



HAJDÚSZOBOSZLÓ FESZTIVÁL TÉR

BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. Beépítési koncepció
2. 1. számú jogi melléklet
3. Építési koncepció
4. Látványterv

Ms Ingatlanfejlesztő Csoport
Budapest 1141
Vezér út 85.
061-220-23-83
www.msingatlan.hu

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló Hősök tere 1.
Dr. Sóvágó László
Polgármester Úr részére

Tisztelt Képviselő Bizottság, Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgy: Földhasználati jog, ráépítéssel.

Cégünk 1997-óta működő Ingatlanfejlesztő Vállalkozás. Ez idáig 28 darab társasházat, 1 irodaházat, és több kereskedelmi-szolgáltató épületet építettünk saját beruházásban, és több ingatlant generálkivitelező, és projektmenedzsmenti szerződés szerint valósítottunk meg.

Felkeltette érdeklődésünket az Ország Keleti, rohamosan fejlődő része, azon belül is Hajdúszoboszló. Tudomásunkra jutott, hogy a Hajdúszoboszló József Attila út elején található jelenleg a Strandfürdő területéhez tartozó parkoló, és szabadtéri színpad közel cca. 6000m²-es területét fejlesztési koncepcióban támogatná a város, és város lakossága is.

A jelenleg parkolóként, nyáron „vurstliként”, és szabadtéri színpadként használt területére egy átgondolt, Tokai-Kiss Gábor főépítész úrral átbeszélt vendéglátó- kereskedelmi-és parkolási funkciójú épületegyüttest valósítanánk meg, mely még jobban szolgálná a város kulturális életét, egy nagyobb, kényelmesebb, modernebb szabadtéri színpaddal.

Különböző építési elgondolások miatt nem, mint különálló ingatlant vásárolnánk meg, hanem a teljes fürdő területének egy x/10.000-ed közös tulajdonú részét, egy megfelelő területhasználati joggal. A felépítendő épületet különálló albetétre tennénk, a megfelelő jogi biztosítékokkal egyetemlegesen, mind a két fél számára, hogy a közös tulajdon ne okozzon, a később semmilyen jogi, vagy pénzügyi problémát a felek között.

A fejlesztési koncepciónk sikeressége, nem csak a mi sikerünk, hanem a város érdeke is:

- A terület hasznosításából azonnali forráshoz juthat a város
- Helyi munkaerő teremtő érték
- 300 férőhelyes mélygarázs építése megoldhatja a belvárosi parkolást
- Egy új kimondottan exkluzív megjelenésű szálloda emeli a város színvonalát
- Nagyobb, modernebb szabadtéri színpad segíti a város kulturális fejlődését
- 1000m²-es konferencia terem, vagy előadóterem új lehetőségeket teremt
- Modern kereskedelmi központ élénkíti a város kereskedelmi, és bérleti piacát, koncentrálja a belváros funkcióját

A projekt megvalósításának elsődlegesen fontosabb állomása a képviselőtestület, és a Polgármester Úr feltétlen támogatása. A terület értéke a felépítmény nagyságától függően: 120.000.000 – 200.000.000 Ft között mozoghat. Minden olyan elképzelés, (építészeti-jogi), és minden egyéb körülmény (bérleti szerződések felmondása, az utcafronti magántulajdonú felépítmény alóli Önkormányzati tulajdonú telek bérleti szerződés felmondása, stb..) pozitív elbírálása esetén földhasználati jog értéke: 200.000.000 Ft, azaz kettőszázmillió forint, mely összegért társaságunk szerződne az ingatlan tulajdonosával.

A bonyolult jogi helyzet miatt, mellékeljük dr. Havass Nikolett ügyvéd állá foglалását, és javaslatát részünkről a feladat megoldására.

Kérjük a tisztelt Polgármester Urat és a képviselő testületet, hogy elképzelésünket egy elvi igennel támogassa, és nevezze meg mindazon testületeket, és hatóságokat, melyekkel társaságunk vegye fel a kapcsolatot, egyeztetések, és hozzájárulás céljából.

Budapest; 2010. március 10.

