

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2018. április 25. napján tartandó Kt. ülésre!

Készítette: Dr. Hajducsek-Láposi Enikő gazdálkodási ügyosztályvezető

Tárgy: Javaslat a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.-vel kötött Együtműködési Megállapodás és az ez alapján létrejött Ingatlan Jelzálogszerződés módosítására, valamint Településrendezési szerződés létrehozására

Tisztelt Képviselő-testület!

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 Együtműködési Megállapodás megkötését kezdeményezték az Önkormányzattal. A kezdeményezés alapján a 2017. február 15-ei ülésén Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Zebra lakópark” fejlesztéséről szóló, a Nonn Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság és Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között kötendő, az előterjesztés mellékletét képező Együtműködési Megállapodást jóváhagyta.

A Képviselő-testület felhatalmazta a Polgármestert az Együtműködési Megállapodás aláírására. (1. számú melléklet)

Az Együtműködési Megállapodás közjegyzői okiratba foglalása a felek jelenlétében megtörtént, és ezen megállapodás alapján az Ingatlanokra alapítandó jelzálog bejegyzésének biztosítására Ingatlan Jelzálogszerződés kötett, mely a jelen előterjesztés 2. számú mellékletében található.

Az Együtműködési Megállapodás 3. pontjában szereplő 70 millió forintos közcélú kötelezettségvállalását a Nonn Invest Ingatlanfejlesztő Kft. határidőben teljesítette. Az önkormányzat az összeget a Képviselő-testület határozatának megfelelően elkülönítetten kezeli Intézményfejlesztési Alap néven.

Az Együtműködési Megállapodás 2.3 pontjában foglalt kötelezettségeit a Nonn Invest Kft. határidőben teljesíteni nem tudta, ezért Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. január 24-ei ülésén a Nonn Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság és Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között 2017. március 3. napján kelt és közjegyzői okiratba foglalt, Együtműködési Megállapodás közös megegyezéssel történő módosításához hozzájárult oly módon, hogy az Együtműködési Megállapodás 2.3. pontjában foglalt, az Ingatlanfejlesztés I-II. üteméhez kapcsolódó elmaradt közműfejlesztési (csapadékcsatorna) kötelezettségek és az azokhoz kapcsolódó útburkolati helyreállítási munkák elvégzésének határideje, valamennyi ehhez kapcsolódó jogkövetkezmény megnyílásának határideje 2018. december 31. napjára módosuljon. (3. sz. melléklet)

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a Beruházó 2018. április 14-én az előterjesztés 4. számú mellékletében foglalt kérelemmel élt a Képviselő-testület felé.

Nyilatkozata szerint az Önkormányzattal 2017. március 3. napján létrejött közjegyzői okiratba foglalt Együttműködési megállapodáshoz képest céljai módosultak.

Ezek szerint a 112011/11, 112011/12, 112011/13 hrsz-ú telkeken nem kívánnak a jelenlegi hatályos Kerület Szabályozási Terv szerinti intenzív beépítést végrehajtani, azok övezeti besorolását módosítani kérik. Ennek következményeként a három telken maximum 25 db 800m² –es építési telek lenne kialakítható, így a jelenleg engedélyezett 335 db lakás helyett csak maximum 110 db lakás lenne elhelyezhető.

Másik módosítási igényük a 112011/10 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos, ahol az előirányzott 110 db lakás helyett 141 db lakást építenének.

Az Együttműködési Megállapodásban foglalt határidő módosítására vonatkozó kérelme teljesítése esetére a közjegyzői okiratba foglalt megállapodásukat a felek közös megegyezéssel módosítják, így a kötbérfizetési kötelezettség, és Önkormányzatunk ezen joga fent részletezett kötelezettségek tekintetében 2020. december 31-ei nemteljesítés esetén nyílik meg.

A 112011/10 hrsz alatt felvett ingatlanon nagyobb beépítési intenzitásra vonatkozó kérelme, mely szerint a III. ütemben megállapított 110 lakás helyett 141 lakást építene, a Főépítész állásfoglalása szerint a hatályos szabályozásnak megfelel, így ezen kérelem teljesítése pusztán egyszerű szerződés módosítással rendezhető. Ehhez az ütemhez tartozó közműépítések biztosítására nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettséget vállal. A kötbérfizetési kötelezettség biztosítására a Felek egyetemleges jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak az Önkormányzat javára 50.000.000,- összeg erejéig a 112011/10 hrsz-ú ingatlanon közjegyzői okirat alapján. (5. sz. melléklet)

A területen kialakítandó új „kistelkesítésre” vonatkozó Beruházó kérelmet figyelembe véve az egész területre vonatkozó lakásszám csökkenést (390 lakás helyett 113 lakás) támogatható, melynek legegyszerűbb módja az Önkormányzatunk tervezett új Kerületi Építési Szabályzatába (a továbbiakban: KESZ) történő beépítése. Ehhez nem lenne szükséges településrendezési szerződésre sem, de az Önkormányzat érdekeit maximálisan figyelembe véve mégis erre teszünk javaslatot.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §-a, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdése a településfejlesztési és településrendezési feladatokat a települési önkormányzat hatáskörébe utalja.

Az Étv. 17. §-a szerint a településrendezési feladatok megvalósítását – egyebek mellett – a településrendezési szerződés, mint sajátos jogintézmény szolgálja.

A Mötv. 41. §-a alapján az önkormányzati feladat-és hatáskörök gyakorlója a képviselő-testület (közgyűlés), amely az Étv. 16/A. §-a szerint településtervezési szerződést, az Étv. 30/A. §-a szerint településrendezési szerződést köthet.

A Beruházó kérelmének teljesítésére a fenti lehetőség szolgáltat jogalapot, mely alapján a már hivatkozott Együttműködési Megállapodás területi hatálya módosulna, míg egy új Településrendezési Szerződés kerülne megkötésre, azokra a területekre vonatkozóan, amelyek vonatkozásában az új KESZ a Beruházó szándéka szerint módosulna.

A terület hatályos szabályozása, az intézményi I-XVI/SZ2-2 jelű övezet területét, a Rákospalotai határuhoz, mint a terület bejáratához szervezte a terv. A hátsó csendesebb tömbterületeken kerültek kialakításra a I-XVI/L-2 jelű, nagytelkes, és a I-XVI/L-3 jelű, kistelkes, lakódomináns intézményterületek, amelyek az Iglói út mentén kevésbé intenzívek,

fokozatos átmenetet képezve így a kistársasházás, családiházás területek irányába, azokhoz illeszkedve.

A tervezett módosítás az előterjesztés 6. számú mellékletében található Telepítési tanulmánytervben részletezett.

A módosítást követően a területen a két telektömbben, a min. 800 m² alakítható teleknagysággal, tömbönként kb. 16 db telek alakítható ki. Az új szabályozás szerint az Iskola utca szabályozási szélessége végig 12 m, és teljes hosszában közlekedhetnek gépjárművek is, az Iglói és János utcák közötti tömb belső feltárására, az utcaszakasz középső részén, egy kis elágazás biztosítja két belső telek útkapcsolatát, szintén 12 m szabályozási szélességgel kialakítva.

A Rákospalotai határút és a Nonn János utcák közötti intenzívebb, 50%-os legnagyobb megengedett beépítést, 15 m legnagyobb építmény magasságot tartalmaz a hatályos terv, amely a tömb belseje felé haladva, az Iglói utca és a János utca irányában fokozatosan csökken egy kevésbé intenzív 30%-os legnagyobb megengedett beépítés, és 7,5 m legnagyobb építmény magasságig.

A fejlesztési elképzelés szerint, a módosítással érintett két telektömbben az újonnan kialakításra kerülő 23 db telekre, 113 db lakás kerül elhelyezésre, ehhez hozzáadva az eredetileg meglévő „kistelkeket” összesen 146 db lakás, szemben ugyanerre a területre az együttműködési megállapodásban szereplő maximum 390 db lakással,

A módosítás keretében mindkét telektömb területére egységesen a vonatkozó építési övezeti előírások alapján a kötelező zöldfelület legkisebb mértéke változatlanul 40% marad, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a jelenleg az I-XVI/L2 jelű építési övezeti besorolású tömb területén 35%-ról 30%-ra csökken, az építménymagasság, a 10,5 m-ről 7,5 m-re változik, egységesen a területen. Az övezet területén egy építési telken, a legalább 2000 m²-t elért telken legfeljebb két önálló épületben, minden 200 m² telekterület után 1 db, de legfeljebb összesen 10 db lakás (önálló rendeltetési egység) létesíthető.

A szabályozás során a telkekre az alábbi szabályozási elemek kerülnének előírásra:

- „A kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²
- Beépítés módja: szabadonálló
- Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
- A megengedett épületmagasság legnagyobb értéke: 7,5 m
- Beépíthetőség közműellátás mértéke: teljes
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 40%
- Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,7 épület m² / telek m²
- Parkolást a telken belül kell megoldani
- **Az övezet területén egy építési telken, a legalább 2000 m² -t elért telken legfeljebb két önálló épületben, minden 200 m² telekterület után 1 db, de legfeljebb összesen 10 db lakás (önálló rendeltetési egység) létesíthető.**

A javasolt új beépítés az érintett tömb hálózati kapcsolatai, határoló utcahálózata szempontjából nem jelent változást. A legfontosabb közúthálózati kapcsolat változatlanul a Rákospalotai határút marad, ami Budapest Főváros Településszerkezeti Terve szerint

településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút. A határoló utcák (Nonn János utca – János utca – Iglói utca – Nyitra utca) továbbra is helyi kiszolgáló utcák, amiknek sem a szerepköre, sem a szabályozási szélessége nem változik. A javasolt beépítés forgalma a kevesebb lakás miatt a korábban tervezettnél is kisebb lesz, ami kedvező.

Változás a javasolt beépítés belső kiszolgáló úthálózatának egyik utcájában van. A korábbi beépítés tervezett „D” utcája (ami az Iskola u. folytatása) egy rövidebb szakaszon 12m, nagyobb részén 20m szabályozási szélességű utca volt. Az utca középső szakaszát korábban gyalogútnak tervezték, két végéről garázslehajtók nyíltak. Az új beépítés szerint az utca szabályozási szélessége végig 12m, és teljes hosszában közlekedhetnek gépjárművek is. Középtájon egy kis elágazás biztosítja két belső telek útkapcsolatát. Az utca javasolt tervezési osztályba sorolása változatlanul B.VI.-d-C, ami továbbra is lehetőséget ad forgalomcsillapított, korlátozott sebességű övezet kialakítására.

Az együttműködési megállapodás módosítása és a Településrendezési szerződés hatálya az alábbiak szerint alakulna. Az előterjesztés 7. számú mellékletében szereplő változási vázrajz alapján az Együttműködési megállapodás hatálya alatt maradó ingatlanok (8. sz. melléklet):

112011/10 helyrajzi számú - továbbiakban „Lakópark Telek” – ingatlan, valamint a 112011/7 helyrajzi számú Nonn János utca telekalakítása kapcsán kialakuló alábbi ingatlanok:

- A már megvalósult szakaszok: budapesti belterületi 112011/33; 112011/38; 112011/39; 112011/40 helyrajzi számú ingatlanok, továbbiakban „Közút Ingatlan I.”.
- Jelen szerződés hatálya alatt Beruházó által megépítendő szakaszok: budapesti belterületi 112011/32; 112011/37; 112011/41 helyrajzi számú ingatlanok, továbbiakban „Közút Ingatlan II.”.

Az új Településrendezési Szerződés hatálya alá kerülő ingatlanok (9. sz. melléklet):

112011/11, 112011/12, 112011/13, 112011/34, 112011/35, 112011/36, 112011/31

Az érintett szerződés biztosítéki rendszerei változatlanok a Beruházó kötelezettségeinek biztosítására.

Az Étv. 30/A. §-a alapján **az Önkormányzat** egyes területfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon a telek tulajdonosával, illetve a beruházni szándékozóval**, melynek keretében a szerződés tárgya lehet különösen:

- (3) *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 terhelné.

Az Étv. rendelkezései értelmében a településrendezési szerződés esetén

- (4) *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**.

A 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 az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni**.

Az Étv. 16. § (1) bekezdése szerint településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. Az Étv. 16/A. §-a akként rendelkezik, hogy **a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készített el**.

A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) **szabályozott tervezési szerződésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni** azzal az eltéréssel, hogy a szerződést írásban kell megkötni, a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt (közreműködőt), és a tervező díja a tervezési szerződésben rögzítetteknek megfelelően esedékes.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése szerint **a településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről**.

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

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között 2017. március 3. napján kelt és közjegyzői okiratba foglalt, az előterjesztés 2. számú mellékletét képező Együttműködési Megállapodás közös megegyezéssel történő módosításához jelen előterjesztés 8. számú mellékletében foglaltak szerint hozzájárul, ezzel egyidejűleg úgy dönt, hogy a Nonn Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal az 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. §-a és a 30/A. § (1) bekezdése alapján településrendezési-és tervezési szerződést köt az előterjesztés 9. számú mellékletében foglalt tartalommal.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a közjegyzői okiratba foglalt Együttműködési Megállapodás jelen előterjesztés 8. számú mellékletében foglaltak szerinti módosítására, valamint az annak biztosítására kötött közjegyzői okiratba foglalt Ingatlan Jelzálogszerződés módosításához szükséges intézkedések megtételére, a közjegyző bizalmi őrzésébe helyzetet nyilatkozatok ennek megfelelő módon történő aláírására, és minden egyéb szükséges jognyilatkozat megtételére, az előterjesztés 9. számú mellékletében szereplő Településrendezési Szerződés aláírására

valamint az abban foglaltak szerint az új Kerületi Építési Szabályzat tervezet átdolgozására.

Határidő: A megállapodás módosítására: 2018. május 15.
Az Új Kerületi Építési Szabályzat tervezet átdolgozására: 2018. szeptember 19.

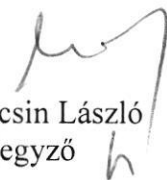
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2018. április 13.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

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

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. 52/2017. (II.15.) KT határozat
2. 2017.03.03-i Együttműködési Megállapodás és Ingatlan Jelzálogszerződés
3. 39/2018. (I.24.) KT határozat
4. Kérelem
5. 112011/10 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
6. Telepítési tanulmányterv
7. vázrajz
8. Együttműködési Szerződés módosítás
9. Településrendezési szerződés

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

K I V O N A T

a 2017. február 15-én (szerdán) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom u. 43. fszt. 18.) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 7. Javaslat a „Zebra lakópark” fejlesztéséről szóló Együttműködési Megállapodás elfogadására
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

H A T Á R O Z A T:
52/2017. (II. 15.) Kt.

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.

