

113/2013

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Sürgősségi indítvány

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat SZMSZ-e lehetőséget ad sürgősségi indítvány előterjesztésére.

A csatolt tárgyban megjelölt előterjesztés Képviselő-testület elé vitelét sürgősséggel azért kérem, mert a kézhez vett vételi ajánlat tartalma, az abban foglalt határidők (különös tekintettel a kiszámított adók és pótlékok mértékére) kizárólag rövid időintervallumon belül él, hiszen a pótlékok összege jelentősen változhat a következő testületi ülésig, így a késedelem esetén az ajánlatot újra le kell tárgyalni az ajánlattevővel.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a sürgősségi indítványt napirendre venni szíveskedjék!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete a „RONIFIELD INVEST Kft. értékesítési ajánlata” tárgyában benyújtott sürgősségi indítványt napirendi pontként tárgyalja.

(minősített szótöbbséget igényel az SzMSz 18. § (2) bekezdés 1) pontja alapján)

Budapest, 2013. május 27.



Kovács Péter
polgármester

113/2013

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a Képviselő-testület 2013. május 29-i ülésére.

Készítette: dr. Lukács Titanilla Vagyonhasznosítási irodavezető

Tárgy: RONIFIELD INVEST Kft. értékesítési
ajánlata
(Zárt ülés rendelhető el a Mötv. 46 § (2)
c) pontja alapján)

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 283/2005. (IV.26.) Kt. határozatával az Ikarus Sportpályából 300 millió Ft + Áfáért megvásárolt 50.000 m²-es területet, a pálya mintegy 60%-t.

Jelenleg a Budapest XVI. kerület, Bányos u 3. szám (tulajdoni lapon: Margit u. 147., Lőteér u. 4.). alatti, 106854/1 hrsz. alatt felvett, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan a RONIFIELD INVEST Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Kft.) tulajdonát képezi. (1. sz. melléklet)

A Budapest XVI. kerület, Bányos u 1. (tulajdoni lapon: István király u. 24., Lőteér u. 2.) szám alatti, 106854/2 hrsz. alatt felvett, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi. (2. sz. melléklet)

Legutolsó alkalommal 2012. május 11. napján Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete tárgyalta a Felikon Kft. az MKB Bank Zrt és valamint a Ronifield Kft. között kötendő megállapodás tervezetét, mely az érintett ingatlan vonatkozásában azt tartalmazta, hogy a Felikon Kft 2012. évre csedékes adóját a Ronifield Kft. által jelenleg tulajdonolt ingatlanrész megvásárlásával/cseréjével és Önkormányzatunk részére történő tartozását-vállalás jogcímen történő átadásával teljesíti.

Ennek határideje 2012. augusztus 15-e lett volna, azonban a határidő azóta, minden eredmény nélkül eltelt, így bár folytattunk tárgyalásokat a Felikon Kft-vel és hitelezőjével is, az mára már egyértelmű, hogy a tartozás átvállalására és ennek fejében a jelenleg a Ronifield Kft, tulajdonában álló sportcélú ingatlan ilyen formában történő megszerzésére nem lesz mód.

Ennek eredményeképpen tehát a korábbi négy fél által kötött megállapodás közös megegyezéssel megszüntetésre kell, hogy kerüljön, és mivel az Önkormányzat célja az Ikarus Sporttelep egyesítése, önkormányzati tulajdonba vétele ezért tárgyalást folytattam Garai Jenő úrral. A tárgyalás eredménye a most előterjesztett megállapodás.

II. Az értékesítési ajánlat tartalma:

Az előzmények ismertetése után tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-Testületet, hogy a Ronifield Kft. ismét értékesítési ajánlatot tett Önkormányzatunk felé, 2009-es korábbi ajánlatánál lényegesen alacsonyabb áron, az alábbiak szerint:

Az ajánlat szerint a RONIFIELD Kft az 1/1 arányú tulajdonát képező - a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által Budapest XVI. ker., - 106854/1 hrsz. alatt felvett belterületi, természetben 1165 Budapest XVI. ker., Bátony utca 3., 1165 Budapest, Margit utca 147. és 1165 Budapest XVI. ker., Lőtér utca 4. szám alatt található 3,4226 ha területű, kivett sporttelep megnevezésű ingatlanát felajánlja Önkormányzatunknak nettó 126.000.000 Ft-os vételáron, azzal, hogy az ingatlant terheli a Budapest Elektromos Művek villamos berendezések elhelyezését biztosító használati joga, az Elmű Hálózati Kft. 10 m²-re illetve 131 m²-re vonatkozóan bejegyzett vezetékjoga, valamint az ingatlan értékesítésekor Önkormányzatunk az ingatlanon található víznyerő kút szigorúan vett üzemeltetési területére, vagyis a kút alapterületére és karbantartási területére, a kúttól legfeljebb 3 méter távolságban szolgalmi/használati jogot engedne díjmentesen 2018. december 31-éig a Norveden Investment Kft-nek.

A szóbeli megbeszélések alapján az ajánlat kiegészült azzal, hogy a vételárát Önkormányzatunk kétféle módon és négy időpontban lenne köteles teljesíteni legkésőbb 2014. szeptember 15-éig.

A vételár kifizetésének módjai:

A vételár egy részének kiegyenlítése a

- Nordeven Investment Kft,
- Nordfield Kft
- Ronifield Invest Kft

Budapest Főváros XVI. Kerületi Polgármesteri Hivatal Adóhatósága felé fennálló építmény és telekadójának átvállalásával és megfizetésével történne, míg a fennmaradó vételárösszeg 2 év alatt 2 részletben készpénzben lenne esedékes.

III. A tulajdonjog átszállásának kérdései:

A felek a szerződésben abban állapodnának meg, hogy a vételár nettó 126.000.000 Ft.

A vételár első részletének megfizetésekor az ingatlan tulajdonjoga átszállna Budapest Főváros XVI. Önkormányzatára, ezzel egyidejűleg pedig megtörténne a Nordeven Investment Kft. és a Felikon Kft. részére a használati jog alapítása és a tulajdonjog bejegyzését követően annak földhivatali bejegyzése is.

A vételár első részlete: **80.000.000 Ft** melyből 59.291.642 Ft megfizetése a Ronifield Kft. által Nordeven Investment Kft-től és a Nordfield Kft-től átvállalt telek és építményadó tartozások valamint a Ronifield Kft által felhalmozott építmény és telekadó tartozások továbbá pótlékok Önkormányzatunk általi átvállalásával történne a fennmaradó 20.758.308 Ft pedig a Ronifield Kft részére átutalásra kerülne a szerződés megkötését követő 30 napon belül.

Ezen idő alatt kerülne sor a szolgalmi/használati jog alapítására is.

A tulajdonjog bejegyzését követő 12 hónapon belül, de legkésőbb 2014. április 30-áig a második vételár részlet kifizetésére az alábbiak szerint kerülne sor.

A Ronifield Kft a 2014. évben is átvállalná a fenti cégek adófizetési kötelezettségeit, és ezek összegét, beleértve a Ronifield Kft 2014. évre esedékes helyi adójának teljes összegét Önkormányzatunk átvállalná, melynek pontos összege ezen cégek adójának bevallásának benyújtását követően történne. A vételár fennmaradó végső összegét pedig abban az esetben, ha a 2014. évben ezeknek a cégeknek a még nem esedékes, de 2014-ben esedékes adója tartozásátvállalás címén megfizetésre került, úgy 15 napon belül Önkormányzatunk a Ronifield Invest Kft részére átutalja, egy összegben.

A Nordeven Investment természetesen előre, közjegyzői okiratban foglaltak szerint hozzájárul ahhoz, hogy használati illetve szolgalmi jogát Önkormányzatunk egyoldalú jognyilatkozattal töröltesse az ingatlan-nyilvántartásból, a lejáratot követő 30 napon belül.

Az előterjesztés 4. számú mellékletét képező értébecslésben foglaltak azt mutatják, hogy a Kft. által megajánlott vételár az ingatlan paramétereit, valamint az értékesítési ajánlatban megszabott feltételeket figyelembe véve, Önkormányzatunk számára elfogadhatónak ítéltető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az értékesítési ajánlat vonatkozásában dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hozzájárul a Felikon Kft., a Ronifield Kft., az MKB Bank Zrt., valamint az Önkormányzat között, 2012. július 15-én kelt megállapodás 2013. május 14-én történő közös meg egyezéssel történő megszüntetéséhez, amennyiben a felek mindegyike kijelenti, hogy a megállapodásból eredően az Önkormányzattal szemben sem most, sem pedig a jövőben követelést nem támasztanak.

2. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1. pont határidőben történő megtörténtét követően a RONIFILED INVEST Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. által, a Kft. tulajdonában álló 106854/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott értékesítési ajánlatát elfogadja, és dönt, hogy az ingatlant részletvétel formájában meg kívánja vásárolni az alábbi feltételekkel:

- az ingatlan vételára 126.000.000 Ft + áfa, mely vételár az ingatlan alábbi terhekkkel csökkentett értékére vonatkozik:

- ❖ Budapest Elektromos Művek villamos berendezések elhelyezését biztosító használati joga,
- ❖ Az Elmű Hálózati Kft. 10 m²-re vonatkozóan bejegyzett vezetékjoga,
- ❖ Az Elmű Hálózati Kft. 131 m²-re vonatkozóan bejegyzett vezetékjoga
- ❖ 2018. december 31-éig a Norveden Investement Kft., valamint a Felikon Kft. javára alapított, az ingatlanon

található víznyerő kút szigorúan vett üzemeltetési területére, vagyis a kút alapterületére és karbantartási területére, a kúttól legfeljebb 3 méter távolságban szolgalmi/használati jog, mely alapítására az adásvétellel egyidejűleg kerül sor, díjmentesen.

- A vételár megfizetése:

Az ingatlan első vételárrészte, mindösszesen 59.291.642 Ft, melyet az Önkormányzat a Ronifield Kft. által Nordeven Investment Kft.-től és a Nordfield Kft.-től átvállalt telek és építményadó tartozások, pótlékok, valamint a Ronifield Kft. által felhalmozott építmény és telekadó tartozások, továbbá pótlékok Önkormányzat általi átvállalásával fizet meg, melynek átvezetését, és az Adóhatóság általi jóváhagyását követően 3 napon belül a teljes ingatlan az Önkormányzat tulajdonába kerül, és a tulajdonjoga a földhivatalban is bejegyzésre kerül.

A bejegyzést követő 15 napon belül, de legkésőbb az első vételárresztlet megfizetését követő 30 napon belül az Önkormányzat megfizet 20.758.308 Ft-ot a Ronifield Kft. részére átutalással.

A tulajdonjog bejegyzését követő 12 hónapon belül, de legkésőbb 2014. április 30-áig a második vételárresztlet kifizetésére úgy kerül sor, hogy a Ronifield Kft a 2014. évben átvállalja a Nordeven Investment Kft. és a Nordfield Kft.-k helyi adó tartozásainak teljes összegét, és ezek összegét, valamint a Ronifield Kft. 2013. évre esedékes helyi adó tartozásának teljes összegét az Önkormányzat átvállalja, és az adóhatóságnak átutalja.

A tartozásátvállalás és az adó megfizetését követő 30 napon belül a fennmaradó vételárhátralékot az Önkormányzat a Ronifield Kft.-nek átutalással megfizeti.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiek szerinti adásvételi szerződés aláírására, melynek fedezetét a 2013-as költségvetés ingatlan vásárlás sora terhére biztosítja, valamint felkéri a polgármestert, hogy az adásvétel 2014. évre esedékes fedezetét a 2014. éves költségvetés tervezésekor vegye figyelembe.

Határidő:

A megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetésére:
2013. június 30.

