) Korm. rendelet, valamint az előterjesztésben megfogalmazottak alapján új adónemet nem vezet be, az adómentességek körét nem bővíti, valamint a bevezetett adónemek vonatkozásában az adómértékeken nem változtat.

Tarjáni István s.k.
polgármester



dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

Pénzesné Szép Anna
Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: **Biatorbágy Város Önkormányzata**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Statisztikai számjel: 15390008751132113

Bankszámlaszám:

Képviselő:

Tarjáni István polgármester

dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

– továbbiakban: Önkormányzat

másrésről:

Cégnév: ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégnév: ÚTNET Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, belterület 7702/31

Statisztikai számjel: 12144255-4211-113-13

Adószám: 12144255-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-178391

Bankszámlaszám: 12001008-01486499-00100002

Képviselő: Bajnok Lajos, ügyvezető

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő ingatlan tulajdonos

– továbbiakban: Tulajdonos

és

Cégnév: ÚTNET Építő Kft.

Rövidített cégnév: ÚTNET Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, belterület 7702/31

Statisztikai számjel: 12144255-4211-113-13

Adószám: 12144255-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-178391

Bankszámlaszám: 12001008-01486499-00100002

Képviselő: Bajnok Lajos, ügyvezető

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító –

– továbbiakban: Beruházó

(A Tulajdonos és a Beruházó együttesen: Cél Megvalósítója)

és

Cégnév: LAVINAMIX Építő Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégnév: LAVINAMIX Kft.

Székhely: 2360 Gyál, Fundy út

Statisztikai számjel: 12144255-4211-113-13

Adószám: 12043264-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-070249

Bankszámlaszám: 12001008-00377585-00100004

Képviselő: Bajnok Lajos, ügyvezető

ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján

LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfizető Kezes

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat



1

Dr. Juhász Andrea Julianna

Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd

Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest
Bartók B. út 87. IV/3.
Mobil: +36-20-9291-372

mint a Cél Megvalósítójának kötelezettségeiért a jelen szerződésben foglaltak szerint egyetemlegesen helytálló és készfizető kezességet vállaló – továbbiakban: Készfizető Kezes

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. A Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi részterületekre bontott ingatlanok továbbiakban: Ingatlanok, mint fejlesztési terület):
 1. számú részterület: a Biatorbágy belterület **7702/31** hrsz-ú, beépítetlen terület, 10,0097 ha alapterületű ingatlan.
 2. számú részterület: **7702/19 hrsz-ú ingatlan**
 3. számú részterület: **7712/1, 7712/2, 7712/3, 7712/4, 7712/5, 7712/6, 7712/7, 7712/8, 7712/9, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/7, 7716/8, 7716/9, 7716/10 valamint a 7717 hrsz-ú**
2. Az Önkormányzat által 2016. július 07 - én a Takarnet rendszeren keresztül lekért nem hiteles tulajdoni lapok jelen szerződés mellékletét képezik. (1. számú melléklet 26 oldal terjedelemben). A Felek nyilatkoznak, hogy a tulajdoni lapok tartalmát ismerik. Az Ingatlanon a Beruházó az alábbi beruházási tevékenységet kívánja elvégezni:

Irodapark, kereskedelmi egységek és lakóingatlanok kialakítása ütemezetten.

Célok: Az ingatlanra vonatkozó területhasználat megváltoztatása (TSZT) építési övezeti előírásának megváltoztatása (HÉSZ, SZT.) oly módon, hogy Felek alapelveként rögzítik a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben meghatározott magassági és beépítési paraméterek alapján adott építési jog és annak lehetősége nem csorbulhat, amely vonatkozik a zöldfelületre és az épületmagasságra is. Az új településrendezési eszköz és kiegészítő előírásai a korábbi építési engedélyeknek megfelelően megépült épületszerkezeteket, meglévő adottságként kezeli és lehetővé teszi, hogy új építési engedélyezési eljárás esetén az építési paraméterektől függetlenül épületrészként felhasználhatók legyenek. Felek megállapodnak, hogy tervező az új településrendezési eszközök készítésénél részletes területmérleg alapján készíti el a beépítési százalékokat és paramétereket.