Felelős: Kovács Péter polgármester

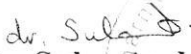
(16 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

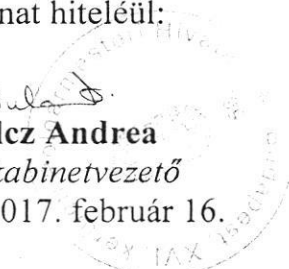
kmf.

Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelélül:


dr. Sulcz Andrea
jegyzői kabinetvezető
Budapest, 2017. február 16.





Dr. Parti Tamás közjegyző

H-1122 Budapest, Maros utca 23. I/1.
Tel: (36-1) 212-6835, (36-1) 488-0466, Fax: (36-1) 488-0464
Levelezési cím: 1537 Budapest, Pf. 426
E-mail: ptki@ptki.hu

11064/Ü/336/2017/6. ügyszám

Hiteles kiadmány 10/3975-14/17

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2017 MÁRC 17
Szám:	10/3975-14/17
Előadó:	D. J. T.
Ellátó:	

KÖZJEGYZŐI OKIRAT

--- Alulírott doktor Parti Tamás budapesti közjegyző az alulírott napon előzetes felkérésre megjelentem a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata 1163 Budapest, Havashalom 43. szám alatti székhelyén, ahol jelen voltak, mint ügyfelek:-----

---1/ a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat – továbbiakban **Jogosult, Zálogjogosult, Önkormányzat** – (székhelye: 1163 Budapest, Havashalom utca 43., önkormányzati törzsszáma: 0108208, adószáma: 15516006-2-42, statisztikai számjele: 15735791-8411-321-01, Államháztartási egyedi azonosító: 745356, nyilatkozata szerint bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15516006) képviseletében együttes aláírási jogosultsággal eljáró **Kovács Péter** született Kovács Péter - *polgármester* (született: Budapest, 1971. október 1., anyja neve: Galambos Erzsébet, kijelentése szerint magyar állampolgár) 1163 Budapest, Új Kőbánya utca 20. szám alatti lakos, aki személyazonosságát az 527659MA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a 431763WL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, képviseleti jogosultságát az eredetiben bemutatott 2014. (kettőezer-tizenegyedek) év október hónap 16. (tizenhatodik) napján kelt Megbízólevéllel és „Sajátos közszolgálati jogviszony létesítése” elnevezésű okirattal –igazolta, továbbá ellenjegyzésre jogosult jegyzőként **Ancsin László Zoltán** született Ancsin László Zoltán - *jegyző* (született: Budapest, 1969. szeptember 22., anyja neve: Menyhárt Mária, kijelentése szerint magyar állampolgár) 1165 Budapest, Orsika tér 1. 2. emelet 11. szám alatti lakos, aki személyazonosságát az 599933JA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a 757591ML számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, képviseleti jogosultságát és jegyzői státuszát az eredetiben bemutatott 2017. (kettőezer-tizenhetedik) év március hónap 01. (első) napján kelt „Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Kivonat a 2007. (kettőezer-hetedik) év február hónap 14. (tizennegyedik) napján (szerdán) a Budapest Fővárosi XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2. számú ülésének Jegyzőkönyvéből” elnevezésű dokumentummal, valamint a „Kinevezés közszolgálati jogviszonyba” elnevezésű okirattal igazolta, továbbá pénzügyi ellenjegyzésre jogosult köztisztviselőként **Nyíriné Kovács Ildikó** született Kovács Ildikó – *Költségvetési és pénzügyi irodavezető* (született: Budapest, 1965. október 30., anyja neve: Kovács Ildikó, kijelentése szerint magyar állampolgár) 1078 Budapest, Marek József utca 29. 3. emelet 25. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 826477JA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét az 518732LE számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, képviseleti és pénzügyi ellenjegyzésre való jogosultságát az eredetiben bemutatott 2013. (kettőezer-tizenharmadik) év augusztus hónap 26. (huszonhatodik) napján kelt „Felhatalmazás pénzügyi ellenjegyzési feladatok ellátására”, továbbá a „Kinevezés módosítása közszolgálati jogviszonyban” elnevezésű okirattal igazolta. Nevezettek kijelentették továbbá, hogy az Önkormányzat képviseletére, illetve a kötelezettségvállalás ellenjegyzésére, pénzügyi ellenjegyzésére jelenleg is jogosultak, jogosultak az alábbi nyilatkozatok megtételére. -----

--- Nevezett képviselők bemutatták továbbá a 2017. (kettőezer-tizenhetedik) év február hónap 15. (tizenötödik) napján kelt, a jelen okiratba foglalt megállapodás megkötéséről szóló 52/2017.(II. 15.) számú határozatot tartalmazó jegyzőkönyv eredeti példányát. -----

---2/ a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság – továbbiakban: Zálogkötelezett, Kötelezett, Beruházó – (rövidített elnevezése: Nonn Invest Kft., székhelye: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51., cégjegyzékszám: 01-09-278878, adószáma: 25503225-2-43, statisztikai számjele: 25503225-6810-113-01, Magyarországon alapított és nyilvántartott cég, nyilatkozata szerint bankszámlaszáma: Raiffeisen Bank Zrt. 12011265-01548665-00100004) képviselőjében **együttes aláírási jogosultsággal eljáró Galambos Tibor** született Galambos Tibor, *ügyvezető* (született: Gyula, 1969. június 21., anyja neve: Varjú Blanka Margit, kijelentése szerint magyar állampolgár) 1121 Budapest, Normafa út 39. C. ép. alatti lakos, aki személyazonosságát a 024150BE számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a 429273ZL számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, valamint **Szász János Tibor** született Szász János Tibor, *ügyvezető* (született: Orosháza, 1969. június 11., anyja neve: Bugár Sarolta, kijelentése szerint magyar állampolgár) 1112 Budapest, Eper utca 12/A. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 712656JA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a 870652LE számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta. Nevezettek képviselői jogosultságukat a fenti cégjegyzékszámú cégek kivonattal igazolták, valamint kijelentették, hogy a cég képviselőjére jelenleg is jogosultak, jogosultak az alábbi nyilatkozatok megtételére. -----

--- *Alulírott közjegyző a személyazonosság ellenőrzésével érintett feleket előzetesen tájékoztattam az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a Közjegyzőkről szóló törvény 122. § (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.* -----

--- Az ügyfelek felkértek, hogy foglaljam közjegyzői okiratba a rendelkezéseimre bocsátott tervezet és élő szóban előadott nyilatkozataik alapján - **kifejezetten az alábbi tartalommal** - az alábbiakat: -----

----- 1. fejezet -----

----- EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS -----

----- „Zebra Lakópark” fejlesztéséről -----

--- amely létrejön egyrészről a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat, mint Önkormányzat, Jogosult, másrészről a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Beruházó között - **kifejezette az alábbi tartalommal** - az alábbiak szerint, az alábbi feltételekkel (a továbbiakban jelen fejezet vonatkozásában: Szerződés, Megállapodás): -----

Felek kijelentik, egymással kifejezetten akként állapodtak meg, hogy jelen közjegyzői okiratba foglaltan létrejött Megállapodás tekintetében kizárólag a Beruházó nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettségével kapcsolatban kívánnak közvetlenül végrehajtható kötelezettségvállalást tenni. -----

----- ELŐZMÉNYEK -----

A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat és a Best-Bau Invest Kft. (a továbbiakban a „BBI”) 2006. (kettőezer-hatodik) év november hónap 6. (hatodik) napján 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 kapcsolatban. 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. (kettőezer-kilencedik) év május hónap 12. (tizenkettedik) napi 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.

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

2016. (kettőezer-tizenhatodik) év augusztus hónap 16. (tizenhatodik) napján 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. (kettőezer-huszonharmadik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napjáig befejezze (III-VI. ütemek), ennek során a Lakópark Telkeken a korábbi építési engedély szerinti darabszámban mintegy 445, azaz négyszáz-negyvenöt lakásból és 53, azaz ötvenhárom üzlethelyiségből álló lakóparkokat építsen, a Társasházi Telkeken pedig 4, azaz négy lakásos társasházakat építsen (a továbbiakban „Ingatlanfejlesztés”). A Lakópark Telkeken tervezett beruházás ütemezése:

--- Ütem III.

Lakás (db) 90, azaz kilencven-110, azaz egyszázöt

Hrsz.: 112011/10

Várható beruházás 2017. Q2/Q3 – 2018.

--- Ütem IV.

Lakás (db) 70, azaz hetven-90, azaz kilencven

Hrsz.: 112011/11

Várható beruházás 2018. (kettőezer-tizennyolcadik) -2019. (kettőezer-tizenkilencedik)

--- Ütem V.

Lakás (db) 100, azaz száz-120, azaz százharminc

Hrsz.: 112011/12

Várható beruházás 2019. (kettőezer-tizenkilencedik) -2021. (kettőezer-huszonegyedik)

--- Ütem VI.

Lakás (db) 160, azaz százhatvan-180, azaz száznyolcvan

Hrsz.: 112011/13

Várható beruházás 2020. (kettőezer-huszedik) - 2023. (kettőezer-huszonharmadik)

Lakás (db) Összesen: 420, azaz négyszázharminc- 500, azaz ötszáz

-----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 (csapadékcsonna, szennyvízcsonna, 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. -----

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. (kettőezer-tizenharmadik) év január hónap 31. (harmincegyedik) 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 közterületre történő átminősítéshez szükséges nyilatkozat - Beruházó kérését követő - 15, azaz tizenöt napon belüli kiadását. -----

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

2.3 I-II. ütemhez kapcsolódó elmaradt közműfejlesztés vállalása -----

A Beruházó az Ingatlanfejlesztés I-II. üteméhez kapcsolódó alábbi elmaradt közműfejlesztési (csapadékcsonna) kötelezettségeket és az azokhoz kapcsolódó útburkolati helyreállítási munkák elvégzését vállalja pótolni 2017. (kettőezer-tizenhetedik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napjáig: -----

i. József utca – Rákospalotai határút kereszteződés átvezetés (2 x 500 mm) -----

ii. a Rákospalotai Határút 14. sz. előtti végaknáttól a Madách utcai kereszteződésig terjedő 87m, azaz nyolcvanhét méter hosszú szakasz (3, azaz három akna között – DN 800 mm, azaz nyolcszáz milliméter), ahol a csatornát a tulajdonjogi határ miatt a járda melletti zöldsáv helyett az útpálya szélén 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, azaz tizenöt 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 112011/32 hrsz közút és a Nonn János utca 112011/10 hrsz előtti szakasza - Beruházó 2019. (kettőezer-tizenkilencedik) év december hónap 31. (harmincegyedik) 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. (kettőezer-huszonharmadik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napjáig köteles megvalósítani, az ütemekre vonatkozó, építési engedélyben foglaltak szerint. Felek rögzítik, hogy 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. (kettőezer-huszonharmadik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napja).

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 kooperációról a Beruházó az önkormányzat műszaki ellenőreit —igazolható módon— legalább 3, azaz három 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, azaz három 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, azaz kettő 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. (kettőezer-tizenhetedik) év október hónap 31. (harmincegyedik)

napjáig esedékes, melyet a 4.1. pontban írtak szerint fizetési bankgaranciával biztosít. -----

-----4. BANKGARANCIA, ZÁLOGJOG-----

4.1 Fizetési bankgarancia -----
Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a 3. pontban foglaltak teljesítését 70.000.000,- Ft, azaz hetvenmillió forint 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 lejártát követő 30. (harmincadik) nap. A bankgarancia érvényesítésének feltétele, hogy a Beruházó fizetési kötelezettségét 2017. (kettőezer-tizenhetedik) év október hónap 31. (harmincegyedik) napjáig 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, azaz három 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,-, azaz negyvenkettőmillió 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 Beruházót 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, azaz ötvenmillió forint 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, azaz ötvenmillió forint összeg erejéig a III. ütem tekintetében a 112011/10. hrsz.-ú ingatlanon, 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint összeg erejéig a IV. ütem tekintetében a 112011/11. hrsz.-ú ingatlanon, 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint összeg erejéig az V. ütem tekintetében a 112011/12. hrsz.-ú ingatlanon és 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint összeg erejéig a VI. ütem tekintetében a 112011/13. hrsz.-ú ingatlanon, a jelen szerződés aláírásától számított 15, azaz tizenöt 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 Beruházót 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 szerződés szerű 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.-----

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. (kettőezer-huszonharmadik) év január hónap 31. (harmincegyedik) napjáig kell szóljon és érvényesítésének feltétele, hogy az adott bankgaranciával biztosított Lakópark Telket érintően a Közút és Közműhálózat átadása 2023. (kettőezer-huszonharmadik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napjáig 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 eleget 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, azaz tíz százalékának megfelelő összegű, a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától számított 12, azaz tizenkettő hónap időtartamra szóló, feltétlen és visszavonhatatlan jóteljesítési bankgaranciát kérni a kivitelezőtől 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, azaz tizenkettő 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, azaz három munkanapon belül kiállítani. -----

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 Iglói 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. (kettőezer-tizennegyedik) év október hónap 14. (tizennegyedik) napján 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 az Ingatlanfejlesztésben érintett terület beépítési paramétereit megváltoztatni, illetve változtatási tilalmat újra elrendelni. 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, azaz harminc napon belül visszafizetni, valamint a beruházó az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30 § szerinti az illetékes Kormányhivatal vagy Bíróság által a részére kötelezéseként megállapított kártalanítási vagy kisajátítási kötelezettséggel tartozik.--

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, azaz öt munkanapon belül visszafizetni.-----

-----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 III.-----

Lakás (db) 90, azaz kilencven-110, azaz egyszáztiz-----

Hrsz.: 112011/10-----

Várható beruházás 2019. (kettőezer-tizenkilencedik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napja -----

--- Ütem IV. -----

Lakás (db) 70, azaz hetven-90, azaz kilencven -----

Hrsz.: 112011/11-----

Várható beruházás 2020. (kettőezer-huszdik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napja -----

--- Ütem V. -----

Lakás (db) 100, azaz száz-120, azaz százharminc -----

Hrsz.: 112011/12-----

Várható beruházás 2022. (kettőezer-huszonkettedik) év június hónap 30. (harmincadik) napja -----

--- Ütem VI. -----

Lakás (db) 160, azaz százhatvan-180, azaz száznyolcvan -----

Hrsz.: 112011/13-----

Várható beruházás 2023. (kettőezer-huszonharmadik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napja -----

Lakás (db) Összesen: 420, azaz négyszázharminc- 500, azaz ötszáz -----

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, azaz nyolc napon belül írásban tájékoztatja az Önkormányzatot. Az Önkormányzat ilyen értesítése azt eredményezi, hogy a jelen együttműködési megállapodás az átruházott ingatlan vonatkozásában automatikusan az ingatlan 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, azaz nyolc napon belül kiadja Beruházó részére. A tulajdon szerző fél(ek) a jelen együttműködési megállapodásban foglalt jogokkal és kötelezettségekkel kizárólag a megszerzett telek 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. -----

