

124/2014.

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Sürgősségi indítvány a Javaslat az Ikarus Ipari Parkkal kapcsolatos döntések meghozatalára. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv, valamint a Felikon Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés jóváhagyására

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 végre sikerült a tárgyban szereplő ügyben egy komoly lépést tennünk előre, és célszerűen látszik, hogy ezen ügyet, még a nyári szünet előtt tárgyalja a Tisztelt Képviselő-testület!

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

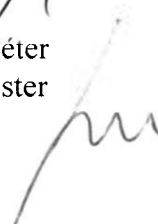
Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Javaslat az Ikarus Ipari Parkkal kapcsolatos döntések meghozatalára. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv, valamint a Felikon Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés jóváhagyására” tárgyában benyújtott sürgősségi indítványt napirendi pontként tárgyalja.

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

Budapest, 2014. június 17.



Kovács Péter
polgármester



124/2014.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2014. június 18-án tartandó képviselő-testületi ülésre.

Készítette: dr. Lukács Titanilla vagyongazdálkodási irodavezető

Tóth Miklós főépítész

Tárgy: Javaslat az Ikarus Ipari Parkkal kapcsolatos döntések meghozatalára, telepítési tanulmányterv és beépítési terv, valamint a Felikon Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés jóváhagyására

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. május 29-i ülésén tárgyalta a Ronifield Invest Kft. értékesítési ajánlatát, amely eredményeként a 195/2013. (V. 29.) Kt. határozat 1. pontjában hozzájárult a Felikon Kft., a Ronifield Kft., az MKB Bank Zrt., valamint az Önkormányzat között, 2012. július 15-én kelt megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) 2013. május 14-én történő közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, amennyiben a felek mindegyike kijelenti, hogy a megállapodásból eredően az Önkormányzattal szemben sem most, sem pedig a jövőben követelést nem támasztanak.
(1. számú melléklet)

A fenti határozatban foglaltak teljesültek, a felek mindegyike aláírta a megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetését és a határozatban megjelölt nyilatkozatokat megtették.
(2. számú melléklet)

Ezt követően a Képviselő-testület 2013. június 19-én tárgyalta az Ipari Parkkal kapcsolatos további lehetőségeket mely alapján a Képviselő-testület úgy döntött, hogy egyetért az Ikarus Ipari Parkra vonatkozó szabályozási termódosítás kezdeményezésével, egyúttal felkérte a Polgármestert, hogy a Felikon Kft. által 44.049.013,- Ft összeg letétbe helyezéséről szóló letéti igazolását kérje be a kötelezettől. A Képviselő-testület egyúttal felkérte a Polgármestert, hogy amennyiben a Felikon Kft. ezen igazolás kiadását teljesíti, úgy a 2012. június 18. napján létrejött Megállapodás szerződéskötési kötelezettség létesítéséről szóló Megállapodásban foglalt szabályozási termódosításhoz kapcsolódó és azzal egyező tartalmú településrendezési szerződés alapjául szolgáló tanulmánytervet rendelve meg, amelynek tervezési költségét a Felikon Kft. köteles állni. Felkérte továbbá a Polgármestert, hogy a végrehajtás során képviselő-testületi döntést igénylő minden kérdést terjesszen ismételt a Képviselő-testület elé.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a hivatkozott tanulmányterv elkészült, a terv részleteit jelen előterjesztés II. fejezete tartalmazza.

A hivatkozott, 2013. június 19-ei ülésen a testület egy ütemtervet is elfogadott, mely alapján reményeink szerint az Ipari Park sorsa rendezésre kerülhet, és így az Ikarus Ipari Parkon belül jól prosperáló vállalkozások találjanak helyet, amelyek munkahelyeket és értéket teremtenek, valamint időben eleget tesznek helyi adó fizetési kötelezettségüknek.

