

É: XII/49/2011  
150  
2011.06.24.

Ifj. dr. Szilágyi István  
ügyvéd

Cím: 1054 Budapest, Alkotmány u. 15.  
Telefon: (36 1) 374 0059  
Fax: (36 1) 374 0060  
E-mail: szia@eulawfirm.hu

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata  
dr. Hoffmann Tamás polgármester részére

Tárgy: Római Vár Kft. ügye

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Közfelügyeleti Osztály		
Tervezési szám: XII-49-17/11		
2011 JÜN. 30		
előszám:	meléklet:	aldadó:
XII-49-17/11	db	S.K. Zs

Sz. László  
2011.06.24.  
B (M) (B)

Urener n  
2011.07.11.  
A

Az Öntől kapott megbízás és meghatalmazás alapján tárgyalásokat kezdeményeztem a Római Vár Kft vezetőjével, akivel érvényes bérleti szerződésünk van egy Hunyadi János utcai telekingatlan kapcsán.

A Hivataltól azt az előzetes tájékoztatást kaptam, hogy az lenne az elfogadható megoldás, ha:

- a bérlő elhordatja az oda elhelyezett dombot,
- az Önkormányzat számára átadja az általa készített kerítést,
- és mindezek megtörténteig bérleti díjat fizet.

Az elsővel kezdve az ügyvezető úr ettől elzárkózott, arra hivatkozással, hogy arra jogerős erre jogosító engedélyük van, amihez az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulást is adott, hisz anélkül nem kaphatott volna engedélyt erre. Ez utóbbi jogilag így is van, azonban mindez szóbeli közlésen alapul, így ellenőrizni kéne, hogy valóban adott-e ki ehhez az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulást, és valóban van-e engedély erre, mert ha tényleg így van, akkor – meglátásom szerint – nem követelhető a bérlőtől, hogy azt a dombot hordassa el.

Felmerül megoldási lehetőségként, hogy az ő volt bérlője, aki sí domb céljára bérelte tőle, ha a szerződést megszüntetjük a jelenlegi bérlővel, akkor azt a területrészt tovább bérelné (kb2-300.000,-Ft bérleti díjtétel mellett) az Önkormányzattól, és emellett vállalná teljes terület rendszeres és szakszerű karbantartását, különös tekintettel a zöldfelületre.

A kerítés kérdésében nem volt nézetkülönbség, azt a volt bérlő a szerződés megszüntetése esetén térítésmentesen átadja részünkre.

A bérleti díj tekintetében az álláspontja a bérlőnek, hogy amennyiben meg tudunk állapodni a domb kérdésében (nem kell elhordja onnan az eredeti állapotot helyreállítva), akkor az addig fennálló tartozását hiánytalanul megfizeti, ami pár havi egymillió forint/hó összegű bérleti díjat tesz ki.

A döntés meghozatalánál figyelemmel kell lenni arra a körülményre is, hogy a bérlőnk egy ún. projekt cég, ami különösebb erőfeszítés nélkül felszámolásba vihető, és ezt a tulajdonosai meg is fogják vélhetőleg tenni, ha el kellene hordaniuk a dombot, mert annak deponálási költséggel együtt egy olyan 80-100 millió forint összeg az ára, ezt nyilván nem fogják kifizetni, és ráadásul ekkor az elmaradt bérleti díjat sem fogjuk megkapni. És a domb is ott marad.

Tisztelettel:

Ifj. dr. Szilágyi István  
ügyvéd  
.....  
Ifj. dr. Szilágyi István ügyvéd

Budapest, 2011. június 21. napja

LUKÁCS ÉVA ~~REJZÉRE~~  
(4 OLD.)

151



**KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL**  
Közép-magyarországi Iroda  
1014 Budapest, Szentháromság tér 6. II. em.  
Levél cím: 1535 Budapest, Pf.: 873.  
Telefax: 224-5265

Üi.sz.: 460/2198/15/2009  
Üi.: Hurták Gabriella  
Telefon: 224-55-53  
Tárgy: Budapest, XI. ker.  
Hunyadi János út 43584/5 hrsz.  
sídomb építési engedély  
(értesítés jogerőre  
emelkedésről)  
M 15695

Értesítem, hogy a 2009. október 26.-án kelt 460/2198/14/2009 sz. határozatom fellebbezés hiányában 2008 november 22-én jogerőre emelkedett.

Budapest, 2009-12-02

Kiadmány hitelezőül:  
(Janthó Judit)



Hurták Gabriella s. k.  
műemlék-felügyelő

Erről értesül:

Római Vár Kft.  
1027 Budapest, Kandó Kálmán u 6.

építető

Sícentrum Kft.  
1028 Budapest, Hidegkúti út 76/a.

építető

XI. ker. Önkormányzat  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

tulajdonos

XI. ker. Önkormányzat  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

kerületi jegyző

Budapesti Történeti Múzeum  
1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.: 4.

KÖH – irattár, ca., dokig.


**KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL**

Közép-magyarországi Iroda  
1014 Budapest, Szentháromság tér 6. II. em.  
Levélcíme: 1535 Budapest, Pf.: 873.  
Telefax: 224-5265

Jogerős 2009.....November 22-én

Üi.sz.: 460/2198/14/2009  
Éi.: Hunyák Gabriella  
Telefon: 224-55-53

Tárgy: Budapest, XI. ker.  
Hunyadi János út 43584/5 hrsz.  
sídomb építési engedély  
M 15695

**HATÁROZAT**

Római Vár Kft. (1027 Budapest, Kandó Kálmán u. 6. I/3. sz) kérelmezőnek engedélyt adok arra, hogy a Budapest, XI. ker. Hunyadi János út 43584 hrsz. alatti ingatlanon létesítendő sícentrumban sídombot építsen a Panda Pont Mérnöki Iroda Kft., Andaházy László és Turcsányi Katalin által 2008 áprilisban készített terveinek megfelelően. Az engedélyezési eljárásban a Közép-Duna-völgyi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatóságként járt el és a KTVF: 33813-3/2009 számú hozzájárulásában az alábbi kikötéseket tette:

- Az építési tevékenység során keletkező hulladékok, a besorolásuknak megfelelő EWC kódszámú hulladékokra vonatkozó, érvényes hulladékkezelési engedéllyel rendelkező begyűjtő/szállító szervezetnek adhatók át és arra megfelelő engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosítás, ártalmatlanítás céljából).
- A használatbavételi eljárás során a keletkezett hulladékokról az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet szerint be kell nyújtani az építési hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását.
- Az építés során ki kell alakítani az üzemelés során keletkező hulladékok szelektív gyűjtésének lehetőségét.
- A használatbavételi engedélyezési dokumentációnak nyilatkozatot kell tartalmaznia arra vonatkozóan, hogy milyen típusú és kapacitású előkezelő berendezés került beépítésre a csapadékvizek tisztítására, illetve be kell nyújtani a kivitelező nyilatkozatát annak igazolására, hogy az előkezelő berendezés megépült és üzemeltetésre alkalmas állapotban van. A csapadékvíz elvezetés vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.

Az érdekeltek az engedélyezett tervet Hatóságomnál a fellebbezésre nyitva álló időn belül ügyfélfogadási időben megtekinthetik.

A határozat jogerőre emelkedéséről - a záradékolt tervek megküldésével - értesítem. Az építési engedély a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki tervdokumentációval együtt jogosít építési tevékenység végzésére. Az építési engedélytől és az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációtól csak újabb jogerős és végrehajtható építészeti határozat (módosított építési engedély) alapján szabad eltérni.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról szóló 290/2007. (X. 31.) Korm. rendelet 23. § hatálya alá tartozó esetben a kivitelezési tevékenység tervezett megkezdését az építéscsúszó felügyeleti hatósághoz kell bejelenteni. Egyéb esetben a kivitelezési



tevékenység megkezdését és az építési napló megnyitásának napját, a kivitelezés megkezdését követő 5 munkanapon belül a rendelet 6. sz. melléklet szerinti tartalommal hatóságomnak kell bejelenteni.

Minden építésügyi hatósági engedélyhez kötött, valamint *A közbeszerzésekről* szóló 2003. évi CXXIX. törvény hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenységről építési naplót kell vezetni.

A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben, illetve műtermlék esetén az örökségvédelmi hatóság engedélyében és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól. Ennek betartásáért a tervező felel.

A megkezdett építés-szerelési munkákra vonatkozóan az engedélyezési záradékkal ellátott terveknek és a kivitelezési dokumentációnak az építési munkaterületen rendelkezésre kell állniuk.

A munka csak a kerületi önkormányzat zajrendeletében meghatározott időben, illetőleg a jegyző engedélyével végezhető.

Az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet csak annak megfelelőség-igazolása mellett lehet.

A külön jogszabályban meghatározott minőségű hulladék keletkezése esetén - építtető köteles elkészíteni az építési/bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a használatbavételi engedélyezési eljárás során a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

Az építtető a jogerős és végrehajtható építési engedély és az ahhoz tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott - építészeti, műszaki dokumentáció alapján az engedély érvényességének időtartama alatt, továbbá saját felelősségére és veszélyére építközhet.

Ezen építési engedély nem mentesít az építési munkák végzésével kapcsolatban szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól és polgári jogi igényt sem dönt el.

Ez az építési-bontási engedély a határozat jogerőre emelkedésének napjától számított 2 év elteltével érvényét veszti (kivéve, ha az építési tevékenységet ez alatt az idő alatt megkezdtek és az építés megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására alkalmassá válik).

Az engedély érvényességének meghosszabbítása az érvényességi idő lejárta előtt írásban kérhető.

Az építtető jogutódja az építési-bontási engedélyt csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlást - annak megfelelő igazolása mellett - hatóságomnál írásban kérelmezte.

*Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról* szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklet VIII. fejezetében meghatározott építmények használatbavétele használatbavételi engedély, a IX. fejezetben meghatározott építmények használatbavétele bejelentés alapján végezhető. A használatbavételi engedélyt, bejelentést az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor - a használatbavétel előtt - kell kérni, illetve bejelenteni.

A kérelemhez, bejelentéshez fotódokumentációt is kell csatolni.

E határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Hivatal elnököhöz címzett, de Hatóságomnál benyújtandó 30.000.- Ft illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

### INDOKOLÁS

Római Vár Kft. engedélyt kért a rendelkező részben körülírt munkálatok elvégzésére. A benyújtott dokumentációt és mellékleteit átvizsgálva, valamint a 2009 áprilisban tartott helyszíni szemlén tapasztaltak alapján megállapítottam, hogy az építési engedély megadható, mert az elvégezni kívánt munka a kikötések betartása esetén a műemlékvédelem, régészeti örökségvédelem érdekeit nem sérti, továbbá megfelel az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai és tartalmi követelményeknek.

A kérelmező az építési jogosultságát igazolta.

Az eljárásban közreműködő Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 33813-3/2009 sz. szakhatósági hozzájárulását az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 6. sz. melléklet 9. pontja, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44. § (1) bekezdése, és a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján adta meg.

Határozatom *A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól* szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 71-72. §-án, *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 36-38. §-án, továbbá *Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról* szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 29. § (2) bekezdésén, 30. § (3) bekezdésén, 36. § (1) - (2) bekezdésein és *A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról* szóló 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet 5. § (6) - (7) bekezdésein, valamint *Az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról* szóló 290/2007. (X. 31.) Korm. rendelet 16. § (6) bekezdésén, 17. § (1) bekezdésén, 18. § (1) bekezdésén alapul.

Hatáskörömet *A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal létrehozásáról* szóló, a többször módosított 308/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességem az idézett rendelet 1. számú mellékletének 3. pontja állapítja meg.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) - (4) bekezdései, valamint a 99. § (1) bekezdése alapján adtam meg.

A fellebbezési illeték mértékét *az illetékekről* szóló többször módosított 1990. évi XCIII. évi törvény 29. § (4) bekezdése, valamint a törvény melléklete XV. fejezetének 5. pontja alapján állapítottam meg.

Budapest, 2009. október 26.

Kiadmány hitelűl:  
(Hurták Gabriella)

Boór Judit s. k.  
irodavezető

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., KSH szám: 11421601-000, adószám: 15511001-2-43, képviseli: Molnár Gyula polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó vagy Önkormányzat)

másrészről a

- RÓMAI VÁR KULTURÁLIS, SPORT ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (székhely: 1027 Budapest, Kandó Kálmán u. 6. I. em. 3; cégjegyzékszám: 01-09-883945; adószám: 13998466-2-41; képviseli: Perlaky Zsolt ügyvezető), mint Bérlető (a továbbiakban: Bérlető)

a továbbiakban együttesen Felek vagy Szerződő felek között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

## I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos, 1/1 tulajdonát képezi a Budapesti I. sz. Körzeti Földhivatal által 43584/5. helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XI. kerület, Hunyadi János út alatt található, mindösszesen 13 ha 5423 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, Z-KP-XI/R illetve KL-KT övezeti besorolású ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan régészeti és műemléki védett, figyelemmel arra, hogy a területén helyezkedik el a Római Birodalom pannóniai határszakaszának egyik stratégiai fontos tábora a körülötte kialakult római településsel együtt. A műemlékvédelmi hatóság engedélyezheti az egyébként építési engedélyhez nem kötött, a 2001. évi LXIV. törvény 63. §-ában felsorolt tevékenységeket.

A Bérbeadó tájékoztatja a Bérletőt továbbá arról, hogy a terület egy része KL-KT övezeti besorolású, és a tervezett új Duna-híd lehajtója részére biztosít közlekedési területet.

2. Az Ingatlan az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozik, jelzálogjoggal nem terhelhető.

Az Ingatlan hosszú távú bérleti szerződés keretében történő hasznosítására az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Bizottsága 852/VGB/2007.(VI.18.) számú határozatával nyilvános pályázatot írt ki.

A pályázatot az Önkormányzat Képviselőtestülete 366/2007/XI.ÖK/IX.20./ számú határozatával eredményesnek nyilvánította, és – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, a Budapesti Történeti Múzeum, illetőleg az Aquincumi Múzeum szakmai állásfoglalására is tekintettel – felhatalmazta a polgármestert a jelen Bérleti szerződés Bérletővel történő megkötésére. A Bérlető pályázati ajánlata a jelen szerződés részét képezi (1. számú melléklet).

3. A jelen Szerződés célja, hogy a Bérlető az 1. pontban megjelölt, általa a jelen Szerződésben foglaltak szerint bérletre kerülő Ingatlanon saját beruházása keretében kialakítson és üzemeltessen
  - (i) legalább 3 hektár alapterületű közparkot, a területen található római kori emlékek megőrzése, illetve bemutatása céljából (a továbbiakban: Közpark)
  - (ii) szabadidőparkot az óvodán, iskolán kívüli ismeretterjesztésre és szórakoztatásra, szabadidős és sportcélú létesítmények kialakításával (a továbbiakban: Szabadidőpark), valamint
  - (iii) sportparkot szabadtéri sportpályák, sétáló utak kialakításával (a továbbiakban: Sportpark); illetőleg



- (iv) megfelelő szociális és vendéglátó helyiségeket – mellékhelyiség, öltöző, pelenkázó, étterem és büfé, továbbá gépkocsi-parkolók – a Közpark, Sportpark és a Szabadidőpark látogatói számának függvényében (a továbbiakban: **Kiszolgáló létesítmények**).