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 52/2017., (II. 15.) 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.-----

-- *Alulírott Felek kötelezettséget vállalnak a jelen fejezetbe foglalt kötelezettségeik jelen okirat szerint történő teljesítésére.*-----

-- *Alulírott Kötelezett jelen okiratban kötelezettséget vállal a fenti mindösszesen 242.000.000 HUF, azaz kettőszáznegyvenkettőmillió forint (42.000.000 HUF, azaz negyvenkettőmillió forint, 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint, 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint, 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint és 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint) kötbérfizetési kötelezettségei megfizetésére kötbér jogcímén a Jogosult részére banki átutalás útján a fent írt feltételek beállta esetén, a Jogosult fizetésre felszólító levelének a Kötelezett részére a jelen okirat szerint történt kézbesítését követő legkésőbb 8. (nyolcadik) munkánapon.*-----

A felek kijelentik, 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 szerződésszerű 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. A Felek megállapodnak, hogy a fizetési felszólítás közokirati kézbesítésére a Kötelezett részére közjegyzői eljárást vesznek igénybe, ezzel az eljárással a fizetési feltétel beálltának közokirati tanúsítását elismerik.-----

----- 2. fejezet -----

----- INGATLAN JELZÁLOGSZERZŐDÉS -----

--- **A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat, mint Zálogjogosult és a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Beruházó, Zálogkötelezett** a jelen okirat első fejezetében hivatkozott Szerződésből, Megállapodásból fakadó, a Beruházót terhelő kötbérfizetési kötelezettségek megfizetésének biztosítására az alábbi Zálogszerződést kötik, az alábbi jelzálogokat valamint elidegenítési és terhelési tilalmakat alapítják:-----

I/ Zálogjogok – elidegenítési és terhelési tilalmak:-----

I/-----

A Felek a jelen okirat első fejezetében hivatkozott szerződés 4.2 pontjából fakadó („I-II ütem biztosítása - 2.3 pontbeli vállalásának (elmaradt beruházások pótlása) elmaradása”), Beruházót a fent hivatkozott I-II első és második ütem biztosítékeként terhelő 42.000.000 HUF, azaz negyvenkettőmillió forint mértékű nemteljesítési kötbér biztosítására, jelen okirat aláírásával ingatlan jelzálogot alapítanak a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya XIV. Kerületi Hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztálya ingatlan-nyilvántartásában, Budapest XVI. Kerület belterület 112011/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon, első zálogjogi ranghelyen a Zálogjogosult javára 42.000.000 HUF, azaz negyvenkettőmillió forint és járulékai, költségei erejéig, ezzel egyidejűleg a zálogjog biztosítására elidegenítési tilalmat

kötnek ki. E zálog törlése esetén a Zálogkötelezett ranghely fenntartási jogával nem él. -----
A Zálogkötelezett jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ezen zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez/feljegyzéséhez a Zálogjogosult javára. -----

II/-----

A Felek a jelen okirat első fejezetében hivatkozott szerződés 4.3 pontjából fakadó („III-VI. Ütem, közút és közműhálózat fejlesztésének biztosítása”), Beruházót a fent hivatkozott III. Harmadik Ütem biztosítékeként terhelő 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint mértékű nemteljesítési kötbér biztosítására, jelen okirat aláírásával ingatlan jelzálogot alapítanak a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya XIV. Kerületi Hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztálya ingatlan-nyilvántartásában, Budapest XVI. Kerület belterület 112011/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon, második zálogjogi ranghelyen a Zálogjogosult javára 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint és járulékai, költségei erejéig, ezzel egyidejűleg a zálogjog biztosítására elidegenítési tilalmat kötnek ki. -----

A Zálogkötelezett jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ezen zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez/feljegyzéséhez a Zálogjogosult javára. -----

III/-----

A Felek a jelen okirat első fejezetében hivatkozott szerződés 4.3 pontjából fakadó („III-VI. Ütem, közút és közműhálózat fejlesztésének biztosítása”), Beruházót a fent hivatkozott IV. Negyedik Ütem biztosítékeként terhelő 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint mértékű nemteljesítési kötbér biztosítására, jelen okirat aláírásával ingatlan jelzálogot alapítanak a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya XIV. Kerületi Hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztálya ingatlan-nyilvántartásában, Budapest XVI. Kerület belterület 112011/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon, első zálogjogi ranghelyen a Zálogjogosult javára 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint és járulékai, költségei erejéig, ezzel egyidejűleg a zálogjog biztosítására elidegenítési tilalmat kötnek ki. -----

A Zálogkötelezett jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ezen zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez/feljegyzéséhez a Zálogjogosult javára. -----

IV/-----

A Felek a jelen okirat első fejezetében hivatkozott szerződés 4.3 pontjából fakadó („III-VI. Ütem, közút és közműhálózat fejlesztésének biztosítása”), Beruházót a fent hivatkozott V. Ötödik Ütem biztosítékeként terhelő 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint mértékű nemteljesítési kötbér biztosítására, jelen okirat aláírásával ingatlan jelzálogot alapítanak a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya XIV. Kerületi Hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztálya ingatlan-nyilvántartásában, Budapest XVI. Kerület belterület 112011/12 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon, első zálogjogi ranghelyen a Zálogjogosult javára 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint és járulékai, költségei erejéig, ezzel egyidejűleg a zálogjog biztosítására elidegenítési tilalmat kötnek ki. -----

A Zálogkötelezett jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ezen zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez/feljegyzéséhez a Zálogjogosult javára. -----

V/-----

A Felek a jelen okirat első fejezetében hivatkozott szerződés 4.3 pontjából fakadó („III-VI. Ütem, közút és közműhálózat fejlesztésének biztosítása”), Beruházót a fent hivatkozott VI. Ütem biztosítékeként terhelő 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint mértékű nemteljesítési kötbér és esetleges járulékai, költségei biztosítására, jelen okirat aláírásával ingatlan jelzálogot alapítanak a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya XIV. Kerületi Hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztálya ingatlan-nyilvántartásában, Budapest XVI. Kerület

belterület 112011/13 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon, első zálogjogi ranghelyen a Zálogjogosult javára 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint és járuléka, költségei erejéig, ezzel egyidejűleg a zálogjog biztosítására elidegenítési tilalmat kötnek ki. -----

A Zálogkötelezett jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ezen zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez/feljegyzéséhez a Zálogjogosult javára. -----

-2/ A Zálogalapításra vonatkozó közös rendelkezések: -----

Alulírott Zálogkötelezett kijelenti, hogy a jelen okirat I. fejezetében részletezett Szerződés tartalmát teljes terjedelmében megismerte, a Beruházót terhelő fizetési kötelezettséggel tisztában van. -----

2.1 Alulírott Beruházó, mint Zálogkötelezett kijelenti, hogy 1/1 (egy egész) arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya XIV. Kerületi Hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztálya ingatlan-nyilvántartásában Budapest, belterület -----

--- 112011/10 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1161 Budapest, Iglói utca 14. szám alatt található, 7.059 m², azaz hétezer-ötvenkilenc négyzetméter alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan, Ingatlan 1.) -----

--- 112011/11 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1161 Budapest, Iglói utca 16. szám alatt található, 5.635 m², azaz ötezer-hatszázharmincöt négyzetméter alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan, Ingatlan 2.) -----

--- 112011/12 helyrajzi szám alatt felvett, 6.728 m², azaz hatezer-hétszázhuszonnyolc négyzetméter alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan, Ingatlan 3.) -----

--- 112011/13 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1162 Budapest, János utca 194. szám alatt található, 9.905 m², azaz kilencezer-kilencszázöt négyzetméter alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan, Ingatlan 4.) (továbbiakban: Ingatlan 1, Ingatlan 2., Ingatlan 3. és Ingatlan 4., a továbbiakban együttesen Ingatlanok). -----

2.2 Az Ingatlanok értéke a Felek egyetértő nyilatkozata alapján jelen szerződéskötés időpontjában összesen 1.975.000.000 Ft+ÁFA, azaz egymilliárd-kilencszázhetvenötmillió forint plusz Áfa. -----

112011/10: 475.381.901 HUF +ÁFA, azaz négyszázhetvenötmillió-háromszáznyolcvan-egyezer-kilencszázegy forint plusz Áfa, 7.059 m², azaz hétezer-ötvenkilenc négyzetméter
112011/11: 379.483.923 HUF +ÁFA, azaz háromszázhetvenkilencmillió-négyszáz-nyolcvanháromezer-kilencszázhuszonhárom forint plusz Áfa, 5.635 m², azaz ötezer-hatszázharmincöt négyzetméter -----

112011/12: 453.091.008 HUF +ÁFA, azaz négyszázötvenhárommillió-kilencvenegyezer-nyolc forint plusz Áfa, 6.728 m², azaz hatezer-hétszázhuszonnyolc négyzetméter -----

112011/13: 667.043.168 HUF +ÁFA, azaz hatszázhatvanhétmillió-negyvenháromezer-egyszázhatvannyolc forint plusz Áfa, 9.905 m², azaz kilencezer-kilencszázöt négyzetméter -----

2.3 A Felek kijelentik, hogy az Ingatlanok tulajdoni viszonyait ismerik, tudomásul veszik a jelen okirathoz mellékelteként csatolt „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat”-ok tartalmát. -----

2.4 Az ügyfelek tudomásul veszik, hogy a zálogjog létrejöttének két együttes feltétele a zálogjog megalapítása és a Zálogkötelezett rendelkezési joga a zálogtárgy fölött. A zálogjog megalapításához a zálogszerződés megkötése és erre tekintettel a zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges. -----

2.5 A Felek kifejezett kérésének megfelelően az illetékes földhivatal előtt a bejegyzés/feljegyzés érdekében a Közjegyző jár el, akit erre felkérnek. --- -----

--- A Zálogkötelezett kijelenti, hogy igazgatási szolgáltatási díj-fizetési kötelezettsége

tárgyában a tájékoztatást tudomásul vette, ennek a földhivatalnál eleget tesz.-----

2.6 A felek tudomásul veszik, hogy jelen zálogjog kiterjed az Ingatlanokon lévő vagy azokon létrehozandó valamennyi felépítményre és az Ingatlanok részévé ezt követően a zálog fennállta során váló valamennyi dologra is.-----

2.7 A Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a jelzálogjogok és az elidegenítési és terhelési tilalmak a fenti tartalommal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre/feljegyzésre kerüljenek, melynek költségeit viseli, köteles a bejegyzés/feljegyzés tírására.-----

2.8 A Zálogkötelezett szavatol az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban semmiféle olyan tény nem áll fenn vagy olyan eljárás nincs folyamatban, amely jelen zálogjogok bejegyzését akadályozza vagy megghiúsítja. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy az ingatlanok jelenlegi állapota mindenben megfelel a TAKARNET rendszerből lehívott jelen okirat mellékletét képező „Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat” által tanúsított állapotnak.-----

2.9 A Zálogkötelezett a zálogul leköötött Ingatlanokat a zálogjog fennállása alatt köteles megfelelően karbantartani, állagát megőrizni, azt értékcsökkenéstől és károsodástól megóvni.

2.10 Az e szerződéssel zálogul leköötött Ingatlanokra vonatkozó minden olyan körülményről, fizikai és jogi tényről [a zálogtárgy állagromlása, rendeltetésszerű használatát érintő változások, átalakítások, jellegének, rendeltetésének megváltoztatása, megterhelése, elidegenítése, bérbeadása, birtokának vagy használatának egyébként történő átengedése, stb.], amely a zálogul leköötött ingatlanok forgalmi értékét, vagy forgalomképességét hátrányosan befolyásolhatja vagy egyéb okból a zálogból való kielégítést veszélyeztetheti, a Zálogkötelezett a Zálogjogosultat haladéktalanul értesíteni köteles.-----

2.11 A Zálogkötelezett kötelezi magát annak tírására, hogy a zálogjog fennállása alatt a Zálogjogosult a leköötött vagyontárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, valamint egyébként a Zálogkötelezettet e szerződés, valamint jogszabály alapján zálogkötelezetti minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését - akár a helyszínen is - ellenőrizze.-----

2.12 A felek megállapodnak abban, hogy a zálogból való kielégítési jog megnyílik akkor is, ha a zálogul leköötött vagyontárgyat - a Zálogjogosult követelése kivételével - bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás alá vonják. A zálogjogosult jogosult az alapjogviszonyt ez esetben is azonnali hatállyal felmondani, ezzel a biztosított követelést esedékessé tenni.-----

2.13 A Felek megállapodnak, hogy a Zálogjogosult a zálogból való kielégítési joga megnyíltával a kielégítési jogot választásától függően bírósági végrehajtás útján vagy bírósági végrehajtáson kívül, a zálogtárgy Zálogjogosult általi értékesítése útján is gyakorolhatja.-----

2.14 Felek tudomásul veszik eljáró közjegyző tájékoztatását, hogy amennyiben a Zálogjogosult a kielégítési jogának gyakorlása során a Polgári Törvénykönyvben meghatározott kötelezettségeit megszegi, a Zálogkötelezett, a személyes kötelezett vagy bármely más személy, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, kérheti a bíróságtól a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztését vagy a zálogjogosult kötelezését a kielégítési jognak a bíróság által meghatározott feltételek szerinti gyakorlására, közvetlen bírósági végrehajtás esetén pedig végrehajtási perben kereshet jogorvoslatot.-----

2.15 A zálogjog érvényesítése esetén - történjék a zálogból való kielégítés akár bírósági végrehajtás útján vagy bírósági végrehajtáson kívül - a Zálogkötelezett köteles az ingatlant kiürített állapotban végrehajtás, illetve végrehajtáson kívüli értékesítés céljából rendelkezésre bocsátani, az erre szóló írásbeli felszólításban irt határidőre, de legkésőbb az alábbi bekezdés szerint.-----

Felek tudomásul veszik, hogy a zálogtárgy Zálogjogosult általi értékesítése esetén a birtokba bocsátás teljesítésére legalább 20 (húsz) napos, lakóingatlan esetén pedig legalább 3 (három) hónapos határidőt kell szabni.-----

Fentiekre tekintettel a Zálogkötelezett köteles az Ingatlanokat legkésőbb a Zálogjogosulti felszólítás kézbesítésétől számított 20. (huszadik) nap lejártát követő 1. (első) napon végrehajtás, illetve értékesítés céljából a Zálogjogosult részére rendelkezésre bocsátani. -----