Az ütemterv és az eddig megtörtént lépések az alábbiak:

A Felikon Kft.-nek az Önkormányzat felé fennálló 2012. évi 138.886.750,- Ft összegű építmény-, 17.994.600,- Ft összegű telekadó, valamint 2012. december 31. napjáig 19.314.693,- Ft összegű késedelmi pótlék megfizetésére vonatkozó kötelezettsége továbbra is fennáll, valamint szintén nem teljesítette a 2013. évi és a 2014. I. félévi építmény és telekadó fizetési kötelezettségét.

A Felikon Kft. 44.049.013,- Ft összeget 2013. 06. 08-án aláírt szerződés alapján letétbe helyezett az Önkormányzat ügyvédjénél azzal, hogy a letétbe helyezett összeg átutalásának napja a Testület az eredeti megállapodásban foglalt részletek alapján kialakított építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv elfogadásának napját követő 3. nap.

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzatának Képviselő-testületének felhatalmazása alapján háromoldalú szerződés került aláírásra a Felikon Kft, a Bálint és Társa Építész Irodája Kft, valamint Önkormányzatunk között a szabályozáshoz kapcsolódó és azzal egyező tartalmú településrendezési szerződés alapjául szolgáló tanulmányterv előkészítésére vonatkozóan, azzal, hogy a Felikon Kft. a megbízott tervező számlája alapján vállalta a tervezés költségének kifizetését.

Az elkészült telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési szerződés előkészítésre került. Jelen előterjesztésben a Képviselő-testület tárgyalhatja tehát a településrendezési szerződést, és a szabályozási terv módosításának rendelet-tervezetét koncepcionálisan.

Önkormányzatunk ilyen irányú felszólítását követően, a Felikon Kft. további 44.049.010,- Ft összeget is letétbe helyezett ugyanabban a konstrukcióban, mint a korábbi letét esetében.

Amennyiben a Képviselő-testület a településrendezési szerződést elfogadja, és annak aláírására felhatalmaz, úgy elindulhat az Ikarus Ipari Park területére vonatkozó új építési szabályzat valamint annak mellékletét képező szabályozási terv előkészítésének folyamata. A végleges rendelet részletes tervezetének Képviselő-testület általi tárgyalása azonban kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén történhet meg:

- a) A Felikon Kft. további 88.098.020,- Ft összeget is letétbe helyez az Önkormányzat ilyen irányú felhívását követő 15 napon belül, a korábbiakban részletezett módon és feltételekkel. Az Önkormányzat ilyen irányú felhívását a rendelet-tervezet lakossági kifüggesztésének lejártának napját követő 3 napon belül teszi meg. A letét teljesítésének feltétele a rendezési terv hatálybalépése. A letétből felszabaduló és kifizetésre kerülő összegből elsőként a Felikon Kft. esetlegesen fennálló helyi adótartozását kell teljesíteni.
- b) A Felikon Kft. a 2013. évre esedékes adójának megfizetésére megfelelő garanciát ad, amely vagy az adótartozásának legalább kétszeresének megfelelő mértékű jelzálogjog biztosítása az Önkormányzatnak átadni kívánt ingatlanrészen kívüli tulajdonára, vagy a teljes ingatlanra (az Önkormányzatnak átadott területen kívüli) elidegenítési tilalom létesítése az Önkormányzat javára, melynek feloldása az első

illetve amennyiben szükséges a második vevő által teljesített vételár Önkormányzatunk felé történő teljesítésének esetére, tartozásátvállalás jogcímén, legalább a 2013. évre a Felikon Kft. által felhalmozott adótartozás mértékében esedékes.

- c) Az Önkormányzatot illető ingatlanrészre vonatkozó megosztási vázrajz elkészültekor a Bank hozzájáruló illetve lemondó nyilatkozata, és a Felikon Kft. hozzájáruló és tulajdonjog bejegyzésre alkalmas nyilatkozata letétbe helyezésre kerül, szintén az Önkormányzat által megbízott ügyvédnél. A letét teljesítésének feltétele a rendezési terv hatálybalépése.
- d) A Felikon Kft. köteles előzetesen beszerezni minden szükséges iratot, különösen az Önkormányzat részére átadandó területész per-, igény-, és tehermentességére vonatkozó igazolást (különös tekintettel arra, hogy jelenleg az egész terület az MKB Bank Zrt. Keretbiztosítéki jelzálogjogával terhelt, így sem telket alakítani, sem átadni az ő beleegyezése nélkül nem lehet) valamint törölni a megfelelő eljárások után a környezetkárosodás tényét, vagy pedig bemutatni Önkormányzatunk részére az illetékes Környezetvédelmi Hatóság a környezetkárosodás lehatárolását tartalmazó végzését, és az ingatlan megosztásához való előzetes szakhatósági hozzájárulását.