Varga Zsolt
Ügyvezető Igazgató



Globits István
Projektmenedzser

1. számú melléklet: Hajdúszoboszlói jogi konstrukció (írta: Dr. Havass Nikolett, az Ms Ingatlanfejlesztő szerződött ügyvédje)
2. számú melléklet: Helyszínrajz
3. számú melléklet: Megvalósítandó beruházás látványképei
4. számú melléklet: Szintraizok, alaprajzok

A levél, és a mellékletben küldött csatolt anyagok, mind az Ms Ingatlanfejlesztő Csoport tulajdonát képzik, annak bármilyen nemű idegen felhasználása jogkövetkezményekkel jár.

HAJDOSZOBOSZLÓI PROJEKT JOGI KONSTRUKCIÓ

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) szerint a földrészlettel együtt kell nyilvántartani a társasházi tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket. Ez a szabály nyilván megtörik ott, ahol a föld társasházon kívüli személyé, vagy ahol csak az egyik tulajdonostárs tulajdona. Ilyenkor a felül építmény önálló tulajdonú épület, független helyrajzi számot kap. Ebben az esetben a társasházi épület tulajdona elválik a földtulajdontól. Tehát létezik olyan eset is, amikor a társasházi törzslapon földrészlet nem szerepel, valamint az is lehetséges, hogy a földtulajdonos több társasház-közösségnek enged földhasználati jogot, tehát egyazon földrészleten több önálló társasházi épület jön létre, ugyanis az építkező javára a földrészlet területi mértékben meghatározott részére is bejegyezhető a megállapodáson vagy ítéleten alapuló földhasználati jog. Sőt, az épület mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jogot a körzeti földhivatal az épület önálló ingatlanként való bejegyzése iránt megindított eljárásban akkor is bejegyezheti, ha az épületre vonatkozó tulajdonszerzés igazolásaként benyújtott okiratban a felek, vagy határozatában a bíróság a földhasználati jogról nem rendelkeztek. Ha egy telken több társasház is létrejött, társasházi törzslapot nyitni az önállóan nyilvántartható épületenként kell, és egyiken sem szabad a földet feltüntetni a törzslap I. részén azonban a földhasználati jogosultságnak szerepelnie kell. Mint látjuk, a társasház, mint önálló épületingatlan, az építési telek egy részére is szerezhethet földhasználati jogot, sőt e jogról nem is kell kifejezetten rendelkezni. Elég, ha a jogosultak (társasházi tulajdonostársak) az épületen történt tulajdonszerzést a földhivatal előtt igazolják.

Minthogy a földhasználati jog az épület fennállásáig létezik, és az épület mindenkori tulajdonosát illeti meg, a társasházi önálló ingatlan alkotórészét ilyenkor nem a közös tulajdonú épületrészek fennálló tulajdoni illetőség képezi, hanem a földhasználati jogi illetőség, mint vagyoni értékű jog is.