Az adásvételi szerződés aláírására: A megállapodás megszüntetését követő 60 nap.

Felelős: Kovács Péter Polgármester
(Egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest. 2013. május 26.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lap- 106854/1 hrsz.
2. Tulajdoni lap- 106854/2 hrsz.
3. Ronifield Kft ajánlata
4. Értékbecslés
5. A Felikon Kft., a Ronifield Kft, az Mkb Bank Zrt valamint az Önkormányzat között,

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számai Földhivatal
Budapest XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101
Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 80000049357/2013
2013.04.10
Szektor: 15

BUDAPEST XVI. KER.
Beltérület: 106854/1 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI. KER. Bányai utca 3.
1165 BUDAPEST XVI. KER. Margit utca 147.
1165 BUDAPEST XVI. KER. Lőrinc utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai
mivelési ág/kivett megnevezés/

terület kat. t. jog. albeosztály adatai
ha m2 k. fill. ter. kat. jog.
ha m2 k. fill.

II. RÉSZ

0 3.4226 0.00

Kivett sporttelep

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 149813/2/2005/05.04.19
jogcím: adásvétel 282623/2/2003 sz. határozat rangsorába
jogcím: ingatlanrezerváció
jogallás: tulajdonos
név: RONTIFELD INVEST INCATLANREZERVÁCIÓ ÉPÍTŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1162 BUDAPEST XVI. KER. Sárkány utca 1.

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 5209/1964/III.28.
Villamos berendezés elhelyezését biztosító használati jog.
jogszallt:
név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK
cím: 1130 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 32/74

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 2095-3/2/2005/01.08.19
- a T-1364 tervszámú tervrajz alapján 5.105836 használati ingatlan megnevezése 106854/1-2 hrsz. alatti.
A 106854/1 hrsz. 3. tá. 4226m2 és a 106854/2 hrsz. 5. tá. kiaknázva.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 12801/1/2009/08.07.10
- a T-19116 számú tervrajz alapján a 106854/2 hrsz. 6. tá. ingatlanról társasházak beosztása.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 41987/2/2010/10.03.05
Vezetéki jog
131 m2 területre, VMH-194/2009.
jogszallt:
név: ELNŐ BILGÁRTI KFT.
cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. melléklet
Nem hiteles tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szármú Földhivatal
Budapest, XIV., Bozsyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/134371/2013

2013.05.27

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 16

Belterület 106854/2 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Bányó utca 1.
1165 BUDAPEST XVI.KER. István király utca 24.
1165 BUDAPEST XVI.KER. Lőtér utca 2.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mŰvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

elosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett sporttelep

0

5.0000

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 130179/1/2006/05.06.22

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐV. XVI KER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 5209/1964/III.28

Villamos berendezés elhelyezését biztosító használati jog.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK

cím : 1130 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72/74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 149813/2/2005/05.04.19

- a T-73364 tiszta térrajz alapján a 106854 hrsz-ú ingatlan megosztva 106854/1-2 hrsz-ekre.
A 106854/1 hrsz 3.ha.4226m2 és a 106854/2 hrsz 5.ha kialakítva.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 23801/1/2008/09.07.10

- a T-79116 számú térrajz alapján a 106854/1 hrsz-ú ingatlannal telekhatár rendezés.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 41987/2/2010/10.03.05

Vezetékjog

804 m2 területre, VMB-194/2009.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest, 2. Száma Földhivatal		Oldal: 2/2
Budapest, XIV. Benczyk tér 5. 1590 TF 101		
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mávok		
Mégszámlázási szám:8000064/130371/2013		
2013.05.27		
BUDAPEST XVI. KER.		Székhely: 16
Béla tér 106056/2 helyrajzi szám		
	Értékelési és átvétele	
	DI B SZ	
9. bejegyzésként bejegyzés, érvényes idő: 2012/2/2012.06.20		
Véglegesítés		
8.2.2. bejegyzés, 2012.06.20		
fejlesztés:		
név: EMMÉ KÁROLYI RT		
szám: 1132 BUDAPEST XVI. KER. Városi 72-74.		
	TIT. AJDONT LAP VIT	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajd

RONIFIELD INVEST Kft

10/ 27318 / 2008 3. melléklet

RONIFIELD Invest Kft.
H-1103 Budapest, Sibrik Miklós út 30/D
Tel: +36 30 9330 450

Dr. János T.

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

Kovács Péter Úr
Polgármester részére!

XVI. ker.
2013. APR. 11.
10/15675-1/2013
10/27318/2008

Tárgy: IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan értékesítési ajánlata

Budapest, 2013. március 08.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan tárgyában cégünk, a Ronifield Invest Kft. (székhely: 1103 Budapest, Sibrik Miklós út 30/D, adószám: 13093846-2-42) alábbiakban megteszi értékesítési ajánlatát a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata felé.

2011. júniusában a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat - a Felikon Kft. - Ronifield Invest Kft. között létrejött 3 oldalú megállapodás, sajnos nem realizálódott, tekintettel arra, hogy a Felikon Kft. által felajánlott 1,37 ha csereterületet a 6 Milliárd forint keretbiztosítéki jelzálogtól a mai napig nem tudta tehermentesíteni.

Felajánljuk az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. 34.226 m² nagyságú területét megvételre bruttó 160.000.000,- Ft , azaz Egyszázhatvanmillió forint vételáron (a vételárat 27%-os Áfa terheli).

Az ingatlanból 3000 m² -es vízmű területet a Nordeven Investment Kft. határozott ideig, 2018. december 31-ig tartó használati joga terheli, egyébként az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Kérjük ajánlatunk megtárgyalását, és várjuk szíves válaszukat.

Tisztelettel,

RONIFIELD INVEST KFT.
1103 Budapest
Sibrik Miklós út 30/D
Adószám: 13093846-2-42


Garai János - ügyvezető
Ronifield Invest Kft.

Budapest XVI. kerület Önkormányzatának Képviselő Testülete részére

Tárgy: IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan értékesítési ajánlata

Budapest, 2013. március 08.

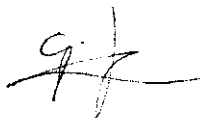
Tisztelt Képviselő Testület!

Az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan tárgyában cégünk, a Ronifield Invest Kft. (székhely: 1103 Budapest, Sibrik Miklós út 30/D, adószám: 13093846-2-42) alábbiakban megteszi értékesítési ajánlatát a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata felé.

2011. júniusában a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat - a Felikon Kft. - Ronifield Invest Kft. között létrejött 3 oldalú megállapodás, sajnos nem realizálódott, tekintettel arra, hogy a Felikon Kft. által felajánlott 1,37 ha csereterületet a 6 Milliárd forint keretbiztosítéki jelzálogtól a mai napig nem tudta tehermentesíteni.

Felajánljuk az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. 34.226 m² nagyságú területét megvételre **bruttó 160.000.000,- Ft , azaz Egyszázhatvanmillió forint vételáron** (a vételárat 27%-os Áfa terheli).

Az ingatlanból 3000 m² -es vízmű területet a Nordeven Investment Kft. határozott ideig, 2018. december 31-ig tartó használati joga terheli, egyébként az ingatlan per-, teher- és igénymentes.



Az értékesítés pénzügyi és egyéb feltételeire az alábbi javaslatokat tesszük:

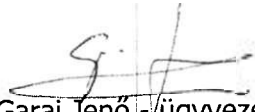
1. a vételár ÁFA tartalma a szerződés aláírását követő hónap 20-ig megfizetésre kerül.
2. a Ronifield Invest Kft. építmény és telekadója a 2012-es befizetésekkel teljes egészében kiegyenlítettnek tekintendő és a 2013. évi helyi adók a vevő részéről átvállalásra kerülnek, mivel az Ikarus Sportegyesület 2010-től térítésmentesen használja úgy, hogy valamennyi költségét és adóját a Ronifield Invest Kft. fizette.
3. a Ronifield Invest Kft. tulajdonosi körének érdekeltségébe tartozó Nordeven Investment Kft. és Nordfield Invest Kft. 2012. december 31-ig fennálló adói pótlékmentesen bekompenzálásra kerülnek a vételárba.
4. a 8,4 hektáros sportterület vízszolgáltatását természetesen a 2018. december 31-ig használati joggal rendelkező Nordeven Investment Kft. fogyasztással arányos költségviseléssel biztosítja.
5. az önkormányzati fejlesztések és igények alapján az öltöző épület bontását a Ronifield Invest Kft. elvégzi.

Kérjük ajánlatunk megtárgyalását, és várjuk szíves válaszukat.

Tisztelettel,

RONIFIELD INVEST KFT.

1103 Budapest
Eötvös Művelődési központ
Adószám: 13803846-3-48


Garai Jenő - ügyvezető
Ronifield Invest Kft.

KVS

Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kitűzés

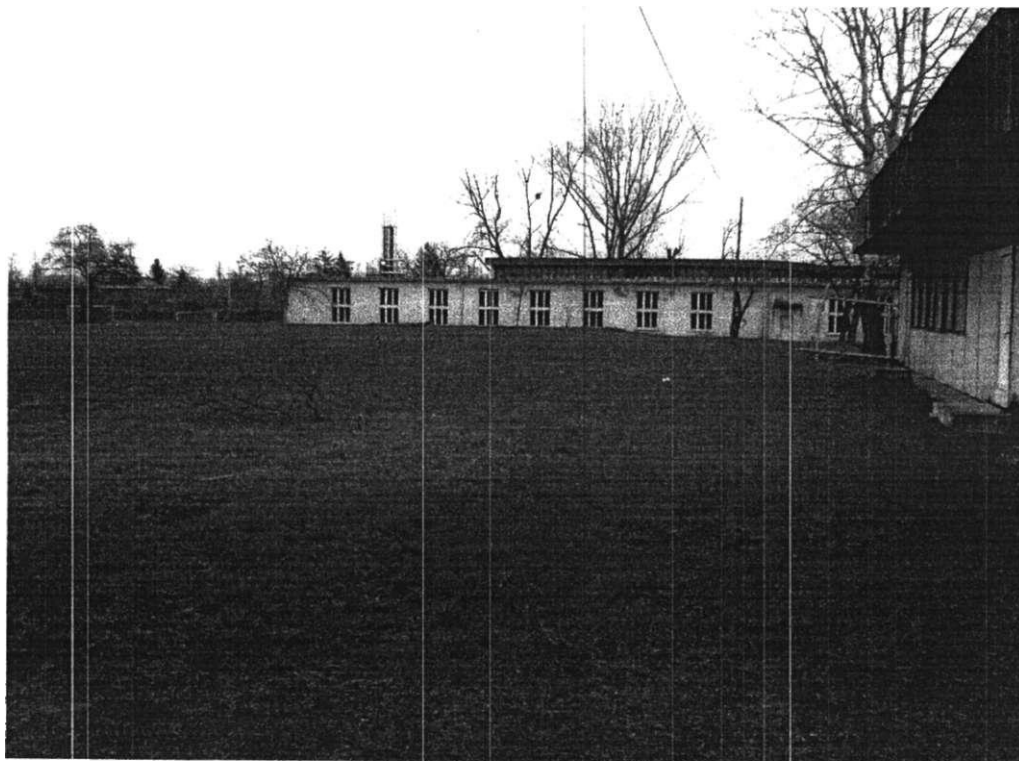
4. melléklet

2144 KEREPES Tölgyfa u. 4

adószám : 22681089-2-13

e-mail : kuskata@freemail

INGATLANPIACI ÉRTÉKBECSLÉS



Sporttelep, 1165 Bp. XVI. Margit u.147. hrsz.: 106854/1

Megbízó: Budapest XVI. ker. Önkormányzat
1163 Bp. Havashalom u. 43.