II. A településrendezési szerződés valamint az annak mellékletét képező tanulmányterv

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdése szerint a településrendezés önkormányzati feladat. A döntés meghozatala az önkormányzat képviselő-testület hatáskörébe tartozik, át nem ruházható hatáskört jelent.

Az Étv. – 2006. évi L. tv-el elfogadott – 2006. évi módosítása során alkotta meg a jogalkotó a településrendezési szerződésre vonatkozó joganyagot. A hivatkozott jogszabály 30/A. § szerint:

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).
- (2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.
- (3) A szerződés tárgya lehet különösen
 - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
 - b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
 - ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy
 - bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelne.
- (4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(6) A szerződést - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - írásban kell megkötöni.

A településrendezési szerződés esetében a jogszabály kitér tehát arra, hogy **az önkormányzat a településrendezésben mire vállalhat kötelezettséget**. Fontos megjegyezni azonban, hogy a településrendezési szerződésben **az önkormányzat ugyanakkor nem vállalhat kötelezettséget** arra, hogy meghatározott paramétereket beépít a szabályozásba, illetve helyi építési szabályzatának egyes konkrét előírásait miképp fogja módosítani. Hiszen a településrendezési eljárást lefolytató önkormányzatnak kötelessége figyelembe vennie az Magyarország Alaptörvényének előírásait, mely szerint az önkormányzat csak olyan rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes magasabb szintű jogszabállyal. Nem garantálható tehát, hogy a fejlesztő által kívánt paraméterek beépíthetők a képviselő-testület elé benyújtott a jóváhagyandó munkarész anyagába.

Az Étv felhatalmazása alapján készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Korm. R.) rögzíti, hogy **a településrendezési szerződés előkészítéséhez** telepítési tanulmánytervet kell készíteni, melynek pontos paramétereit és tartalmát a kormányrendelet 7. számú melléklete határozza meg.

A beruházó által készített tanulmányterv a településrendezési szerződés (3. számú melléklet) tervezetnek 1. számú mellékletét képezi.

A Képviselő-testület elé terjesztett településrendezési szerződés alapján Új Építési Szabályzat kerül előkészítésre 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 valamint annak környéke a 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 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 módosítására vonatkozóan tartalmazhat megállapodásokat.

Az új építési szabályzat megalkotására a területen a jelen előterjesztés III. fejezete szerint az alábbiak feltételek a Felikon Kft. általi vállalása esetén kerülne sor:

A Felikon Kft. a Tervezett ÉSZ és ezzel összefüggő KVSZ módosítás hatályba lépése esetén és ezt követő 30 napon belül a jelenlegi Ipari Park telekalakításával legkésőbb 2014. szeptember 30-áig megkötésre kerülő előszerződés alapján kötött, a Tervezett ÉSZ hatályba lépésének napján hatályba lépő külön szerződéssel biztosítja a szerződés 2. számú mellékleteként megjelölt 11.780 m² alapterületű ingatlanrésznek bármilyen ellenérték vagy ellenszolgáltatás nélküli, közérdekű kötelezettségvállalás címen történő tulajdonba és birtokba adását.

