

24/2017

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2017. február 15. napján tartandó Kt. ülésre!

Készítette: Dr. Lukács Titanilla vagyongazdálkodási irodavezető

Tárgy: Javaslat a „Zebra lakópark” fejlesztéséről
szóló Együttműködési Megállapodás
elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat és a Best-Bau Invest Kft. 2006. november 6-án Együttműködési Megállapodást kötött a Budapest XVI. kerület János utca – Iglói utca – József utca által határolt 112011/6 hrsz-ú ingatlan megosztását követően kialakult telkeken megvalósuló ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban. A Best-Bau Invest Kft. az öt terhelő ingatlanfejlesztési kötelezettségeket a Terra Zebra Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft.-nek átadta egy 2009. május 12-én kelt Megállapodás keretében.

A megállapodással ellentétben az ingatlanfejlesztésnek csak az I-II. üteme valósult meg teljesen, az is csupán a lakóépületek megépülése és a közterület részbeni közművesítése tekintetében, a Terra Zebra Kft. a megállapodás szerinti ingatlan fejlesztési beruházói kötelezettségeit csak részben teljesítette. Mindezeket túl jelentős (38.937.653 Ft) adóterhet is halmozott fel, melynek behajtására vonatkozóan Önkormányzatunk végrehajtási eljárást indított a Kft. ellen. A Terra Zebra Kft. 2012.-ben felszámolási eljárás alá került.

Tekintettel az ingatlanfejlesztés elmaradására, és a terület beépítését lehetővé tevő szabályozás meglétére, az Önkormányzat a 23/2015. (VII.30.) sz. önkormányzati rendeletével az ingatlanfejlesztéssel érintett övezetek területére gazdasági indokok alapján változtatási tilalmat rendelt el.

A felszámoló a rendelet hatályon kívül helyezése iránt az Alkotmánybíróság előtt eljárást kezdeményezett, az Alkotmánybíróság azonban úgy ítélte meg, hogy Önkormányzatunk tárgyban rendelte nem jogszabálysértő.

A terület helyzetének megoldására Önkormányzatunk megkísérelt minden lehetséges megoldást megragadni, így az ingatlanok tulajdonjogának átvételét az YPLON Kft.-től, Varga Balázs felszámolóbiztosítól, a 98/2015. (II. 11.) Kt. határozat értelmében kezdeményezte, sajnos sikertelenül. A Nonn Invest Kft. az ingatlanokon fennálló zálogjogot engedményezéssel szerezte meg az UniCredit Banktól, majd a felszámoló az ingatlanok tulajdonjogát az 1991. évi XLIX. törvény (Csódtv) 49/A. §-a alapján a Nonn Invest Ingatlanforgalmazónak adásvétellel értékesítette. Az ingatlanokra a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat javára bejegyzett végrehajtási jogokat a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Csódtv) 38. § (1) bekezdése alapján törölte.

Polgármesterként úgy érzem, hogy az Önkormányzat minden jogi lépést megtett a lakosság érdekeinek teljeskörű érvényesítésére, melyet azonban ezek után sem kívánunk feladni.

A bejegyzési határozatot megtámadtuk, azonban a Budapest Főváros Kormányhivatala másodfokú eljárásban az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta, a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. javára a tulajdonjogot vétel jogcímén, az 2016. augusztus 16-án kelt Adásvételi Szerződéssel bejegyezte:

112011/10, 112011/11, 112011/12, 112011/13 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű

112011/15, 112011/16, 112011/17, 112011/18, 112011/19, 112011/20, 112011/21, 112011/22 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű,

112011/7 hrsz-ú 9579 m² területű, 112011/31 hrsz-ú 3017 m² területű, 112011/32 hrsz-ú 2691 m² területű, 112011/33 hrsz-ú 2486 m² területű kivett út megnevezésű ingatlanokra vonatkozóan.

A Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képviseletében Galambos Tibor és Szász János ügyvezetők a terület rendezésére, a rendezetlen állapotok megszüntetésére, a lakótelkek beépítésére, a beruházások megvalósítására vonatkozóan Együttműködési Megállapodás (továbbiakban: Megállapodás) megkötését kezdeményezték az Önkormányzattal. (1. számú melléklet)

A Megállapodás értelmében a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. (továbbiakban: Beruházó) célja, hogy az I.-II. ütemben még elmaradt beruházást (csapadécsatorna építés) minél hamarabb, míg az Ingatlanfejlesztést 2023. december 31-ig befejezze (III-VI. ütemek), ennek során a Lakópark Telkeken a korábbi építési engedély és beépítési lehetőség szerinti darabszámban mintegy 445 lakásból és 53 üzlethelységből álló lakóparkokat építsen, a Társasházi Telkeken pedig 4 lakásos társasházakat építsen (a továbbiakban „Ingatlanfejlesztés”). A Lakópark Telkceken tervezett beruházás ütemezése:

Ütem	Lakás (db)	Hrsz.:	Várható beruházás
III.	90-110	112011/10	2017. Q2/Q3 – 2018.
IV.	70-90	112011/11	2018. -2019.
V.	100-120	112011/12	2019. -2021.
VI.	160-180	112011/13	2020. - 2023.
Összesen:	420- 500		

A Zebra Lakópark Ingatlanfejlesztéssel összefüggésben a Beruházó 70.000.000 Ft közcélú támogatást nyújt az Önkormányzatnak és a Megállapodás szerint saját költségére elvégzi a korábbi beruházó által el nem végzett közmű beruházásokat, majd az Önkormányzat részére tulajdonba adja a közút ingatlanokat, míg az Önkormányzat a megfelelő szabályozási környezettel támogatja a Beruházót az ingatlanfejlesztés megvalósításában.

A Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a közút ingatlanokat térítésmentesen az Önkormányzatnak tulajdonába adja a 24/2009. (VI. 25.) Ök. rendelet (továbbiakban: „Vagyonrendelet”) 14. § (9) bekezdésében azt követően, hogy az Önkormányzat illetve a közmű- és szakhatóságok által elfogadott műszaki tartalom szerint azokon utat, járdát, közvilágítást, fásítást és közműrendszert (csapadécsatorna, szennyvízcsatorna, ivóvízvezeték, gázvezeték, elektromos energiaellátás) létesített az érintett terület szabályozási tervéről szóló 6/2005 (II.21.) Ök. rendeletben foglalt feltételek betartásával, melynek költségeit teljes egészében vállalja.

Az I-II. ütem közművesítésének és a Közút létesítésének biztosítására Beruházó 42.000.000,- Ft összegű nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettséget vállal.

III-VI. ütem Közút és Közműhálózat fejlesztésének biztosítása Beruházó ütemenként 50.000.000,- Ft összegű nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettséget vállal.

A megállapodás tervezeteket az Önkormányzat megbízott ügyvédi irodája áttekintette, és aláírásra alkalmasnak ítélte.

A változtatási tilalom elrendelése előtt az önkormányzat tervezőt bízott meg a terület lehetőségeinek feltárására és javaslatlételre a beépíthetőség változtatásra. A megbízott tervező szakmailag úgy ítéli meg, hogy a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet hatályon kívül helyezése esetén a jelenlegi megváltozott gazdasági környezetben nem szükséges a hatályos szabályozás módosítása. Nyilatkozata szerint a tervezés jelenlegi fázisában 500.000 Ft összegű díjigényec lépett fel, a szerződés megszüntetése ellen nincs kifogása. (2. számú melléklet)

Előterjesztőként javaslom a Képviselő-testületnek az Együttműködési Megállapodás elfogadását. Kiemelném, hogy minden igyekezetünk ellenére a Beruházó per, igény és tehermentesen szerezte a teljes ingatlan tulajdonjogát, tehát a 70.000.000 Ft összegű közérdekű felajánlása, valamint a közút és közműkivitelezések vállalása pusztán a tárgyalások eredményességének köszönhető.

Javaslom, hogy a Beruházó által részünkre biztosított 70.000.000 Ft közérdekű felajánlása kerüljön a költségvetésünkben külön Intézményfejlesztési alapba, melyet Önkormányzatunk használjon orvosi rendelő, óvoda, bölcsőde felújítására, bővítésre, kialakítására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Zebra lakópark” fejlesztéséről szóló, a Nonn Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (Galambos Tibor és Szász János Tibor ügyvezetők, cégjegyzékszám: 01-09-278878, KSH szám: 25503225-6810-113-01, adószám: 25503225-2-43, székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51.) és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között kötendő, az előterjesztés 1. számú mellékletét képező Együttműködési Megállapodást jóváhagyja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az Együttműködési Megállapodás aláírására.

Határidő: 2017. március 31.
Felclős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a „Zebra lakópark” fejlesztéséről szóló, a Nonn Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között az előterjesztés 1. számú mellékletét képező Együtműködési Megállapodás aláírását követően a 70 000 000 Ft közérdekű kötelezettségvállalás összegét a 2017. évi költségvetési rendelet I. számú módosításakor tervezze be bevételi oldalon, valamint kiadási oldalon hozzon létre egy új költségvetési sort „Intézményfejlesztési Alap” megnevezéssel, melyből az Önkormányzat kizárólag orvosi rendelő, óvoda, bölcsőde felújítását, kialakítását finanszírozza.

Határidő: 2017. március 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2017. február 3.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Kérelem és Együtműködési Megállapodás tervezet
2. Tervezői nyilatkozat

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság

1. sz. melléklet

Tom-11/2017

CAISSA DR. KOVÁCS
TITKÁRSÁG

1/1

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u. 43.

Kovács Péter
Polgármester

Nyílt ->
döntés!!
Kovács Péter

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nonn Invest Kft képviselőjében mellékelten megküldjük azon megállapodás tervezetét, amelynek célja a Budapest XVI. 112011/10, 112011/11, 112011/12, 112011/13, 112011/15, 112011/16, 112011/17, 112011/18, 112011/19, 112011/20, 112011/21, 112011/22, 112011/7, 112011/31, 112011/32, 112011/33 hrsz-ú ingatlanok helyzetének rendezése.

Véleményünk szerint a megállapodás Önkormányzat részéről történő elfogadása esetén sor kerülhetne az ingatlanok beépítésére és a terület rendezésére.

A beruházás lefolytatásával megszűnhetnének a területen évek óta fennálló rendezetlen állapotok és a kerület új, üde, rendezett lakóterülete jöhetne létre. A beruházás csatlakozna a korábban megvalósult lakóterületekhez is.

Kérjük, hogy amennyiben a megállapodás tervezetének módosítását vagy átdolgozását tartja szükségesnek arról rövid úton tájékoztatni szíveskedjen.

Budapest, 2017. január 31.

Tisztelettel,

Nonn Invest Kft.


Galambos Tibor
ügyvezető


Szász János
ügyvezető

Galambos Tibor ügyvezető	Szász János ügyvezető
-----------------------------	--------------------------

Melléklet: megállapodás tervezet és mellékletei

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

1 / 9

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.

**EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS
„Zebra Lakópark” fejlesztéséről**

amely létrejött egyrészről

Név/Cégnév:	Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Székhely/Cím:	1163 Budapest, Havashalom u. 43.
Adószáma:	15516006-2-42
KSH száma:	0108208
Bankszámlaszám:	OTP és Kereskedelmi Bank Rt. 11784009-15516006
Képviseli:	Kovács Péter polgármester

továbbiakban, mint: **Önkormányzat** -

másrészről

Név/Cégnév:	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely/Cím:	1124 Budapest, Csörsz utca 49-51
Adószáma:	25503225-2-43
KSH száma:	25503225-6810-113-01
Cégjegyzékszám:	01-09-278878
Bankszámlaszám:	Raiffeisen Bank Zrt. 12011265-01548665-00100004
Képviseli:	Galambos Tibor és Szász János Tibor ügyvezetők

továbbiakban, mint: **Beruházó** - együttesen, mint: **Felek** között a mai napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

ELŐZMÉNYEK

A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat és a Best-Bau Invest Kft. (a továbbiakban a „**BBI**”) 2006. november 6-án egymással Együttműködési Megállapodás (a továbbiakban a „**BBI Megállapodás**”) néven szerződést kötött a Budapest XVI. kerület 112011/6 hrsz-ú ingatlan megosztását követően kialakult telkeken megvalósuló ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan. Utóbb a BBI Megállapodásból a BBI-t terhelő kötelezettségeket az Ingatlanfejlesztést a BBI-től átvevő Terra Zebra Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft. (a továbbiakban a „**TZ**”) vállalta át egy 2009. május 12-i Megállapodás elnevezésű, az Önkormányzattal megkötött szerződésben.

A gazdasági válság során az Ingatlanfejlesztés félbeszakadt, a beruházó TZ felszámolási eljárás alá került.

Az Ingatlanfejlesztésnek csak az I-II. üteme valósult meg, teljesen az is csupán a lakóépületek megépülése tekintetében, a TZ Megállapodás szerinti beruházói kötelezettségek teljesítése elmaradt.

A felszámolási eljárás miatt azon kötelezettség teljesítése is elmaradt, hogy az út ingatlanoknak az Önkormányzat tulajdonába adása is.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
képv.: Kovács Péter
polgármester

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.
képv.: Galambos Tibor és Szász János Tibor
ügyvezetők

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

2 / 9

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.

Az Önkormányzat a 23/2015. (VII.30.) sz. önkormányzati rendeletével az Ingatlanfejlesztéssel érintett övezetek területére gazdasági indokok alapján változtatási tilalmat (a továbbiakban: „**Változtatási Tilalom**”) rendelt el.

2016. augusztus 16-án kelt Ingatlan Adásvétel Szerződéssel a Beruházó a felszámolási eljárás keretében a TZ-től az alábbi ingatlanokat megvásárolta, azok tulajdonosává vált:

- 112011/10, 112011/11, 112011/12, 112011/13 hrsz-ú beépítetlen telek ingatlanok (a továbbiakban: „**Lakópark Telkek**”),
- 112011/15, 112011/16, 112011/17, 112011/18, 112011/19, 112011/20, 112011/21, 112011/22 hrsz-ú beépítetlen telek ingatlanok (a továbbiakban: „**Társasház Telkek**”)
- 112011/7, 112011/31, 112011/32, 112011/33 hrsz-ú út ingatlanok (a továbbiakban: „**Közút Ingatlanok**”)

A Beruházó célja, hogy az Ingatlanfejlesztést 2023. december 31-ig befejezze (III-VI. ütemek), ennek során a Lakópark Telkeken a korábbi építési engedély szerinti darabszámban mintegy 445 lakásból és 53 üzlethelyiségből álló lakóparkokat építsen, a Társasházi Telkeken pedig 4 lakásos társasházakat építsen (a továbbiakban „**Ingatlanfejlesztés**”). A Lakópark Telkeken tervezett beruházás ütemezése:

Ütem	Lakás (db)	Hrsz.:	Várható beruházás
III.	90-110	112011/10	2017. Q2/Q3 - 2018.
IV.	70-90	112011/11	2018. -2019.
V.	100-120	112011/12	2019. -2021.
VI.	160-180	112011/13	2020. - 2023.
Összesesen:	420- 500		

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

A jelen szerződés tárgya a Zebra Lakópark Ingatlanfejlesztéssel összefüggésben a felek együttműködése, melynek során a Beruházó közcélú támogatást nyújt az Önkormányzatnak és jelen szerződés szerint saját költségére elvégzi a korábbi beruházó által el nem végzett közmű beruházásokat, az Önkormányzat részére tulajdonba adja a Közút Ingatlanokat, míg az Önkormányzat a megfelelő szabályozási környezettel támogatja a Beruházót az Ingatlanfejlesztés megvalósításában.

2. BERUHÁZÓ BERUHÁZÁSI ÉS KÖZÚT ÁTADÁSI KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSA

2.1. A Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a Közút Ingatlanokat térítésmentesen az Önkormányzatnak tulajdonába adja a 33/2004. (IX.28.) Ök. rendelet (továbbiakban: „**Vagyonrendelet**”) 14. § (1) bekezdésében azt követően, hogy az Önkormányzat illetve a közmű- és szakhatóságok által elfogadott műszaki tartalom szerint azokon utat, járdát, közvilágítást, fásítást (e négy a továbbiakban együttesen: „**Közút**”) és közműrendszert (csapadécsatorna, szennyvízcsatorna, ivóvízvezeték, gázvezeték, elektromos energiaellátás, a továbbiakban együttesen: „**Közműhálózat**”) létesített az érintett terület szabályozási tervéről szóló 6/2005 (II.21.) Ök. rendeletben (a továbbiakban: „**Szabályozási terv**”) foglalt feltételek betartásával, melynek költségeit teljes egészében vállalja.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
képv.: Kovács Péter
polgármester

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.
képv.: Galambos Tibor és Szász János Tibor
ügyvezetők

2.2 112011/33 hrsz-ú Közút Ingatlan tulajdonba adása

Beruházó jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 112011/33 hrsz Közút Ingatlant a jelen szerződés megkötésekor megtekintett állapotában legkésőbb 2018. január 31. napjáig, térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, azt az Önkormányzat köteles tulajdonba venni, amennyiben azok használatbavételi engedélyre áll és az előzetes műszaki vizsgálat azokat megfelelő minőségűeknek találta. Beruházónak a használatbavételi engedélyt a közművekre, a forgalomba helyezési engedélyt a járdára és az útra át kell adnia az Önkormányzat részére. A Beruházónak a közműveket a közműszolgáltatóknak illetve a Főváros Önkormányzatnak tulajdonba és üzemeltetésre át kell adnia, azzal, hogy az Önkormányzat vállalja a tulajdonba adás előtt a közterületté történő átminősítéshez szükséges nyilatkozat - Beruházó kérését követő - 15 napon belüli kiadását.