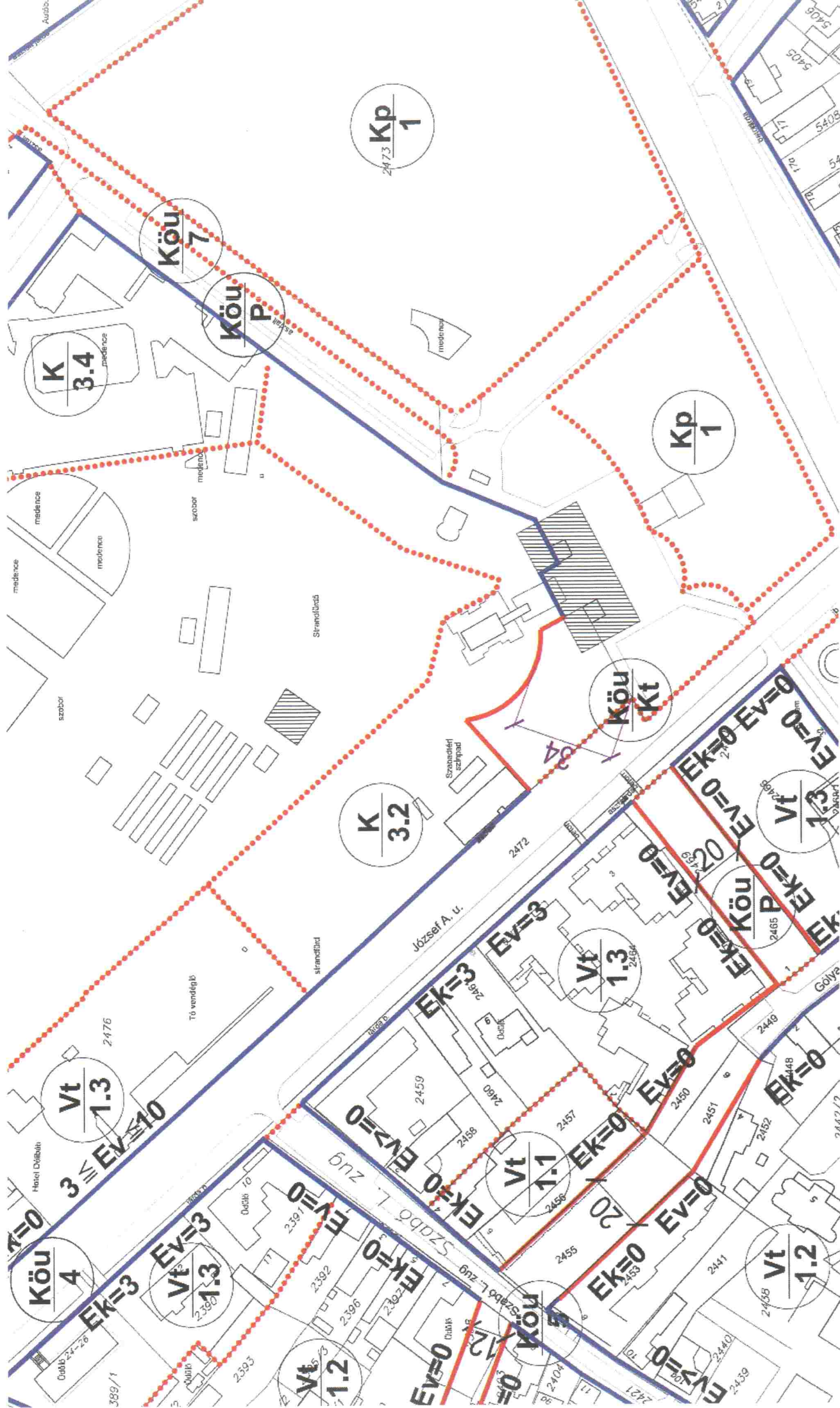
Földhasználati jog

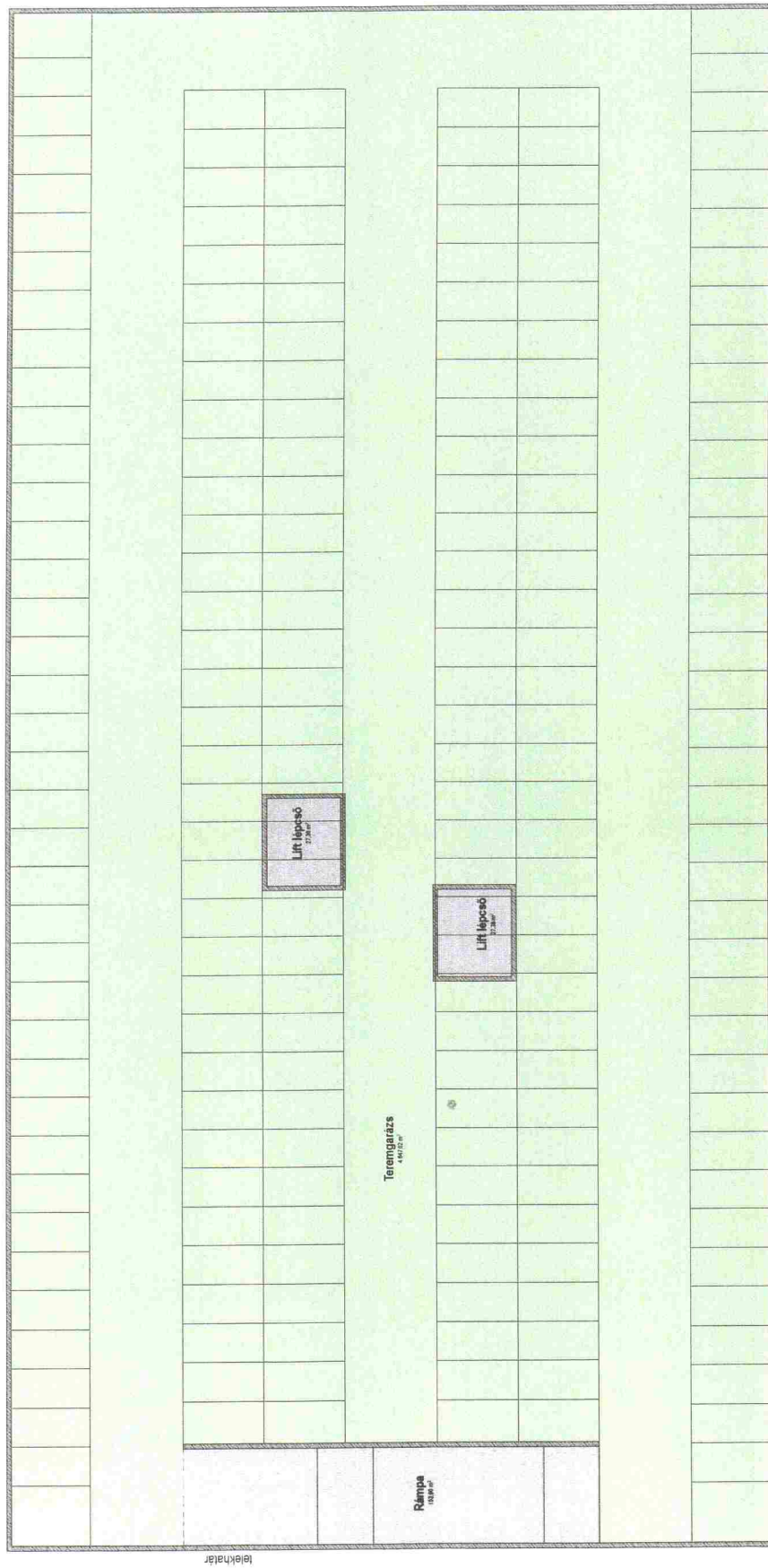
Földhasználati jog a használati jogok (állagjogok) *közé tartozik. Tág értelemben a föld használatának joga a tulajdonoson kívül más személyt sokféle jogcímen megillette (pl. a bányatörvény, szívességi használat, haszonbérlet stb. alapján). Szűk értelemben azonban a földhasználati jog a korlátozott dologi jogok, azon belül a használati jogok egyik fajtája, amely olyan esetekben keletkezik, ha a föld és az épület tulajdonjoga elválik egymástól. Ilyen esetben az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg.