Tekintettel arra, hogy az ingatlant jelenleg is több jogi tény (jelzálogjog, környezeti károsodás tény stb) terhelik, így még az új Építési szabályzat megalkotását megelőzően szükséges az, hogy a Felikon Kft. a településrendezési szerződés aláírásáig beszerezze és az Önkormányzat részére átadja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal vagy ténnyel rendelkező jogosultak telekalakításhoz hozzájáruló előzetes nyilatkozatát olyan tartalommal, hogy a jelenlegi Ipari Park területére jelenleg bejegyzett jogok és tények az átadandó ingatlanrészt, önálló ingatlanként történő kialakítása esetén nem fogják terhelni. A *Közép Dunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelet* esetében pedig arról szükséges a nyilatkozatot beszerezni, hogy a telekalakításhoz előzetesen hozzájárul

Az ingatlan átruházására a felek külön szerződést kötnek a Tervezett ÉSZ Képviselő-testület által tárgyalását megelőzően, azzal, hogy a szerződés hatálybalépésnek feltétele a Tervezett ÉSZ elfogadása lesz. Az átadással kapcsolatosan felmerülő, beleértve az esetleges tehermentesítést is, minden költséget a Felikon Kft. vállal.

Fentiekben túl tehát a 2014. szeptember 30-áig a Testület tárgyalná a közérdekű ingatlan felajánlásra vonatkozó előszerződést.

Az Étv. 28. §-a szerint az újonnan beépítésre szánt, a rehabilitációra kijelölt területeken, ha jogszabály vagy szerződés erre más nem kötelez, akkor az önkormányzat feladata az út- és közműépítés. A fejlesztéseket a kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. Az Étv. 28. § (2) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzat az út- és közműépítés költségeit részben vagy egészben áttérhelheti a fejlesztéssel érintett ingatlantulajdonosokra.

Amennyiben ez meg is történik, abban az esetben is szükséges rendezni az utak fenntartására vonatkozó szabályokat is.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (1) bekezdése szerint az úthálózat közutakból és a közforgalom elől el nem zárt magánutakból áll. Az országos közutak az állam tulajdonában, a helyi közutak a települési vagy területi önkormányzatok tulajdonában vannak. Magánútnak minősülnek a természetes személyek, jogi személyek és a jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok tulajdonában álló területen lévő utak. Ugyanezen törvény 33. § (1) bekezdése c) alpontja szerint az út kezelője:

c) a magánutak tekintetében annak a területnek a tulajdonosa, amelyen a magánút van; állami tulajdonban levő ingatlanon fekvő magánút esetében tulajdonosnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelő (használó) tekintendő.

A településrendezés szerződés értelmében a közművesítés, a megfelelő közműkapacitások biztosítása minden tekintetben a Felikon Kft-t terhelik, azzal hogy a közműfejlesztés kiterjed

a telekalakítással kialakítandó és az Önkormányzat részére átadásra kerülő ingatlan közművesítéséhez szükséges kapacitásbővítésre is. A közműhálózat kialakításával, fejlesztésével kapcsolatos feladatok és költségek (ideértve minden esetlegesen fizetendő adót, díját, illetéket, stb.) a Felikon Kft-t fogják terhelni; az Önkormányzatot e tárgyban semmilyen kötelezettség nem fogja terhelni.

Ugyanez a helyzet a belső – az Ipari Parkon belüli úthálózat kialakításával. Önkormányzatunkat terheli majd a beruházással érintett külső úthálózat kialakítása, beleértve a tulajdonjog ellenérték fejében történő megszerzést azzal, hogy az érintett ingatlan (107268 hrsz) nagy része jelenleg is Önkormányzatunk tulajdona.

A belső úthálózat üzemeltetési kérdéseit úgy kívánnánk rendezni, hogy a belső út közforgalom számára nyitvaálló magánút lenne, azzal, hogy az Ipari Park Ingatlan egy részét vagy egészét érintő vagy abból kialakítandó új ingatlan értékesítésekor az 1. számú mellékletben szereplő telepítési 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.

III.

A Korm. Rendelet alapján elkészített telepítési tanulmányterv a Felikon és az Önkormányzat közötti előzetes egyeztetésnek megfelelően rögzíti a két fél szándékát és tartalmazza a leendő szabályzat és szabályozási terv elemeit. A tanulmányterv alkalmas a szabályozás programjának és a településrendezési szerződés értelmezéséhez.

(A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a telepítési tanulmánytervet a 2014. június 16-i ülésén tárgyalta.)

