

Uz! 3. melléklet

124/2014.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött Budapesten, 2014. [...] [...] napján az alábbi felek:

egyrésről:

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: "**Beruházó**"],

másrészről:

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

[a továbbiakban együttes elnevezéssel: "**Felek**"] között

MIVEL

(A) Az Önkormányzathoz megkeresés érkezett az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény [az „Étv.”] 6/A. § (3) bekezdés és 9./B § szerinti feladatkörébe tartozó településrendezési eszközként, A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet (Továbbiakban: **Rendelet**) 3 § (1) bekezdés b) pontjában foglalt felhatalmazás alapján az Étv 30/A §-ban foglaltak szerint új Építési Szabályzat valamint az annak mellékletét képező új szabályozási terv alkotására 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 „**Beruházói Ingatlan**”] valamint annak környéke 107289 hrsz-ú közterület (Budapesti út) – 118719/14 hrsz-ú közterület –106870 hrsz-ú közterület (Sarjú utca) – 106871 hrsz-ú közterület (Margit utca) - 107206 hrsz-ú közterület (Arany János utca) – 107207/8 hrsz-ú közterület (Mátyásföldi tér) által határolt terület [„**Szabályozási Terület**”] vonatkozásában, illetve ezzel összefüggésben - amennyiben az szükséges – a Budapest Főváros XVI. Kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000 (VII. 14) számú ÖK sz. rendelet [„**KVSZ**”] módosítására.

(B) Beruházó **Beruházói Ingatlan** beépítését és további fejlesztését tervezi,

(C) Az Önkormányzat a településrendezési eszközök kidolgozása során kész figyelembe venni a Beruházó fejlesztési céljait,

(D) Felek alapelveként elfogadják, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége és így a jelen szerződés tárgya jogalkotás (egyéb közjogi aktus) nem lehet, így a jelen szerződésben részletesen meghatározott új Építési Szabályzat (Továbbiakban: **ÉSZ**) és az annak mellékletét képező Szabályozási terv megalkotásának elmaradása vagy a Felek előzetes várakozásától eltérő tartalmú megalkotása szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi

felelősséget nem keletkeztet, nem érintve ezzel, hogy egyes Beruházói kötelezettségvállalások kizárólag az ÚJ ÉSZ elfogadása - mint feltétel - beállta esetére hatályosulnak, illetve ezek hiányában nem érvényesülnek,

(F) Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogaikat és kötelezettségeiket az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni,

EZÉRT

Felek a jelen szerződésben és ennek elválaszthatatlan részét képező mellékleteiben [együtt: a „Jelen szerződés”] foglalt feltételekkel és kikötések szerint a következőkben állapodnak meg:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. **Ingatlan:** Beruházó kizárólagos tulajdonát képezi a **Szabályozási Területen** található 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 a „**Beruházói Ingatlan**”]. *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 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 bejegyző 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 bejegyző határozattal létesített az Önkormányzat javára bejegyzett végrehajtási jog 38.286.000 Ft és járulékai erejéig valamint a 107210/1 hrsz-ú ingatlant megillető csatornaátvezetési szolgalmi jog.*
- 1.2. **Beruházás:** Beruházó a **Beruházói Ingatlanon** ingatlanfejlesztést kíván végezni, amely kiterjedne az eddigi felépítmények bontására, a hasznosítási funkció módosítására, a Beruházói Ingatlan új funkcióban történő beépítésére és ehhez szükséges infrastruktúra, közlekedési kapcsolatok kialakítására a mindenkor érvényes építésügyi engedélyek alapján és feltételei szerint. Ennek érdekében biztosítani kívánja a **Beruházói Ingatlan** beépítési feltételeinek módosítását.
- 1.3. **Településrendezési eszközök:** Felek rögzítik, hogy a Beruházói Ingatlan jelenlegi építési övezeti besorolását, beépítési feltételeit, és az Étv-ben rögzített további településrendezési célokat, feltételeket a Szabályozási Terület tekintetében a Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályairól szóló 47/1998. (X. 15.) [„**BVKSZ**”] rendelete, valamint Budapest Főváros XVI. Kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000 (VII. 14) számú ÖK sz. rendelet [„**KVSZ**”] és a Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a