Az Önkormányzat vállalja, hogy az előzetes műszaki vizsgálatot jelen szerződés aláírásától számított 10 napon belül elvégzi.

2.3 I-II. ütemhez kapcsolódó elmaradt közműfejlesztés vállalása

A Beruházó az Ingatlanfejlesztés I-II. üteméhez kapcsolódó alábbi elmaradt közműfejlesztési (csapadékcsatorna) kötelezettségeket és az azokhoz kapcsolódó útburkolati helyreállítási munkák elvégzését vállalja pótolni 2017. december 31-ig:

- i. József utca – Rákospalotai határút kereszteződés átvezetés (2 x 500 mm)
 - ii. a Rákospalotai Határút 14. sz. előtti végaknától a Madách utcai kereszteződésig terjedő 87m hosszú szakasz (3 aknaköz - DN 800 mm), ahol a csatornát a tulajdonjogi határ miatt a járda melletti zóldsáv helyett az útpálya szélében kell a befogadó aknáig vezetni
- A szakhatóságokkal is korábban egyeztetett műszaki terveket az **1. sz. melléklet** tartalmazza.

2.4 III-VI. ütemhez kapcsolódó új Közút és Közműhálózat fejlesztése és azok tulajdonba adása

A Beruházó vállalja az Ingatlanfejlesztés III-VI. ütemének megépülésével párhuzamosan az ahhoz kapcsolódó Közút és Közműhálózat kiépítését. Felek megállapodnak, hogy a III-VI. ütem beruházásaihoz kapcsolódó Közút és Közműhálózat fejlesztés kapcsán a korábbi építési engedély kapcsán jóváhagyott úttervet tekintik irányadónak. Ezen tervektől eltérni a Beruházó részéről csakis az Önkormányzat előzetes, írásbeli engedélyével lehet. Azon esetben, ha a Beruházó a tervektől előzetes hozzájárulás nélkül eltér, úgy az Önkormányzat jogosult a megépült Közút és Közmű átvételét megtagadni és az ezen esemény bekövetkezésétől számított 15 napon belül meghiúsulási kötbér iránti igényét érvényesíteni. A III-VI. ütem szükséges Közműhálózat fejlesztési leírását, műszaki dokumentációt (un. genplan, korábbi útterv) a jelen megállapodás **2. sz. melléklete** tartalmazza.

A Felek abban állapodnak meg, hogy a III. ütemhez kapcsolódó Közút és Közműhálózatot –azaz a 112011/32hrs közút és a Nonn János utca 112011/10 hrsz előtti szakasza - Beruházó 2019. december 31. napjáig megépíti és az Önkormányzatnak átadja. Az Önkormányzat részéről az átvétel feltétele az, hogy a szolgáltatók az közműveket végleges üzemeltetésre az átadást megelőzően átvegyék.

A Felek megállapodnak, hogy a ténylegesen létesítendő Közút és Közműhálózat végleges műszaki dokumentáció tartalmát a konkrét ütemek indulását megelőzően, az adott ütem építési engedélyezési eljárása keretében aktualizálják, véglegesítik.

Felek megállapodnak, hogy Beruházó a Közút Ingatlanokon kialakítandó Közutat és Közműhálózatot a teljes projekt ütemeihez tartozóan legkésőbb 2023. december 31-éig köteles megvalósítani, az ütemekre vonatkozó, építési engedélyben foglaltak szerint. Felek rögzítik, hogy

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képv.: Kovács Péter polgármester	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képv.: Galambos Tibor és Szász János Tibor ügyvezetők
--	---

Közút Ingatlan csak a Közút és Közműhálózat teljes körű kiépítését, a Közműhálózat szolgáltatók részéről történt végleges üzemeltetése átvételét követően adható az Önkormányzat tulajdonába.

Az egyes ütemek tekintetében az átadási határidő az adott ütem szerinti Lakópark Telken megépült felépítmény használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedése (de legkésőbb 2023. december 31.).

Út- és járdaépítés csak összközműves szakaszokon történhet. Beruházó kötelezettségeinek a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvétellel, illetve az átvételt megelőzően már jogerősen kiadott az útra vonatkozó használatba vételi engedély beszerzésével, valamint az érintett szakaszokon járdaépítési és a jóváhagyott úttervben szereplő teljes fásítás megvalósításával tesz eleget azzal, hogy a határidők az átadás-átvételhez kötődnek. A jelen pontban foglaltaknak megfelelően Beruházó ütemenként- a jogerős építési- illetve vízjogi létesítési engedélyekben foglaltak szerint - jogosult és köteles a műszaki átadásra I. oszt. minőségben.

A kivitelezés az Önkormányzat műszaki ellenőrzése és felügyelete mellett történik. A tényleges munkavégzés megkezdéséről és az esedékes kooperációkról a Beruházó az önkormányzat műszaki ellenőreit –igazolható módon – legalább 3 nappal megelőzően értesíti. Az Önkormányzat műszaki ellenőr(i) köteles(ek) a beruházási kooperációkon részt venni, és az elkészült részteljesítéseket írásban igazolni, vagy az igazolás megtagadásának okait közölni. A már igazolt teljesítések vonatkozásában az Önkormányzatot kifogásolási jog nem illeti meg.