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

Határozati Javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a XVI. kerület, Margit utca – Arany János utca – Budapesti út – Sarjú út által határolt telektömböt érintő Telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet, mint az e területre vonatkozó építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv megalapozását elfogadja.

Határidő: 2014. június 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati Javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a **Felikon Ingatlankezelő és-hasznosító Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhelye: 1071 Budapest, Damjanich u 11-15., Cg. 01-09-690421, statisztikai számjele: 12518858-6810-113-01, adószáma: 12518858-2-42, képviseli: Spingold Tiberiu) mint az Ikarus

Ipari Park jelenlegi tulajdonosával az előterjesztés 3. számú mellékletében szereplő településrendezési szerződést meg kívánja kötni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy amennyiben a Felikon Kft. az általa tett közérdekű ingatlan felajánlásra vonatkozóan, az érintett Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal vagy ténnyel rendelkező jogosultak telekalakításhoz hozzájáruló előzetes nyilatkozatát beszerzi, a *Közép Dunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelet* esetében arról, hogy a telekalakításhoz előzetesen hozzájárul, a többi jogosult esetében pedig olyan tartalommal, hogy a Beruházói Ingatlanra jelenleg bejegyzett jogok és tények az Átadandó Ingatlanrészt, önálló ingatlanként történő kialakítása esetén ne terheljék, úgy az előterjesztés 3. számú mellékletében szereplő szerződést írja alá.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert hogy a közérdekű felajánlásra vonatkozóan előkészített előszerződést, és a közhasználatú magánút kialakítására és üzemeltetésére vonatkozó megállapodást terjessze ismételten a Képviselő-testület elé.

Határidő: A határozat közlésére: 2014. június 30.

A településrendezési szerződés aláírására:

2014. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2014. június 16.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László

Jegyző

Mellékletek:

- 1. számú:** a Felikon Kft., a Ronifield Kft., az MKB Bank Zrt., valamint az Önkormányzat között, 2012. július 15-én kelt megállapodás
- 2. számú:** megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetését
- 3. számú:** településrendezési szerződéstervezet

MEGÁLLAPODÁS SZERZŐDÉSKÖTÉSI KÖTELEZETTSÉG LÉTESÍTÉSÉRŐL

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"**)

negyedrésztől

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

Dr. Szendrői Balázs
jogtanácsos
jogt. ig. szám: Fővárosi Bíróság
M/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 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., Bátor utca 3., 1165 Budapest, Margit utca 147. és 1165 Budapest XVI. ker., Lőtvér 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 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

Önkormányzat
Közföldi Iroda
1022 Budapest, Bécsi út 165. 1/6
Tel./Fax: 322-6984

Dr. Szendrői Balázs
Jogtanácsos
Jogi Ig. szám: Földügyi Barátság
Nr. 13302

delgerett, ricegethink!

- 
 J. J. G. G. G. G.
 1000 Broadway, New York, N.Y.
 1000 Broadway, New York, N.Y.
 1000 Broadway, New York, N.Y.

- l szerződéskötési
legkésőbb 2012.
, melynek során a

Felikon a KSZT módosításával az Önkormányzat oldalán felmerülő költségek rendezéseként át kívánja majd ruházni a jelen okirat 1. számú mellékletét képező rajzon „1.”-el jelölt mindösszesen 11780 m2 nagyságú terület per- igény- és minden korlátozástól mentes tulajdonjogát. Az 1-el jelölt terület teljes déli telekhatára a Margit utca teljes hosszban nyugati határa az Arany János utca. Felek rögzítik, hogy mivel az átruházás előfeltétele a szabályozási terv módosítása és az Ipari Park megosztása, az átruházás feltétele a KSZT lent részletezett módosításának elfogadása. A településrendezési szerződés vonatkozásában a felek már most megállapodnak a 13-17. pontban foglaltakban.

13. A településrendezési szerződés alapját a tervezett beruházásról készített tanulmányterv képezi, melyet az Önkormányzat készít elő, a Felikkal 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 bíztatási 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

Gesztesi György
Iroda
Szentgyörgyi Erika, ügyvéd
1051 Budapest, Csillag utca 18. 1/6.
1044

Szf

L. K.

St. K.