Margit utca-Arany János utca-Budapesti út 107269/1 hrsz-ú területek által határolt terület (Ikarus Rt 107259 hrsz-ú területe) szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 20/1998. (X. 13.) ÖK sz. rendelete (a „**Meglévő ÉSZ**”) valamint ennek mellékletét képező Szabályozási Terv (a „**Meglévő Szabályozási Terv**”) állapítja meg, amelyet a Felek megismertek.

- 1.3.1. Felek rögzítik, hogy Szabályozási Területre vonatkozó új Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv jóváhagyása illetve a **KVSZ** módosítása az Étv. 7. § (3) bekezdése és 14. § alapján és feltételei szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 3 §-ában foglalt felhatalmazás alapján az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és jogköre, a Rendeletben előírt véleményezési eljárás lefolytatását követően és ennek eredménye szerint.
- 1.3.2. Felek rögzítik továbbá, hogy az esetlegesen kiemelt szabályozást igénylő, összvárosi érdekű, illetve a fővárosi szabályozási szintű településrendezési eszközöket érintő részeiben a **ÉSZ** jóváhagyása, illetve módosítása Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével összhangban lehetséges.
- 1.3.3. Beruházó tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a Szabályozási Területre vonatkozó új kerületi **ÉSZ** valamint az annak mellékletét képező új Szabályozási Terv és a **KVSZ** ezzel összefüggő módosításai [a „**Tervezett ÉSZ**”] valamint ezek és a jelen településrendezési szerződés alapjául szolgáló, telepítési tanulmányterv, beépítési terv és hatástanulmány tartalmi elemeit magában foglaló szöveges és rajzi dokumentáció előkészítésével kapcsolatosan felkérte a Felek mindegyike által ismert és elfogadott **Bálint és Társa Építésszek Irodája Kft-t** [a „**Tervező**”], amely jelen szerződéskötésig a Beruházó felkérésére és költségviselése mellett járt el. Beruházó a Tervező által előkészített telepítési tanulmányterv és beépítési terv elemeire is kiterjedő, **Tervezett ÉSZ** tartalmára vonatkozó javaslatokat, illetve a meglévő és célzott építési feltételek részletes összehasonlítását is tartalmazó dokumentációt az Önkormányzat rendelkezésére bocsátotta, amely dokumentáció jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.
- 1.4. **Beépítési feltételek:** Felek rögzítik, hogy a **Meglévő ÉSZ** és **KVSZ** szerint a **Beruházói Ingatlanokra** a jelen szerződés 1. számú mellékletében is rögzített építési övezeti besorolás és építési feltételek (bruttó szintterületi mutató, legnagyobb beépítési magasság, beépítési mérték illetve a további, **ÉSZ**-ben meghatározott építési feltétel) [a „**Meglévő Építési Feltételek**”] irányadóak.
- 1.5. **Ügyleti cél:** Felek kölcsönösen kifejezik, hogy a jelen szerződéssel elérni kívánt céljuk az Önkormányzat **Tervezett ÉSZ** és az annak mellékletét képező Tervezett Szabályozási terv útján elérni kívánt településrendezési céljai, valamint a Beruházó **Beruházói Ingatlan** fejlesztésével kapcsolatos fenti 1.2. pont szerinti céljai összehangolása, kölcsönös elősegítése, valamint a Beruházó ezzel összefüggő települési, infrastrukturális hatásokra tekintettel tett kötelezettségvállalásainak rendezése.
- 1.6. **Jelen szerződés tárgya:** Felek az Étv. 30/A. § alapján jelen szerződést a **Tervezett ÉSZ**re és az ennek mellékletét képező **Tervezett Szabályozási Terv**-re és a **KVSZ**

módosításának kezdeményezésére, valamint ezzel kapcsolatos együttműködésükre és a Beruházó közérdekű kötelezettségvállalásainak rendezésére kötik meg.