Az Önkormányzat köteles a részére átadásra bocsájtott Közút Ingatlan átadás-átvételét haladéktalanul megkezdni, a Beruházó részére a teljesítésről 3 munkanapon belül teljesítés igazolást kiállítani, abban az esetben, ha az érintett Közút ingatlan alatti valamennyi közmű a közszolgáltatók részére tulajdonba és üzemeltetésre átadásra kerültek, a közútra vonatkozóan jogerős használatbavételi engedély rendelkezésre áll, a fásítás a járdaépítés megtörtént, és a fásítás és járdaépítésre vonatkozóan az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Műszaki Ügyosztálya a megfelelőségi nyilatkozatot kiadta

A tervdokumentációknak, a műszaki leírásnak és jogerős építési engedélyben foglaltaknak megfelelő teljesítés illetve a sikeres, hiba és hiánymentes, és a szerződésben foglalt feltételek teljesülését követő műszaki átadás-átvétel esetén az Önkormányzat a Közút Ingatlanokat haladéktalanul tulajdonba átveszi. Beruházó az általa megépített utak és járdák megvalósulási tervdokumentációit 2 pld-ban a műszaki átadás-átvétel napján az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja, valamint köteles a használatbavételi engedélyt beszerezni, a használatba vételi eljárás során az engedélyező hatóság által előírt feltételeket teljesíteni.

2.5. A Beruházó az elkészült műszaki létesítményekre a jogszabályban előírt kötelező jótállási és műszaki alkalmassági időt vállalja.

2.6. A Beruházó szavatolja, hogy az átruházásra kerülő Közút Ingatlanok az átruházáskor per-, teher- és igénymentesek lesznek, szavatol továbbá azért, hogy az Önkormányzat minden korlátozástól és akadálytól mentes tulajdont szerez a Közút Ingatlanok vonatkozásában.

3. BERUHÁZÓ KÖZCÉLÚ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSA

Figyelemmel az Ingatlanfejlesztéssel növekvő lakossági terhelésre a Beruházó a jelen megállapodásban foglaltak teljesülése esetére jelen okirat alapján, közcélú kötelezettségvállalást tesz az Önkormányzat javára, melynek összege 70.000.000,- Ft, azaz hetvenmillió forint, és 2017. október 31. napjáig esedékes, melyet a 4.1. pontban írtak szerint fizetési bankgaranciával biztosít.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képv.: Kovács Péter polgármester	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képv.: Galambos Tibor és Szász János Tibor ügyvezetők
--	---

4. BANKGARANCIA, ZÁLOGJOG

4.1 Fizetési bankgarancia

Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a 3. pontban foglaltak teljesítését 70.000.000,- Ft összegű feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciával biztosítja. A bankgaranciának tartalmaznia kell azt a kitétel, hogy amennyiben Beruházó az általa vállalt kötelezettségét az arra irányadó határidőig nem teljesíti hiánytalanul, az Önkormányzat minden igazolás nélkül a bankgarancia összegét azonnal lehívhatja. A bankgarancia lejáratá az adott, bankgarancia által biztosított kötelezettség határidejének lejártaát követő 30. nap. A bankgarancia érvényesítésének feltétele, hogy a Beruházó fizetési kötelezettségét 2017. október 31-ig maradéktalanul nem teljesíti. Az Önkormányzat a Beruházó fizetési kötelezettségének teljesítését követően a bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Beruházónak. A Beruházó részteljesítése esetén - amennyiben a bankgaranciát az Önkormányzat lehívja - a részteljesítés és a lehívott garancia összege közti különbséget az Önkormányzat 3 napon belül visszautalni vállalja a garanciát nyújtó pénzintézetnek.x

4.2 Zálogjog / I-II. ütem biztosítása

Felek megállapodnak, hogy Beruházó 2.3 pontbeli vállalásának (elmaradt beruházások pótlása) elmaradása esetére 42.000.000,- Ft azaz Negyvenkettő millió forint összegű nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettséget vállal. A felek nem teljesítés alatt értik azt is, ha a beruházások átadása bármely az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból eredően meghiúsul a kötbérfizetési kötelezettség biztosítására a Felek jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak az Önkormányzat javára 42.000.000,- összeg erejéig a 112011/10. hrsz.-ú ingatlanon, közjegyzői okirat alapján. A Felek abban állapodnak meg, hogy valamennyi jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom kapcsán a törlési engedélyt közjegyző bizalmi őrzésébe helyezik. A közjegyzői eljárás költsége a Baruházót terheli.

4.3 Zálogjogok / a III-VI. ütem Közút és Közműhálózat fejlesztésének biztosítása

Felek megállapodnak, hogy Beruházó 2.4 pontbeli vállalásának elmaradása esetére ütemenként 50.000.000,- Ft összegű nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettséget vállal. A kötbérfizetési kötelezettségek biztosítására a Felek I. ranghelyi jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak az Önkormányzat javára 50.000.000,- Ft összeg erejéig a III. ütem tekintetében a 112011/10. hrsz.-ú ingatlanon, 50.000.000,- Ft összeg erejéig a IV. ütem tekintetében a 112011/11. hrsz.-ú ingatlanon, 50.000.000,- Ft összeg erejéig az V. ütem tekintetében a 112011/12. hrsz.-ú ingatlanon és 50.000.000,- Ft összeg erejéig a VI. ütem tekintetében a 112011/13. hrsz.-ú ingatlanon, a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül. A Felek abban állapodnak meg, hogy valamennyi jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom kapcsán a törlési engedélyt közjegyző bizalmi őrzésébe helyezik. A közjegyzői eljárás költsége a Baruházót terheli.