(A Közpark, Szabadidőpark, Sportpark, illetőleg Kiszolgáló létesítmények a továbbiakban együttesen **Létesítmények**, a teljes beruházás a továbbiakban: **Beruházás**).

A tervezett Létesítményeket és az Ingatlanon megvalósításra kerülő értéknövelő beruházásokat a Bérló a hatályos építésügyi jogszabályok keretei között végezheti el. Amennyiben a hatályos építésügyi jogszabályok szerint az adott – nem ideiglenes jellegű felépítmények megvalósítása - építési engedélyhez kötött, úgy az ehhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás csak alapos okkal tagadható meg.

A Bérbeadó Önkormányzat Vagyongazdálkodási Bizottságának 1237/VGB/2007.(X.15.) számú határozatának megfelelően a Bérló köteles az Ingatlan felhasználásáról, és a konkrét funkciókról szóló javaslatát megvalósítási tanulmány formájában három hónapon belül a Vagyongazdálkodási Bizottság elé terjeszteni. Amennyiben a Bérló a három hónap leteltével a Bérbeadó felszólítását követő 30 napon belül sem tesz eleget e kötelezettségének, úgy a Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

## II. A JOGÜGYLET TARTALMA

### A) A bérleti jogviszony:

1. A Bérbeadó a jelen Szerződés alapján bérbe adja, a Bérló pedig bérbe veszi az Ingatlant a birtokbaadás napjától számított 20 (húsz) éves határozott időtartamra.
2. A Felek megállapodnak, hogy a Bérló a bérlemény használatáért *havi nettó 1.000.000,- Ft*, azaz Egymillió Forint összegű bérleti díjat köteles fizetni 2008. március 1-től kezdődően. A bérleti díj jelenleg AFA mentes, mértéke a jogszabályok jövőbeni módosítása esetén értelemszerűen változhat.

A Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban meghatározott nettó bérleti díj minden év január 1. napján – külön szerződésmódosítás nélkül – a KSH által közzétett átlagos éves inflációs rátával megegyező mértékben emelkedik. A korrekció első alkalommal 2009. január 1. napján esedékes.

A Felek rögzítik, hogy a bérleti díj összegének meghatározásánál figyelemmel voltak arra, hogy a tervezett hasznosítás mintegy öt éves beruházást követően valósulhat meg, továbbá, hogy a hasznosítás egyes elemei kifejezetten non-profit jellegűek.

3. A bérleti díjat a Bérló minden tárgyhónap 10. napjáig előre, a tárgyidőszak 5. napjáig kiállított számla ellenében köteles megfizetni a Bérbeadó részére, a Bérbeadó OTP Bank Rt-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára történő átutalás útján.
4. A Bérló jogosult a bérleti díjba beszámítani
  - (i) az általa a jelen Szerződés I/2. pontban meghatározott pályázat során befizetett 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió Forint összegű ajánlati biztosíték (bánatpénz) összegét, illetőleg ezt követően
  - (ii) a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékok, egyéb építési és kommunális hulladék eltávolításának, valamint az illegálisan létesített épületek elbontásának indokolt és igazolt költségeit (ld. III/3. pont), maximum bruttó 31.000.000, Ft erejéig.

A Bérló a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékok, egyéb építési és kommunális hulladék eltávolításának, valamint az illegálisan létesített épületek elbontásának (továbbiakban: „Munkák”) indokolt és igazolt költségeinek fedezetét (nettó 36.000.000. Ft.) a jelen szerződés

aláírásával egyidejűleg letétbe helyez a Sarkadi és Társai Ügyvédi Iroda letéteményesnél, azzal a rendelkezéssel, hogy a letét terhére kifizetést a letéteményes csak a Munka, vagy egyes részeinek elvégzésére vonatkozó számla esetén, közvetlenül a számla kiállítója részére teljesíthet.

A felek kifejezetten rögzítik, hogy az esetleges régészeti feltárások teljes költsége, továbbá a régészettel, műemlékvédelmi eljárással kapcsolatos valamennyi költség a Bérletet terheli.

5. A Bérbeadó köteles a bérleményt a Bérlet részére – a Bérlet által előzetesen megtekintett állapotban – birtokba adni a jelen Szerződés aláírását követő 45 napon belül. A birtokbaadásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az átadás-átvétel tényét, valamint az Ingatlannal kapcsolatos jelentősséggel bíró tényeket.
6. A Bérlet az Ingatlannal kapcsolatos közüzemi szerződéseket a saját nevében köteles megkötni, illetve a már meglévő közüzemi mérőórákat az Ingatlan birtokba vételét követő 3 munkanapon belül a saját nevére átíratni.
7. A Bérbeadó jogosult az Ingatlan használatát, illetőleg hasznosítását ellenőrizni, azzal a feltétellel, hogy az ellenőrzés időpontját a Bérbeadó a Bérlettel előzetesen egyeztetni köteles.