A részterületek tervezett rendeltetési módjainak összefoglalása:

- 1. sz. részterületekre tervezett Gksz építési övezet:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, (telkenként egy)
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő,
 - raktározás.
- 1. sz. részterületekre tervezett Vt építési övezetek.

ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján

LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfizető Kezes

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarján István polgármester
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat



Dr. Juhász Andrea Julianna

Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna

Ügyvéd

Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

113 Budapest

Bartók B. út 87. IV/3.

Mobil: +36-20-9291-372

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- lakás, (a szabályozási terven feltüntetett C, H és J épületekben a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően, telkenként maximum **350** lakás).

▪ 2. sz. részterületekre tervezett Gksz építési övezet:

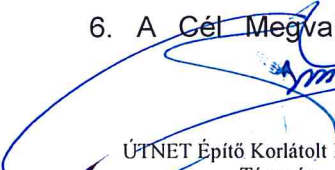
- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő,
- raktározás.


▪ 3. sz. részterületekre tervezett Gksz építési övezet:


- A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, raktározási, sport.
- A Gksz építési övezetben az előkert 10 m, oldalkert az épületmagasság fele, de legalább 6 m.

3. A jelen szerződés célja, hogy Biatorbágyon a Ingatlanok területére (a továbbiakban:fejlesztési terület) az Önkormányzat új településrendezési eszközöket készített (Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet (továbbiakban: településrendezési eszközök), tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ra is.
4. A jelen szerződés megkötése előtt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 155/2015. (IX.24.) határozatával megismerte a Cél Megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervet (Tervező: Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI Kft., 2015. augusztus hó) annak benyújtásától számított 30 napon belül.
5. Az Önkormányzat jelen szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy az 1., 2., és 3. sz. részterületekre, mint fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 80/2016. (III.31.) határozata alapján megindított új településrendezési eszközök kidolgozásához szükséges **településrendezési** eljárást a lehetőségekhez képest a leggyorsabban lefolytatja.

6. A Cél Megvalósítója a Cél elérését biztosító eredményes településrendezési eljárás


 ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
 Társaság
 Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
 Tulajdonos és Beruházó
 Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján


 LAVINAMIX Építő Korlátolt
 Felelősségű Társaság
 Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
 Készfizető Kezes


 Biatorbágy Város Önkormányzata
 Képviseli: Tarjányi István polgármester,
 Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
 Önkormányzat

3


 Dr. Juhász Andrea Julianna

Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda,
 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
 Ügyvéd

Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
 1113 Budapest
 Bartók B. út 87. IV/3.
 Mobil: +36-20-9291-372



lefolytatása esetén feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal,

- a) hogy az 4. pontban foglalt telepítési tanulmányterv szerint megvalósítja az új beruházását,
- b) hogy a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához hozzájárul **2.785.000,-** HUF+ÁFA értékben, (a díj nem tartalmazza az esetleges többletköltségeket pl.: hatóságok által előírt további hatástanulmányok, OTÉK alóli felmentés, stb...)
- c) hogy a cél megvalósításához szükséges ráfordításokat és költségeket finanszírozza (a cél megvalósításának előfeltételeihez a területet érintő közművek fejlesztésének teljes költségei.), a projekttel kapcsolatban létesített belső úthálózat kivitelezési költségeit vállalja és folyamatos üzemeltetési költségéről gondoskodik, az Önkormányzatot ezzel kapcsolatban semmilyen költség nem terheli,
- d) hogy a szükséges zöldfelületeket védőerdőként vagy telken belüli kötelezően kialakítandó zöldfelületként, háromszintes növényállománnyal megvalósítja,
- e) hogy a „C” jelű épületben az esetleges zajforrásokról, visszaigazolható módon írásban tájékoztatást ad a leendő lakás tulajdonosainak,
- f) arra, hogy a Ptk.-ban meghatározottak szerint a szakhatóságokkal egyeztetett kivitelezést követően külön szerződésben földhivatali nyilvántartásban bejegyezhető módon 50 évre ingyenesen használati jogot biztosít az Önkormányzatnak köznevelési, közbiztonsági, szociális és egészségügyi helyiségek részére a megállapodott mértékig, a jövőben egyeztetett építési övezetben található épületekben. Az alábbi célok érdekében a Cél Megvalósítója kizárólag a helyiséget biztosítja, a használatba vételi engedélyt megszerzi, azzal, hogy ezzel összefüggő tárgyi feltételeinek biztosításában Önkormányzat együttműködik, ugyanis a működtetés feltételeinek megteremtése és további biztosítása az Önkormányzat feladata. Használatba adandó helyiségek:

- o közbiztonsági körzeti megbízotti irodahelyiség - 20 nm
- o 1 bölcsődei és 2 óvodai csoportszoba kialakítással indul el az önkormányzati fenntartású óvoda/bölcsőde, a beiratkozáshoz kapcsolódó automatikus évenkénti felülvizsgálattal a változó helyigényre - 800 nm,
- o egészségügyi alapellátás körében háziorvosi, házi gyermekorvosi, házi orvosi ügyeleti, védőnői, foglalkozás-egészségügyi, fogorvosi céljára szolgáló helyiségeknek - 300 nm.

A Felek a használatra vonatkozó főbb feltételeket jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkötött megállapodásban rendezik.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen pontban foglalt a Cél Megvalósítójának kötelezettségvállalásait 5 évente felülvizsgálják a Beruházás gazdasági eseményei és azok hozadékai – értve ezen a feleket érintő gazdasági hatásokat is – alapján, és szükség szerint a Cél Megvalósítójának kötelezettségvállalásait újratárgyalják.

7. A Készfizető Kezes – a jelen szerződés tartalmát megismerve és feltételeit elismerve – egyetemleges kötelezettséget, visszavonhatatlan készfizető kezességet vállal az Önkormányzat felé cél megvalósítójának a 6.f pontjában szabályozott kötelezettségeiért

UTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján

LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfizető Kezes

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat

4

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest
Bartók B. út 87. IV/3.
Mobil: +36-20-9291-372



egyetemes felelősséget vállal. A Készfizető Kezes vállalja, hogy amennyiben a Cél Megvalósítója a jelen szerződés 6. f) pontban részletezett 1 bölcsődei és 2 óvodai csoportszoba számára használatban adandó helyiségeket 2017. december 31-ig nem alakítja ki és/vagy nem adja ingyenesen az Önkormányzat használatába és/vagy a használati jogok bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatokat nem teszi meg, úgy a Cél megvalósítója helyett helytáll, vagy akként, hogy az Önkormányzat számára a cél megvalósítás helyszínén az Önkormányzat által is elfogadott módon és időben egyenértékű ingyenes használati jogot biztosít vagy nettó 150.000.000,-Ft pénzbeli megváltást fizet, anélkül, hogy az Önkormányzatnak a kötelezettséget előbb a Cél megvalósítójától, vagy a Készfizető Kezest megelőzően, rá tekintet nélkül, kezességet vállalt más személyektől kellene megkísérelnie behajtani. A jogkövetkezmények alkalmazása tekintetében a választás joga a készfizető kezest illeti meg, a jelen szerződésben foglalt a korlátozással - azaz a nem pénzbeli helytállás esetén az Önkormányzat által elfogadott módon és időben való teljesítés -, aki a választása szerinti kötelezettség teljesítése esetén a szerződésből eredő valamennyi kötelezettség alól mentesül.

8. Az Önkormányzat egyúttal lehetőséget biztosít arra, hogy Cél megvalósítója Biatorbágy Város Önkormányzat végleges véleményezési anyag összeállításába beletekinthessen és azt véleményezhesse, amelyen Biatorbágy Város Főépítésze is részt vesz. A véleményezési dokumentáció a véleményezési szakaszra bocsátás előtt, a véleményezési szakaszt lezáró dokumentumok a képviselő- testületre bocsátás előtt Cél megvalósítójának 1 példányban elektronikus úton kerül átadásra, aki azt az átvételtől számított 2 munkanapon belül írásban véleményezi. Felek megállapodnak abban, amennyiben a Cél megvalósítója jelen pontban meghatározott határidő alatt nem nyilatkozik (véleményt nem ad), azt úgy kell tekinteni, hogy a tervekben foglaltakkal egyetért és az önkormányzat az eljárást a jogszabályokban és a tervezési szerződésben rögzítettek szerint folytatja.
9. A Cél Megvalósítója köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlant terheli. Így különösen, de nem kizárólagosan a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díjakat, a földvédelmi járulékot.
10. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár, a Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen szerződést a szükséges mértékben módosítják.
11. A Tulajdonos és a Beruházó jelen okirat aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul nyilatkoznak, hogy a településrendezési kötelezettség tényének az Ingatlan vonatkozásában való ingatlan nyilvántartásban való feljegyzéséhez hozzájárulnak.
12. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján

LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfizető Kezes

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarján István polgármester
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat

Dr. Juhász Andrea Julianna

Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd

Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

1113 Budapest

Bartók B. út 87. IV/3.

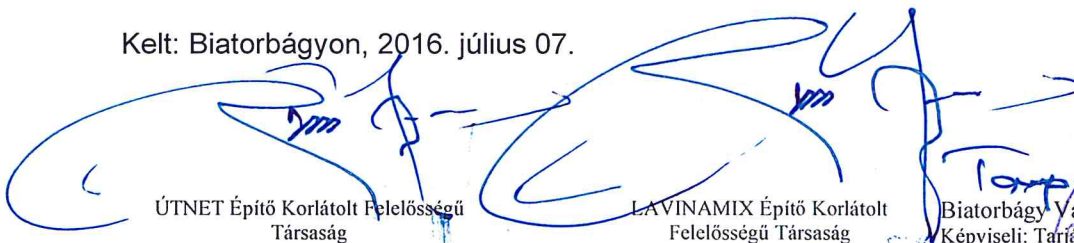
Mobil: +35-20-9291-377



13. A jelen szerződés 6. b) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet a Cél Megvalósítója az Önkormányzat szerződésben feltüntetett számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés hatálybalépését követő 10 napon belül. Amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be 6. b) pontban meghatározott hozzájárulást, úgy nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekgizolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a településrendezési eljárás lefolytatásának kötelezettségétől.
14. A jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba.
15. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a
16. Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 113/2016. (V.26.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.
17. Szerződő Felek a jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg. Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen megállapodással kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje. A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.
18. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
19. Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodás megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, a Tulajdonos és a Beruházó magyar állampolgár/magyar országon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen megállapodást elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer és fenyegetés nélkül, szabad akaratukból, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Biatorbágyon, 2016. július 07.



ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján

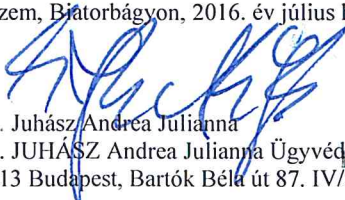
LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfízető Kezes

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat



6


Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest
Bartók B. út 87. IV/3.
Mobil: +36-20-9291-372

INGATLAN HASZNÁLATI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött

Cégnév: ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégnév: ÚTNET Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, belterület 7702/31

Statisztikai számjel: 12144255-4211-113-13

Adószám: 12144255-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-178391

Képviselő: Bajnok Lajos, ügyvezető

mint Használatba adó

- továbbiakban: Használatba adó -

Név: Biatorbágy Város Önkormányzata

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Statisztikai számjel: 15390008751132113

Képviselő:

Tarjáni István polgármester

Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

mint Használatba vevő

- továbbiakban: Használatba vevő –

Cégnév: LAVINAMIX Építő Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégnév: LAVINAMIX Kft.

Székhely: 2360 Gyál, Fundy út

Statisztikai számjel: 12043264-4211-113-13

Adószám: 12043264-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-070249

Képviselő: Bajnok Lajos, ügyvezető

- mint a Használatba adó kötelezettségeiért egyetemlegesen helytálló és készfizető kezességet vállaló – továbbiakban: Készfizető Kezes

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Előzmények:

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Használatba adó, mint vevő és Használatba vevő között jelen megállapodással egyidejűleg Településrendezési Szerződést kötöttek egymással, mely alapján a Használatba adó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Településrendezési Szerződéssel érintett ingatlanokon a külön szerződésben földhivatali nyilvántartásban bejegyezhető módon 50 évre használati jogot biztosít a Használatba vevőnek köznevelési, közbiztonsági, szociális és egészségügyi helyiségek részére a megállapodott mértékig, a jövőben egyeztetett építési övezetben található épületekben (Településrendezési Szerződés 6. f) pontja), mely kötelezettség teljesítéséért a Készfizető Kezes egyetemleges kötelezettséget vállalt illetve kezességet nyújtott (Településrendezési Szerződés 7. pontja).