4.4. A Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat az egyes ütemek tekintetében a Közút és Közműhálózat fejlesztés (rész)teljesítéséről teljesítésigazolást tartozik kiállítani. A Felek megállapodnak abban, hogy a kötbér/jelzálog érvényesítésére akkor van lehetőség, ha a beruházások átadása bármely az Önkormányzat érdekkörén kívül eső okból eredően meghiúsul. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat köteles Beruházó 2. pontban rögzített kötelezettségei teljesítésre ésszerű póthatáridőt biztosítani olyan esetekben, amikor Beruházó nem szerződészerű teljesítése nem neki felróható okból - így különösen vis major, jogszabály változás, hatósági tiltás, stb- - következik be. Az Önkormányzat által biztosított póthatáridő eredménytelen elteltét követően a meghiúsulás jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képv.: Kovács Péter polgármester	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képv.: Galambos Tibor és Szász János Tibor ügyvezetők
--	---

4.5. A Felek megállapodnak, hogy a Beruházó bármikor jogosult a zálogjogokat vagy azok bármelyikét azonos összegre szóló feltétlen és visszavonhatatlan teljesítési bankgaranciával/-ákkal kiváltani, ilyen esetben az Önkormányzat a bankgarancia kézhezvételekor köteles minden szükséges közreműködést megtenni a jelzálogjog haladéktalan törölhetőségéhez. Ilyen esetben a nyújtandó bankgaranciákra a jelen megállapodás zálogjogra vonatkozó szabályai megfelelően irányadóak, azzal, hogy a bankgaranciának az adott ütem összegére kell szólnia, a lejáratá 2023. január 31-ig kell szóljon és érvényesítésének feltétele, hogy az adott bankgaranciával biztosított Lakópark Telket érintően a Közút és Közműhálózat átadása 2023. december 31-ig ne történjen meg. Az Önkormányzat a Beruházó kötelezettségének teljesítését (átadás-átvétel) követően az adott bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Beruházónak.

4.6 A Felek megállapodnak, hogy az adott Lakópark Telek tekintetében a jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom (és a kötbér iránti igény) a jogszabályban vagy jelen szerződésben írtakon kívül is megszűnik akkor, amikor (1) az adott jelzálogjoggal érintett ütemhez kapcsolódó Közút és Közműhálózat átadásra került, vagy (2) az adott ütem tekintetében a 2013. évi XXXIV. törvény szerinti a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleménye kiadásakor, amennyiben az alapján az Önkormányzat a kötbérre nem jogosult vagy (3) a bankgarancia Önkormányzatnak történő átadásakor, amennyiben a Beruházó az adott jelzálogjogot a 4.5 pont szerint bankgaranciával kiváltotta. Az Önkormányzat a jelzálogjogok ingatlan-nyilvántartási törlésre alkalmas törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát az azzal érintett ingatlanonként külön-külön a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg közjegyzői letétbe helyezi, azzal, hogy azt a letétkezelő közjegyző jogosult és köteles a Beruházónak kiadni haladéktalanul, amennyiben (1) a Beruházó az előző mondat szerint az átadás-átvétel megtörténtét számára igazolta vagy (2) a 2013. évi XXXIV. törvény szerinti a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv előző mondat szerinti szakvéleményét részére átadta vagy (3) a jelzálogjog előző mondat szerinti bankgaranciával történő kiváltása esetén a bankgarancia Önkormányzat számára történő átadását számára hitelt érdemlően igazolták vagy (4) Beruházó a kötbér fizetési kötelezettségének maradéktalanul elegett tett és ezt hitelt érdemlően igazolta (5) az Önkormányzat az Ingatlanfejlesztés beépítési paramétereit hátrányosan módosította illetve Változtatási tilalmat rendelt el (5.2.4. pont).

4.7 Jóteljesítési bankgarancia

Beruházó a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvételt követően, az elkészült műszaki létesítmény tényleges önkormányzati tulajdonba történő átadását megelőzően köteles az ütemenként az arra az 1-2. sz. mellékletekben megállapított megvalósítási költség 10%-ának megfelelő összegű, a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától számított 12 hónap időtartamra szóló, feltétlen és visszavonhatatlan jóteljesítési bankgaranciát kérni a kivitelezőjétől és azt az Önkormányzatra engedményezni. Önkormányzat tudomásul veszi azt a tényt, hogy ha valamely Közút Ingatlan Közút és Közműhálózat fejlesztése több ütemben valósul meg, Beruházó jóteljesítési bankgaranciát csak az 12 hónapnál nem régebbi teljesítésekre tud és köteles biztosítani.

5. AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGEI

5.1 A Közút Ingatlanokon végzett beruházással kapcsolatos kötelezettség

5.1.1. Az Önkormányzat az elkészült Közút Ingatlanokat – amennyiben azok a tervdokumentációknak, műszaki leírásoknak, jogerős építési engedélyeknek megfelelően készültek el, a sikeres, hiba- és hiánymentes műszaki átadás-átvétel megtörtént és a 4.5 pont szerinti jóteljesítési bankgarancia engedményezésre került – köteles a Beruházótól haladéktalanul átvenni, az átadás-átvételtől teljesítés igazolást Beruházó részére 3 munkanapon belül kiállítani.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
képv.: Kovács Péter
polgármester

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.
képv.: Galambos Tibor és Szász János Tibor
ügyvezetők

5.2 Az Ingatlanfejlesztés támogatása

A Felek megállapodnak, hogy a Beruházó közcélú kötelezettségvállalására és az elmaradt beruházások befejezésére tett vállalásaira is tekintettel az Önkormányzat a rendelkezésére álló szabályozó és egyéb eszközökkel támogatja az Ingatlanfejlesztés sikeres megvalósíthatóságát. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó a vállalásait arra tekintettel tette (és ezt a jelen szerződés és az Ingatlanfejlesztés lényeges elemének tekintik), hogy az Ingatlanfejlesztést érintő és az Önkormányzat oldalán felmerülő (illetve befolyási körén belül eső) körülmények az alábbi pontok szerint alakulnak.