**B) A Beruházás:**

1. A Felek rögzítik, hogy az I/3. pontban meghatározott Beruházás megvalósítására fokozatosan, a jelen Szerződés aláírását követő 5 (öt) éven belül kerül sor.
2. A Bérlet kötelezettséget vállal különösen arra, hogy
  - a jelen Bérleti Szerződés megkötését követő 6 (hat) hónapon belül megkezdje és 12 hónapon belül befejezi a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékok és egyéb építési és kommunális hulladék eltávolítását, és
  - a jelen Bérleti Szerződés megkötését követő 12 (tizenkettő) hónapon belül az Ingatlan megfelelő őrzése és állagmegóvása érdekében elvégzi a teljes területet bekerítését;
  - a jelen Bérleti Szerződés megkötését követő 2 (kettő) éven belül az I/3. pontban meghatározott Létesítmények közül befejezi a Közpark megépítését, és megnyitja a Közparkot a nyilvánosság számára.
3. A Bérlet köteles a Közpark megvalósításához szükséges terveket elkészíttetni és legkésőbb 2008. december 31. napjáig az építésügyi hatósághoz benyújtani.

A Bérlet köteles az építési engedély jogerőre emelkedését követően legkésőbb a II/B/1. pontban megjelölt véghatáridőn belül megvalósítani a Beruházást, és megszerezni a vonatkozó használatbavételi engedélyeket.

4. A Bérlet a Beruházás megvalósításával, illetőleg az Ingatlan használatával és üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget (üzemeltetési díjak, stb.) maga viseli (ld. még III/3. pont).
5. A Bérlet a Beruházás megvalósítására tekintettel kizárólagosan jogosult az Ingatlan, illetőleg a megvalósításra kerülő Létesítmények hasznosítására. A hasznosítás keretében a Bérlet köteles a pályázatában rögzített felajánlásait (kötelezettségvállalásait) az ott meghatározottak szerint teljesíteni.
6. A Bérlet az I/1. pontban körülírt Ingatlan területén kizárólagos jog illeti meg a Létesítményekkel kapcsolatos szolgáltatási – sport, kulturális, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, szórakoztató-ipari, stb. – tevékenység folytatására.



## III. NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁG

1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek - a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény 33. §-ában foglaltak valamint a tervezett Duna-híd le-és felhajtó beruházója kivételével - nincs és a bérlet egész időtartama alatt nem is lesz az Ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérletet a használatban korlátozza vagy akadályozza.
2. A Bérbeadó a Létesítmények tekintetében minden olyan szükséges tulajdonosi engedélyt megad a Bérlet részére, amely az építési hatóság által kiadásra kerülő építési engedély megszerzéséhez szükséges. A hatósági engedélyek beszerzésének költsége a Bérletet terheli.
3. A Bérlet az Ingatlan állapotát ismeri, így az I/1. pontban ismertetett műemléki és régészeti védetség tényén túlmenően tudomással bír arról különösen, hogy
  - a terület jelenleg jogcím nélküli használók (hajléktalanok) birtokában áll, akik az Ingatlanon illegálisan ideiglenes jelleggel építményeket (bódékat) létesítettek,
  - a területen jelenleg környezetre ártalmas veszélyes hulladék, illetőleg egyéb építési és kommunális hulladék került elhelyezésre, továbbá hogy
  - az Ingatlan területe árvizek ellen nem teljes körűen védett.

A Bérlet tudomásul veszi, hogy a jelen pontban meghatározott illegális építmények elbontásával, a hulladék felszámolásával, illetőleg az Ingatlan kiürítésével kapcsolatos munkát, valamint az Ingatlan területén a bérlet időtartama alatt végzendő valamennyi állagmegóvási munkát a jelen Szerződés II. 4. (ü) pontjában foglalt beszámításon túlmenően saját költségén köteles elvégezni.
4. A Bérlet tudomásul veszi, hogy az Ingatlant kizárólag a II/B. pontban meghatározott – sport, kulturális, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, szórakoztató-ipari, stb. – célra használhatja. A Bérlet felelős minden olyan kárért, amely a bérlemény szerződésellenes használatának következtében merül fel.
5. A Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás megvalósításával kapcsolatos valamennyi tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyt és hozzájárulást beszerez, továbbá hogy e tevékenység folytatására vonatkozó valamennyi előírásnak maradéktalanul megfeleljen.
6. A Bérlet a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül jogosult az Ingatlant vagy annak egy részét az I.3. pontban meghatározott célból albérléssel adni, azzal, hogy ugyanúgy felelős a harmadik személyek által okozott kárért, mintha az Ingatlant maga használta volna.

## IV. A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

1. A bérleti jogviszony megszűnik:
  - a jelen Szerződésnek a II/A/1. pontjában meghatározott határozott időtartam lejártával;
  - a jelen fejezet 2. pontjában foglaltak szerint történő bérbeadói felmondással; illetőleg
  - a jelen fejezet 3. pontjában foglaltak szerint történő azonnali hatályú felmondással.
2. A bérleti jogviszony határozott időtartamára tekintettel a Feleket nem illeti meg a rendes felmondás joga, azzal, hogy a Bérbeadó jogosult a Bérlethez intézett írásbeli jognyilatkozattal a Bérlet tárgyát olyan mértékű területre korlátozni, hogy a felépíteni tervezett Duna-hídra vezető közforgalmú út (ld. I/1. pont) megépítésre kerülhessen. A Bérbeadó e jogát a közforgalmú út kivitelezésének megkezdését megelőző 30 napon belül jogosult csak gyakorolni. Az erre irányuló jognyilatkozat megtétele esetén a felek a korlátozás mértékétől függően a bérleti díj mértékét megfelelően módosítják.
3. A Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal írásbeli értesítés útján felmondani a jelen Szerződést az alábbi esetekben:
  - i. ha a Bérlet a bérleti díjat az esedékességétől számított 3 hónapon belül nem fizeti meg; vagy

- ii. a jelen Szerződés II/B/1., 2.,3 pontjában foglaltak megsértése esetén, vagy
- iii. ha a Bérelő az Ingatlant a jelen Szerződés céljával ellentétesen használja, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti, így különösen, ha építési engedély nélkül épít meg engedélyköteles építményt, vagy a műemlékvédelmi előírásokat súlyosan megsérti, illetőleg
- iv. ha a Bérelő egyéb lényeges szerződésszegést követ el.