2.16 A Zálogjogosult a zálogjogból biztosított követelésének kielégítésével egyidejűleg a zálogtárgy értékesítéséből befolyt bevételnek a követelését meghaladó részét a Zálogkötelezettnek köteles megfizetni. -----

2.17 A felek kifejezetten kikötik, hogy jelen szerződés valamennyi rendelkezése és a szerződés bármely módosítása, vagy kiegészítése csak írásban érvényes, továbbá a Zálogjogosultat és a Zálogkötelezettet jogszabály, valamint e szerződés alapján a jelen szerződéssel létesített zálogjogi jogviszonyból fakadóan megillető jogok gyakorlásához, az őt terhelő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges jognyilatkozatok is csak írásbeli alakban érvényesek. -----

A felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz a jelen okirat szerinti címekre küldött, intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, melyeket tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással) levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címmel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek postára adását követő második sikertelen kézbesítés megtörténtét követő napon, ennek hiányában pedig a küldemény feladóhoz történt második visszaérkezését követő napon.-----

2.18 A nyilatkozatok hatályosságához az szükséges, hogy az a másik félhez megérkezzen, illetve azt kézbesítsék. -----

2.191 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény rendelkezései; továbbá más jogszabályoknak a jelzálogjogra vonatkozó rendelkezései irányadóak.-----

--- Alulírott Felek kötelezettséget vállalnak a jelen fejezetben foglalt kötelezettségeik jelen fejezet és jelen okirat szerint történő teljesítésére.-----

--- A Zálogkötelezett kötelezi magát annak tűrésére, hogy a Zálogjogosult a jelen okiratban megjelölt követeléseinek biztosítására szolgáló, fent megjelölt zálogtárgyból a jelen okirat szerint, azaz zálogtárgyanként a fentiek szerint 42.000.000 HUF, azaz negyvenkettőmillió forint, valamint négyszer 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint /összesen 242.000.000 HUF, azaz kettőszáznegyvenkettőmillió forint/ és járulékai, költségei összeg erejéig kielégítést keressen a zálogjoggal biztosított követelés fentiek szerinti esedékessé válásakor. Ebben az esetben a Zálogkötelezett köteles a zálogtárgyakat a fenti módon, az erről szóló zálogjogosulti felszólítás kézbesítését követően a fentiek szerint rendelkezésre bocsátani. A felek tudomásul veszik, hogy a zálogból való kielégítési jog az alapjogviszony felmondásával is megnyílik.-----

--- A felek abban állapodnak meg, hogy az e szerződéssel létrejött zálogjog és zálogkötelezetti felelősség a zálogjoggal biztosított követelés biztosítékaként változatlan tartalommal akkor is fennmarad, ha az Adós vagy a Zálogkötelezett személyében változás következik be.-----

--- A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, egyben kötelezi magát annak tűrésére, hogy a jelzálogul lekötött fenti Ingatlanokra a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásba e szerződésben foglaltak szerint bejegyzést/ feljegyzést nyerjen.-----

--- A szerződő felek ezennel közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy e zálogszerződés alapján a jelen szerződés szerinti jelzálogjogokat a Zálogjogosult javára a fentiek szerint a soron következő – jelen fejezet 1/ I-V. pontjaiban részletezettek szerinti – zálogjogi

ranghelyeken, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalmakat a szerződésben foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be/jegyezze fel.-----

--- A Zálogjogosult köteles a jelen okiratban alapított zálogjogokra, elidegenítési és terhelési tilalmakra vonatkozó zálog/elidegenítési és terhelési tilalom törlési nyilatkozatokat jelen zálogszerződés aláírásával egyidejűleg nyomban közjegyzői letétbe helyezni, melyeket a közjegyző, a letéti jegyzőkönyv utasításai szerint, jelen okirat 1. fejezetében részletezett Megállapodás 4.6 pontjában foglaltak közjegyző előtti igazolását követően ad ki a zálogkötelezettnek.-----

3. fejezet

--- Az Ügyfelek tudomásul veszik az eljáró közjegyző tájékoztatását a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény zálogjogra, valamint az elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó rendelkezéseiről.-----

A Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári Törvénykönyv felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó rendelkezéseitől csak azokban az esetekben térhetnek el, ha azt a törvény nem tiltja.-----

A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést és Szerződéses rendelkezéseket abban az esetben is teljesítik, és a Szerződést e rendelkezések mellett akkor is érvényeseknek tekintik, ha a Szerződés jelen okiratban nem idézett egyéb rendelkezései vagy a Szerződés bármely kiegészítését utóbb bármely okból részben vagy egészben érvénytelennek minősülne, azaz a jelen Szerződést kizárólag a jelen okiratban írt feltételek mellett is megkötötték volna.-----

4. fejezet

--- Alulírott ügyfelek kifejezetten kijelentik, hogy a jelen okiratban tett kötelezettségvállaló és egyéb nyilatkozataikat egyoldalúan visszavonni nem kívánják, azok visszavonásához a másik fél írásbeli hozzájárulása szükséges.-----

5. fejezet

--- Az ügyfelek tudomásul veszik a közjegyző tájékoztatását arról, hogy az okiratot készítő közjegyző Magyarország területén végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét. Ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa. Végrehajtásnak továbbá akkor van helye, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és ha a követelés teljesítési határideje letelt. Végrehajtásnak van helye továbbá a zálogszerződésről szóló közokirat alapján, ha a teljesítés határideje letelt.-----

--- Az ügyfelek tudomásul veszik továbbá, hogy a fentiek szerint felvett közjegyzői okirat, amennyiben Magyarország területén a közvetlen bírósági végrehajthatóság feltételeinek megfelel, a nem vitatott pénzkövetelés vonatkozásában európai végrehajtható okirat, tekintettel arra, hogy azt a közjegyző, mint hatóság közokiratba foglalta.-----

6. fejezet

A fél/felek a közjegyző/közjegyzőhelyettes által adott esetleges büntetőjogi következményekkel kapcsolatos, különösen a közokirat - hamisítás, hamis magánokirat felhasználása, hatóság félrevezetése, csalás büntetőjogi tényállásaira vonatkozó, valamint a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény illetékességre vonatkozó szabályairól adott tájékoztatást követően kijelenti/kijelentik, hogy azt megértette/megértették és tudomásul vette/vették, más közjegyzőnél, közjegyzői irodánál jelen okirat szerinti eljárásra kérelmet nem terjesztett/terjesztettek elő, ilyen eljárás folyamatban nincs. A fél/felek kijelenti/kijelentik, hogy a jelen okiratban foglalt jognyilatkozatok mindenben pontosan megfelelnek a kérelmében/kérelmükben előadottnak, jelen okiratban foglalt jognyilatkozatok a kérelem teljesítését maradéktalanul, teljes egészében megvalósítják, jelen okirat aláírásával a kérelem

szerinti közjegyzői eljárást lezártnak tekinti/tekintik.

A fenti személy/személyek kijelenti/kijelentik, hogy cselekvőképessége/cselekvőképességük teljes egészében fennáll, cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alatt nem áll/állnak, jogosult/jogosultak a jelen okirat szerinti nyilatkozatok megtételére, ebben őt/öket jogszabály, hatósági határozat vagy szerződés semmilyen vonatkozásban nem gátolja, nem korlátozza.

A természetes személy ügyfél/ügyfelek kijelenti/kijelentik, hogy nem áll/állnak adósságrendezési eljárás hatálya alatt, és ilyen eljárásra irányuló kérelmet sem terjesztett/terjesztettek elő.

A fél/felek kijelenti/kijelentik, hogy a közjegyző/közjegyzőhelyettes, a közvetlen bírósági végrehajtás kiváltására alkalmas, közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalás, ezzel összefüggésben az európai végrehajtási jogcím, valamint a közjegyzői ténytanúsítvány mibenlétét, ezek egymáshoz való viszonyát megmagyarázta, kijelenti/kijelentik, hogy ezt megértette/megértették.

7. fejezet

--- Az ügyfelek felhatalmazzák a jelen okiratot készítő közjegyzőt, hogy a jelen okiratba foglalt ügylet hatályosulásával, érvényesülésével kapcsolatban az esetlegesen szükséges dokumentumokat az illetékes cégbíróságtól, földhivataltól, bármely adatkezelő vagy nyilvántartó hatóságtól beszerezze. Jelen felhatalmazás vonatkozik az adószám rendelkezésre bocsátására is.

--- Az ügyfelek az ügylettel kapcsolatos illetékre és adóra vonatkozó, valamint egyéb köztartozással összefüggő tájékoztatást tudomásul vették.

--- A jelen nyilatkozat elkészítésével kapcsolatos minden költség és illeték az Beruházót terheli.

--- Hiteles kiadmányt az ügyfelek részére adtam ki, további hiteles kiadmány részükre tetszés szerinti számban adható ki.

--- Az ügyfelek tudomásul veszik a tájékoztatást, mely szerint elektronikus hiteles kiadmányt kérhetnek. Az ennek fogadásához szükséges fájl letölthető a www.e-szigno.hu weboldaltól.

--- Én, alulírott közjegyző, miután meggyőződtem az ügyfelek képviselői és ügyleti képességéről és jogosultságáról, valódi szándékáról, valamint tájékoztattam őket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, elolvasásra rendelkezésre bocsátottam, tartalmát megmagyaráztam, a Közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdés d) pontja szerinti eljárás 9 (kilenc) óra 00 (nulla) perckor kezdődött és 9 (kilenc) óra 48 (negyvennyolc) perckor fejeződött be, melyet az ügyfelek a közokirat-hamisítás ismételt törvényi következményeire történt tájékoztatást követően megerősítenek, ugyanakkor kijelentik, hogy az irat felolvasása és megmagyarázása jelen okirat szerint megtörtént, jelen irat tartalmát megértették és az mindenben megfelel az akaratuknak, akaratukkal egyezőnek jelentették ki, ezt követően az iratot saját kezűleg aláírták. -----

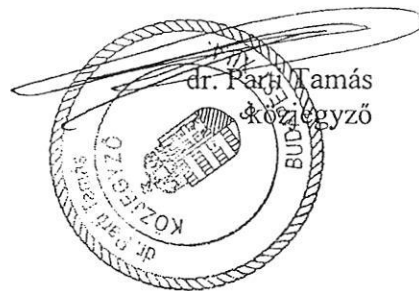
--- Kelt Budapesten, 2017. (kettőezer-tizenhetedik) év március hónap 03. (harmadik) napján.

--- Kovács Péter s.k., Ancsin László Zoltán s.k., Nyíriné Kovács Ildikó s.k. - Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat; Galambos Tibor s.k., Szász János Tibor s.k. - Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság; dr. Parti Tamás s.k. - közjegyző P.H. ----

A series of horizontal dashed lines for writing, spanning most of the page width.

--- Tanúsítom, hogy ez a hiteles kiadmány, amelyet az Ügyfelek részére adtam ki, az őrizetemben lévő, fenti ügyszám alatt őrzött eredeti közjegyzői okirattal és mellékleteivel mindenben megegyezik.-----

--- Kelt Budapesten, 2017. (kettőezer-tizenhetedik) év március hónap 03. (harmadik) napján.-



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**KIVONAT**

a 2018. január 24-én (szerdán) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom u. 43. fszt. 18.) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 1. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

- NAPIREND:** 16. Javaslat a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft-vel kötött Együttműködési Megállapodás és az ez alapján létrejött Ingatlan Jelzálogszerződés módosítására valamint a szükséges intézkedés megtételére
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:

39/2018. (I. 24.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között 2017. március 3. napján kelt és közjegyzői okiratba foglalt, az előterjesztés 2. számú mellékletét képező Együttműködési Megállapodás közös megegyezéssel történő módosításához hozzájárul oly módon, hogy az Együttműködési Megállapodás 2.3. pontjában foglalt, az Ingatlanfejlesztés I-II. üteméhez kapcsolódó elmaradt közműfejlesztési (csapadékcsatorna) kötelezettségek és az azokhoz kapcsolódó útburkolati helyreállítási munkák elvégzésének határideje, valamennyi ehhez kapcsolódó jogkövetkezmény megnyílásának határideje 2018. december 31. napjára módosuljon.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a közjegyzői okiratba foglalt Együttműködési Megállapodás módosításához, valamint az annak biztosítására között közjegyzői okiratba foglalt Ingatlan Jelzálogszerződés módosításához szükséges intézkedések megtételére, a közjegyző bizalmi őrzésébe helyzetet nyilatkozatok ennek megfelelő módon történő aláírására, és minden egyéb szükséges jognyilatkozat megtételére.

Határidő: 2018. március 31.

Felelős: Kovács Péter Polgármester


(17 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelélül:


dr. Sulcz Andrea
jegyzői kabinetvezető
Budapest, 2018. január 26.

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

Kovács Péter
Polgármester

Tárgy: Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) módosítás kérelme

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nonn Invest Kft és Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 2017. március 3-án Együttműködési megállapodást kötött a Budapest XVI. ker. 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 fejlesztésére, mely alapján társaságunk mintegy 445 lakást és 50 üzlethelységet jogosult IV. ütemben építeni a I-XVI/L-2 besorolású telkeken.

A **112011/11, 112011/12, 112011/13** helyrajzi számú teleken nem kívánunk a jelenleg hatályos KSZT (Kerületi Szabályozási Terv) szerinti intenzív beépítést végrehajtani, azok övezeti besorolását egyrészt szeretnénk az **I-XVI/L-3 övezetbe átsorolni, illetve az övezeti besorolást az alábbiak szerint módosítani.**

Az új szabályozás eredménye képen az érintett három építési telken maximum 25 db legalább 800m² méretű építési telek alakítható ki, a jelenleg engedélyezett 335 lakás helyett csak maximum 110 lakás helyezhető el.

112011/10 teleken az Együttműködési szerződésben előírányzott 110 lakás helyett 141 db lakást kívánunk építeni.

A fenti változások eredménye képen a 112011/10, 112011/11, 112011/12 és 112011/13 I-XVI/L-2 besorolású telekingatlanra a jelenleg engedélyezett 445 db lakás helyett csak maximum 251 lakás lesz elhelyezhető!

Fenti célok érdekében Társaságunk az alábbiakkal fordul a Tisztelt Önkormányzathoz:

- **kérjük** 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 3 § (1) bekezdés b) pontjában foglalt felhatalmazás alapján az Étv 30/A §-ban foglaltak szerint új **Kerületi Építési Szabályzat alkotására** a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által 112011/11; 112011/12; 112011/13; 112011/14; 112011/15; 112011/16; 112011/17; 112011/18; 112011/19; 112011/20; 112011/21, 112011/22; valamint a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által kialakítás alatt álló, jelen kérelem 1. számú mellékletében szereplő változási vázrajzon szereplő 112011/34, 112011/35, 112011/36 hrsz szerinti, valamint a már kialakított és bejegyzett 112011/31 hrsz szerinti megnevezésű ingatlanok vonatkozásában.