Átadás átvételi jegyzőkönyv

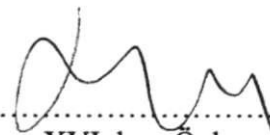
A mai napon a KVS GOLD Kft (2144 Kerepes Tölgyfa u 4.) átadta, Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának (1163.Budapest Havashalom u. 43.) részére az alábbi, vállalkozói szerződés alapján elkészült értébecslést.

Az 1165. Bp. XVI. ker. Margit utca 147..sz. a Tulajdoni Lapon a hrsz:106854/1 szereplő sporttelep, (amely a Ronifield Invest Kft. 1/1 tulajdonú ingatlana) megrendelt ingatlanpiaci érték becslését.

Budapest, 2013. április 12.


.....
KVS GOLD Kft
átadó

KVS GOLD Kft
2144 KEREPESES, Tölgyfa u. 4.
adószám: 2281089-13
e-mail: kvs@kvs.hu


.....
XVI. ker. Önkormányzat
átvevő

Ingatlanpiaci érték megállapítása

Megbízás : Az 1165 Budapest, XVI. ker. Margit utca 147.szám alatti ingatlanra, an a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 106854/1-en szerepel, mint – kivett sporttelep

A megbízás az ingatlanpiaci érték megállapítását kéri, valós értékesíthető áron.

Megbízás időpontja: 2013. április 8.

Megbízó : Bp.XVI. ker. Önkormányzat (1165. Bp. XVI. Havashalom u. 43.)

Megbízott : KVS Gold Kft. 2144. Kerepes Tölgyfa u. 4.

Az ingatlanok jogállása: Az ingatlan 1/1 tulajdonosa a Bp. XVI. ker. Önkormányzat

Az ingatlan megnevezése : - kivett sporttelep -

Megbízással együtt kapott szóbeli információk: Az ingatlan értékének megállapítása, az épületek műszaki állapotának és a piaci jellemzők figyelembe vételével.

Megbízással együtt kapott írásos dokumentumok: Tulajdoni Lap, Térképmásolat
kerületi építési övezeti besorolás, alaprajz

Külső információ : nem állt rendelkezésre

Általános rendelkezések : Az ingatlanra vonatkozó közvetlen jogok és kötelezettségek az 1/1 tulajdonost, a Ronifield Invest Ingatlanfejlesztő Építő és Szolgáltató Kft. ille

Helyszíni szemle : környezet bejárása, tájékozódás , fotók készítése április 9-én

Az értékbecslés aktuális módszertana: Az általánosan és elsődlegesen használható hasonlító meghatározás jelen esetben nem volt lehetséges, mivel más lehetséges körülmények(esetleges telekmegosztás!) is felvetődhetnek , így csak ezekre való figyelemmel lehetett a piaci árat meghatározni.

Egyéb, figyelembe vett körülmény: A vizsgált ingatlan külső és belső műszaki állapota, az épületek régóta csökkenő amortizációs értéke, az ingatlanhoz tartozó udvar és sportpálya állapotának értékelése.

Az ingatlanérték számszerűsítése : bruttó ármeghatározással

Az értékelés időbeni érvényessége : 2013. október 12.

Értékelés elkészítése: 2013. április 12.

ÉRTÉKBECSLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Az 1165 Bp. XVI. ker. Margit utca 147. sz. alatti, a Ronifield Invest Kft. tulajdonában lévő a Tulajdoni Lapon a hrsz.: 106854/1 alatt, - kivett sporttelep - néven van bejegyezve, az ingatlanpiaci értékbecslése az alábbiak szerint alakult.

Megjegyzés : / Az érték megállapításánál általánosan alkalmazott, hasonlító megközelítés a telekre lett megállapítva, mert a felépítmények műszaki állapota nem tette lehetővé azok valós értékelését. Így a telek korrekciós értéke adta ki a valós piaci árat./

Így a fentiek alapján állapítottam meg az ingatlanpiaci értéket:

Nettó értéken : 126,000.000 Ft
27%-os ÁFA tartalom : 34,000.000 „

Összesen : 160,000.000 Ft
(azaz: Egyszázhatvan-millió Forint)


Bene Kálmán Bertalan
ingatlanszakértő

KVS GOLD Kft.
2144 KEREPESES Tölgyfa u. 4.
adószám: 22681089-2-13
e-mail: kuskata@freema.k...

Budapest, 2013. április 12.

Niem Jheles allaid

Oldal: 112

2013.04.10

Sektor : 1

100

terület	kát.	t. jóval	alacsonyabb	adatok
házmű	k.	Ejti	ter.	kát. jóval

3.4226 0.00

1

100

1

•

005705-04-19

5. his kind

108.008.37.23

hazırda işlenmektedir.

Notwithstanding a More Generous Labor

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles rubaját

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számai Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolata

Megrendelés szám:8000004/93571/2013

2013.04.10

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 15

Beltérület 106854/1 helyrajzi szám

Felvitel az első körben
H. R. E. S. Z.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 43406/2/2010/10.03.17

Vezetéknév

10 m2 területre, VMB-134/2009.

Jogosult:

név: ELMŐ GÁLDZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 94012/2/2012/12.06.20

Vezetéknév

84 m2 területre, VMB-67/2012.

Jogosult:

név: ELMŐ GÁLDZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VMB

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KVS

Kft.

Ingatlanközvetítés – vagyoneértékelés – földmérés-kijelzés

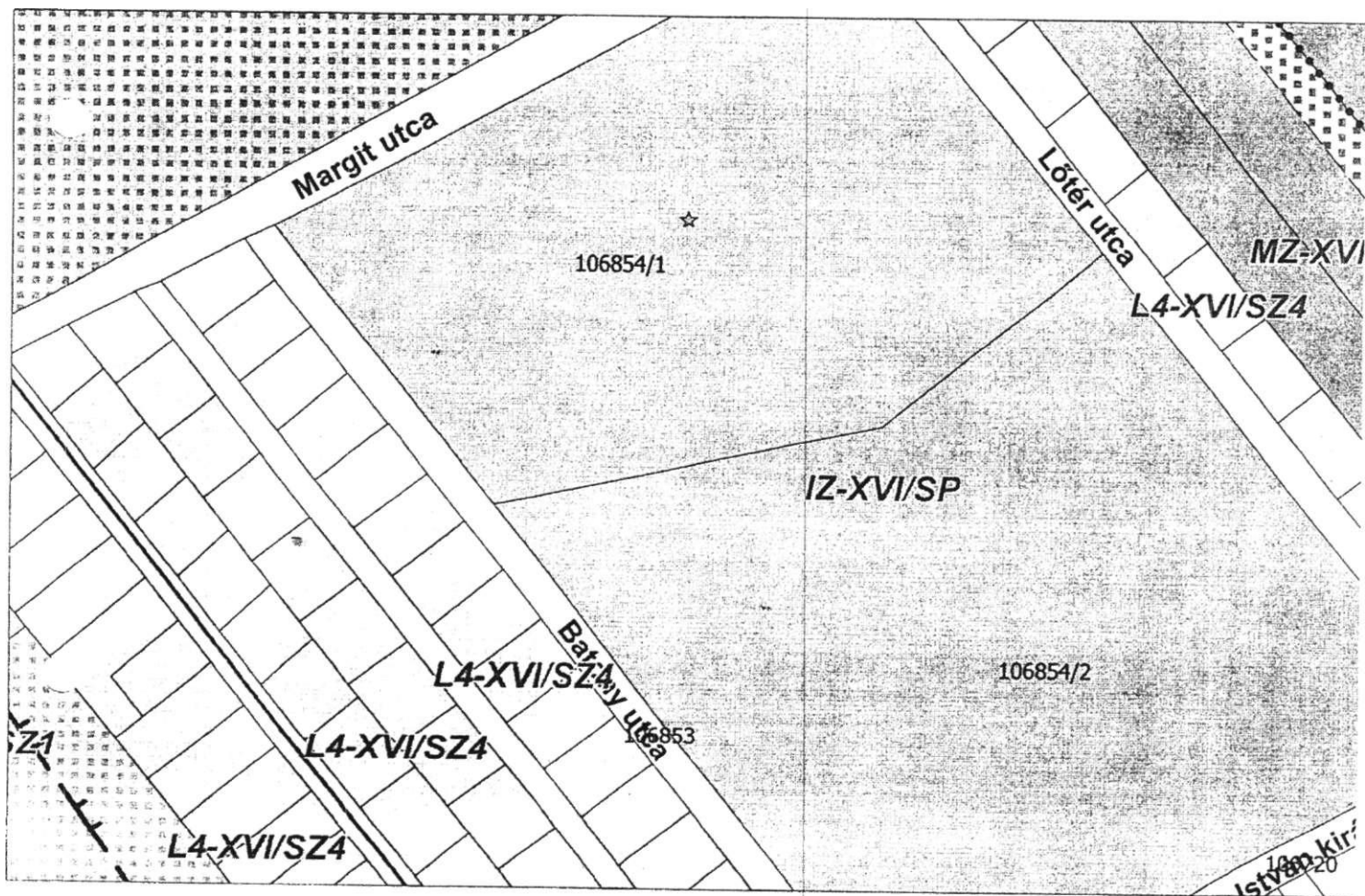
2144 KEREPESES Tölgyfa u. 4.