A Szerződő Felek a használatra vonatkozó főbb feltételeket jelen megállapodásban rendezik.

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint a jövőben a Használatba adó a Használatba vevő használatába adja a településrendezési Szerződés 6. f). pontjában megjelölt ingatlanokat (az „**Ingatlanok**”), melynek időpontjáig egymással végleges használati szerződést kötnek a jelen szerződésben foglalt főbb tartalommal. Ezek a következők:
- 1.1.) A Használatba vevő a Használatba Adott Ingatlanokat ingyenesen, ellenérték nélkül birtokban tarthatja és használhatja.
 - 1.2. A Használatba vevő a Használatba Adott Ingatlanokat korlátozott ideig, legfeljebb 50 évig birtokolhatja és használhatja.
 - 1.3. A Használatba vevő joga gyakorlásában a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni. Viseli az Használatba Adott Ingatlanok fenntartásával járó terheket a rendkívüli javítások és helyreállítások kivételével, és terhelik azok a kötelezettségek, amelyek a Használatba Adott Ingatlanok használatával kapcsolatosak, és köteles viselni a Használatba Adott Ingatlanhoz fűződő közterheket, közüzemi díjakat.
 - 1.4. A Használatba adó a Használatba Adott Ingatlanokra köteles biztosítást kötni, mely biztosítás kiterjed az elemi károkra, tűz, vihar, jégverés, betöréses lopás, rongálás, vízkár, üvegtörés, árvíz, belvíz okozta károkra, valamint kiegészítő felelősségbiztosítást is tartalmaz, és amely biztosítás kedvezményezettje a Használatba adó vagy a Használatba vevő attól függően, hogy a kár melyikőjük tulajdonát képező vagy érdekkörébe eső tárgyban vagy személyben következett be. A Használatba vevő köteles az Ingatlanokra berendezés biztosítást kötni, illetve az ott folytatott tevékenységekkel kapcsolatos felelősség biztosításokat megkötni.
 - 1.5. A Használatba vevő az eredeti szerződéses célok biztosítása mellett jogait harmadik személyre átruházhatja, a Használatba Adott Ingatlanok birtoklását és használatát harmadik személynek átengedheti.
 - 1.6. A Használatba vevő köteles a Használatba adót a Használatba Adott Ingatlanokat fenyegető veszélyről és a beállott kárról értesíteni és köteles tűrni, hogy a Használatba adó a veszély elhárítására, illetőleg a kár következményeinek megszüntetésére a szükséges intézkedéseket megtegye.
 - 1.7. A szerződés fennállása alatt a Használatba adó jogosult a birtoklás és használat gyakorlatát ellenőrizni.
- 2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a Településrendezési Szerződés 7. pontja alapján a Készfizető kezes áll helyt akként, hogy ő biztosítja az Ingatlanok használatát, úgy a jelen megállapodásban foglalt azon rendelkezések, melyek a Használatba adóra vonatkoznak, rá vonatkoznak, vagyis ő köteles a használati szerződést a jelen előszerződés alapján és szerint megkötni.
- 3.) Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, a Használatba vevő magyarországi település helyi önkormányzata, a Használatba adó és a Készfizető kezes Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság..
Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadók.

Felek a jelen 3 pontból, 2 oldalból álló szerződést elolvasták, megértették és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján.


ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság
Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Használatba Adó


LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság
Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfizető Kezes


Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjani István polgármester
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Használatba Vevő








C**F****1:250**

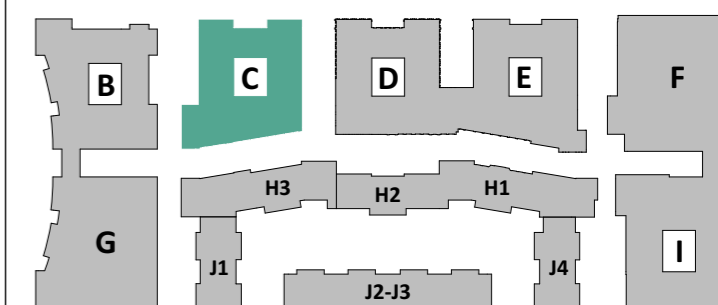
ÉPÜLET / BUILDING

EMELET / FLOOR

RAJZ LÉPTÉKE / SCALE

1/B. MELLÉKLET**MAGÁNISKOLA BŐVÍTÉSE
B VERZIÓ
ALAPRAJZ**

	KÖZÖS TERÜLETEK	272,93 m²
	ÖNKORMÁNYZATI ÓVODA-BÖLCSÖDE	518,09 m²
	ÖNKORMÁNYZATI TERÜLET ÖSSZESEN:	791,02 m²
	INTÉZMÉNYI TERÜLET	11,06 m²
	MAGÁN ISKOLA	975,81 m²
	RETAIL TERÜLETEK	385,09 m²