A Bérbeadó a 3. ii.,iii.,iv. pontok szerinti felmondási jogát akkor gyakorolhatja, ha a Bérelőt a teljesítésre, a kifogásolt magatartástól való tartózkodásra, illetőleg a szerződésszerű állapot helyreállítására előzetesen írásban – 30 napos határidő tűzésével – felszólította, és e határidő eredménytelenül telt el. Nem terheli az előzetes felszólítás kötelezettsége a Bérbeadót, amennyiben a szerződésszerű állapot helyreállítása fogalmilag kizárt, vagy amennyiben az eset összes körülményeire tekintettel a jogviszony további fenntartása a Bérbeadótól nem várható el.

4. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles az Ingatlant a Bérbeadónak visszaadni. A Felek a birtok visszaszolgáltatásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az átadás-átvétel tényét, az Ingatlan állapotát, valamint az egyéb lényeges körülményeket.
5. A Szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérelő az általa megvalósított értéknövelő, alkotórészzé vált és állagsérelem nélkül el nem mozdítható beruházások eredményét köteles a Bérbeadó részére térítésmentesen átadni, és azokkal összefüggésben semmilyen igényt nem érvényesíthet, minden egyéb beruházását azonban a bérleti jogviszony megszűnésekor jogosult és köteles saját költségén elszállítani. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Bérelő a Bérbeadó részére átadásra kerülő beruházások után a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem igényelhet megtérítést.

Ha a Bérbeadó részére átadott beruházásokat a Bérbeadó méltányolható okból el kívánja bontani, úgy a bontás költségei a Bérelőt terhelik.

A jelen pont rendelkezését nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a Szerződés a Bérbeadónak felróható okból szűnik meg a határozott időtartam lejárta előtt. Ebben az esetben a felek a polgári jog szabályai szerint járnak el.

## V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A jelen Szerződés alapján vagy azzal kapcsolatban adandó értesítéseket és egyéb közléseket írásba kell foglalni, és személyesen kell kézbesíteni, illetve postai úton, faxon kell megküldeni a másik félnek az alábbi címre, illetve a másik fél által kellő időben megadott másik címre. Ha nem igazolt a korábbi kézhezvétel, akkor az értesítést átadottnak kell tekinteni
  - személyes kézbesítés esetén amikor a fenti címen hagyják;
  - postai küldés esetén a feladást követő 3. munkanapon;
  - fax esetén amikor az átvitelt a küldő faxgépe visszaigazolja.
2. Kapcsolattartók és értesítési címek:

Bérbeadó részéről:

Név: *Bulcsó László*

Cím:

Telefonszám: *372-16-44*

Faxszám:

E-mail:

Bérlő részéről:

Név: Perlaky Zsolt

Cím: Budapest, II. Trombitás u. 18.

Telefonszám:

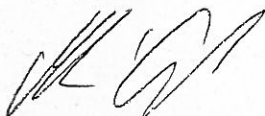
Faxszám:

E-mail:

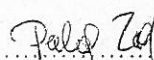
3. A jelen Szerződés módosítása csak írásban, mindkét Fél aláírása esetén érvényes.
4. Ha a jelen Szerződés bármely rendelkezése bármilyen szempontból érvénytelenné, jogellenessé vagy végrehajthatatlanná válik, ez semmiképp nem érinti vagy csorbitja a többi rendelkezés érvényességét, jogszerűségét vagy végrehajthatóságát.
5. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződésből fakadó közöttük felmerülő vitákat tárgyalásos úton próbálják rendezni, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. Amennyiben a viták békés úton nem rendezhetőek, a Szerződő felek kikötik – hatáskörtől függően – a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetőleg a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.
6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a pályázati kiírásban meghatározott feltételek, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései megfelelően irányadók.

A Felek a jelen Szerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt Budapesten, 2007. XI. 30. napján



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
képviseli: Molnár Gyula, polgármester  
Bérbeadó



Római Vár Kulturális, Sport és Szolgáltató  
Kft.  
képviseli: Perlaky Zsolt ügyvezető  
Bérlő

ELŐNYBÍRÓ: DR. FILIPA

Filipa





**BÉRLETI SZERZŐDÉS**  
módosítás

amely létrejött Budapesten, 2008. október hó 31. napján egyrészről a

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.; KSH szám: 11421601-000; adószám: 15511001-2-43; képviseli: Molnár Gyula polgármester) mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről a

RÓMAI VÁR KULTURÁLIS, SPORT ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG (székhely: 1027 Budapest, Kandó Kálmán u. 6. I. em. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-883945; adószám: 13998466-2-41; képviseli: Perlaky Zsolt ügyvezető) mint Bérelő (a továbbiakban: Bérelő)

(Bérbeadó és Bérelő együttesen a továbbiakban: Felek) között az alábbi feltételekkel.