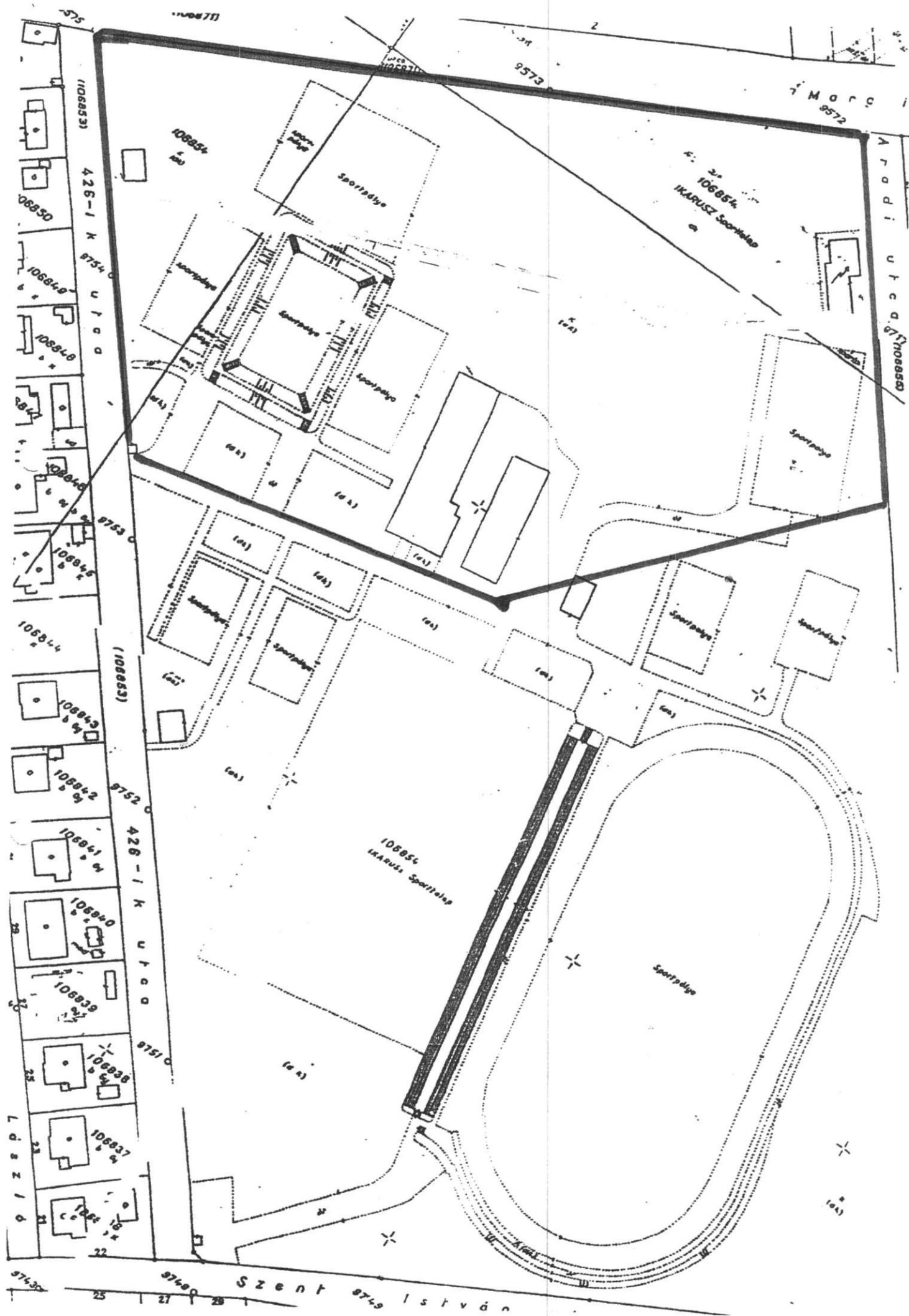
adószám : 22681089-2-13

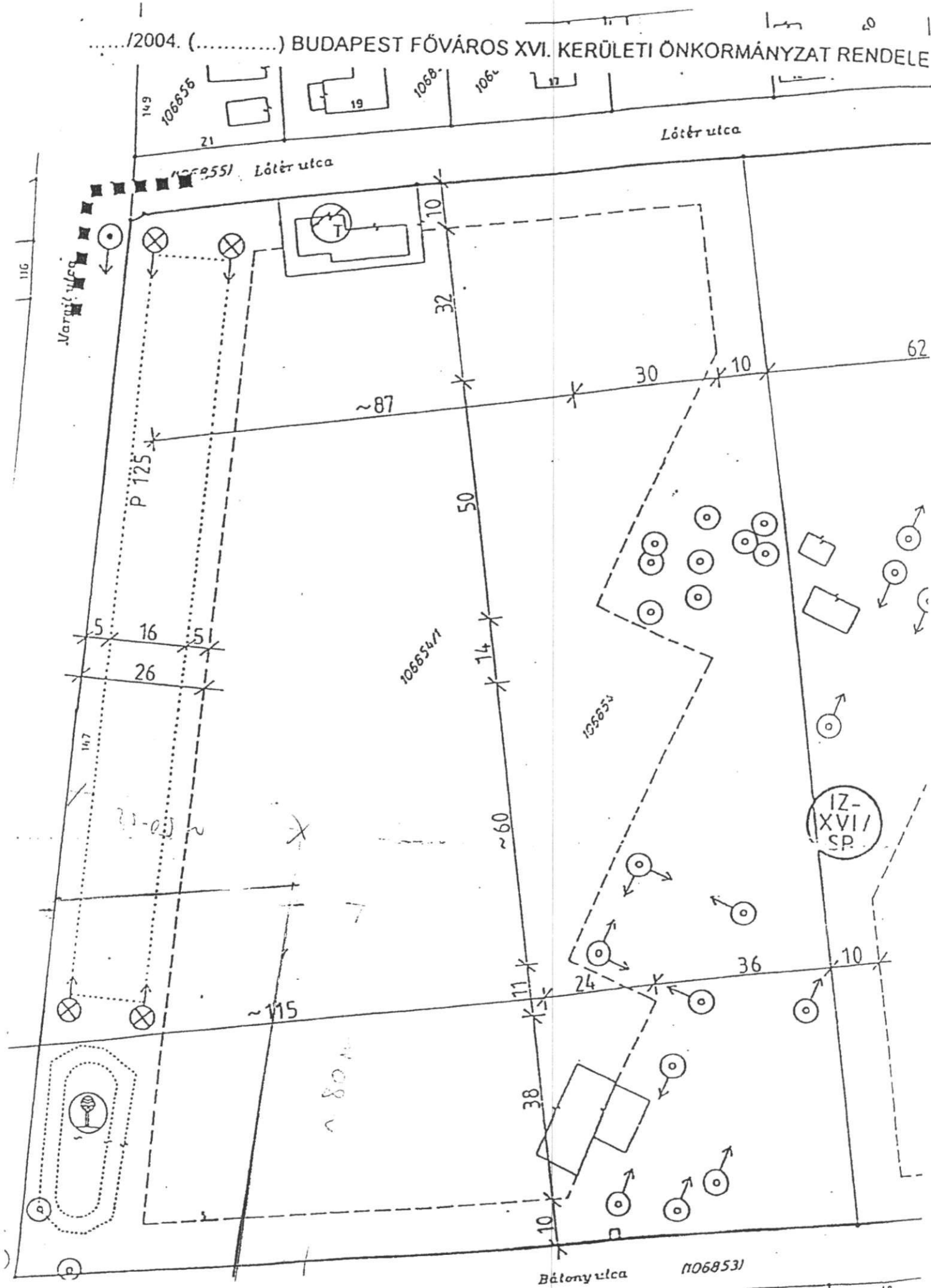
e-mail : kuskata@freemail

AZ INGATLAN KERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁSA

IZ/XVI-SP







KARL SZABÓ (Budapest, 1928) — *előzők*

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA ÉS AZ ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERTANA

Az értékelésre felkért ingatlan sporttelep, az IZ-XVI/SP kerületi építési övezetbe besorolt, jelenleg nem működő sporttelep. Az egykor szebb napokat látott közösségi hely mára egy teljesen elhagyott terület benyomását kelti, amit erősít az építmények műszaki állapotának teljes mértékű, 50 éves amortizációja, akár bontásra érett indokoltsága.

Az ingatlan értékeléseknél sok esetben szabályként érvényesül, hogy beépítettség esetén a telek vagy az építmény értékét vegyük figyelembe. Jelen vizsgálatnál ez teljesen egyértelmű, mert a műszakilag amortizálódott, bontandó épületek reális mérlegelést már nem mérnek, szemben a 34.226 m²-es belterületi telekkel. Ennek értékelése adhatná meg azt az ingatlanpiaci értéket, amely forgalomképesse tehetné az ingatlant.

Természetesen valamennyi értéket képviselnek a meglévő ingatlanok, pl. a porta épülete felújítható és további használatra alkalmassá tehető. A volt klubház-étterem, esetleg egy későbbi építkezéshez, mint felvonulási épület, igénybe vehető lenne. A legnagyobb épület a csarnok-öltöző-kazánház komplexum, csak bontási értékkel bír, mivel az onnan kinyerhető anyagok hasznosítása a bontási költségek felett, nettó haszonnal járhatna.

Fentiek figyelembe vételével az ingatlan értékelése két tényezőből adódott össze. Egyfelől a közel három és fél hektáros terület hasonlító, más ingatlanokkal összevetett értékeléséből, valamint az építmények hasznosításának relatív értékéből.

Másfelől erős negatív korrekcióval bír, hogy sportcélú felhasználásra kijelölt terület. Nehezíti a helyzetet, hogy nemcsak a kerületben, de a fővárosban sem gyakori ilyen típusú ingatlanok piaci forgalma, így az értékelésnél, az indokolt óvatosság miatt, csökkentett értéket kellett megállapítani, figyelemmel a nehéz ingatlanpiaci helyzetre, a beruházási szándékok évek óta tartó csökkenésére, a hosszantartó pénzügyi válság miatt.

FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelő neve:	KVS GOLD Kft. 2144. Kerepes Tölgyfa u. 4.
Értékelés forduló napja:	2013. október 12.
A vizsgálat célja:	a sporttelep ingatlanpiaci értékének meghatározása
Értékelés napja:	2013. április 12.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT :

A sporttelep megtalálható a Tulajdoni Lapon, a hrsz.: 106854/1 nyilvántartási számon

Az ingatlan címe:	1165. Budapest, XVI.-ker. Margit u. 147. (bejárat a Bányai u.-ból)
Az ingatlanok megnevezése:	Tulajdoni Lapon – kivett sporttelep - megnevezéssel szerepel
A vizsgált ingatlan hasznosítási formája:	jelenleg bezárt, nem működő sporttelep
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	a Ronifield Invest Ingatlanfejlesztő Építő és Szolgáltató Kft 1/1 tulajdona (1162 Bp. XVI..ker. Sarkad u. 1.)
Értékelendő terület hasznos területe:	34.226 m2
Felépítmények :	A sporttelep területén négy épület található (öltözők, klubház, raktár, porta)
Egyéb jellemzők :	Az ingatlan saroktelken áll A terület három oldalról kerített, a negyediken az Ikarus sporttelep Az ingatlan szilárd burkolatú úton megközelíthető Az épületek részleges közműhálózattal rendelkeznek Az építési övezeti előírások szerint, fejleszthető

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége:

Könnyen	Átlagos	Problematis	Nehéz	Nem lehetséges
---------	---------	-------------	-------	----------------

Mellékletek:

1. Tulajdoni Lapok	x
1. Térképmásolat	x
3. Alaprajz	x
4. Övezeti besorolás	x
4. Fotók	x

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe: 1165 Budapest, XVI.- ker. Margit utca 147.

Tulajdoni Lapon: Hrsz.: 106854/1

Tulajdoni Lap besorolása : - kivett sporttelep -

Esetleges széljegyzetek tartalma:		A Tulajdoni Lapon III/1 bejegyzéssel :ELMŰ használati jog	
	III/3	terület megosztás	
	III/4	telekhatár megállapítás	
	III/7	ELMŰ vezeték jog 131m2-re	
	III/8	ELMŰ vezeték jog 10 m2-re	
	III/11	ELMŰ vezetékjog 84 m2-re	
Az ingatlan jogállása :		a terület 1/1 tulajdonosa a Ronifield Invest Kft.	
Telek területe		34.226 m2	
Telek alakja, formája:		szabálytalan, ötszög alakú terület	
A telek határai, kerítettsége:		három irányból kerített , oldalt az Ikarus sporttelep	
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:		szélső településrészen, északkeleti irányban tájolt	
Domborzati és lejtési viszonyok:		nagyobbrészt sík felszínű, kisebb szintkülönbségekk	
A terület beépítettsége, nyitottsága:		a terület kb. 3 %-ban beépített , körben nyitott	
Az ingatlanon jelenleg található:		csarnok-öltöző, klubház, raktár, porta, víznyerő kút	
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:		kereskedelmi telephelyek, sporttelep, családi házak	
Településen belüli elhelyezkedése:		a kerület Mátyásföld külső településrészen	
Megközelíthetősége:		szilárd burkolattal ellátott úton	
Közlekedési eszközök:		gépkocsival , autóbusszal	
Közművekkel való ellátottsága:		a telken teljes, de az épületekben csak részleges	
Bejegyzett, szolgalmi használat :		a Tulajdoni Lapon nincs információ	
A hasznosítás jelenlegi formája		jelenleg nem üzemelő sporttelep	
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:		a jelenlegi, az övezeti besorolása miatt, fejlesztéssel	

Az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló tényezők:

Az épületek teljesen leromlott, részben bontásra érett műszaki állapota

A közművek avultsága, a fűtésrendszer korszerűtlensége

Az ingatlanpiaci kereslet hiánya az adott építményekre és a sporttelepre

Jelenlegi építési övezeti besorolása eltérő felhasználást nem tesz lehetővé

A forgalmi helyzete, a kerület szélső, kieső területe

A sporttelep gondozatlansága

AZ SPORTTELEP ÉPÍTMÉNYNEK MŰSZAKI ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	- kivett sporttelep
Funkciója:	jelenleg nem működő sporttelep
Építési éve:	1960-as években
Az utolsó felújítás éve:	az 1990-es évek (?) elején
Szintszám a földszint felett:	egy szintes mind a négy épület
Nettó alapterülete :	a csarnok öltözőnek 840 m ² , klubháznak 200 m ² , raktárnak 60 m ² , portának 10 m ²
Összes beépített nettó alapterület:	1110 m ²
Az épületek beosztása :	a 4 db épületből 2 db egy helyiséggel, a klubház 6, az öltöző 50 helyiséggel
Felmenő falazat:	tégla falazat, sávalapozással
Födémek:	beton gerendákkal, beton tálcákkal, salak kitöltéssel
Tetőszerkezet, héjalás:	lapos tető, kavicsolt kátrány lemez fedéssel
Külső felületek:	hagyományos vakolattal., festéssel
Belső felületek:	festett felületek, szükség szerint csempézett helyiségek
Nyílászáró szerkezetek:	fa szerkezetű ajtók és ablakok, külső fémlemez ajtó
Padlóburkolatok:	fa padló és hidegburkolatok

Közművekkel való ellátottság:

Vízvezeték:	közütemi
Csatorna :	közütemi
Elektromos hálózat	közütemi
Gázvezeték:	közütemi
Fűtési rendszer:	3 db (elavult) gázkazánról központi fűtés
Használati melegvíz ellátás:	kazánról
Biztonsági rendszerek	nincs
Igényszint általánosan:	teljesen leromlott műszaki állapotú mind a négy
Fizikai állapot:	a portán kívül a másik három építmény bontandó
Fizikai állapot %-ban	10 %-os (bontási érték!)
Az ingatlanhoz tartozó telekrész :	az épületek körül gk parkoló helyek
Az ingatlan mindent figyelembe véve	a nehezen értékesíthető kategóriába tartozik!

Rövid szöveges ismertető az ingatlan műszaki állapotáról:

A közel fél évszázados épületek az Ikarus gyár virágzásának idején épültek, eredetileg is sportcélokra. A privatizációt követően sem lettek felújítva, így a műszaki állapotuk is a közel ötven éves állapotnak felel meg. A több évtizede elhanyagolt felújítás az összes épületen látszik, legkevésbé a legkisebb porta épületén, amit valószínűleg felújítottak.

Az ilyen közösségi hasznosítású épületek, egyébként is gyorsabban amortizálódnak, de a vizsgált ingatlanon lévők az elmaradt karbantartás miatt, mára csak bontásra érettek.

A tetőszerkezetek a folyamatos beázások miatt javíthatatlanok, a talajszintű szigetelések előregedtek és vizesedés tapasztalható több helyen. Az előbbiekből következőben a falak is meggyengültek, sok helyen mállanak a nedvességtől. Az épületek belső állapota már csak vizuális szempontból is lehangoló, amihez még hozzájárul a régi berendezések halmaza.

Az épületek műszaki berendezései elavultak, a mosdók szaniter felszereltsége bontásra érett, akárcsak a fűtést szolgáló radiátorok, illetve az elektromos szerelvények.

Az épületek használhatatlanok, felújításuk nem gazdaságos, elbontandók.

AZ INGATLAN TERÜLETÉN TALÁLHATÓ SPORTPÁLYÁK

- 1, A telek északnyugati sarkában található egy nem szabványos méretű, salak borítású labdarúgó pálya, amely sportolásra a mai igények mellett már nem alkalmas, még edzés céljára sem, a balesetveszély miatt. Az évek óta elhanyagoltan álló pálya gyomos, a felülete rendezetlen, környezete szemetes, gondozatlan.
- 2, Az északi oldalon található egy nem szabványos méretű kézilabda pálya, amelynek aszfalt burkolata helyenként felpúposodott, sportolásra nem alkalmas. A körülötte lévő oszlopokon előregedett világítótestek, amelyek valószínűleg már nem működnek.
- 3, A terület délnyugati oldalán egy aszfalt borítású edzőpálya található, amelynek min a mérete, mind az állapota sportolásra nem alkalmas. Vonatkozik ez a körülötte lévő betonoszlopokra szerelt világítótestekre is, amelyek működés képtelenek.

A kerületi építési övezeti besorolásból adódó kötelezettségek

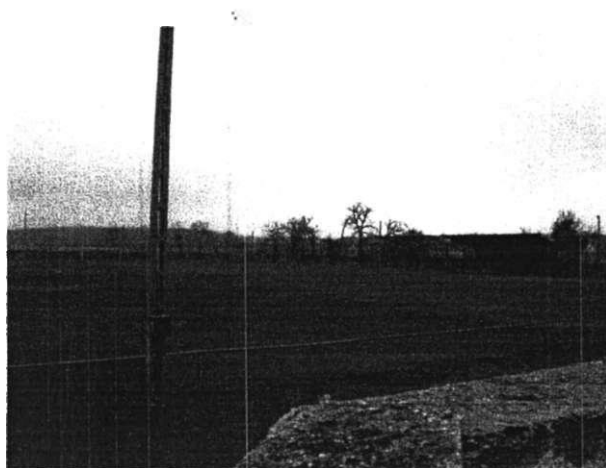
I-XVI/SP

Szabadonálló beépítésű sportterület

51. § (1) Az építési övezet területén a sportolás szabadonálló létesítményei helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet területén csak a sporttevékenységet szolgáló építmények és az azokat kiegészítő szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben lakóépület és parkolóház nem helyezhető el.
- A sporttevékenységhez szükséges világító berendezések magasságára korlátozás nincs.
- (5) Az építési övezetben létesülő nem szilárd burkolatú sportpályák területének 30%-a a zöldfelületbe beszámítható.
- (6) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 23. sz. táblázat határozza meg.

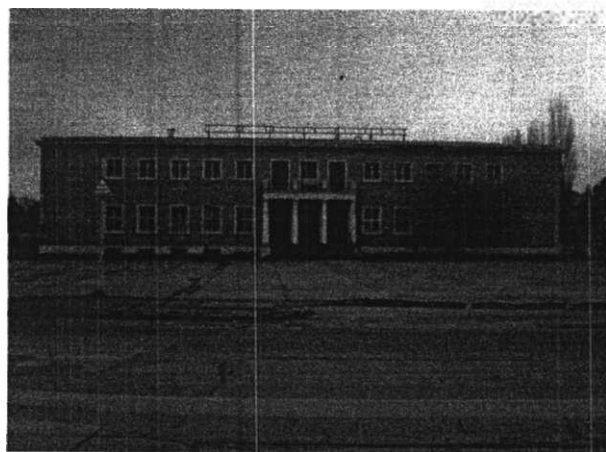
Övezet jel	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintter- ületi mutató megeng- edett legnagy- obb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I- XVI/SP	10000	szabadonálló	20	3,0	12,0	50	20	0,4

A SZÜKEBB KÖRNYEZETBEN ÉRTÉKESÍTÉSRE VÁRÓ HASONLÓ INGATLANOK



A XVI. ker. Somkút utcai sporttelepet már évek óta hirdeti értékesítésre a tulajdonosa, eddig eredménytelenül. A két db labdarúgó pályával, ötöző épülettel, gondnoki lakással és egy kétszáz fős fedett lelátóval rendelkező ingatlan összesen 2,4 hektár területű.

A sporttelep elhanyagolt állapotú, de még használható sportcélokra. Megközelítése jó.
Meghirdetett irányára 200 mill. Ft.



A vizsgált ingatlanhoz közel, a Margit utcába kínálják eladásra a volt Ikarus művelődési házat, 8000 m² telekkel, amelyhez még hátul csatlakozik egy másik, szintén eladásra kínált beépítetlen terület 12.000m²-el.

Sportcélokra mindkettő kialakítható.

Az első kínálat 140 mill. Ft. míg az üres telek meghirdetett ára 100 mill. Ft.

Mindkét ingatlant évek óta hiába hirdetik.



A Bp. XVII. kerületben, Rákoshegy település részén hirdetik eladásra a régi sportpályát.

A területen egy labdarúgó pálya lelátóval és öltözővel található, amelyek leromlott állapotú építmények. A terület 11.000 m², kerítéssel.

Induló alkuára 120 mill. Ft.

Régóta kínálják eladásra, eredménytelenül.

A közelben lévő sporttelepek, hasonlító közelítésű értékeléssel vizsgálva

Piaci összehasonlító adatok : (a hasonló kondíciókkal rendelkező sporttelep ingatlanokról)

Helyszín	terület m2	fajlagos m2 ár	jelenlegi hasznosítás	építmény és értéke	teljes kínálati ár
1. Sasvár u.106.	5.927m2	7.680 Ft/m2	működő sporttelep	1.300 m2 68 mill.	113,000.000 Ft (a hasonlító értéknél a teljes egységben lévő, nem megosztható telek értéke lett figyelembe véve)
2. Somkút u.	24.000 m2	6.400 Ft/m2	működő sporttelep	80 m2 6 mill.	160,000.000 Ft
3. Margit u.	8.000 m2	6.000 Ft/m2	bezárt műv.ház.	850 m2 60 mill.	120,000.000 Ft
5. Rákoshegy	11,000m2	7.500 Ft/m2	működő sporttelep	60 m2 5 mill	80,000.000 Ft

A fenti számításban a telek m2 árak az építmény becsült összegének levonása után lett megállapítva!

Fajlagos alapár, telekre: 6.900 Ft/m2

épületre: kb. 7.000 Ft/m2

A telekár lényegesen magasabb értéke miatt az építmények árától eltekintettem

Korrektációs tényező (a vizsgált hrsz.: 106854/1-en lévőre vonatkoztatva) értéke

Az összehasonlítási kínálati árak felárázása miatt	- 20 %
A sportterület elhanyagolt, gondozatlan állapota miatt	- 10 %
A terület közműveinek tönkrement állapota miatt	- 10 %
Az ingatlanon lévő építmények bontása miatt	- 10 %
Az ingatlanon még szükséges felújítási költségek miatt	- 10 %
Az ingatlan műszaki hiányosságai miatt	- 10%
Az ingatlan közvetlen környezete miatt	+ 10 %
A jó állapotú út, a parkolási lehetőség és a forgalmi megközelíthetősége miatt	+ 10%
A bontási költségek után megmaradt nyereség miatt	+ 5%

A teljes korrekció mértéke a vizsgált ipari üzem területére és építményére: - 45%

A terület 45% korrekcióval csökkentett, becsült telek értéke: 3700 Ft/m2

A telekár a kalkulált m2 árral: $34,226 \times 3.700 \text{ Ft/m}^2 = 126,636.20$

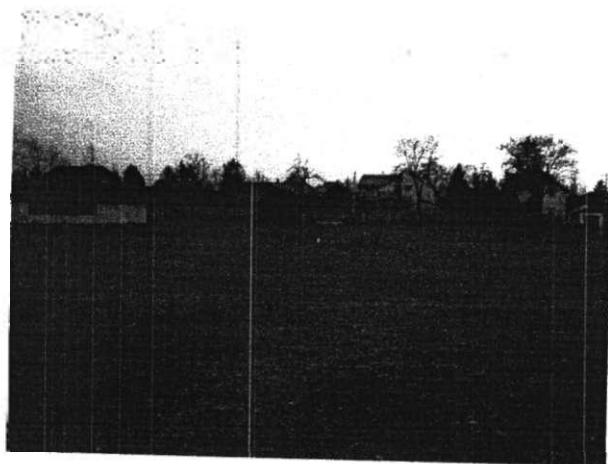
Teljes, sporttelep becsült nettó értéke: 126,000.000 Ft