Az épület tulajdonjogát az építkező megszerezheti a földtulajdonossal az építkezés előtt vagy alatt kötött írásbeli megállapodás alapján, vagy ha a bíróság úgy dönt, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerzi meg. Ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg, Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa jogosult az épület által elfoglalt, valamint az épület rendeltetésszerű használatához szükséges föld (földrészlet) birtoklására, használatára és hasznai szedésére, de köteles viselni az ennek fenntartásával járó terheket,

ideértve a közterheket is. A földhasználati jog önállóan nem lehet forgalom tárgya, az épület tulajdonjogának átruházásával vagy öröklésével átszáll az épület új tulajdonosára, azaz az épület mindenkori tulajdonosát illeti meg, változatlan feltételekkel. A földhasználati jogért járó ellenszolgáltatásról a felek megállapodása, vagy a bíróság rendelkezhet, a földhasználati díj fizethető létesítéskor egy összegben vagy folyamatosan (rendszeresen). A földhasználati jog megszűnik az épület megszűnésével vagy a föld és az épület tulajdonjogának egyesülésével.

Építési engedélyhez az idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében az ingatlannal rendelkezni jogosult(ak) hozzájáruló nyilatkozatát is csatolni kell.





Strand kiszolgáló-kerekfedelmi épület

MS Ingatlan

M 1:300

-1 Pince alaprajz

vázlatlerv

2010. január

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

József Attila utca



Búti-hotel

Béveárió körút

A

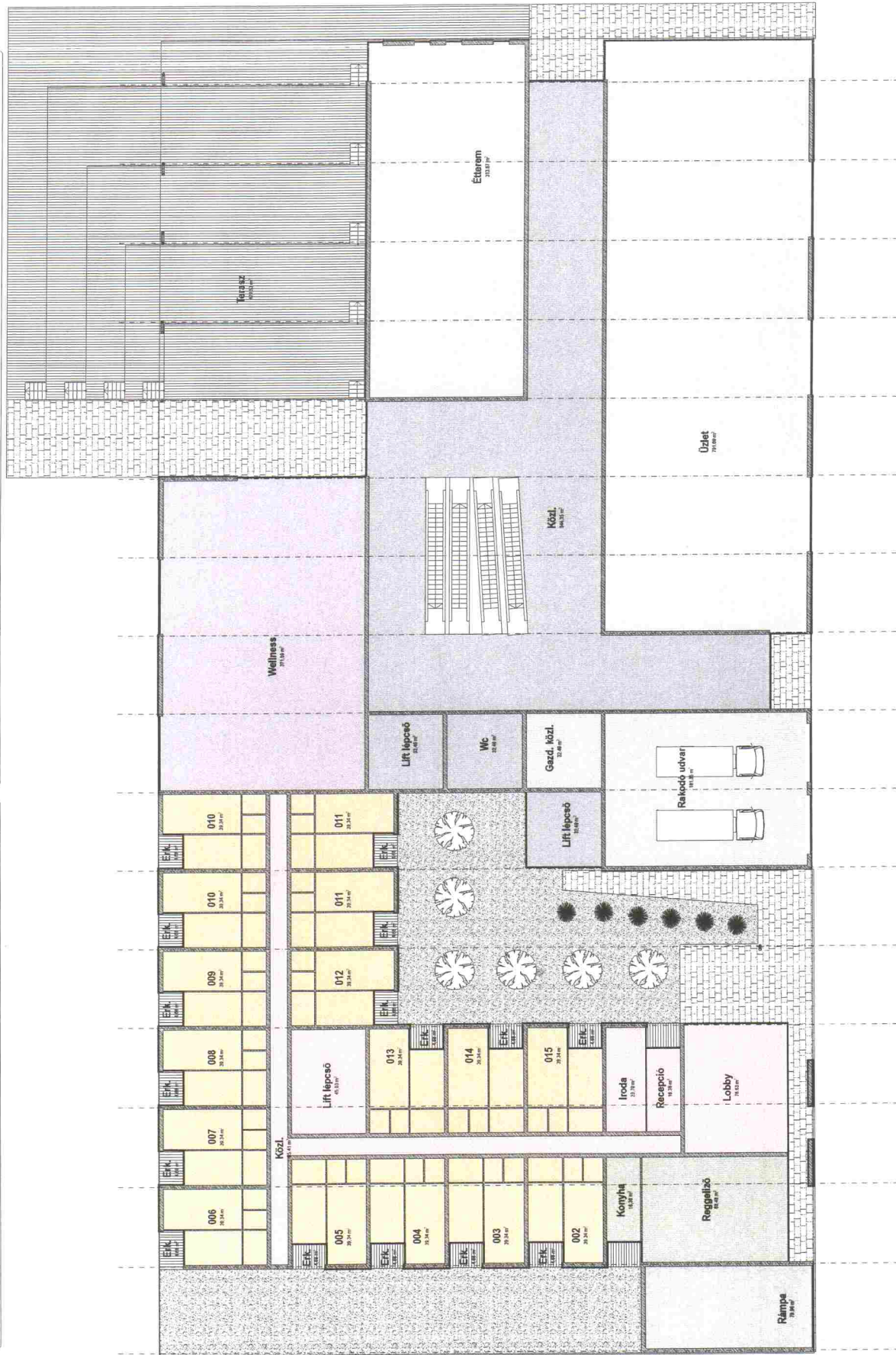
A

B

B

Butik-hotel

Bevásárló központ



József Attila utca



Strand kiszolgáló-kerekedelmi épület

MS Ingatlan

M 1:300

Földszinti alaprajz

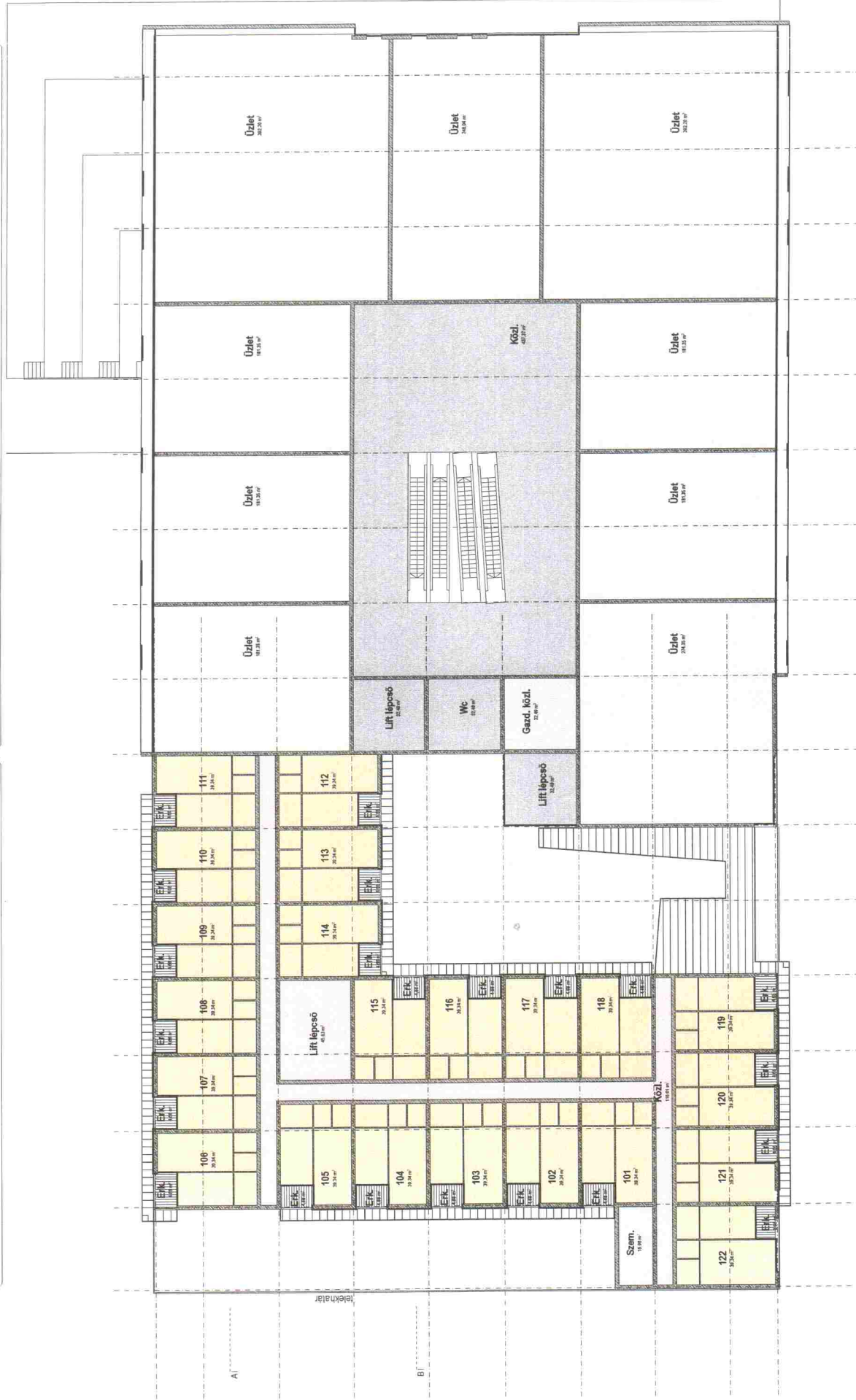
Symbiater tervezőiroda, 1096 Budapest, Thaly K. u.10., telefon/fax: 215 4279