F. K.

Sz. K.

Szentgyörgyi Balázs
Ipari Park Fejlesztési Társaság
Ny. 13302

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. Használati árúsításra 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 értendőek.

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 adótarozásának megfizetéséhez, illetve ezen szerződésben foglalt valamennyi kötelezettség

Bessenyei és György
Ügyvédi Iroda
Dr. György dr. Bessenyei Erika, ügyvéd
1032 Budapest, Bécsi út 185. /6.
Tel.: 06-1-992-6984

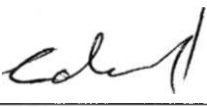


Dr. Szendrői Balázs
Jelzálogjogi
Nyilvántartási
Hivatal
11. 1202

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.

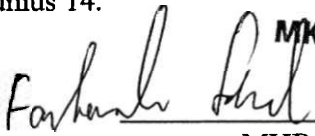
Jelen okirat 1. számú melléklete jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi, melyet a felek aláírásukkal ellátva fogadnak el.

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. képviselőként Spingold Tiberiu	 _____ RONIFIELD Invest Kft. Tulajdonos II. képviselőként Garai Jenő és David Lustig
 _____ Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kovács Péter polgármester	

Budapest, 2012. június 14.

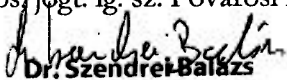


MKB Bank Zrt.
Jelzálogjog jogosultja
Képviselet: Farkasinszki Sándor Osztályvezető és Berkó Lajos követeléskezelő


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

Ellenjegyzem:

3p. 2012. 06. 18.