+ 27% ÁFA : 34,000.000 „

Összesen: 160,000.000 Ft



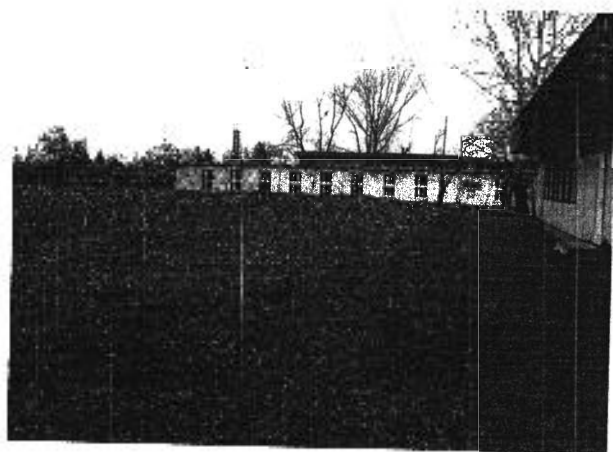
A sporttelep bejárata a porta épülettel és a terület északi irányba



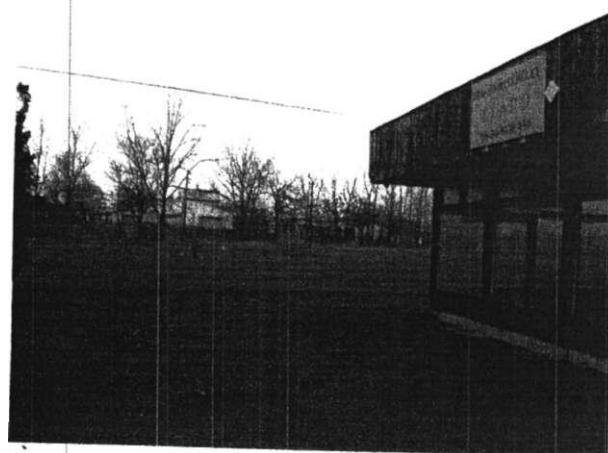
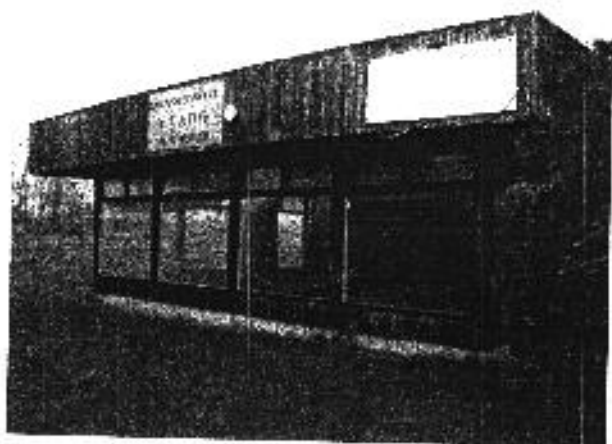
A sporttelep déli irányban és az öltöző és raktár sor keleti irányban



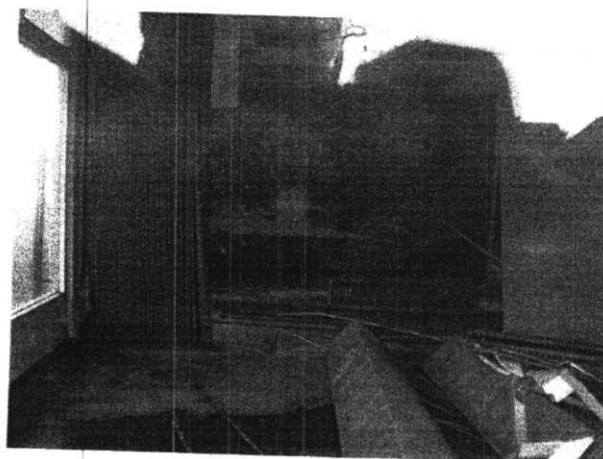
A sporttelep a déli irány felé, ahol a bejárathoz közel, a volt klubház áll



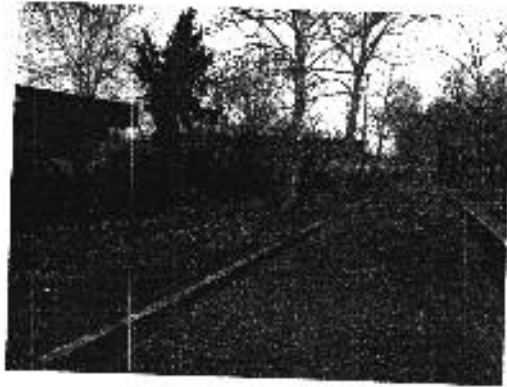
A sporttelep északi irányba, háttérben az öltöző épülettel és nyugati irányba.



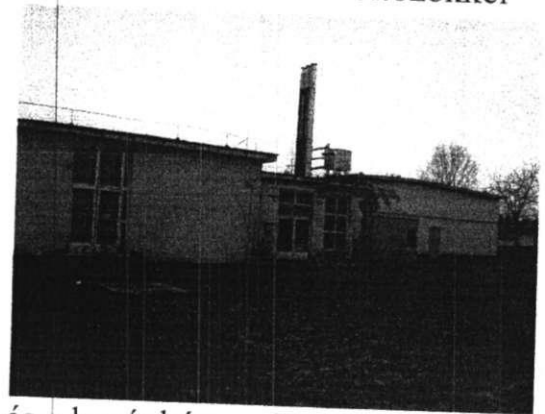
Az ingatlan bejáratánál lévő volt klubház és a sporttelep nyugati irányban



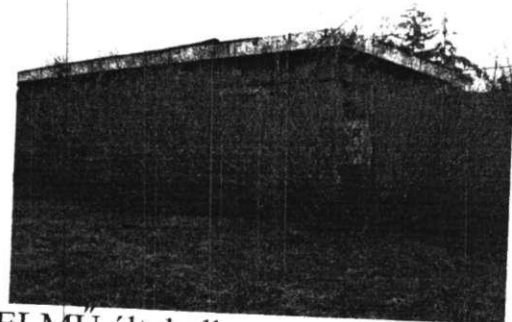
A volt klubház délkeleti frontoldala a terasszal és a lomtárnak használt belső tér.



A sporttelepre bevezető út és a torna és tekecsarnok az öltözőkkel



Az öltözősor ablakai északi irányban és a kazánház az épület nyugati oldalán



A vörös sarakos labdarúgó pálya és az ELMÜ által elhagyott raktár épület



A bekemelt, jelenleg nem üzemelő víznyerő kút és a hozzá tartozó üres gépház

2012 JUN 19.

10/26649/2012

Dr. Juhász T

MEGÁLLAPODÁS SZERZŐDESKÖTÉSI KÖTELEZETTSÉG LÉTESÍTÉSÉRŐL

XVI. ker. Hivatal
2012 JUN 19.
10/26649-04/2012
Dr. Juhász T

amely létrejött egyrészről:

Felikon Ingatlankezelő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1071 Budapest, Damjanich u 11-15., Cg. 01-09-690421, statisztikai számjele: 12518858-6810-113-01, adószáma: 12518858-2-42, képviseli: Spingold Tiberiu), (a továbbiakban: **"Felikon"**),

másrészről:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (székhelye: 1163 Budapest, Havashalom utca 43., képviseli: Kovács Péter polgármester), (a továbbiakban: **"Önkormányzat"**)

harmadrészről

RONIFIELD Invest Ingatlanfejlesztő Építő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1103 Budapest, Sibrik M u 30. d. ép., Cg. 01-09-718425, statisztikai számjele: 13093846-6810-113-01, adószáma: 13093846-2-42, képviseli: Garai Jenő és David Lustig), (a továbbiakban: **"RONIFIELD"**)

negyedrésről

MKB Bank Zrt. (székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38. a cégjegyzék helye és száma: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg. 01-10-040952, képviseli Farkasinszki Sándor Osztályvezető és Berkó Lajos követeléskezelő), (a továbbiakban: **"Jelzálogjog jogosultja"**)

(a továbbiakban együttes elnevezéssel: **"Felek"**) között

az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Felek rögzítik, hogy a Felikon 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által Budapest XVI. ker., 107259 hrsz. alatt felvett belterületi, természetben 1165 Budapest XVI. ker., Margit utca 114. és 1165 Budapest XVI. ker., Arany János utca 53. A-B. szám alatt található 28,3227 ha területű, kivett telephely megnevezésű ingatlan (továbbiakban **"IPARI Park"**). Az ingatlant terheli a 62796/1992/1991/IV.13. számú bejegyző határozattal létesített az IKARUS Egyedi Buszgyártó Kft. 12.000 m² területre vonatkozó használati joga, a 360821/1/2004/04.06.10. számú bejegyző határozattal a Közép Dunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelet által bejegyeztetett Tartós környezet károsodás ténye, a 345987/2/2004/04.06.10 számú számú bejegyző határozattal a Közép Dunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelet által bejegyeztetett Tartós környezet károsodás ténye, 44546/2/2010./10.03.24 bejegyző határozattal létesített az Elmű Hálózati Kft 223 m²-re vonatkozó vezetékjoga, a 99569/1/2007/07.03.07 számú számú bejegyző

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a stamp for Dr. Szendrei Balázs, jogtanácsos, Nr. 13302.

határozattal az MKB Bank Zrt. javára 20 millió EUR erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint a 47144/1/2012/12.01.31 számú bejegyző határozattal létesített a Nemzeti Adó és Vámhivatal végrehajtási joga 66.589.998 Ft. erejéig, valamint a 60873/1/2011/11.08.23 számú számú bejegyző határozattal létesített az Önkormányzat javára bejegyzett végrehajtási jog 38.286.000 Ft és járuléka erejéig valamint a 107210/1 hrsz-ú ingatlan megillető csatornaátvezetési szolgalmi jog valamint a 80596/2/2012/12.05.08 számú bejegyző határozattal létesített a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat javára bejegyzett jelzálog jog 203.144.500 Ft és járuléka erejéig.

2. Felek rögzítik, hogy a RONIFIELD 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által Budapest XVI. ker., 106854/1 hrsz. alatt felvett belterületi, természetben 1165 Budapest XVI. ker., Bányai utca 3., 1165 Budapest, Margit utca 147. és 1165 Budapest XVI. ker., Lótér utca 4. szám alatt található 3,4226 ha területű, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **"Ingatlan III."**). Az ingatlant terheli a 5209/1964/ III.28 számú bejegyző határozattal létesített Budapest Elektromos Művek villamos berendezések elhelyezését biztosító használati joga, a 41987/2/2010./10.03.05 számú bejegyző határozattal létesített Elmű Hálózati Kft. javára 131 m²-re bejegyzett vezetékjog, a 43406/2/2010/10.03.07 számú bejegyző határozattal létesített 10 m²-re az Elmű Hálózati Kft. javára vonatkozóan bejegyzett vezetékjoga valamint az Önkormányzat adóhatóságának a 76706/1/2009/09.09.28 számon bejegyzett 10.005.300 Ft erejéig bejegyzett jelzálogjoga és a 72435/2/2010/10.10.28 számú számú bejegyző határozattal létesített végrehajtási joga 11.692.500 Ft és járuléka erejéig.
3. Felek rögzítik, hogy a Felikon-nak az Önkormányzat felé a 2011. évre 64.263.750,-Ft összegű, lejárt adókötelezettsége áll fenn.
4. Felek rögzítik továbbá, hogy a Felikon-nak az Önkormányzat felé a 2012. évre részben lejárt, 143.572.500,-Ft összegű építményadó kötelezettsége, és 18.000.000,-Ft összegű telekadó kötelezettsége áll fenn.
5. A Felek rögzítik, hogy a Felikon szándéka az Ipari Parkra vonatkozó szabályozási tervmódosítás kezdeményezése.
6. A Felek rögzítik, hogy RONIFIELD az Ipari Park megosztása után tulajdonjogot kíván szerezni a jelen okirat 1. sz. mellékletét képező rajzon „I.”-el jelölt ingatlan vonatkozásában.
7. A Felek rögzítik, hogy Önkormányzat tulajdonjogot kíván szerezni az Ingatlan III. vonatkozásában és az Ipari Park megosztása után a jelen okirat 1. sz. mellékletét képező rajzon „1”-el jelölt ingatlan vonatkozásában.