- 1.7. **Előfeltétel és hatálybalépés:** Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés – kivéve azon részét, amely vonatkozásában maga a szerződés kifejezetten ettől eltérően rendelkezik – az aláírásának napján lép hatályba.

2. MEGLÉVŐ ÉSZ FELÜLVIZSGÁLATA ÉS TERVEZETT ÉSZ ELŐKÉSZÍTÉSE

- 2.1. A Szabályozási területre vonatkozó új **Építési szabályzat** valamint a **KVSZ** módosítás előkészítése: Felek megállapodnak, hogy háromoldalú tervezési szerződés aláírásával megbízást adnak a **Tervező** részére a **Tervezett ÉSZ**, az annak a mellékletét képező új **Szabályozási Terv** és a **KVSZ** ezzel összefüggő módosítása, valamint az ezek alapjául szolgáló hatástanulmányok elkészítésére, a szükséges tervezési munkák elvégzésére a Beruházó teljes költségviselése mellett. Beruházó kifejezetten vállalja, hogy a jelen szerződéssel előkészíteni és kezdeményezni kívánt **Tervezett ÉSZ** és **KVSZ** módosítás elmaradása vagy Beruházó céljaitól eltérő végrehajtása nem érinti a Beruházó kötelezettségeit a **Tervező** részére járó díj és költségek viselésére.

Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésre tekintettel a **Tervezett ÉSZ** tervezete és erre vonatkozó javaslat úgy kerül elkészítésre, hogy a **Beruházói Ingatlanra** irányadó **Meglévő Építési Feltételek** a jelen szerződés 1. számú mellékletében rögzített célzott építési feltételekre (megnövelt beépítési mérték, szintterületi mutató, terepszint alatti beépítési mérték, csökkentett minimális zöldfelületi mérték illetve további, Meglévő Szabályozási Tervben szabályozandó építési feltétel) kerüljenek módosításra. Az 1. számú melléklet a **Meglévő Építési Feltételek** és a kívánt módosítás funkcióit, paramétereit, lakosság szám tekintetében várható következményeit összehasonlító módon is bemutatja.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzatnak a **Tervezett ÉSZ** érdekében szükséges, igazolt költsége merül fel, ezt a Beruházó az Önkormányzat részére megtéríti a **Tervező** díjának vállalásán felül is.

- 2.2. **Véleményezési eljárás megindítása:** Felek megállapodnak, hogy a fenti 2.1. pont szerinti dokumentáció kialakítása során folyamatosan egyeztetnek egymással. Amennyiben az Önkormányzat a létrehozott dokumentáció tartalmával egyetért, annak alapján kezdeményezi a **Tervezett ÉSZ** jóváhagyását és a **KVSZ** ezzel összefüggő módosítását, és az ezzel összefüggő, és a Rendelet 32 § szerinti vonatkozó véleményezési eljárást megindítja.
- 2.3. **Felek együttműködése:** Felek vállalják, hogy a tervezett ÉSZ megalkotása során szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy a ÉSZ célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.
- 2.4. **Együttműködés a véleményezési eljárással kapcsolatosan:** Felek továbbá vállalják, hogy amennyiben akár a Rendelet 32 § szerinti vonatkozó véleményezési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel az ÉSZ célzott módosítása ellen vagy annak tartalma megváltoztatását igényli, Felek jóhiszemű egyeztetést folytatnak le, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú

módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli azzal, hogy a Felek az 1. számú mellékletben rögzített feltételeket nem sértő kompromisszum kialakítására törekednek.