- **tájékoztatjuk Önöket, hogy az általunk kezdeményezett KÉSZ-nek a Szabályozási Területre vonatkozó tartalommal történő elfogadása érdekében benyújtani szükséges tanulmányterv és beépítési terv tartalmi elemeit magába foglaló szöveges és rajzi dokumentáció előkészítésére felkérte a Z.É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft-t.** A tanulmányterv benyújtásra került a Önkormányzat részére.
- **kérjük, hogy telepítési tanulmányterv szerint, az Lk-2 kertvárosi lakóterület szabályozását a következők szerint kerüljön módosításra: az érintett terület építési telkein 1 lakóépület, legalább 2000 m² nagyságot elérő telekméret esetén egy építési telken legfeljebb 2 lakóépület építhető. Az építési övezetben minden 200 m² telekméret után 1 db, de legfeljebb 10 lakás létesíthető. Lakófunkció nélküli épület a területen nem építhető. Az építménymagasság maximum 7,5 m. A beépítési százalék 30%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, a szintterületi mutató 0,7. A kialakítható legkisebb teleknagyság 800 m². A kialakítandó lakásszámhoz tartozó parkolást minden esetben a telken belül kell megoldani**
- **kérjük továbbá, hogy a szabályozási területen belül, a telkek feltárásához szükséges, „Iskola utca”112011/31 helyrajzi számú szakasza a korábbi szabályozáshoz képest keskenyebb, 12 m szélességű szabályozását és a tanulmánytervben szereplő módon, egy oldalirányban, az Iskola utcához igazodó szélességű útszakasz, egy zsákutca kialakítását.**
- **csatoljuk a 112011/7 helyrajzi számú Nonn János utca megosztásra készített, a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által kialakítás alatt álló, jelen kérelem 1. számú mellékletében szereplő változási vázrajzot.**
- **a Településrendezési szerződésben vállaljuk, hogy a 1. számú melléklet szerinti vázrajzon szereplő 112011/34, 112011/35, 112011/36, 112011/31, kivett közút illetve járda ingatlanok Önkormányzati előírások szerinti megépítését**
- **vállaljuk, hogy az Együttműködési szerződésben a közút és járda építési beruházás nemteljesítését biztosító, már bejegyzett, összesen 150 millió forint összegű jelzálogjogot a Településrendezési szerződésben is változatlan összegben biztosítjuk, azt a kialakuló új telekingatlanokból Önkormányzat által megnevezettekre átjegyezzük**

Fentiek kapcsolódóan kérjük az **Együttműködési megállapodás** jelen kérelmünkben alább részletezett módosítását és egységes szerkezetbe foglalását:

- **a 112011/11, 112011/12, és 112011/13 helyrajzi számú ingatlanok (IV , V. és VI. ütem) és az 1. számú melléklet szerinti vázrajzon szereplő 112011/34, 112011/35, 112011/36, és 112011/31 helyrajzi számú ingatlanok a továbbiak a Településrendezési szerződésben kerülnek szabályozásra, azok kikerülnek az Együttműködési szerződésből,**
- **a 112011/10 helyrajzi számú ingatlanon „III. ütem”- építhető lakásszám 141 darabra módosul.**
- **a III. ütemhez kapcsolódó, az 1. számú mellékletében szereplő változási vázrajzon szereplő 112011/41, 112011/37, hrsz szerinti, valamint a már kialakított és bejegyzett 112011/33 hrsz szerinti kivett közút és járda ingatlanok megépítésének kötelezettsége 2020. december 31.-re módosul, nemteljesítést biztosító és már bejegyzett 50 millió forint értékű jelzálogjog biztosíték változatlanul tovább él.**

- a 112011/11, 112011/12, és 112011/13 helyrajzi számú ingatlanokra (IV , V. és VI. ütem) bejegyzett összesen 150 millió forint értékű **jelzálogjog és terhelési és elidegenítési tilalom megszűnik** amikor a Településrendezési szerződés szerinti új, **ezzel azonos terhek bejegyzésre kerültek.**
- az I. és II. ütemben megépült, 1. számú mellékletében szereplő változási vázrajzon szereplő 112011/38 (Iglói utca szélesítés, „járda”, a József és Hársfavirág u. között), 112011/39 (József utca szélesítés, „járda”, a Nonn János és Iglói utca között), 112011/40 (Nonn János utca megépült szakasza) és a 112011/33 (Hársfavirág utca) helyrajzi számú ingatlanok **Önkormányzati tulajdonba kerülnek 2018. szeptember 01-ig.**
- a már megépült utak és járdák átadása kapcsán előírt **használatba vételi engedély megléte kiváltható fennmaradási engedéllyel,**
- a szerződés 4.7. pontjában „Jóteljesítési bankgarancia” megnevezés **javításra kerül „Jótállási garanciára”** megnevezésre,
- a 4.4. pont kiegészül: *„A Felek nem teljesítés alatt értik azt is, ha a Beruházó ellen felszámolási vagy csődeljárás indul, illetve ha az ingatlanra vonatkozóan bármilyen jogcímen végrehajtási jog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.”*
- az Együttműködési szerződés kiegészül a felek közötti **„értesítések”** szabályozásával
- amennyiben a **Településrendezési szerződés szerinti szabályozási terv módosítása 2018. szeptember 01-ig nem lép hatályba és Beruházó attól írásban eláll,**
 - a **Módosított Együttműködési szerződés tárgya/hatálya kiegészül** a 112011/11, 112011/12, és 112011/13 helyrajzi számú ingatlanokkal (IV , V. és VI. ütem) és az 1. számú melléklet szerinti vázrajzon szereplő 112011/34, 112011/35, 112011/36, és 112011/31 helyrajzi számú ingatlanokkal,
 - a **Módosított Együttműködési szerződés kiegészül** a IV.; V. és VI. ütemekhez kapcsolódó Közút és Közmű építési kötelezettségével, továbbá az ezekhez kapcsolódó megvalósítási és biztosíték érvényesítési határidők az eredeti Együttműködési szerződésben rögzítetthez képest 1 évvel kitolódnak,
 - valamint a **Módosított Együttműködési szerződésben** az I. ütem kapcsán biztosított **31 lakás többlet a VI. ütem terhére levonásra kerül, az építhető összes lakásszám változatlanul hagyása** mellett és a várható ütemezés módosul.:

1. Ütem	Lakás (db)	Hrsz.:	Várható beruházás
III.	141	112011/10	2019. -2020.
IV.	70-90	112011/11	2020. -2022.
V.	100-120	112011/12	2021. -2023.
VI.	120-149	112011/13	2022. - 2024.
Összesen:	445 + 50 üzlethelység		

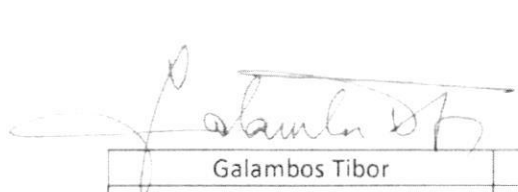
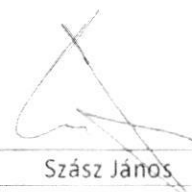
Amennyiben lehetséges kérjük, hogy a kérésünket a soron következő testületi ülés napirendre tűzze!

Bízunk bene, hogy kérésünk elnyeri megtisztelő támogatását!

Budapest, 2018. 04. 14.

Üdvözlettel,

Nonn Invest Kft.

	
Galambos Tibor ügyvezető	Szász János ügyvezető

Melléklet: telekalakítási vázrajz

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/122501/2018

2018.04.16

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 112011/10 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI.KER. Iglói utca 14.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	előzetes adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	7059	0,00	

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 118655/1/2016/16.09.15

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: NONN INVEST INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

cím: 1124 BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 49-51.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 72300/4/2007/07.07.07

- a T-77124 számú változási vázrajz alapján a 112011/6 helyrajzi számú ingatlan megszüntetve és területe megosztva a 112011/7-33-ig helyrajzi számon felvett ingatlanok alá.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 59648/1/2017/17.03.07

Jelzálogjog 42 000 000 FT, azaz negyvenkétfélmillió FT és járulékai erejéig.

1. ranghelyen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 59648/1/2017/17.03.07

Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/17.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 59648/1/2017/17.03.07

Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékai erejéig.

2. ranghelyen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

Folytatás a következő lapon

BIZONYÍTÓ ÉRŐVELEMENDELKEZIK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/122501/2018

2018.04.16

Szektor : 5

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 112011/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III.RÉSZ

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 59648/1/2017/17.03.07
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/19.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BUDAPEST XVI. KERÜLET IGLÓI UTCA-NYITRA UTCA – NONN JÁNOS UTCA – JÁNOS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 15.§ ÉS 7.SZ. MELLÉKLET SZERINT



2018. ÁPRILIS HÓ

Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

TEL: +36-70/ 943-62-46

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Farkas Szilvia 	településtervező
Építésztervezés	Paunoch János	építész vezető tervező
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj- és természet- védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész) TK 01-5086 és TT1 01-5086
Közműtervezés	Mezei Antal 	okl. építőmérnök 13-5874, 13-66756
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
Műszaki grafika	Farkas Szilvia 	településtervező

Készült a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty u. 4.
Levelezési cím: 1131 Budapest, Völegény utca 23.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: +36-70/943-6246 és +36-20-397-0610

2018. április hó

TARTALOMJEGYZÉK

Készült a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Előzmény, a tanulmányterv célja

Bevezetés	4
1.1 Az érintett terület rövid bemutatása	5
1.2 A terület és a környezet vizsgálati bemutatása	6
1.3 Beépítési terv leírása, (a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti tartalommal) BT Beépítési terv	8
1.4 1.5 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása TSZT terv-vázlat SZT Szabályozási terv-vázlat	10
1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye	11
1.7 A javasolt beépítés várható környezeti hatásainak részletes kidolgozása	14
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére	15
Összefoglalás	16

Előzmény, a tanulmányterv célja

Budapest, XVI. kerületének, észak-nyugati határán, a XVI. és a XV. kerület határoló útjával, az ezen a szakaszon településszerkezeti jelentőségű gyűjtőtű szerepű Rákospalotai határúttal párhuzamos Nonn János utca - János utca – Iglói utca – Nyitra utcák által határolt két telektömbben, társasház lakóterület fejlesztés megvalósítását tervezik.

A területfejlesztés részét képezi a Nonn János utca melletti Zebra Lakópark Ingatlanfejlesztésnek, jelen telepítési tanulmányterv, ezen belül, a Nyitra utca és a János utca közötti két telektömbben tervezett módosulásokat és azok következményét ismerteti.

A terület – a 112011/11-22 hrsz, valamint a 112011/31 hrsz út és a 112011/7 hrsz út egy részének területét foglalja magába, a változás a 112011/11-14 hrsz telkek tekintetében nem jelent változást. Az ingatlanok Budapest főváros településszerkezeti tervében beépítésre szánt kisvárosias lakóterületként (Lk-2) szerepelnek. A megbízó ingatlanfejlesztési szempontból felülvizsgálta a projektet, melynek okán a kerület ezen részén jellemző kistelkes kisvárosias beépítésekhez kapcsolódva, mind a telekméret alakítható nagyságában, a beépítési maximális beépítési %-ában, mind pedig az épületmagasság tekintetében visszalépést tervez, amely következtében a területen a korábbi lakásszámokhoz képest, közel 200 db lakással kevesebb épül meg.

A megrendelő szándéka szerinti lakóterület fejlesztés az ingatlanra vonatkozó hatályos építési előírások szerint nem valósítható meg. A tervezett módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli. A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a I-XVII/L3 övezeti besorolás szabályozásának változtatása, a következők szerint: *„Az övezet területén egy építési telken, a legalább 2000m²-t elért telken legfeljebb két önálló épületben, minden 200m² telekterület után 1 db, de legfeljebb összesen 10 db lakás (önálló rendeltetési egység) létesíthető.”*

A településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köt az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a megbízó által elkészítettet ún. Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében készült jelen Telepítési tanulmányterv.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel, és ami alapja a kerületi építési szabályzatnak, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervnek.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7. sz. melléklet tartalmi követelményei szerinti készült. A Telepítési tanulmányterv rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

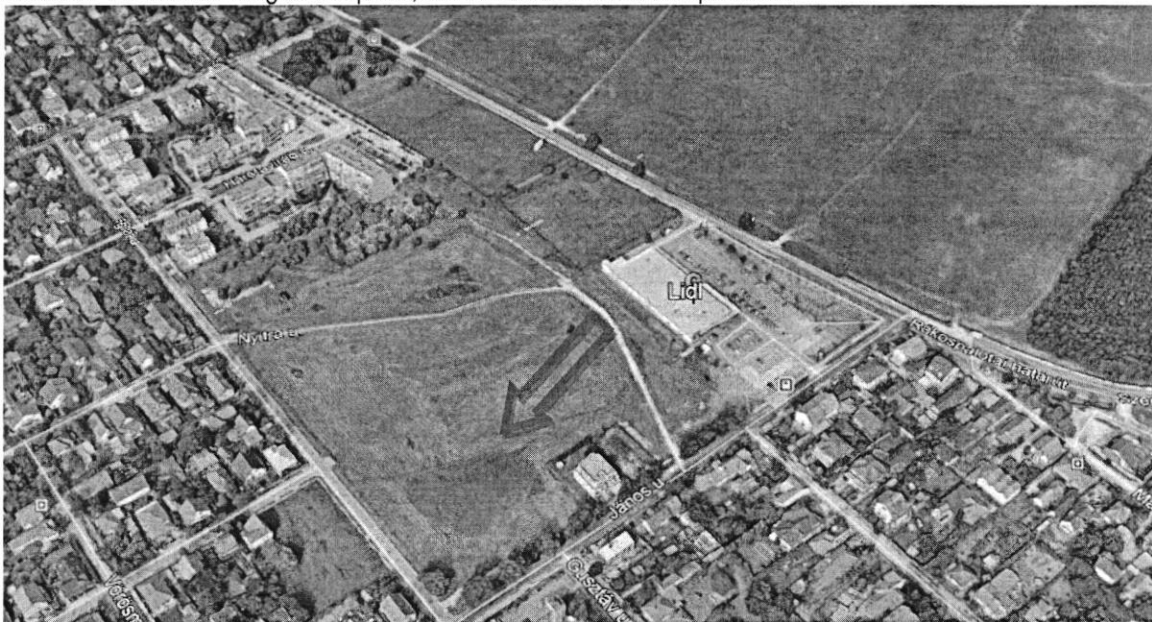
A Beruházó, a Nonn Invest Kft megbízásából a Z. É. Műhely Területfejlesztő Tervező és Tanácsadó Kft. készíti jelen tanulmánytervet.