A Felek a fentiekkel összefüggésben az alábbiakat rögzítik.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA


8. A Felikon Kft. jelen okirat aláírásával vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül, de legkésőbb 2012. július 15-éig, az I./3-as pontban szereplő, az Önkormányzat adóhatósága felé fennálló 2011. évre vonatkozó











Szendrői Balázs
Jelen szerződés
2012. július 15-éig
11

64.263.750,-Ft összegű, lejárt adókötelezettségének eleget tesz, mely kötelezettség teljesítése jelen szerződés hatálybalépésének valamint érvényességének feltétele.

9. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésben az előzményekben rögzített tartozásaik rendezése, és a területre vonatkozó szabályozási terv módosításának érdekében szerződéskötési kötelezettséget létesítenek az alábbi jogügyletekre vonatkozóan, a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel:
- Tartozásátvállalási megállapodás jön létre a Felikon és az Önkormányzat között a jelen megállapodás 11. pontjában foglaltak szerint,
 - Ingatlancsere szerződés jön létre a Felikon és a Ronifield között a jelen megállapodás 10. pontjában foglaltak szerint,
 - Településrendezési szerződés kerül megkötésre a Felikon és az Önkormányzat között jelen megállapodás 12-17. pontja szerint.
10. A Felikon és RONIFIELD kijelentik és vállalják, hogy jelen szerződés hatálybalépésétől számított 8 napon belül egymással, ingatlannyilvántartási bejegyzésre alkalmas ingatlancsere szerződést kötnek, mely alapján a Felikon Kft. elcseréli az Ipari Park részét képező, a jelen okirat 1. számú mellékletét képező rajzon „I.”-el jelölt részt, mindösszesen 13780 m2 nagyságban, az Ingatlan III-ra. Felek rögzítik, hogy az Ipari Park területe jelenleg a melléklet szerint nem megosztható ezért az Ipari Parkra vonatkozóan a Felikon és a Ronifield osztatlan közös tulajdont alapítanak, azzal, hogy a 12. pontban foglalt szabályozási tervmódosítás hatálybalépésétől számított 30 napon belül a Ronifield a tulajdonába került ingatlanrészre vonatkozóan megosztási vázrajzot készít, és a területet önálló helyrajzi számmal az ingatlan nyilvántartásban feltünteti, melyhez a Felikon hozzájárulását adja.
11. Az Önkormányzat és a Felikon megállapodnak abban, hogy egymással tartozás átvállalási megállapodást kötnek arról, hogy az Önkormányzat a Felikon 2012. évi adótartozását átvállalja, a 10. pontban foglalt Ingatlan III. tulajdonjogáért cserébe, azzal, hogy ebben a megállapodásban az Önkormányzat vállalja, hogy a Felikon helyett az adótartozását megfizeti az Ingatlan III. az Önkormányzat részére történő per- igény- és tehermentes átruházása esetén - az 5209/1964/ III.28 számú bejegyző határozattal létesített Budapest Elektromos Művek villamos berendezések elhelyezését biztosító használati joga, a 41987/2/2010./10.03.05 számú bejegyző határozattal létesített Elmű Hálózati Kft. javára 131 m2-re bejegyzett vezetékjoga, a 43406/2/2010/10.03.07 számú bejegyző határozattal létesített 10 m2-re az Elmű Hálózati Kft. javára vonatkozóan bejegyzett vezetékjoga kivételével - azzal, hogy a tartozás átvállalásával egyidejűleg az Ingatlan III-on található víznyerő kút szigorúan vett üzemeltetési területére, vagyis a kút alapterületére és karbantartási területére, a kúttól legfeljebb 3 méter távolságban szolgalmi jogot enged a Felikonnak a tehermentes átruházás földhivatali bejegyzését követő napon. A felek már most rögzítik, hogy a tartozásátvállalásról szóló szerződés megkötésének határideje a Felikon az Ingatlan III-ra történő tulajdonszerzését követő 8. nap, de legkésőbb 2012. augusztus 15.-e. A tartozásátvállalási megállapodás jogszabályban foglalt feltételeivel a felek tisztában vannak.
12. A Felikon és az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával szerződéskötési kötelezettséget vállalnak a 10. és a 11. pont teljesülése esetén, legkésőbb 2012. szeptember 15-éig olyan településrendezési szerződés megkötésére, melynek során a

[Handwritten signatures and initials]

[Official stamp: Budapesti Közföld- és Értéktárgy-felügyeleti Igazgatóság, Budapesti Fővárosi Bíróság, Nr. 13302]

13. A településrendezési szerződés alapján a tervezett beruházásról készített tanulmányterv képezi, melyet az Önkormányzat készít elő, a Felikkonnal egyeztetve, jelen szerződésben foglaltak szerint.
14. A településrendezési szerződésben a Felikon Kft. és az Önkormányzat megállapodnak abban, hogy a Kft. a településrendezési célok megvalósításához szükséges előfeltételeket saját költségére biztosítja, így többek között rendezi, vagy megváltoztatja a telekviszonyokat, szükség esetén a talajt megtisztítja, valamint egy egyeztetett program keretében finanszírozza a településrendezési tervek, illetve a helyi építési szabályzat kidolgozását, utóbbit legfeljebb 9 millió forint értékben.
15. Az Önkormányzat a településrendezési szerződés aláírásával arra vállal kötelezettséget, hogy a készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja. A vonatkozó jogszabályok szerint a rendelet megalkotására az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget, és az ezzel kapcsolatos biztatási kár érvényesítését is kizárja, azonban amennyiben a településrendezési szerződés szerint a KSZT módosítása az Önkormányzatnak felróható okból nem kerül elfogadásra, vagy a jelen szerződés 17. pontjában foglaltak a szabályozási terv módosításában nem szerepelnek, úgy a jelen szerződés 10. és 11. pontjában foglalt szerződések alapján történő tulajdon átruházásokról és tartozásátvállalásról szóló szerződések érvényüket veszítik, és az ingatlanok eredeti tulajdonosaikra visszaszállnak, a Felikon Kft. pedig az adótartozások azonnali megfizetésére köteles.
16. A Felikon Kft. a településrendezési szerződés megkötésével vállalja, hogy az Ipari Park jelenlegi területén belül mint fejlesztési területen, a szükséges közműveket, utat és egyéb létesítményeket a közlekedési célú terület kialakítási tervben megjelölt műszaki tartalommal meg- illetve átépíti, és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát. Az utak, és közlekedési célú területrészek nem kerülnek az Önkormányzat tulajdonába, azok a Budapest Városrendezési Keretszabályzat szerinti módon, közforgalom számára átadott magánutak maradnak, azonban az utak és közlekedési célú területek kialakítása a közutakra irányadó műszaki szabályok szerint kell hogy megépüljenek. A magánutak fenntartására a Felikon Kft. illetve az Ipari Park területén ingatlant vásároló cégek kötelesek.
17. A megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit az Önkormányzattal egyeztetni kell. Ezen kívül jelen szerződés 1. számú mellékletét képező rajz figyelembe vételével az alábbi területek kerülnek a szabályozási tervben kialakításra:
 - ☐ Kialakul, a 1. számú mellékletben szereplő rajzon „A” jellel feltüntetett, megközelítőleg 7.5 ha területen Logisztikai, raktározási

☐ Kialakul, a 1. számú mellékletben szereplő rajzon „A” jellel feltüntetett, megközelítőleg 7.5 ha területen Logisztikai, raktározási

Dr. Szendrői Balázs
Mag. Ig. Szám: F. 1330/1

tevékenységre vonatkozó övezet mely kizárja a kiskereskedelmi tevékenységet, max beépíthetőség: 45%. Zajjal, negatív környezeti hatásokkal járó (por, melléktermékek, füst stb.) gyártási tevékenység a tervezett övezetben tilos. Az építménymagasság maximum 18 m, azzal, hogy az Arany János u. felőli 50 méteres sávban az építménymagasság legnagyobb mértéke 10,5 m.

- ☐ Kialakul a 1. számú mellékletben szereplő rajzon „B” jellel terület mintegy 11,5 ha nagyságban, gyártási, ipari jellegű tevékenységre, gazdasági területre. A tervezett övezetben a kiskereskedelmi tevékenység tilos, kivéve a gyártó közvetlen értékesítési tevékenységét, amely legfeljebb az egész épület 10%-áig terjedhet. Logisztikai és tárolási tevékenység megengedett. A beépítési százalék 45%. Építménymagasság legnagyobb mértéke 18 m, az Margit utca felőli 50 méteres sávban zajjal, negatív környezeti hatásokkal járó (por, melléktermékek, füst stb.) gyártási tevékenység tilos. A tilalom a meglévő épületeket nem érinti.
- ☐ Kialakul a 1. számú mellékletben szereplő rajzon „C” területjellel 8,23 ha nagyságban (2 különböző területen egyrészt a Margit u. másrészt az Arany János u mellett) kereskedelmi és szolgáltató tevékenységre övezet. Piaci, vásári tevékenység tilos. Használatcikk árusításra engedély az övezetben nem adható. Gyártási tevékenység megengedett, azzal, hogy a lakóövezetben érvényes környezetterhelési határértékeket nem haladhatja meg. Beépítési százalék 35%, építménymagasság 10,5m. Kizárólag az Arany János u felőli részen, a telekhatártól 50 m-es távolságon túl megengedett építménymagasság 18 m.

A fent rögzített javasolt övezeti és területhasználati javaslatok, a terepviszonyoktól, az épületektől, a telekalakításra vonatkozó jelenlegi szabályok alkalmazása miatt módosulhatnak. A felek rögzítik, hogy az egyes területek nagysága az azok megközelítéséhez szükséges, közlekedési célú területekkel együtt értendők.

18. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Kerületi Szabályozási Terv módosítását az Önkormányzatnak felróható okból az Önkormányzat Képviselő Testülete nem hagyja jóvá, úgy a Felek által megkötött valamennyi megállapodás hatályát veszti, és minden egyes fél köteles az eredeti állapotot helyreállítani, és együttműködni az eredeti állapot helyreállítása érdekében, és minden fél köteles a saját oldalán felmerült költségeket, károkat viselni.
19. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a rendelkezésére álló eszközökkel elősegíti az Ipari Park nehéz gépkocsival történő megközelíthetőségét.
20. Felek rögzítik, hogy az Ipari Parkot terheli a Jelzálogjog jogosultja javára alapított keretbiztosítéki jelzálogjog, így jelen szerződés tartalmát a Jelzálog jogosultja megismerte és elfogadta, azzal, hogy jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ipari Parkkal kapcsolatos jogügyletekhez a fentiek szerint hozzájárulását adja, és vállalja; hogy az ingatlan átruházásokhoz a szükséges jognyilatkozatokat késedelem nélkül kiadja, valamint a 8. pontban rögzítettek szerint a Felikon 2011. évi adótartozásának megfizetéséhez, illetve ezen szerződésben foglalt valamennyi kötelezettség


Dr. Szendrei Balázs
Jelzálogjogi és
Földművelésügyi
Miniszter
Nr. 1302


teljesítéséhez hozzájárul. A Jelzálogjog jogosultjának javára bejegyzett Keretbiztosítéki jelzálogjog a Kerületi Szabályozási Terv módosítását követően, valamennyi újonnan létrejövő ingatlan és hrsz. vonatkozásában az ingatlanokra bejegyzésre kerül. A Jelzálogjog jogosultja kötelezettséget vállal arra, hogy az újonnan létrejött és a zálogjogával terhelt ingatlanok vonatkozásában, a jelen megállapodás 1. számú mellékletében szereplő 1.;I. és II.; ingatlanok vonatkozásában ügyvédi letétbe helyezi az egyes ingatlanokra vonatkozó jelzálogtörölő nyilatkozatát a KSZT hatályba lépést követő 3 napon belül azzal, hogy a jelzálog törlésére a jelen megállapodás 1. számú mellékletében szereplő 1. ingatlan vonatkozásában a XVI. Kerület Önkormányzat részére történő tulajdonjog átadásról szóló végleges szerződés aláírásának napján, míg a jelen megállapodás 1. számú mellékletében szereplő I. ingatlan vonatkozásában a RONIFIELD Kft. tulajdonjoga bejegyzésre kerülése napján, a jelen megállapodás 1. számú mellékletében szereplő II. ingatlan vonatkozásában pedig abban az esetben, ha a Bank által is elfogadott vételár hiánytalan megfizetésre sor került.


Jelen okirat 1. számú melléklete jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi, melyet a felek aláírásukkal ellátva fogadnak el.

A jelen okiratot a Felek elolvasták, tartalmát egyezően értelmezték, és azt, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

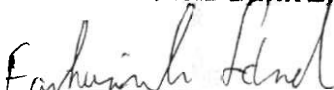
Budapest, 2012. június 18.


Felikon Kft.
Tulajdonos I. képviseletében
Spingold Tiberiu

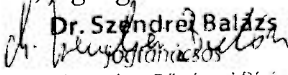

RONIFIELD Invest Kft.
Tulajdonos II. képviseletében
Garai Jenő és David Lustig



Budapest Főváros XVI. kerületi
Önkormányzat
Kovács Péter polgármester

Budapest, 2012. június 14.

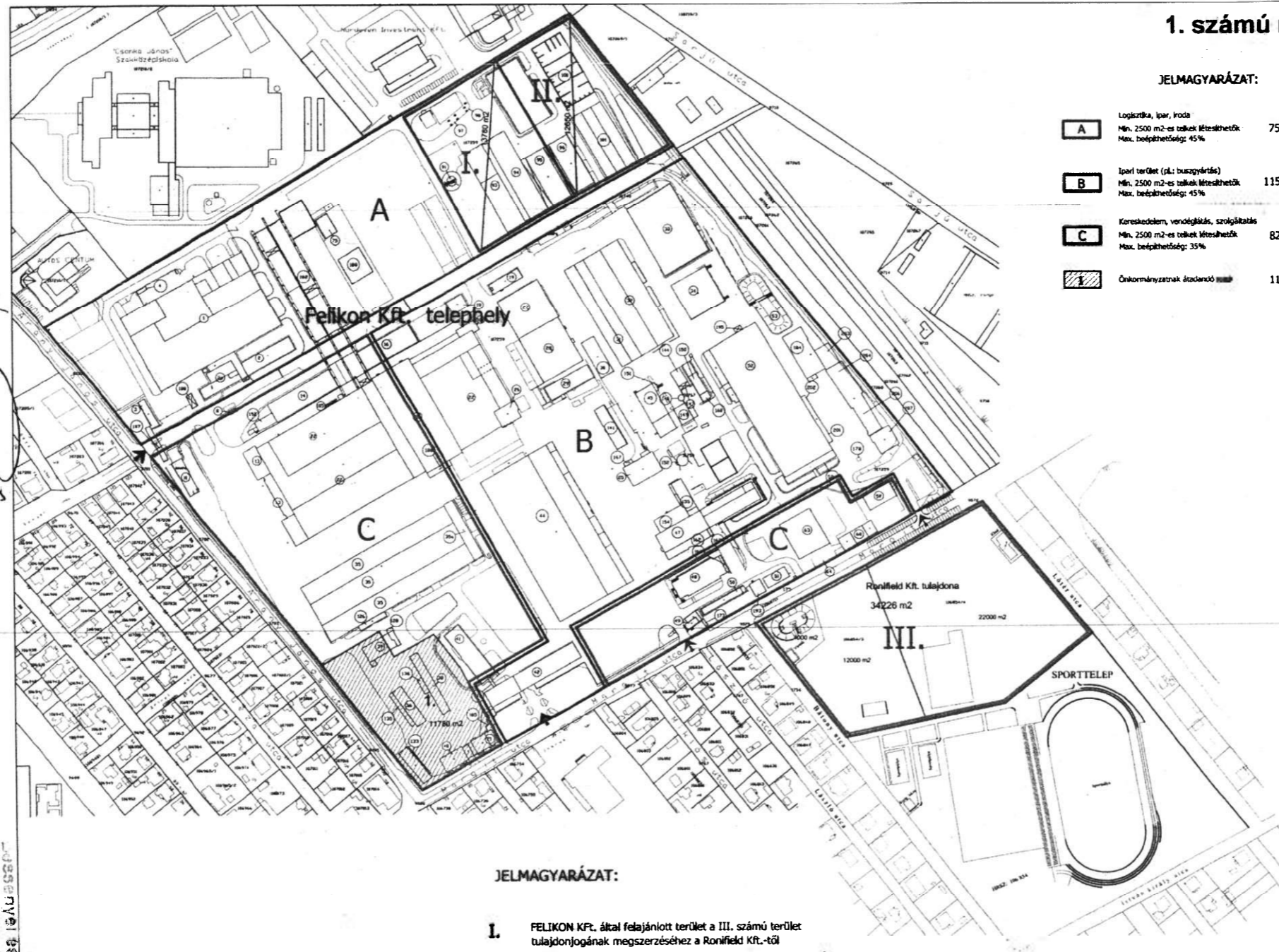
MKB Bank Zrt. | 8

MKB Bank Zrt
Jelzálogjog jogosultja
Képviseli: Farkasinszki Sándor Osztályvezető és Berkó Lajos követeléskezelő

Az MKB Bank Zrt. részéről ellenjegyzem:
Dr. Szendrei Balázs jogtanácsos, jogt. ig. sz. Fővárosi Bíróság 13302


Dr. Szendrei Balázs
jogt. ig. szám: Fővárosi Bíróság
Nr. 13302

Ellenjegyzem:  2012.06.18

du. de



A	Mén. 2500 m ² -es talajok létesíthetők Max. beépítheetőség: 45%	75.250 m ²
B	Ipari terület (pl.: bauxitgyártás) Mén. 2500 m ² -es talajok létesíthetők Max. beépítheetőség: 45%	115.400 m ²
C	Kereskedelmi, vendéglátás, szolgáltatás Mén. 2500 m ² -es talajok létesíthetők Max. beépítheetőség: 35%	82.860 m ²
1	Önkormányzatnak átadandó terület	11.780 m ²

- I. FELIKON Kft. által felajánlott terület a III. számú terület tulajdonjogának megszerzéséhez a Ronifield Kft.-től
- II. RONIFIELD Kft. vásárlási szándéka e területre
- III. RONIFIELD Kft. tulajdona

KSZT. és telekcserre vázlat

Dr. György Baranyi
1000 Budapest, István, 16.

MEGHATALMAZÁS

Alulírott, Spingold Tiberiu, a Felikon Ingatlankezelő és hasznosító Kft. ügyvezető igazgatója meghatalmazom Schopper Jánost, az IKARUS Ipari Park vezetőjét, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata, a RONIFIELD Invest Ingatlanfejlesztő Építő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal és az MKB Bank Zrt-vel szerződéskötési kötelezettség létesítéséről szóló megállapodást írjon alá a társaság nevében.

A meghatalmazás határozott időtartamra, a mai naptól 2012. június 19-ig érvényes.

Budapest, 2012. június 15.

Ellenjegyzem

Dr. OBLAT PETER
ÜGYVÉD
1149 Bp., Nagy L. kir. u. 158-174
Tel.: 460-07-63 Fax: 460-07-64
Adószám: 11460003-2-11

Spingold Tiberiu

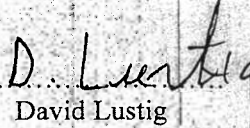
Ügyvezető igazgató

**MEGHATALMAZÁS
POWER OF ATTORNEY**

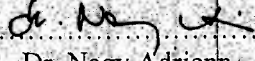
Alulírott **David Lustig** (an.: Zipora Levinson, útlevélszáma: 10905625, lakcíme: 22 Ayalon street, Ramat-Hasaron, Izrael), mint a **RONIFIELD Invest Ingatlanfejlesztő Építő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1103 Budapest, Sibrik M u 30. d. ép., Cg. 01-09-718425, továbbiakban: Társaság) együttes aláírásra jogosult ügyvezetője meghatalmazom **dr. Nagy Adrienn** (anyja neve: Seer Viktória Rozália, szül.hely, idő: Budapest, 1987. november 11., lakcíme: 2146 Mogyoród, Mély út 8., szem.ig.szám: 003601 NA), hogy a Társaság valamint a Felikon Ingatlankezelő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1071 Budapest, Damjanich u 11-15., Cg. 01-09-690421), továbbá a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (székhelye: 1163 Budapest, Havashalom utca 43., képviseli: Kovács Péter polgármester), és az MKB Bank Zrt. között létrejövő „Megállapodás szerződéskötési kötelezettség létesítéséről” című szerződés okiratát és jelen jognyilatkozatához kapcsolódó valamennyi dokumentumot helyettem és a Társaság nevében aláírja, engem teljes jogkörben képviseljen.

*I, the undersigned **David Lustig** (mother's name: Zipora Levinson, passport number: 10905625, address: 22 Ayalon street, Ramat-Hasaron, Izrael) as the joint representative of the **RONIFIELD Invest Ingatlanfejlesztő Építő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (seat: H-1103 Budapest, Sibrik M u 30. d. ép., Registry number: 01-09-718425, hereinafter as: Company) hereby authorize **dr. Nagy Adrienn** (mother's name: Seer Viktória Rozália, date and place of birth: Budapest, 11 November 1987, address: H-2146 Mogyoród, 8 Mély street, ID number: 003601 NA) to sign on behalf of me and in the name of the Company the agreement - called „Megállapodás szerződéskötési kötelezettség létesítéséről” – is to be concluded between the Company and Felikon Ingatlankezelő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (seat: 1071 Budapest, Damjanich u 11-15., Registry number: 01-09-690421) as well as the Budapest Capital District XVI. Municipality (seat: H-1163 Budapest, Havashalom utca 43., represented by: Kovács Péter mayor) and MKB Bank Zrt. and all the related documents regarding this privity as well as to act, and represent with full scope.*

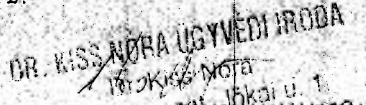
Budapest, 2012. május 23.
Budapest 23 May 2012.


David Lustig
Meghatalmazó/Principal

A meghatalmazást elfogadom Budapesten, 2012. május 23. napján:
I accept the authorization in Budapest, 23 May 2012


Dr. Nagy Adrienn
Meghatalmazott/Agent

Ellenjegyzem Budapesten, 2012. május 23. napján
Countersigned in Budapest 23 May 2012:


Dr. Kiss Nóra
Ügyvéd/Attorney-at-law