2.4.1. Eljárás a Tervezett ÉSZ véleményezése során : Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának napjáig a Beruházó a Beruházói Ingatlanon található, és a földhivatalnál 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 bejegyző határozattal a Közép Dunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelet által bejegyeztetett Tartós környezet károsodás ténye, környezeti kár pontos lehatárolásához, és a valóságban ezzel nem terhelt újonnan létrejövő, telekalakítással kialakítandó ingatlanok tehermentesítéséhez szükséges intézkedéseket megtette, így Beruházó nyilatkozik, hogy jelen szerződés aláírásakor nincs tudomása olyan tényről, amely alapján a **Tervezett ÉSZ** egyeztetési eljárásban résztvevő Nemzeti Környezetügyi Intézet (továbbiakban **Intézet**) a véleményezési eljárás során az 1. számú mellékletben szereplő tanulmányterv alapján előkészített, jelen szerződés alapján **Tervezett ÉSZ**-t elutasítaná, vagy további olyan kötelezettségeket rögzítene annak megalkotásához, melynek megvalósítása a **Tervezett ÉSZ** elfogadásának előfeltétele, és azt a beruházó az ott megszabott határidőn belül teljesíteni nem képes, vagy nem hajlandó.

Amennyiben az Intézet a **Tervezett ÉSZ** hatálybalépését és elfogadását feltételekhez köti, úgy ezen feltételek teljes és maradéktalan teljesítésére Beruházó köteles. Jelen szerződésben foglaltak alapján a véleményezési eljárás során az Intézet feltételeinek teljesítéséig, az Önkormányzatot semmilyen kötelezettség nem terheli a jelen szerződés alapján, és a jelen szerződésben foglalt bármilyen kötelezettség teljesítésével az Intézet által szabott feltételek, Beruházó általi teljesítéséig nem esik késedelembe.

2.5. Tervezett ÉSZ előterjesztése: Önkormányzat vállalja, hogy a fenti 2.2-2.4. pont szerinti véleményezési eljárást követően a jelen szerződésnek megfelelő **Tervezett ÉSZ** és annak mellékletét képező **Tervezett Szabályozási Terv** valamint a **KVSZ** ezzel összefüggő módosítási javaslatot terjeszti az Önkormányzat Képviselő-testülete elé, és képviseli a településrendezési eljárás során.

2.6. Tervezett ÉSZ hatályba lépése: Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésnek megfelelő **Tervezett ÉSZ** és a **KVSZ** ezzel összefüggő módosítása hatályba lépéséről az Önkormányzat írásban értesíti a Beruházót.

Tervezett ÉSZ tartalma:

- ☐ A Beruházói Ingatlanon belül kialakul, a 1. számú mellékletben szereplő tanulmányterv szabályozási koncepció 5. pontjában „M-A” jellel feltüntetett, megközelítőleg 7.5 ha területen Logisztikai, raktározási 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 7,5 m.

- Kialakul az 1. számú mellékletben szereplő tanulmányterv szabályozási koncepció 5. pontjában „M-B” területjellel jelölt 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, a Margit utca felőli 50 méteres sávjában 7,5 m, ugyanebben a sávban a zajjal, negatív környezeti hatásokkal járó (por, melléktermékek, füst stb.) gyártási tevékenység tilos. A tilalmak a meglévő épületeket nem érintik.
- Kialakul a 1. számú mellékletben szereplő rajzon „C” területjellel 7,2 ha nagyságban 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 7,5 m. Kizárólag az Arany János u felőli részen, a telekhatártól 50 m távolságon túl megengedett építménymagasság 18 m.

2.7. Tervezett ÉSZ meghiúsulása vagy eltérő elfogadása: Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés és ebből eredő szolgáltatás tárgya jogalkotás vagy közhatalmi aktus (meghatározott tartalmú ÉSZ vagy egyéb jogszabály elfogadása) nem lehet, így amennyiben a Tervezett ÉSZ vagy ennek előfeltételeként a KVSZ ezzel összefüggő módosítása nem vagy nem a jelen szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül elfogadásra, ez szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet, nem érintve ezzel, hogy egyes Beruházói kötelezettségvállalások kizárólag jogalkotás (meghatározott tartalmú ÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási Terv elfogadása) mint feltétel beállta esetére hatályosulnak, illetve ezek hiányában nem érvényesülnek.