5.2.1. A Felek megállapodnak és az Önkormányzat kijelenti, hogy a Beruházó erre irányuló kérelmére és igénye szerint az Önkormányzat közútkezelőként tulajdonosi mivoltában az Igloi utcára vonatkozó még élő útfelbontási tilalom ellenére a közműmunkálatok kivitelezéséhez szükséges útfelbontáshoz a tulajdonosi hozzájárulását megadja.

5.2.2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a korábbi beruházónak kiadott építési engedélyhez hasonlóan az Ingatlanfejlesztés során a szintterületi mutató a 2014.10.14-én kelt Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész által kiadott szakmai vélemény szerint számítandó.

5.2.3. A Felek rögzítik és az Önkormányzat megerősíti, hogy az általa meghozott Szabályozási Terv helyes értelmezése szerint, amennyiben egy adott ingatlanon csak lakás épül, az üzletek részére a Szabályozási Tervben biztosított vendégparkoló a lakások felszíni parkolására felhasználható, az Ingatlanfejlesztés OTÉK rendelet szerinti parkoló egyenlege e szerint számítható.

5.2.4. Az Önkormányzat kijelenti, hogy nem áll szándékában a fejlesztésben érintett terület beépítési paramétereit megváltoztatni. Abban az esetben, ha más jogszabályok az önkormányzatot változtatásra kötelezik, vagy maga ilyen döntést hoz és ezek a döntések az ingatlan beépítési paramétereit a beruházó hátrányára lényegesen megváltoztatják (különösen de nem kizárólag lakásszám csökkenése, szintterületi mutató változása, beépítési százalék csökkenése) akkor a Beruházó a változtatással érintett területen mentesül a jelen szerződésben vállalt és még nem teljesített kötelezettségei alól, az Önkormányzat pedig köteles a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájárulni, és a beruházó részére az érintett még be nem épített területre területarányosan számított a 3. pontban foglalt közcélú kötelezettségvállalást 30 napon belül visszafizetni, valamint a beruházó az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30 § szerinti jogkövetkezmények alkalmazását kérheti.

5.2.5. Amennyiben az Önkormányzat bármely, jelen együttműködési megállapodásban vállalt kötelezettségét megszegi, Beruházó mentesül a vállalt kötelezettségei alól. Ebben az esetben az Önkormányzat egyrészt köteles visszaadni részére átadott bankgaranciá(ka)t, másrészt amennyiben Beruházó már eleget tett 3. pont szerinti kötelezettségének, a megfizetett összeget az Önkormányzat köteles Beruházó írásos felszólítása alapján 5 munkanapon belül visszafizetni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képvis.: Kovács Péter polgármester	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képvis.: Galambos Tibor és Szász János Tibor ügyvezetők
--	---

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

8 / 9

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.

6. EGYEBEK

6.2. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat a 4.2 és/vagy 4.3 pont szerinti zálogjogát gyakorolja, vagy Beruházó a kötbér fizetési kötelezettségének eleget tesz, Beruházó vonatkozó beruházási kötelezettsége megszűnik, az Önkormányzat pedig saját beruházásban vállalja az adott beruházást ésszerű idő alatt megvalósítani.

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat jogosult kötbérigényének érvényesítésére és az ehhez kapcsolódó zálogjogának gyakorlására és a teljesítési bankgaranciára, amennyiben a Beruházó az egyes ütemek tekintetében a közműberuházásokat az alábbi határidőig nem valósítja meg.

Ütem	Lakás (db)	Hrsz.:	Várható beruházás
III.	90-110	112011/10	2019. december 31.
IV.	70-90	112011/11	2020. december 31.
V.	100-120	112011/12	2022. június 30.
VI.	160-180	112011/13	2023. december 31.

6.3. Felek rögzítik, hogy Beruházót a Társasház Telkeket illetően kizárólag a 3. pont szerinti kötelezettség terheli, de teljes körűen megilletik a jelen együttműködési megállapodás szerinti jogok.

6.4. A Felek megállapodnak, hogy a jelen együttműködési megállapodás hatálya az érintett telkek vonatkozásában azok mindenkori tulajdonosaira terjed ki. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Lakópark Telkek vagy azok bármelyikének tulajdonjogát beépítése előtt bármilyen jogcímen átruházza, a tulajdonjog átruházást azzal a feltétellel teszi meg, hogy a jelen együttműködési megállapodásban meghatározott jogait és kötelezettségeit a tulajdon jog átruházásról szóló megállapodásba bele kell foglalja, a tulajdonjog átruházást ezen jogok és kötelezettségének fennállásával teszi meg, és az átruházás tényéről a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés aláírását követő 8 napon belül írásban tájékoztatja az Önkormányzatot. Az Önkormányzat ilyen értesítése azt eredményezi, hogy a jelen együttműködési megállapodás az átruházott ingatlan vonatkozásában automatikusan az ingatlant megszerző félre száll át, ezzel az együttműködési szerződés átszállása hatályosul. Az Önkormányzat vállalja, amennyiben az új tulajdonos az adásvételi szerződésben maradéktalanul átvállalja Beruházó kötelezettségeit, úgy az adásvétel tárgyát képező Lakópark Telekre vonatkozó elidegenítési tilalom törlési nyilatkozatot 8 napon belül kiadja Beruházó részére. A tulajdont szerző fél(ek) a jelen együttműködési megállapodásban foglalt jogokkal és kötelezettségekkel kizárólag a megszerzett telkek tekintetében rendelkezik(nek), bármely új tulajdonos nemteljesítése a többi felet nem érinti hátrányosan.