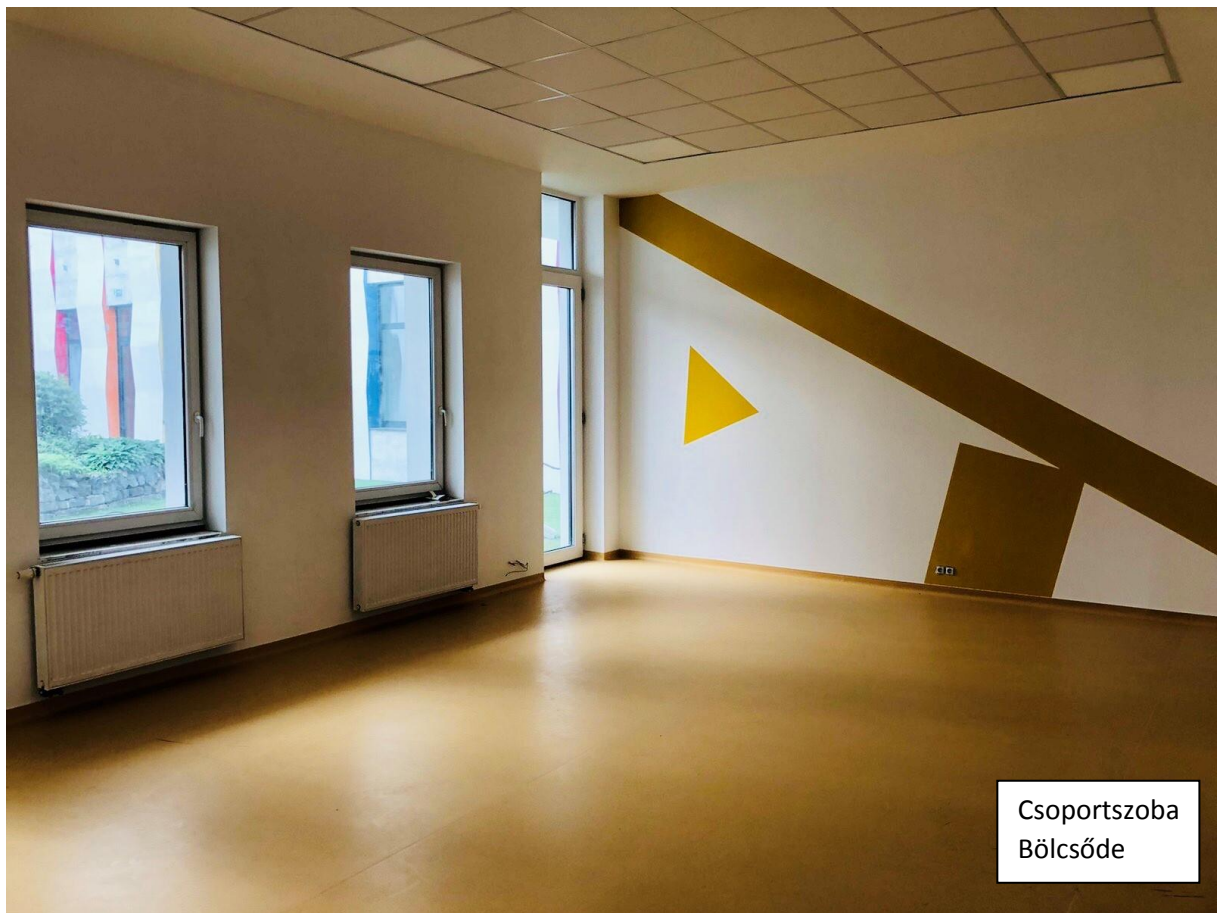
KAPCSOLAT / CONTACT

2051 BIATORBÁGY, BELTERÜLET 7702/51 HRSZ.
+36 70 370 6666
www.topark.hu

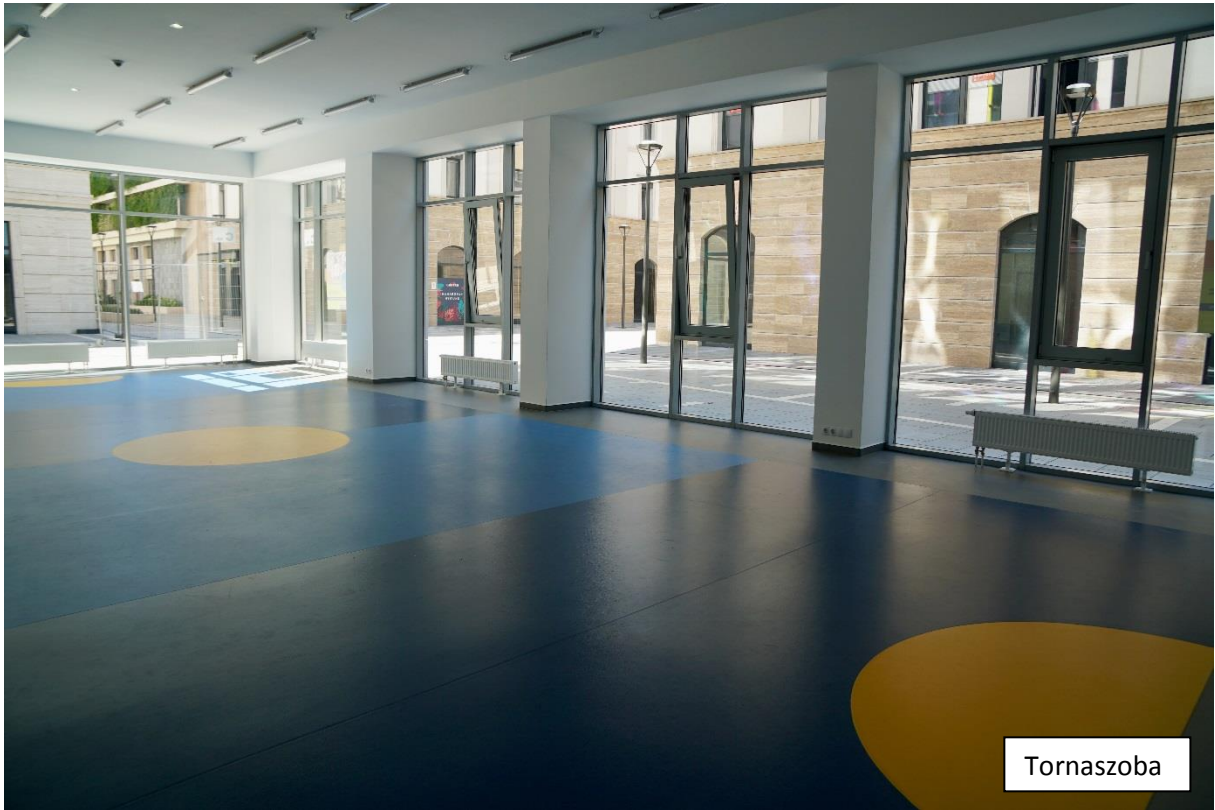




Csoportszoba
Óvoda



Csoportszoba
Bölcsőde



Tornaszoba



Irodák



Akadálymentes vendég mosdók



Gyermek mosdók





Melegítő
konyha