Felek rögzítik azt is, hogy mennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás során közöttük nem jön létre megállapodás a Tervezett ÉSZ és a KVSZ módosításának tartalma tekintetében, és az egyes szakhatóságok által támasztott feltételek bármely félre olyan terhet rónak, hogy tőle a szerződés teljesítése nem várható el, úgy Felek a szerződés fenntartása vonatkozásában egyeztetnek egymással; ennek sikertelensége esetén bármelyik fél jogosult a szerződést 15 napos határidővel felmondani. Amennyiben a Tervezett ÉSZ és a KVSZ módosítására 2015. december 31. napjáig bármely okból nem kerül sor, felek a szerződés fenntartásával kapcsolatosan jóhiszemű egyeztetéseket folytatnak egymással. Amennyiben ezen egyeztetések nem vezetnek eredményre, a szerződés 2016. március 01. napján minden külön nyilatkozat nélkül megszűnik.

3. BERUHÁZÓ KÖZÉRDEKŰ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSA

3.1. Közérdekű kötelezettségvállalások: Felek tudomással bírnak arról, hogy a Tervezett ÉSZ és ezzel összefüggésben a KVSZ módosítása az Önkormányzat részéről egyrészt előkészítő munkát igényel, másrészt a Beruházói Ingatlan beépítés ennek intenzitását és így a Beruházói Ingatlanon megvalósításra kerülő fejlesztések használóinak, szolgáltatásaik igénybevevőinek számát növelheti, így ezen körülményekre figyelemmel és a Tervezett ÉSZ útján elérni kívánt településrendezési célok érdekében a Beruházó a jelen 3. fejezetben részletezett közérdekű kötelezettségvállalásokat teszi. Az

egyértelműség végett a jelen 3. fejezetben foglalt közérdekű kötelezettségvállalások a jelen szerződésnek megfelelő Tervezett ÉSZ és ezzel összefüggő KVSZ módosítás hatályba lépésével lépnek hatályba – kivéve a jelen szerződés kifejezett eltérő rendelkezését – (ennek meghíúsulása esetén a Feleket nem jogosítják és nem kötelezik). Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen pontban szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás vagy nem tevés ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt vagy biztosít a Beruházó vagy annak tagjai, tisztségviselői részére. A közcélú felajánlások kizárólag a jelen szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás vagy ezekre törekvés nélkül. Az Önkormányzat az átadásra kerülő felajánlást szabadon használja fel, annak tekintetében a Beruházóval szemben semmilyen elszámolásra, igazolásra nem köteles, és semmilyen körülmény vagy feltétel esetében sem terheli semmilyen visszafizetési vagy visszatérítési kötelezettség, a szerződés megszűnése esetén sem.

3.2. Telekátadás: Felek megállapodnak, hogy a Beruházó a Tervezett ÉSZ és ezzel összefüggő KVSZ módosítás hatályba lépése esetén - a Beruházói Ingatlan telekalakításával a Felek által legkésőbb 2014. szeptember 30-áig megkötésre kerülő előszerződés alapján, a Tervezett ÉSZ hatályba lépésének napján hatályba lépő külön szerződéssel biztosítja a Beruházói Ingatlan jelen szerződés 2. számú mellékleteként megjelölt 11.780 m² alapterületű ingatlanrésznek [az „**Átadandó Ingatlanrész**”] bármilyen ellenérték vagy ellenszolgáltatás nélküli, közérdekű kötelezettségvállalás címen történő tulajdonba és birtokba adását.

Beruházó jelen szerződés aláírásáig beszerzi és az Önkormányzat részére átadja a Beruházói Ingatlanra ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal vagy ténnyel rendelkező jogosultak telekalakításhoz hozzájáruló előzetes nyilatkozatát a *Közép Dunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelet* esetében arról, hogy a telekalakításhoz előzetesen hozzájárul, a többi jogosult esetében olyan tartalommal, hogy a Beruházói Ingatlanra jelenleg bejegyzett jogok és tények az Átadandó Ingatlanrészt, önálló ingatlanként történő kialakítása esetén ne terheljék.