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

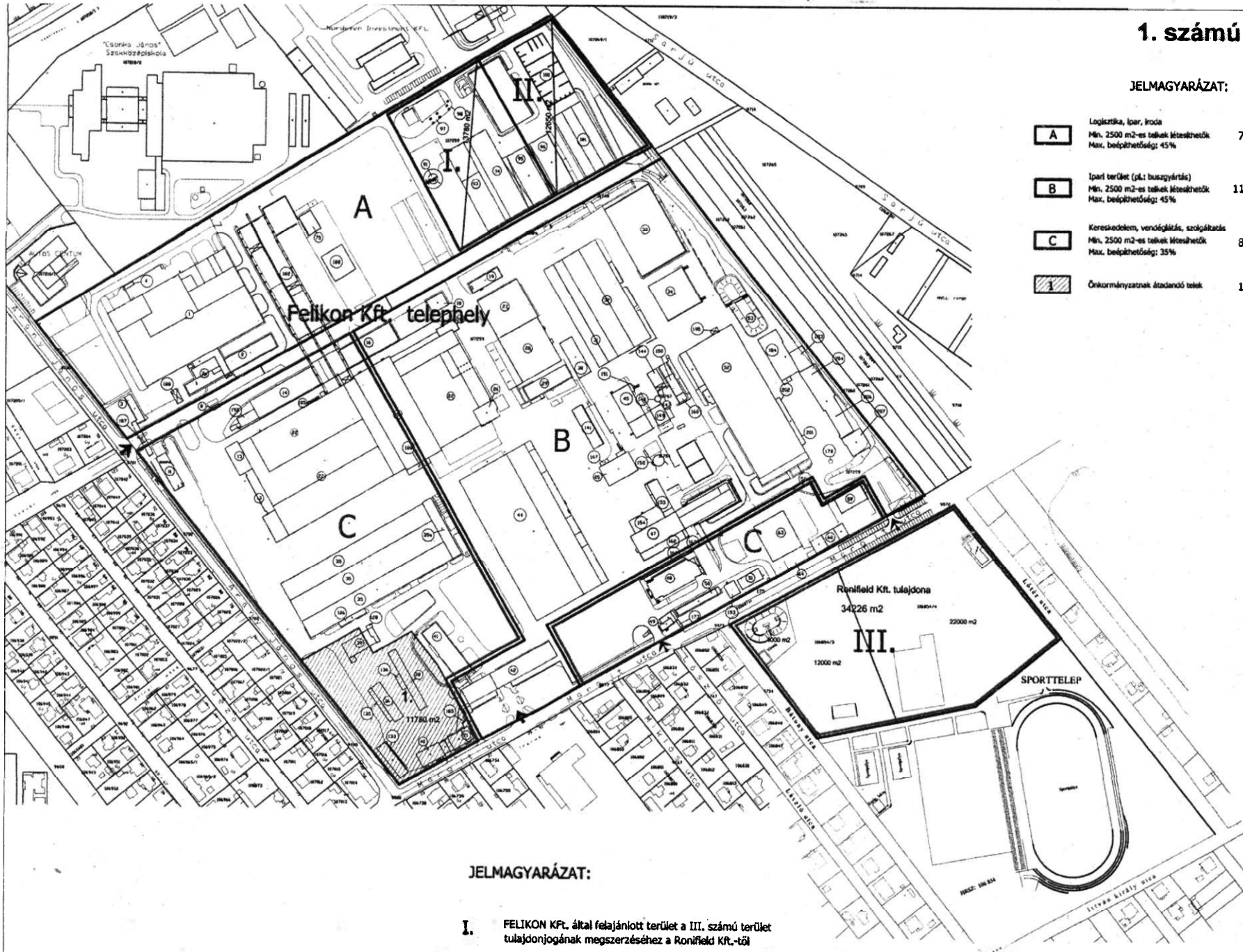


Bessenyei és György
1051 Budapest, Főv. t. 105. sz.
1051 Budapest, Főv. t. 105. sz.

1. számú melléklet

JELMAGYARÁZAT:

A	Logisztika, ipar, iroda Min. 2500 m ² -es telkek létesíthetők Max. beépítettség: 45%	75.250 m ²
B	Ipari terület (pl.: buszgyártás) Min. 2500 m ² -es telkek létesíthetők Max. beépítettség: 45%	115.400 m ²
C	Kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás Min. 2500 m ² -es telkek létesíthetők Max. beépítettség: 35%	82.860 m ²
1	Önkormányzatnak átadandó teltek	11.780 m ²



JELMAGYARÁZAT:

- 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 telekcseré vázlat

Beszerzési és Gyártási
 Ügyosztály
 Győr, 2010. május 10.
 Dr. György és Dr. Balogh
 1022 Budapest, Széchenyi út 108.
 Tel: 06-1-460-1111

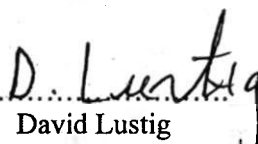
Handwritten notes and signatures:
 10
 [Signature]
 [Signature]

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” elnevezésű okiratot és jelen jogügylethez 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.*

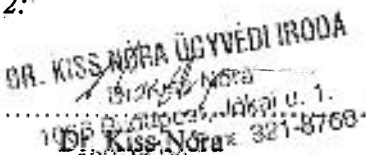
Budapest, 2012. május 23.
Budapest 23 May 2012.


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

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 Társaság 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. kft. 158. 11/4

Tel.: 460-07-63, Fax: 460-07-64

Adószám: 4460803-2-11



Spingold Tiberiu

Ügyvezető igazgató

MEGÁLLAPODÁS SZERZŐDÉS KÖZÖS MEGEGYEZÉSSSEL TÖRTÉNŐ MEGSZÜNTETÉSÉRŐL

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 Lusting), (a továbbiakban: "**RONIFIELD**")

ügyvezető önállóan
negyedrésről

MKB Bank Zrt. (székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38. 400.07. sz. KISADOZÓ, Adószám: 41480803914) (a továbbiakban: "**Jelzálogjog jogosultja**")