6.5. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben olyan súlyos ingatlanpiaci változások (pl. gazdasági válság, recesszió a lakóingatlanok piaca terén stb.) következnek be, hogy az Ingatlanfejlesztés további ütemei megvalósulása ellehetetlenül, egyeztetnek egymással és az Önkormányzat a hátralévő Közút és Közműhálózat fejlesztési kötelezettség ésszerű átütemezését biztosítja.

6.6. Felek az együttműködés során keletkezett esetleges viták elintézését közvetlen tárgyalások útján, békés úton kívánják rendezni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képv.: Kovács Péter polgármester	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képv.: Galambos Tibor és Szász János Tibor ügyvezetők
--	---

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

9 / 9

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.

6.7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint az építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőség igazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályairól szóló 3/2003. (1.25.) BMGKM-KvVM együttes rendelet, továbbá a vonatkozó műszaki jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

6.8. Szerződő felek jelen szerződést mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá azzal, hogy a szerződést módosítani csak mindkét fél egybehangzó nyilatkozatával és az arra feljogosítottak cégszerű aláírásával, illetve bírósági ítélettel lehet.

6.9. Jelen együttműködési megállapodást a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének [...] /2017., (.....) Kt. számú határozatban kapott felhatalmazás alapján írja alá a Polgármester. Tekintettel arra, hogy a Beruházó csak aláírt szerződés alapján kap bankgaranciát, a Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás azon a napon lép hatályba, amikor a Beruházó a 4.1 pont szerinti bankgaranciát átadta az Önkormányzatnak.

Budapest, 2017.hó napján.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
képv.: Kovács Péter
polgármester

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.
képv.: Galambos Tibor és Szász János Tibor
ügyvezetők

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
képv.: Kovács Péter
polgármester

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.
képv.: Galambos Tibor és Szász János Tibor
ügyvezetők

2. sz. melléklet



CA'SSA TÖTTÉ TITANILLAT
PR-LVKA'LL
TITANILLAT
SOS.
14/1

Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Kovács Péter polgármester részére

Tárgy: Budapest Főváros XVI. ker. Rákospalotai határút – János u. – Iglói u. - József u. – által határolt terület kerületi szabályozási terve

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzata és a Z. É. Műhely Kft. a Rákospalotai határút – János u. – Iglói u. - József u. – által határolt terület (továbbiakban: terület) kerületi szabályozási tervének felülvizsgálatára 2015. július 19-én tervezési szerződést kötött.

A Tervezési szerződés értelmében, a területre hatályos 6/2005 (II.21.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozás a megváltozott gazdasági feltételek, a lakásépítésben kialakult társadalmi igények, a fizetőképes kereslet változása miatt nem tudta kielégíteni a tervben rögzített elemeivel a megváltozott igényeket, így a területre vonatkozó hatályos beépítési paraméterek felülvizsgálata vált szükségessé.

A megbízási szerződés teljesítése során a tervező iroda számtalan egyeztetést folytatott le a Polgármesteri Hivatallal és az érintett személyekkel.

Ezen egyeztetés során jutott tudomásunkra, hogy a terület jelentős részét érintő tulajdonosváltozás történt.

Ezen új tulajdonos a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft., akivel az egyeztetést szintén lefolytattuk. Megállapítottuk, hogy az új tulajdonos által felvázolt beruházási programterv megvalósítható, a területre jelenleg hatályos kerületi szabályozási terv szerint.

A tervezett fejlesztési program nem teszi szükségessé a hatályos kerületi szabályozás módosítását. A beruházó által ismertetett program illeszthető a jelenleg hatályos övezeti paraméterekhez, mind a I-XVI/L-2 jelű nagytelkes szabadonálló beépítésű lakódomináns intézményterület, mind a I-XVI/L-3 jelű kistelkes szabadonálló beépítésű lakódomináns intézményterület építési övezet tekintetében.

Amennyiben az Önkormányzat a Rákospalotai határút mentén található I-XVI/SZ2-2 jelű jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület építési övezetének, valamint a terület közterület szabályozása tekintetében sem tervez módosítást, abban az esetben a tervezési szerződésben vállalt kerületi szabályozási terv felülvizsgálatának lefolytatására nincs szükség.

Fontos körülmény, hogy időközben a gazdasági környezet is megváltozott és a Kormány 2015. év végén bevezetett családbarát intézkedései (CSOK, ÁFA visszatérítés, kedvezményes hitelek) a beruházási és lakásépítési kedv általános fellendülését eredményezték.



Fontos kiemelni továbbá, a Tervezési szerződés 1. pontjában rögzítetteket, miszerint a területre hatályos 6/2005. (II.21.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozás felülvizsgálatának indokai, „a megváltozott gazdasági feltételek, a lakásépítésben kialakult társadalmi igények, fizetőképes kereslet változása miatt, nem tudja kielégíteni a terven rögzített elemeivel a megváltozott igényeket”, de ezek fenntartását az időközben megváltozott, a kedvezőbb gazdaság környezet nem indokolja, véleményem szerint a terület szabályozási tervének felülvizsgálata már nem szükséges.

Tárgyi tervfelülvizsgálatával kapcsolatban eddig elvégzett vizsgálatok és egyeztetések tervezési díja részünkről 500.000,-Ft +Áfa összegben határozható meg.

Kelt, Budapest, 2017. január 16.

Z. É. Műhely Kft.
3123 Cered
Vörösmarty u. 4.
Adószám: 14265707-2-12

Üdvözlettel:.....

Czené Éva
ügyvezető
Városrendezési Vezető tervező