A telekalakítás költségeit a Beruházó viseli.

Felek megállapodnak, hogy Amennyiben az Átadandó Ingatlan jelen szerződés szerinti átruházása tekintetében általános forgalmi adó vagy bármilyen egyéb költség, díj vagy illeték fizetendő, ezt egyedül a Beruházó viseli. Az ingatlan átadáskori értéket a felek a szerződésben rögzítik, és a szükséges számviteli bizonylatokat ennek alapján kiállítják.

Ezzel egyidejűleg Önkormányzat kijelenti, hogy a beépített ingatlan (ingatlanrész) és ehhez tartozó földrészlet értékesítése esetében az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. j) pontja alapján jár el, nem választotta a 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti adókötelessé tételt.

Az ingatlan átruházására a felek külön szerződést kötnek a Tervezett ÉSZ Képviselő-testület általi tárgyalását megelőzően, azzal, hogy a szerződés hatálybalépésnek feltétele a Tervezett ÉSZ elfogadása. Felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy az Étv 30/A § alapján a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

Az Átadandó Ingatlanrész önálló helyrajzi számon történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, valamint per-, igény és tehermentesen az Önkormányzat tulajdonába történő

bejegyzését követően tekinthető ezen kötelezettség teljesítettnek, így az Önkormányzat az Átadandó ingatlanrész önálló helyrajzi számon történő kialakítását követő, teljesen per-, igény- és tehermentes tulajdonszerzését, valamint birtokbelépését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

4. FEJLESZTÉS INFRASTRUKTÚRÁLIS CÉLKITÚZÉSEI

4.1.Úthálózat: Beruházó rögzíti szándékát, hogy a Beruházói Ingatlan fejlesztése során, ennek részeként és ehhez igazodva kész vállalni a Beruházói Ingatlanból telekalakítás útján kialakítandó fejlesztési ingatlanok feltárásához, megközelítéséhez szükséges „belső” (tehát jelenlegi határoló közterületek közötti) út kialakítását, és ennek közforgalom céljára történő megnyitását és közhasználatú magánútként történő üzemeltetését a Beruházói Ingatlan Ipari Park mindenkorai tulajdonosaival együtt, a lentebb foglaltak szerint, míg az Önkormányzat kész vállalni a Beruházói Ingatlan fejlesztés ehhez kapcsolódóan szükséges „külső” út - 107268 hrsz alatt felvett jelenlegi út szélesítésével történő - kialakítását, a Beruházói Ingatlan valamint annak a Sarjú utca közötti részén, melynek költségeit, és üzemeltetési feladatait az Önkormányzat viseli és látja el. A 107268 hrsz alatt felvett út jelenleg is az Önkormányzat tulajdona, azonban az 1. számú melléklet szerint ezen út szélesítése szükséges, mely csak magántulajdonú ingatlanrészekkel oldható meg, így az Önkormányzat az ehhez szükséges kisajátítási eljárások megindítására a Tervezett ÉSZ hatálybalépését követő 1 éven belül köteles. Felek a jelen alapvető keretek között külön megállapodásban rögzítik az úttal összefüggő telekalakítás, fejlesztés és a Beruházói Ingatlan esetleges részértékesítése esetén a tulajdonátadás részletes feltételeit a Tervezett ÉSZ Képviselő-Testület elé terjesztését megelőzően azzal, hogy az úthálózat tervezettségével engedélyeztetésével, használatbavételével kapcsolatos feladatok és költségek (ideértve minden esetlegesen fizetendő adót, díjat, illetéket, stb.) a Beruházót fogják terhelni.