1. A Felek megállapítják, hogy 2007. november 30. napján bérleti szerződést kötöttek a Bérbeadó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által 43584/5 helyrajzi szám alatt felveti, természetben Budapest XI. kerület Hunyadi János út alatt található, mindösszesen 13 ha 5423 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, Z\_KP-XI/R illetve KL-KT övezeti besorolású ingatlan tárgyában (a továbbiakban: Bérleti Szerződés).
2. A Felek megállapítják, hogy a Bérelő a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékokat, egyéb építési és kommunális hulladékokat eltávolította, valamint az illegálisan létesített épületeket elbontotta, melyek teljesítését a Bérbeadó igazolta. Ezt is figyelembe véve a Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés II/A/2 pontját közös akarattal az alábbiakra módosítják.
  2. A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő a bérlemény használatáért *havi nettó 1.000.000,- Ft*, azaz Egymillió forint összegű bérleti díjat köteles fizetni 2008. március 1-től kezdődően.

A Bérbeadó számlát bocsátott ki 5 havi bérleti díjról 2008. március 1. – 2008. július 31. időszakról, mely összeg pénzügyi teljesítése a szerződés 4. (i) pontja szerint a pályázat során már megfizetett 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint összegű ajánlati biztosíték beszámításával megtörtént.

A Bérbeadó által 2008. augusztus és szeptember havi bérleti díjról kibocsátott számlák módosításra kerülnek a fizetés módját illetően, és a Bérbeadó további egyösszegű számlát bocsát ki a 2008. október 1. – 2011. február 28. időszakra vonatkozóan, mely összeg a szerződés 4. (ii) pontja szerint a Bérelő által kibocsátott, igazolt költségeiről szóló számla beszámításával kerülnek pénzügyi teljesítésre.

A Bérelő a havi nettó 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összegű bérleti díjat 2011. március 1-től köteles a Bérbeadó által havonta kibocsátott számla alapján megfizetni. A bérleti díj tekintetében a Bérbeadó az áfa-mentességet választotta, jelenleg a bérleti díjat általános forgalmi adó nem terheli. A bérleti díj a jogszabályok jövőbeni módosítása esetén az ÁFA miatt értelemszerűen változhat.
3. A Felek rögzítik, hogy a Bérleti Szerződés II/A/2 pontja jelen szerződés módosítás mindkét fél általi aláírásával hatályát veszti és a helyébe a jelen szerződésben rögzített rendelkezések lépnek. A Felek a Bérleti Szerződést egyebekben módosítani nem kívánják.

A Felek jelen szerződés módosítást elolvasták, közösen értelmezték, és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata  
képviseli: Molnár Gyula polgármester  
Bérbeadó

Kmf.

Római Vár Kulturális, Sport és Szolgáltató  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
képviseli: Perlaky Zsolt ügyvezető  
Bérelő

ELŐNYEZTE: DR. FLURS ANDREA JUD. H.

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
**VAGYONGAZDÁLKODÁSI BIZOTTSÁG**  
1113 Budapest XI. Bócskai út 39-41.

## Kivonat

### a Vagyongazdálkodási Bizottság 2007. október 15.-i ülésének jegyzőkönyvéből

#### 1237/VGB/2007.(X. 15.) sz. határozat

A Vagyongazdálkodási Bizottság 7 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett úgy határozott, hogy támogatja az Önkormányzat tulajdonát képező Házgyári út és a 6-os út bevezető szakasza közötti 43584/5 hrsz.-ú 13 ha 5423 m<sup>2</sup> kiterjedésű közpark besorolású ingatlan ideiglenes hasznosítására kiírt nyilvános pályázat győztesével a Római Vár Kulturális, Sport és Szolgáltató Kft.-vel az előterjesztés melléklete szerinti Bérleti Szerződés megkötését a Jogi Bizottság által elfogadott módosításokkal, illetve az alábbi feltétellel:

Bérlő köteles a terület felhasználásáról és a konkrét funkciókról szóló javaslatát, megvalósítási tanulmány formájában, 3 hónapon belül a Vagyongazdálkodási Bizottság elé terjeszteni. Amennyiben Bérlő a három hónap leteltével, az Önkormányzat felszólítását követő 30 napon belül sem tesz eleget ezen kötelezettségének, úgy az Önkormányzatunk a szerződéstől elállhat.

Határidő: 2007. október 30.

Felelős: VGB elnöke

**Wieszt János**  
elnök

Budapest, 2007. október 16.

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
**VAGYONGAZDÁLKODÁSI BIZOTTSÁG**  
1113 Budapest XI. Bocskai út 39-41.