1.1 Az érintett terület rövid bemutatása

A telek és környezete jelenlegi területhasználata, beépítettsége bemutatása:

A tanulmányterv tervezési területe, a XVI. kerület, észak-nyugati határán, a XVI. és a XV. kerület határoló útjával, az ezen a szakaszon településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút szerepű Rákospalotai határúttal párhuzamos Nonn János utca - János utca – Iglói utca – Nyitra utcák által határolt két telektömbben, a 112011/11-22 hrsz, valamint a 112011/31 hrsz út és a 112011/7 hrsz út egy részének területét foglalja magába a 38.378 m² területnagysággal (A két tömb mérete a körbehatároló utak felével együtt) (A két tömb mérete: 30.794 m²)

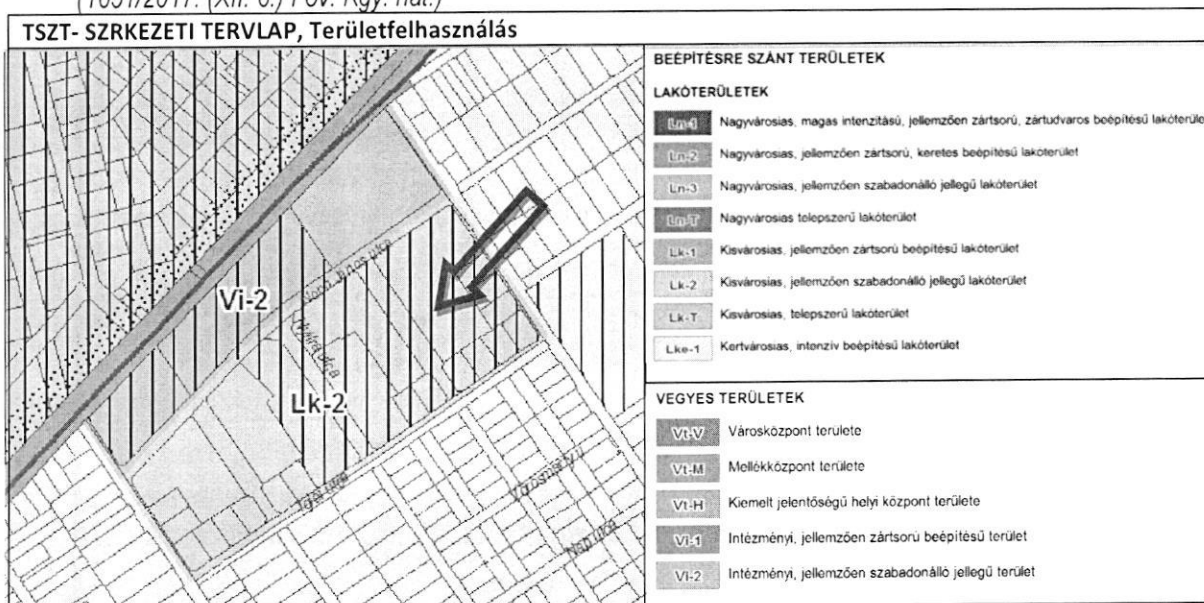
A módosítással érintett területen jelenleg a János utcában, a 112011/14 hrsz teleken található egy db, földszint + 2 emelet magas beépítés, a terület többi része beépítetlen.



1.2 A Nonn János utca - János utca – Iglói utca – Nyitra utca által határolt terület és a környezetének vizsgálati bemutatása

A) Budapest főváros településszerkezeti terve a Nonn János utca - János utca – Iglói utca – Nyitra utca által határolt területre és környezetére vonatkozóan

(1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. hat.)



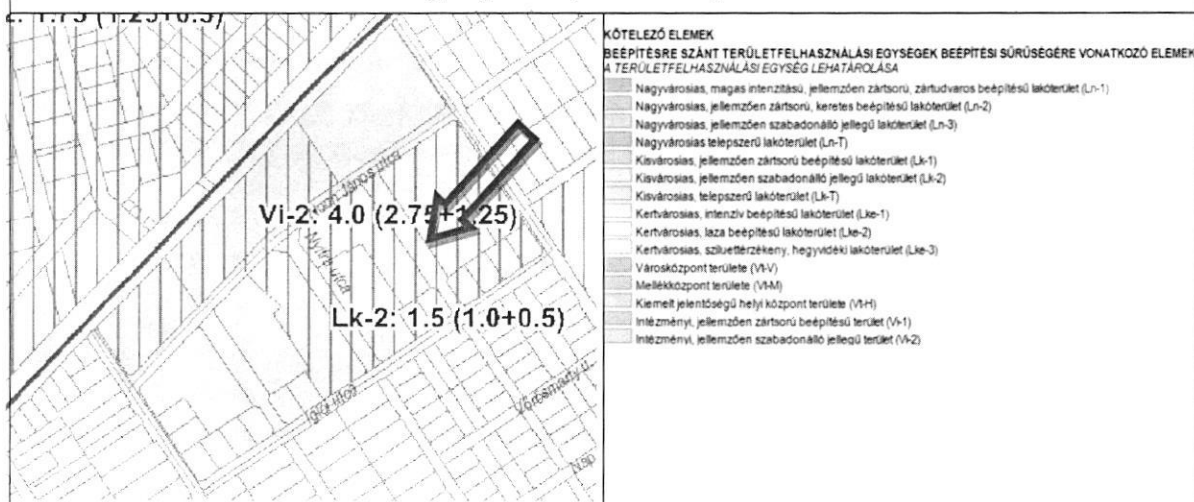
Az érintett 112011/11-22 hrsz, valamint a 112011/31 hrsz út és a 112011/7 hrsz út területét Budapest főváros településszerkezeti terve a területet, beépítésre szánt, kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületként tartalmazza.

A teljes fejlesztési terület a Nonn János utca déli oldalán a kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületként szerepel a TSZT-ben. A Rákospalotai határút és a Nonn János utca közötti területsáv területétől északra, beépítésre szánt, vegyes terület, intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználásban található.

B) Budapest főváros rendezési szabályzata a Nonn János utca - János utca – Iglói utca – Nyitra utca által határolt területre és környezetére vonatkozóan

(48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ.)

1.melléklet: A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek



A hatályos FRSZ a területet beépítésre szánt, kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)ként beépítési sűrűségét 1.5(1.0+0.5) –ben határozza meg.

C) BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

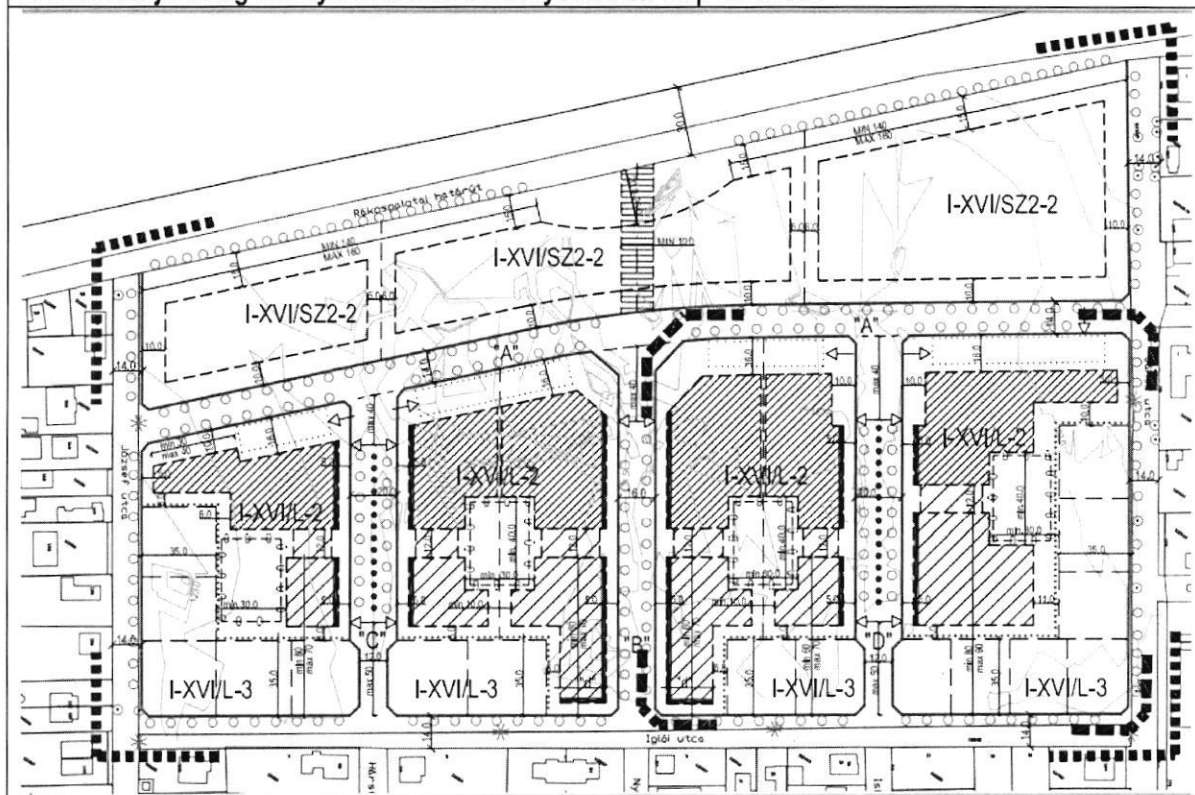
6/2005. (II. 21.) rendelete - A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000.

(VII. 14.) rendelet módosításáról és a Budapest, XVI. kerület Rákospalotai határút – János utca

– Iglói utca – József utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv

A terület hatályos szabályozása, az intézményi I-XVI/SZ2-2 jelű övezet területét, a Rákospalotai határúthoz, mint a terület bejáratához szervezte a terv. A hátsó csendesebb tömbterületeken kerültek kialakításra a I-XVI/L-2 jelű, nagytelkes, és a I-XVI/L-3 jelű, kistelkes, lakódomináns intézményterületek, amelyek az Iglói út mentén kevésbé intenzívek, fokozatos átmenetet képezve így a kistársasház, családiház területek irányába, azokhoz illeszkedve.

A területre jelenleg hatályos kerületi szabályozási tervlap kivonata



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEKTÖMBÖK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI LEGFONTOSABB HATÁLYOS ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIAK

(kivonat a 6/2005. (II. 21.) rendeletről)

Az I-XVII/L-2 építési övezet:

22/b. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVII/L-2	6000	zárt sorú	35	4,5	10,5	40	45	1,5

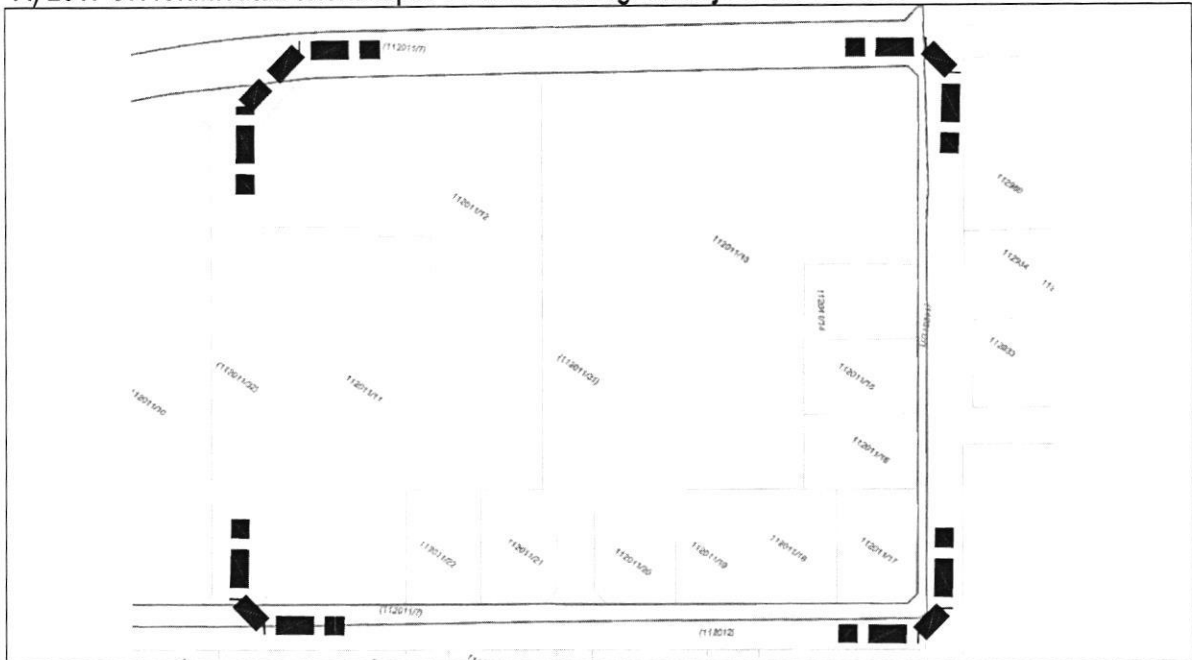
Az I-XVI/L-3 építési övezet:

22/c. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/L-3	800	szabadonálló	30	4,5	7,5	40	40	0,7

A telek és környezete telekalakításának bemutatása:

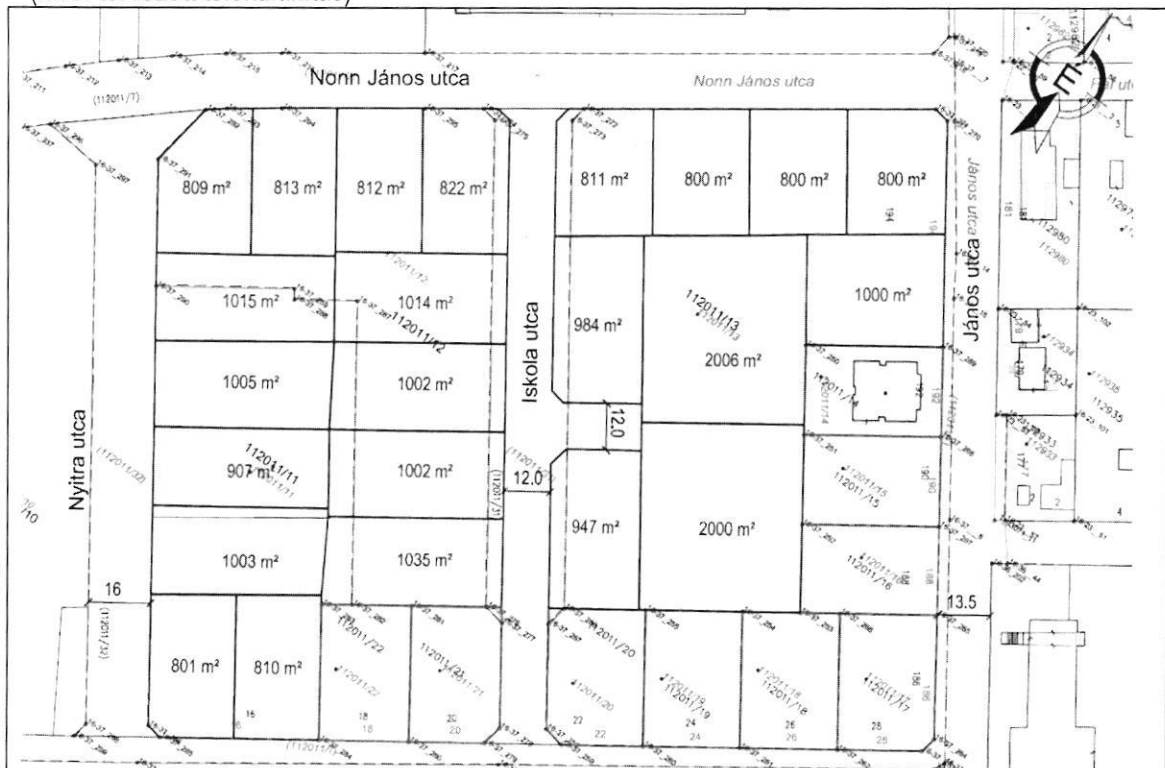
A) 2017 évi földhivatali telekállapot : A tervezett ingatlanfejlesztés területe



1.3 Beépítési terv, telekalakítás

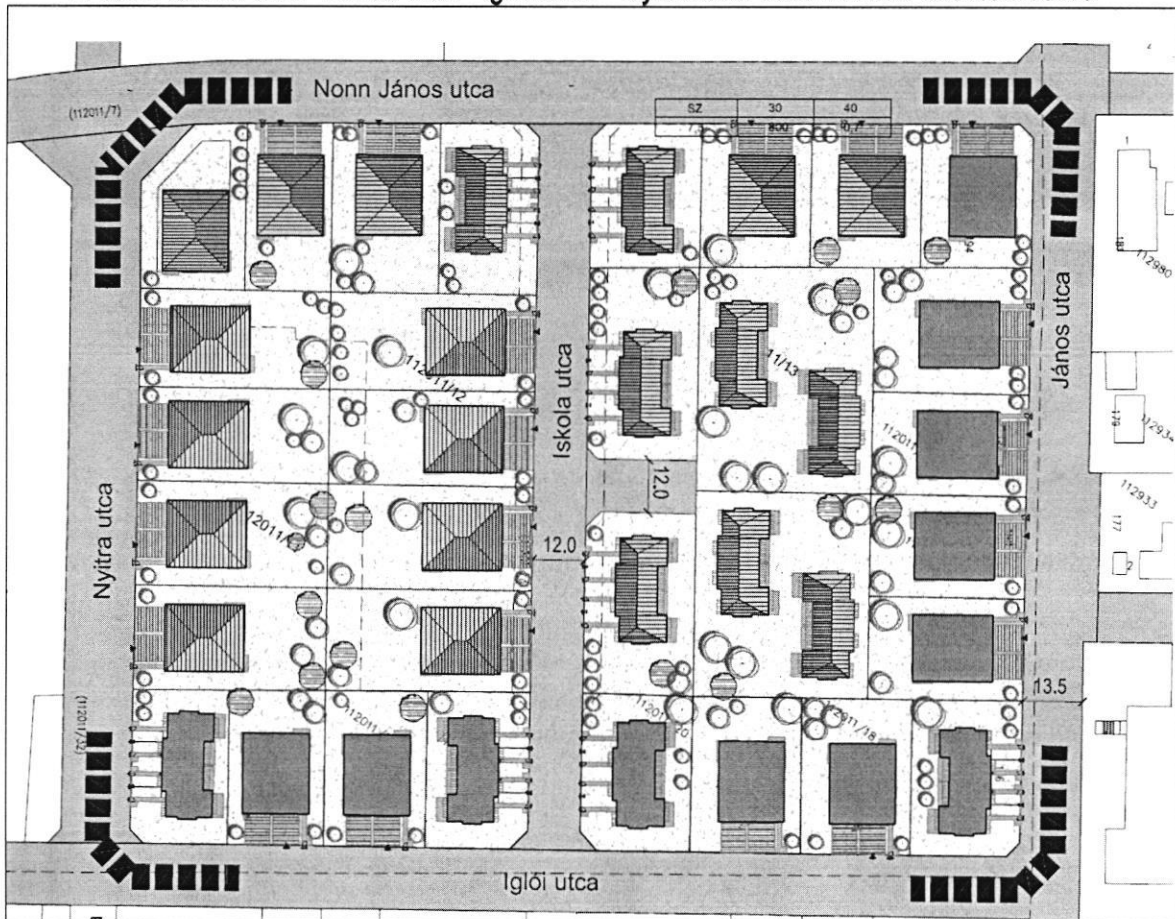
A területen a jelenleg meglévő telekosztás az építési telkekre és a terület telektömbjeit határoló utcákra. A módosítást követően a területen a két telektömbben, a min. 800 m² alakítható teleknagysággal, tömbönként kb. 16 db telek alakítható ki. Az új szabályozás szerint az Iskola utca szabályozási szélessége végig 12 m, és teljes hosszában közlekedhetnek gépjárművek is, az Iglói és János utcák közötti tömb belső feltáráására, az utcaszakasz középső részén, egy kis elágazás biztosítja két belső telek útkapcsolatát, szintén 12 m szabályozási szélességgel kialakítva.

(lásd: tervezett telekalakítás)



Beépítési terv javaslat

A Nonn János utca - János utca - Iglói utca - Nyitra utca által határolt telektömbökre



A Rákospalotai határút és a Nonn János utcák közötti intenzívebb, 50%-os legnagyobb megengedett beépítést, 15 m legnagyobb építmény magasságot tartalmaz a hatályos terv, amely a tömb belseje felé haladva, az Iglói utca és a János utca irányában fokozatosan csökken egy kevésbé intenzív 30%-os legnagyobb megengedett beépítés, és 7,5 m legnagyobb építmény magassáig.

A Rákospalotai határút mellett intenzívebb beépítés indokolt, a távlatban megnövekvő forgalomból eredő zaj szempontjából is, mivel a zártabb térfalú beépítés kialakítása nagyobb mértékű zajgátlást eredményez a tömbbelső felé, ahol így, csendesebb, nyugodtabb lakóterület alakulhat ki. Ehhez a beépítési intenzitás csökkenéshez a terület belseje felé illeszkedik a jelen módosítás eredményeként kialakuló kistársasházas, kevésbé intenzív 30%-os legnagyobb megengedett beépítéssel, és 7,5 m legnagyobb építmény magassággal a két érintett telektömbben. A fejlesztési elképzelés szerint, a módosítással érintett két telektömbben az újonnan kialakításra kerülő 23 db telekre, 113 db lakás kerül elhelyezésre. Az érintett terület telektömbjeiben, 200 m²-enként 1 db lakással számolva: $22.987 \text{ m}^2 / 200 = 114 \text{ db} +$ a meglévő beépítetlen 8 db telekre $8 \times 4 = 32 \text{ db}$, azaz a két telektömbben összesen: 146 db lakás lenne helyezhető el legfeljebb. A telkek kialakíthatósága okán, ez a szám összesen a két telektömbben 145 db lakást jelent!

1.4, 1.5 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása

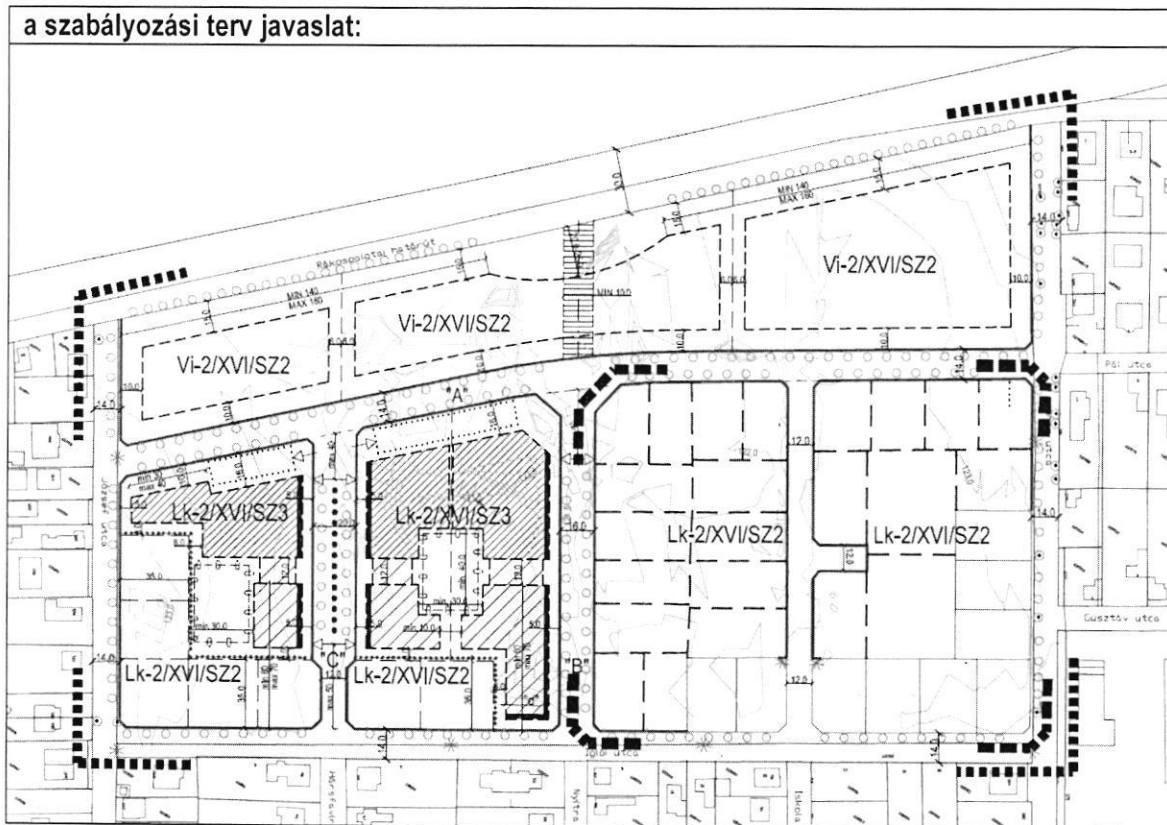
A szabályzatban az alábbi módosítások szükségesek:

A módosítás keretében mindkét telektömb területére egységesen a vonatkozó építési övezeti előírások alapján a kötelező zöldfelület legkisebb mértéke változatlanul 40% marad, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a jelenleg az I-XVI/L2 jelű építési övezeti besorolású tömb területén 35%-ról 30%-ra csökken, az építménymagasság, a 10,5 m-ről 7,5 m-re változik, egységesen a területen. Az övezet területén egy építési telken, a legalább 2000m²-t elért telken legfeljebb két önálló épületben, minden 200m² telekterület után 1 db, de legfeljebb összesen 10 db lakás (önálló rendeltetési egység) létesíthető.

A szabályozás során a telkekre az alábbi szabályozási elemek kerülnek előírásra:

- „A kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²
- Beépítés módja: szabadonálló
- Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
- A megengedett épületmagasság legnagyobb értéke: 7,5 m
- Beépíthetőség közműellátás mértéke: teljes
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 40%
- Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,7 épület m² / telek m²
- **Az övezet területén egy építési telken, a legalább 2000m²-t elért telken legfeljebb két önálló épületben, minden 200m² telekterület után 1 db, de legfeljebb összesen 10 db lakás (önálló rendeltetési egység) létesíthető.**

a szabályozási terv javaslat:



1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye

1.6.1. Közlekedés

Adottságok és javaslat

A javasolt új beépítés az érintett tömb hálózati kapcsolatai, határoló utcahálózata szempontjából nem jelent változást. A legfontosabb közúthálózati kapcsolat változatlanul a Rákospalotai határút marad, ami Budapest Főváros Településszerkezeti Terve szerint településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút. A határoló utcák (Nonn János utca – János utca – Iglói utca – Nyitra utca) továbbra is helyi kiszolgáló utcák, amiknek sem a szerepköre, sem a szabályozási szélessége nem változik. A javasolt beépítés forgalma a kevesebb lakás miatt a korábban tervezettnél is kisebb lesz, ami kedvező. A javasolt beépítés nincs hatással a tömb közösségi közlekedési ellátására, gyalogos és kerékpáros kapcsolataira. A parkolást változatlanul az OTÉK és a KÉSz előírásai szerint telken belül kell megoldani.

Változás a javasolt beépítés belső kiszolgáló úthálózatának egyik utcájában van. A korábbi beépítés tervezett „D” utcája (ami az Iskola u. folytatása) egy rövidebb szakaszon 12m, nagyobb részén 20m szabályozási szélességű utca volt. Az utca középső szakaszát korábban gyalogútnak tervezték, két végéről garázslehajtók nyíltak. Az új beépítés szerint az utca szabályozási szélessége végig 12m, és teljes hosszában közlekedhetnek gépjárművek is. Középtájon egy kis elágazás biztosítja két belső telek útkapcsolatát. Az utca javasolt tervezési osztályba sorolása változatlanul B.VI.-d-C, ami továbbra is lehetőséget ad forgalomcsillapított, korlátozott sebességű övezet kialakítására.

1.6.2. Közműfejlesztés

Közművenkénti közműfejlesztési feladatok

Az új telekosztással érintett, közművel ellátandó terület a Nyitra utca – Nonn János utca – János utca és az Iglói utca határolja. **Ez a terület mindössze 2 telektömbre bontható (tervezett lakásszám 145 db), (azonban ellátás szempontjából figyelembe kell még venni a Nyitra utca másik felén levő 112011/10 hrsz-al bíró területet is, így összesen 256 db lakással számolunk).**

Vízellátás

A terület vízellátó hálózata a lakópark I. és II. ütemhez tartozó lakóházai létesítését megelőzően lényegében megépültek, jelenleg azonban ágvezetékként funkcionálnak, a János utca - Nonn János utca kereszteződésében levő, tömbtelken mérősítéssel.

A Nonn János utca új telekosztással érintett szakaszán 200 KPE, a Nyitra és Iskola utcában 150 KPE, míg az Iglói u.-ban 150 ac., míg a János u.-ban 200 ac. vezeték üzemel.