4.1.1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a belső feltáró út fentiek szerinti kialakításához és közös tulajdonba vételéhez szükséges olyan biztosíték kialakítása, amely a kívánatos tulajdoni állapot létrehozatalát biztosítja. Erre tekintettel kéri a jelen Szerződésben nem részes MKB Bankot, mint a vonatkozó területet terhelő jelzálogjog jogosultját, hogy külön nyilatkozatban vállalja, hogy bármely a Beruházói Ingatlan egy részét vagy egészét érintő vagy abból kialakítandó új ingatlan értékesítéséhez kizárólag abban az esetben járul hozzá, ha a Beruházói Ingatlanon belül kialakuló, az 1. számú mellékletben szereplő tanulmányterv szabályozási koncepció 5. pontjában „M-A” jellel feltüntetett, megközelítőleg 7.5 ha területen ingatlant vásárlók a belső úthálózat egy, a teljes M-A terület alapterületének a vásárolt ingatlanhoz arányos részét tulajdonba veszik, és a külön megállapodásban foglaltak szerint annak üzemeltetését vállalják. Ezen nyilatkozat MKB Bank általi megtétele esetében az Önkormányzat ennek a kötelezettségnek egyéb, ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető biztosítékát nem kívánja. A Beruházó kijelenti, hogy (i) ezen banki nyilatkozat kiadását tudomásul veszi, annak megtétele saját érdekeivel megegyezik, tekintettel arra, hogy ezzel elkerülhetővé válik a telekalakítást és ingatlan értékesítést akadályozó ingatlan-nyilvántartása bejegyezhető, önkormányzat részére szóló elidegenítési és terhelési tilalom kikötése, továbbá (ii) kifejezetten lemond azon jogáról, hogy ezen banki nyilatkozattal és az annak megfelelő jóváhagyás megadásával vagy

megtagadásával kapcsolatosan bármely jogcímen bármilyen igényt érvényesítsen az MKB Bank Zrt-vel szemben.

4.1.2. Felek rögzítik, hogy tisztában vannak a telekalakításról szóló **85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet** vonatkozó előírásaival, és azzal, hogy újabb út létesítése kizárólag a Tervezett ÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv újabb módosításával lehetséges, melyre azonban jelen megállapodás nem terjed ki. Beruházó kijelenti, hogy a tanulmányterv kifejezetten az ő kérésére és utasításai alapján készült, és a Beruházói Ingatlanon belül kizárólag egyetlen utat kíván létesíteni. Ez természetesen nem érinti a beruházó és a további tulajdonosok azon jogát, mely szerint belső utakat az egyes épületek megközelítéséhez korlátozás nélkül létesíthetnek, azonban az önálló telket alakítani kizárólag a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.

4.2. **Közművek:** Beruházó rögzíti, hogy a Beruházói Ingatlan jelenlegi funkciójának és használata mértékének megfelelően ellátott közüzemi kapacitásokkal. Beruházó rögzíti, hogy a Beruházói Ingatlan fejlesztése során, ennek részeként és ehhez igazodva kész vállalni az esetleges szükséges közüzemi fejlesztéseket, kapacitásbővítést, közműfejlesztést és -létesítést (ideértve, de erre nem korlátozva a meglévő közhálózati végpontoktól szükséges hálózatfejlesztést), amely vezetékek elhelyezése – az egyes kialakítandó fejlesztési ingatlanokon belüli közművek kivételével – a fenti 4.1. pont szerinti külső és belső úthálózat alatt is történne. Felek itt rögzítik, hogy a Beruházó általi közműfejlesztés kiterjed a jelen szerződés 3.3. pontjában leírt telekalakítással kialakítandó és az Önkormányzat részére átadásra kerülő ingatlan közművesítéséhez szükséges kapacitásbővítésre is. Felek rögzítik, hogy a közműhálózat kialakításával, fejlesztésével kapcsolatos feladatok és költségek (ideértve minden esetlegesen fizetendő adót, díjat, illetéket, stb.) a Beruházót fogják terhelni; az Önkormányzatot e tárgyban semmilyen kötelezettség nem fogja terhelni.