Hajdúszoboszló, József Attila u. Hrsz.: 2475/13

Építető

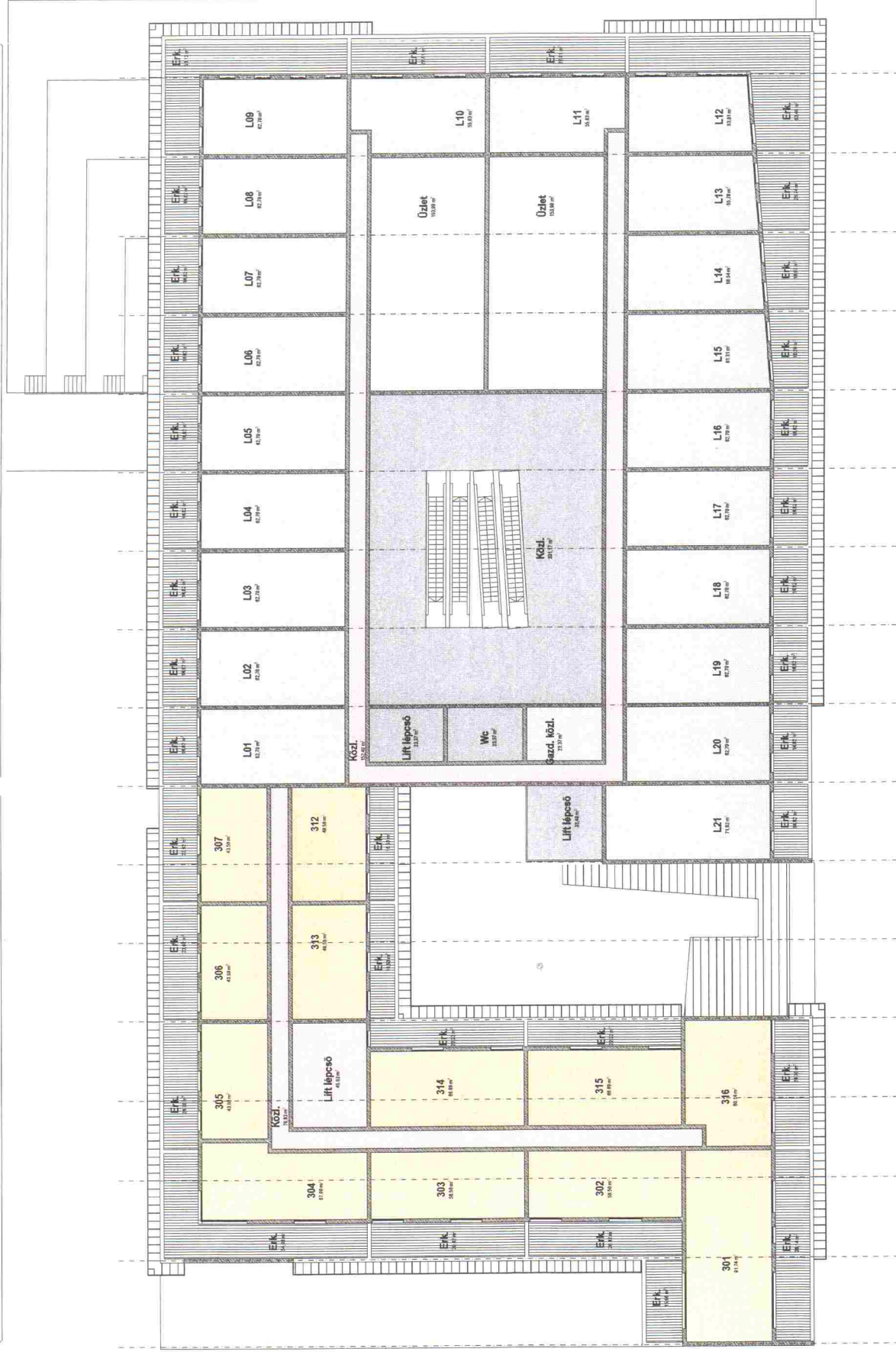
vázlat

2010. január



Butik-hotel

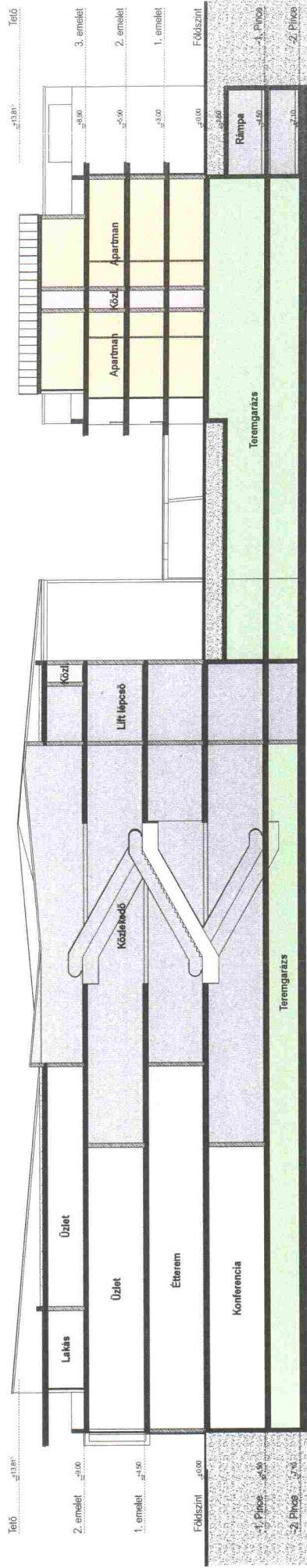
Bevásárló központ



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

József Attila utca





Bevásárló központ