**Kivonat**

**a Vagyongazdálkodási Bizottság 2008.február 18.-i ülésének  
jegyzőkönyvéből**

**118/VGB/2008. (II. 18.) számú határozat**

A Vagyongazdálkodási Bizottság 7 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett úgy határozott, hogy támogatja és tulajdonosi hozzájárulását megadja az Önkormányzat tulajdonát képező Házgyári út és a 6-os út bevezető szakasza közötti 43584/5 hrsz.-ú 13 ha 5423 m<sup>2</sup> kiterjedésű ingatlan ideiglenes hasznosítására a Bérlő, Római Vár Kulturális, Sport és Szolgáltató Kft. által készített és a bizottsági ülésen bemutatott tanulmánytervek megvalósításához Jelen tulajdonosi hozzájárulás nem mentesíti a Bérlőt a tervek megvalósításához szükséges egyéb hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.

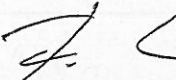
Határidő: 2008. február 29.

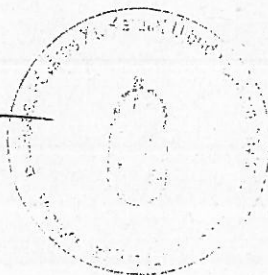
Felelős: VGB elnök

Budapest, 2008. január 29.

**Wieszt János sk.**  
**elnök**

Kiadmány hitelélül:

  
**Farkas Péter**  
**VGB titkára**





### A tervezett létesítmények

A tervezett létesítmények ideiglenes jelleggel kerülnének elhelyezésre, természetesen megfelelően az Építési Hatóság és a Budapesti Történeti Múzeum feltételeinek

Az egykori római katonai tábor területén belül alakítanánk ki a Közparkot, melyben a feltáratlan műemlékeket védendő sétautak kerülnének kijelölésre, pihenőkkel, a római tábor bemutató információs táblákkal. A felszínen a római tábor egykori épületeinek kontúráját dísznövényekkel illusztrálnánk.

A közönség számára belépő ellenében látogatható Szabadidőparkban is megjelenének a római kori motívumok: a római katonai tábor illusztráló játékvár, illetve különböző díszletek formájában. A Szabadidőparkban emellett különböző emberi erővel és motorral hajtott játékok (mini óriáskerék, pedállal hajtott gyermekvasút, kilátótorony, drótkötélpálya, stb.), vizes játékok, csúszdák, hagyományos és vizes játszótér szórakoztatná a gyermekeket, illetve számos mese-jelenet is ábrázolásra kerülne.

A Szabadidőpark területén létesítenénk oktatótermet, játszóházakat és kézműves foglalkozások számára teret adó helyiségeket, ahol a Budapesti Történeti Múzeummal együttműködve történeti, művészeti és kézműves foglalkozásokat is szerveznénk.

A Sportparkon belül igény szerint műfüves focipályát, tenispályát, sípályát, mezei futópályát, a téli időszakra korcsolyapályát tervezünk kialakítani. A Sportpark részét képezné egy KRESZ-park is, ahol a gyermekek vidám formában megszerezhetnék a közlekedési ismereteket. Fentiekén túl szóba jöhetnek más sport célú létesítmények is.

A Közpark, Sportpark és a Szabadidőpark látogatói számának függvényében biztosítani kívánjuk a megfelelő szociális és vendéglátó helyiségeket is. Ezek méretét és elhelyezését a funkcionálisan indokolt szinten kívánjuk megvalósítani. Ennek keretében a látogatók kultúrált kiszolgálásának megfelelő számú mellékhelyiség, öltöző, pelenkázó, étterem és büfé elhelyezését tervezzük. A területen biztosítani kívánunk a látogatók számára gépkocsi parkolókat is.

### A hasznosítás ütemterve

A teljes park megépítése fokozatosan, előzetes számításaink szerint öt éven belül történne meg. Az ingatlan bérleti jogának megszerzése esetén az alábbi cselekvési program végrehajtását vállaljuk:

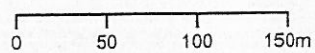
- a bérleti szerződés megkötését követő 6 hónapon belül megkezdjük a területen található környezetre ártalmas, veszélyes hulladékok és egyéb építési és kommunális hulladék eltávolítását. Mivel a területet jelenleg sokan személtlerakónak használják, a hulladékok eltávolítását követően, vagy azzal párhuzamosan az állagmegóvás érdekében a teljes területet bekerítjük.
- A bérleti szerződés megkötését követő 24 hónapon belül megnyitjuk a Közparkot a nyilvánosság számára

## Térkép címe

M 1:4000 (A4)



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 77.512/2007 FVM-ÉTV. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!



Egyéb információ

Kivonat

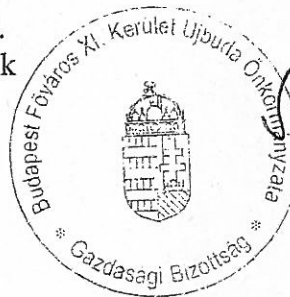
a Gazdasági Bizottság 2011. október 4-i  
nyilvános jegyzőkönyvéből

830/GB/2011. (X. 4.) Határozat

A Gazdasági Bizottság 7 igen szavazattal, 2 ellenszavazattal és 1 tartózkodással úgy határozott, megtárgyalásra és elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a „A Budapest XI. ker., Hunyadi János út 43584/5 hrsz.-ú ingatlanra kötött bérleti szerződés felmondási feltételeinek meghatározása” című előterjesztés szerinti **I. határozati** javaslatot.

**Határidő:** 2011. október 20.

**Felelős:** Sass Szilárd elnök



*Sass Szilárd*  
Sass Szilárd  
elnök