4.3. **107265-107268 helyrajzi számú ingatlanok:** Felek rögzítik, hogy a Beruházói Ingatlanra vonatkozó Tervezett ÉSZ az Önkormányzat tulajdonában álló 107265 hrsz alatt felvett, a 107266 hrsz alatt felvett, a 107267 hrsz alatt felvett, 107268 hrsz alatt felvett ingatlanokat [„**Önkormányzati Ingatlanokat**”] is érinti.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

5.1. **Jogutódlás:** Felek megállapodnak, hogy Amennyiben a Beruházó átalakul vagy egyébként jogutódlással megszűnik (generális jogutódlás), jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép, míg amennyiben a Beruházó az Ingatlanok tulajdonában álló részét elidegeníti, az ingatlan(illetőség) vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél a szerződésben kikötni.

5.2. **Együttműködési kötelezettség:** Felek jelen szerződés teljesítése során kötelesek egymás érdekeire figyelemmel, jóhiszeműen együttműködni.

5.3. **Jogviták rendezése:** Felek megállapodnak abban, hogy az egyébként nem kívánt vitát békés úton kísérlik meg rendezni jóhiszemű tárgyalások folytatása útján. Ennek során a felek korlátlanul és bármely jogukról lemondás vagy későbbi jogérvényesítés korlátozása

nélkül jogosultak, szakértők bevonásával, költségeiket maguk viselve egyeztető-közvetítő tárgyalását kezdeményezni és azon részt venni azzal, hogy ezek ténye és az ott előadottak a felek későbbi jogvitájában semmilyen módon nem használhatóak fel és különösen ítélet (határozat) alapjárá nem tehetőek, tényállásként fel nem vehetőek.

5.4.Írásbeli alak: Jelen szerződés kizárólag írásban, kizárólag erre a célra készített okirat útján történő módosítása bír hatállyal.


5.5.Címek: Jelen szerződés fejezetekre, pontokra és alpontokra történt felosztása, címek és alcímek beiktatása kizárólag az olvasás és a hivatkozás kényelmet szolgálja, így a szerződés értelmezése szempontjából nem irányadó és nem vehető figyelembe.

5.6.Értesítések: Jelen szerződés alkalmazásában minden értesítés, nyilatkozat írásban, személyesen, futár útján, ajánlott-tértívevényes küldeményként teendő meg a Felek jelen szerződésben írt címére. Az értesítés, nyilatkozat (i) személyesen vagy futár útján elküldés esetén a címzett általi átvétel napján, (ii) ajánlott tértívevényes úton történt elküldés esetén a tértívevényen feltüntetett kézbesítési időpont, vagy amennyiben a tértívevény a fenti címről (címváltozás előzetes, írásbeli bejelentése esetén a bejelentett új címről) „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza, a postára adástól számított 5. napon tekintendő közöltnek.

5.7.Felhatalmazás szerződéskötésre: Önkormányzat kijelenti, hogy Képviselő-testülete jelen szerződés 3. mellékleteként csatolt [...] számú határozatával jóváhagyta a jelen szerződés megkötését, a Tervező által előkészített és a Beruházó által benyújtott telepítési tanulmánytervet valamint beépítési tervet és felhatalmazta a polgármestert a jelen szerződés aláírására, továbbá a jegyző a jelen szerződést ellenjegyzésével látta el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásához, létrejöttéhez és az abban foglalt kötelezettségek vállalásához további felhatalmazásra, jóváhagyásra nincs szükség, így a jelen szerződés és képviselőik szerződéses nyilatkozata érvényes és – hatályba lépésével – kikényszeríthető kötelezettségvállalást keletkeztet részükre.

Felek a jelen szerződést, amely 10 (tíz) oldalból és 5 fejezetből áll, átolvasását és értelmezését követően mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadtak el.

Kelt: Budapest, 2014. június


Felikon Kft.
1071 Budapest
Damjanich u. 11-15.
Felikon Kft. Beruházó képviselőjeként
Spingold Tiberiu

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Kovács Péter polgármester