Dr. OBLAT PÉTER

ÜGYVÉD

1149 Bp., Nagy Lajos kir. u. 158 II/4

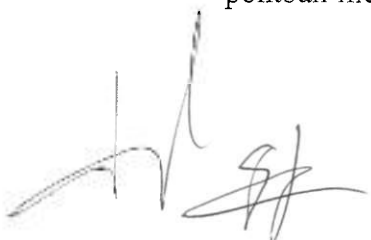
1149 Bp., Nagy Lajos kir. u. 158 II/4

Adószám: 41480803914

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

az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy 2012. június 18-án egymással, későbbi időpontban történő szerződés létrehozására, szerződéskötési kötelezettség létesítéséről szóló megállapodást kötöttek.
2. Felek rögzítik, hogy a megállapodásban foglalt határidők eredménytelenül teltek el, így az 1. pontban hivatkozott megállapodást jelen megállapodás aláírásának napjával közös megegyezéssel megszüntetik. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott szerződésbe foglalt szerződéskötési kötelezettség a továbbiakban a feleket nem köti. Ezzel egyidejűleg a felek rögzítik, hogy egymással szemben a megállapodásból adódóan semmilyen követelést, semmilyen jogcímen (beleértve biztatási kárt is), nem támasztanak.
3. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy jelen megállapodás 2. pontjában foglalt nyilatkozat, az egyes feleknek az Önkormányzat Adóhatósága felé esetleg fennálló lejárt adótartozásait és jövőbeni tartozásait nem érinti, adókötelezettségük az 1. pontban meghatározott megállapodás megszüntetése esetén is az Adóhatóság által



dr. Madej György
MADEJ ÜGYVEDI IRODA
1111 Budapest, Bertalan Lajos u. 24.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

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

egyrésztől:

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 Tibor), [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 alapelvként 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 jogait 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 ingatlan *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 ingatlan 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

- 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 kötelezettség vállalásainak 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 FELÜLVIZSGÁLÁTÁ 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 **Meglevő 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, Meglevő Szabályozási Tervben szabályozandó építési feltétel) kerüljenek módosításra. Az 1. számú melléklet a **Meglevő 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 szorosán 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,

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 § foglalt felhatalmazás alapján az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és jogköre, az Étv-ben 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, tanulmányterv és hatástanulmány tartalmi elemeit magában foglaló szöveges és rajzi dokumentáció előkészítésevel kapcsolatosan felkérte a Felek mindegyike által ismert és elfogadott **Bálint és Társa Építészeti Iroda 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.

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” 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 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-es távolságon túl megengedett építménymagasság 18 m.

- 2.7. **Tervezett ÉSZ meghíúsulása 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

akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a 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 nem 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 2.2-4. 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.

2.6. 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

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 INFRASTRUKTÚRALIS CÉLKITŰZÉSEI

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 feltáráshoz, megközelítéséhez szükséges „belső” (tehát jelenlegi határoló közterületek közötti) út kialakítását, és ennek közforgalom céljára történő megnyitását és közhasználatú magánútként történő üzemeltetését az Beruházói Ingatlan Ipari Park mindenkori 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 terveztetésével engedélyeztetésével, használatbavételével kapcsolatos feladatok és költségek (ideértve minden esetlegesen fizetendő adót, díjat, illetéket, stb.) a Beruházót fogják terhelni.

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,

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 nemtevés 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. Telekalakítás: 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 által tárgyalását megelőzően, azzal, hogy a szerződés hatálybalépésnek feltétele a Tervezett ÉSZ elfogadása. Felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy az Étv 30/A §

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 fel helyébe lép és ezt köteles az átruházó fel 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) alapjávk 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 kényelmét szolgálja, így a szerződés értelmezése szempontjából nem irányadó és nem vehető figyelembe.

- 5.6. Értesítések:** Jelen szerződés alkalmazásában minden értesítés, nyilatkozatát írásban, személyesen, futár útján, ajánlott-tértívenyes 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 tértívenyes úton történt elküldés esetén a tértívenyen feltüntetett kézbesítési időpont, vagy amennyiben a tértíveny 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 ... (.....) oldalból és fejezetből áll, átolvasását és értelmezését követően mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadtak el.

Kelt:

Felikon Kft. Beruházó képviseletében
Spingold Tiberiu

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Kovács Péter polgármester