Ahhoz, hogy az ágvezeték a továbbiakban körvezetékként funkcionálhasson, a következő hálózati hosszabbításokra lesz szükség:

- Iglói utca-Iskola utca kereszteződésében: 10 fm 150 KPE
- Iglói utca-Nyitra utca kereszteződésében: 6 fm 150 KPE
- József u.-Nonn János u.: 2 fm 150 KPE

A hálózati hosszabbításokat a Fővárosi Vízművek Zrt. által elfogadott kivitelező-, míg a tényleges rákötéseket az üzemeltető végzi.

A korábbi telekosztás mellett a 112011/10, /11, /12 és /13 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában **482**

lakással és 168 m³/d használati vízigénnyel számoltunk, amely a jelenleg tervezett kevésbé intenzív beépítéssel **256 db lakásra és** (a Fővárosi Vízművek Zrt. számítását követve) **98,7 m³/d vízigényre csökken.**

A korábbi intenzív beépítés melletti külső tűzvíz-igénye a 112011/10, /11 és /12 ingatlan vonatkozásában 2200 liter/perc, míg a 112011/13 ingatlan esetében 2400 liter/perc volt.

A telekosztás módosításával a külső tűzvíz-igény maximumát a Nyitra utcában elhelyezett tűzcsap jelenti a 2200 l/perc értékével, miután a telekkiosztás módosításával nem érintett 112011/10 hrsz.-ú ingatlan továbbra is 105 lakással vesszük figyelembe.

A csatolt beépítési helyszínrajzon **3 db föld feletti tűzcsap** került kiosztásra. A tűzcsapok helyszíneit a telepítési környezetben már meglévő tűzcsapok helyzete-, a legnagyobb külső tűzvíz-igénnyel bíró 112011/10 hrsz.-ú ingatlan elhelyezkedése-, valamint az Iskola utcából nyíló zsákutcán át megközelíthető tömbbelső olthatósága szempontjai alapján választottuk ki.

A tűzcsapok helyét a területileg illetékes Tűzvédelmi szakhatósággal(FKI) jóvá kell hagyatni.

Arra vonatkozóan, hogy a tűzcsapokon a védendő objektumra előírt tűzvízhozam ténylegesen is kiadható, a Fővárosi Vízművek Zrt.-től megrendelt méréssel kerül igazolásra.

Szennyvízelvezetés

Az FCSM Zrt. 2016. október hónapban kiadott előzetes tájékoztatásaiban a lakásalapterületek ismerete nélkül, kizárólag a megadott **482 db lakásszám** alapján határozta meg a várhatóan kibocsátásra kerülő szennyvíz mennyiségét.**245,8 m³/d értékben.**

Az új telekosztás és beépítési mód változásával **a lakásszám a két telektömbben és a Nyitra utca mentén lévő 112011/10 hrsz területen összességében 256 db-ra, míg a kibocsátásra számított szennyvíz 141,0 m³/d-ra csökken.**

Az új telekalakításhoz igazodva, nem csak a szennyvíz-bekötővezetékek száma és hossza növekszik meg az önálló ingatlanok számának növekedésével, de a gerinccsatorna hosszát is növelni kell, tekintettel arra, hogy Nonn János utca Nyitra és János utca közötti egyes szakaszain szennyvízcsatornát kell építeni.

A fentiek miatt a szennyvizeknek az Iglói utcai gerinccsatornába, mint befogadóba való bevezetéséhez a DN 300 KG-PVC csővel a Nyitra u.-ból a Nonn J. u.-ba is be kell fordulni összesen 230 fm hosszban-, illetve ugyanígy az Iskola u.-ból szintén a Nonn J. u.-ba kell befordulni összesen 240 fm hosszban.

A fentiekben leírt gravitációs üzemű szennyvízvezetékeknek az Iglói utcai csatornába való bekötését az Iglói utcai 150 ac. vízvezeték helyzete akadályozhatja, amely kedvezőtlen esetben a vízvezeték kiváltását igényelheti az Iglói utca Nyitra u.-i és az Iskola utcai kereszteződéseiben.

A jelen tervben ábrázolt szennyvízcsatorna-szakaszok a terület szennyvizeit (óracsúcs: 14,1 m³/h = 3,9 l/s) 5 ‰-es lejtés mellett, nagy biztonsággal fogják tudni elvezetni.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A Rákospalotai határút 14. sz. ház előtt található Ø 80 cm-es beton csatorna végaknájától a Nonn János u. 5. sz.-ig terjedő csapadékvíz-csatorna szakasz hiányzó elemei – vízjogi létesítési engedély birtokában -- 2018. évben kiegészítésre kerülnek, továbbá hogy a Nonn János utcai gerinccsatorna a lakópark eddig beépítetlen területei felé – KG-PVC anyagból, SN8-as gyűrűmerek mellett – DN 500 (60 fm), DN 400 (110 fm) és DN 300 mm (430 fm) méretben (illetve hosszban) meghosszabbításra kerül.

A Nyitra- és az Iskola utcai gerinccsatornák csapadékvizeit a Nonn János utcai gerinccsatorna fogadja be, és szállítja a József utca irányába.

A közműtervezőnek az FCSM Zrt. Mérnöki Osztályával 2016. októberében folytatott előzetes egyeztetése szerint, – tekintettel az ingatlanfejlesztőnek a terület csapadékvíz-elvezetése tárgyában megvalósított beruházására – a csapadékvizeket nem csak a közterületről, de az ingatlanok tető- és

burkolt felületein összegyülekező csapadékvizeket is be lehet vezetni. Erre az altalaj gyenge vízelnyelő képessége okán szükség is van.

A telekosztás módosításával összefüggésben a fedett terület nagysága inkább csökken, mint növekszik, azonban ezt a kedvező változást a talaj korlátozott vízelnyelő képessége okán a biztonság javára elhanyagoljuk.

Csőfektetési szempontból azonban a növekvő ingatlanok száma miatt, az önálló telekingatlanok növekedése mértékében több csapadékvíz bekötő vezetékkel kell számolni.

A jelen tervdokumentációban bemutatott átmérők mellett, a terület minimum 4 ‰-es lejtéssel épülő csapadékvízvezető rendszere biztonsággal képes a Nonn János u. - Nyitra u. keresztezésében 1 éves gyakoriságú, 15 perces időtartamú csapadékból (101 l/s*ha) összegyülekező 71 l/s hozam kivezetésére.

Földgázellátás

A lakásszám 482 db.-ról 256 db-ra való csökkenésével a beépítési területre korábban számított gázigény 274 Nm³/h értékről **160 Nm³/h-re** illetve 594.000 Nm³/év-ről **348.000 Nm³/év** mennyiségre csökken.

Az egyes ingatlanok tényleges gázcsatlakozásához a gépész tervezőnek a végleges beépítési adatok ismeretében új igénybejelentést kell tennie, és kérnie kell a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.-nek a NONN Invest Kft. részére 2016. november hónapban a 112011/10, /11, /12 és /13 hrsz.-ú ingatlanokra kiadott szolgáltatói válasza felülvizsgálatát.

A telekkiosztás változásával azonban már nem lesz elegendő a 2016. november hónapban kiadott megvalósíthatósági tervben szereplő módon mindössze az Iskola utcába tervezett 60 fm hosszú gáz közcsőhálózatot építeni, illetve az Iglói utcában meglévő 200 PE (N) jelű gáz közcsőhálózatra rácsatlakozni, hanem a közcsőhálózatot a Nyitra- és az Iskola u. teljes hosszában, a Nonn János utcába beforduló módon is, minimum dN 63 PE (esetleg dN110) csőből ki kell építeni.

Villamos energia ellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Rt. Észak-Pesti Üzletigazgatósága.

A terület ellátásának bázisa a Rákosfalva 120/20 kV-os állomás. Az elosztás az állomásról induló 10 kV-os vezetékekkel történik. A 10 kV-os földkábel hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló földkábelrel kiefeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztókat.

A tervezési terület térségében a környező lakóterület ellátására a 10 kV-os földkábelhálózat szintén kiépült.

A tervezési terület távlati villamosenergia igénye 2,75 MW-ra prognosztizálható.

Humáninfrastruktúra

A várható lakosságszám és az ehhez kapcsolódó humáninfrastruktúra igény, a területen a módosítás következtében, mintegy 198 db lakással és 53 db üzlethellyel kevesebb, mint ami a jelenlegi övezet beépítési paraméterei mellett elhelyezhető. Ez a korábbi ellátási szükségletek jelentős csökkenését eredményezi, mind óvodai ellátás, mind általános iskolai ellátás tekintetében.

1.7 A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása

Táj- és természetvédelem

A tervezett módosítás területe nem érintett az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „Natura 2000” területek körével. A módosítás hatálya alá tartozó területek nem részei országos jelentőségű védett, védelemre tervezett természeti területnek és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23.§ (2) bekezdés szerinti ex lege védett területnek sem. A módosítás nem érint helyi jelentőségű természetvédelmi területet, természeti értéket. A terület nem része az OTrT és a BATrT által meghatározott ökológiai hálózat egyik övezetének sem.

A termódosítás a terület településszerkezeti besorolását, területhasználatát, a környezet jó minőségét nem befolyásolja kedvezőtlenül, örökségvédelmi, épített értéket nem érint.

Biológiai aktivitás érték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem igényli, így a fenti jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitás érték csökkenése sem történik.

Zöldfelületek

A módosítás keretében mindkét telektömb területére egységesen az Lk-2/XVI/SZ2 jelű építési övezeti besorolás kerül előírásra, így a vonatkozó építési övezeti előírások alapján a kötelező zöldfelület legkisebb mértéke változatlanul 40% marad, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a jelenleg az I-XVII/L2 jelű építési övezeti besorolású tömb területén 35%-ról 30%-ra csökken.

Várható környezeti hatások a módosítás következtében

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A terv megvalósulása nem jár jelentős környezeti hatással. A javasolt módosításokkal összefüggésben jelentős mértékű, a környezeti állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható.

A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete minden módosítási terület esetén a módosítással érintett területeken belül határozható meg.

A lokális mértékű változtatások a terület és a környezetének közműellátását és közlekedési kapcsolatait érdemben nem befolyásolják.

Levegő

A levegő tisztaságának védelmét a többször módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szabályozza. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Budapest területe a 1. számú, a Budapest és környéke elnevezésű légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

A környezeti levegő minőségét, szennyezettségét alapvetően a terület északnyugati határán lévő Rákospalotai határút gépjárműforgalmából eredő kipufogó gáz, valamint a fölverődő por, továbbá a családiházias beépítésű területen a háztartási tüzelőberendezésekben elégetett szilárd tüzelőanyag és a káros égéstermék keletkezését eredményező háztartási hulladék okozza.

A közelben, a XV. kerületben működő iparterületen jelentős légszennyezéssel járó tevékenység nem folyik, a területen egészségügyi védőtávolság tartását igénylő ipari tevékenység nincs.

A környezeti levegő jó állapotú, a módosítás következtében légszennyező hatás nem várható. A területen jelenleg nincs és nem is tervezett bejelentés kötelezett pontforrás.

Talaj

A terület több mint egy évtizede művelés alól kivett, beépítésre szánt tartalék terület, így a már hatályos tervekben a belterületen kijelölt beépítésre szánt terület nem tartozik a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá. A változtatások nem érintenek termőföldet.

Az építkezés megkezdésének első fázisaként a területet borító humuszos talajt a későbbi hasznosíthatóság érdekében le kell termelni.

Felszíni és felszín alatti vizek

A terület a *felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján **érzékeny**. A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet határozza meg.

A területet teljes közműellátással kell kiépíteni. A terület víziközmű ellátására elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést és a közműves szennyvíz-elvezetést szükséges kialakítani.

A még igénybe nem vett tervezett beépítésre szánt területen a felszíni vizek nyílt szikkasztó árkokban, vagy csak felszínen elszikkadnak. Elválasztott rendszerű csapadékcsatorna hálózat a Rákospalotai határút nyomvonala mentén épült ki, az általa elvezetett vizek befogadója a Rákos patak, végül a Duna.

Környezeti zajhatás, zajterhelés

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló új 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban ZHR) előírásai határozzák meg.

A közúti közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő kisvárosias lakóterület megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint lakóutcától, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló úttól származó zajra 55/45 dB nappal/éjjel értékek; gyűjtőúttól származó zajra 60/50 dB nappal/éjjel, belterületi főúttól (Rákospalotai határút) 65/55 dB nappal/éjjel értékek. A zajra nem érzékeny vegyes, intézményi területek esetén gyűjtőúttól és belterületi főúttól (Rákospalotai határút) származó zajra egyaránt a megengedett zajterhelés határértékei 65/55 dB nappal/éjjel értékek.

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő kisvárosias lakóterület és a zajra érzékeny intézményi terület megengedett zajterhelési határértékei 50/40 dB nappal/éjjel értékek, a vegyes, a zajra nem érzékeny intézményi területek esetén 55/45 dB nappal/éjjel értékek.

A tervezett változtatások a környezeti zaj elleni védelemre vonatkozó jogszabályok előírásainak, a határértékeknek a teljesülését nem befolyásolja kedvezőtlenül.

Hulladékkezelés

A hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a területen adottak. A települési hulladékot heti egyszeri gyakorisággal, szolgáltató bevonásával a fővárosi önkormányzat biztosítja.

A módosítás következtében nem várható a módosítás hatálya alá tartozó és a kapcsolódó területeken sem a hulladékgazdálkodás jellemzőinek változása.

1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

A területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

ÖSSZEFOGLALÁS:

A beruházás megvalósítása érdekében szükséges a kerületi építési szabályzatban (KÉSz) (a Rákospalotai határút – János utca – Iglói utca és József utca által határolt területre) a tanulmányterv képviselő-testületi elfogadását követően, a kapcsolódó településrendezési szerződés elfogadásával, a tervben rögzített tervezett változások megjelenítése, még a KÉSz elfogadását megelőzően.

Sári Tamás
1149 Budapest
Nagy Lajos király útja 212. II/17.
Tel.: +36/30 358-0126

BUDAPEST XVI. ker.
belterület
Adatszolg. iktatószáma: 7206/3206/2017
T-90228

Munkaszám: 44/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 112011/7 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
M=1:2000

Címkoordináták				Címkoordináták				Címkoordináták				Címkoordináták			
HRSZ	psz	Y	X	HRSZ	psz	Y	X	HRSZ	psz	Y	X	HRSZ	psz	Y	X
112011/34	1	658481	243323	112011/36	1	658607	243199	112011/38	1	658357	243030	112011/40	1	658269	243132
112011/35	1	658603	243318	112011/37	1	658457	243097	112011/39	1	658250	243083	112011/41	1	658372	243239

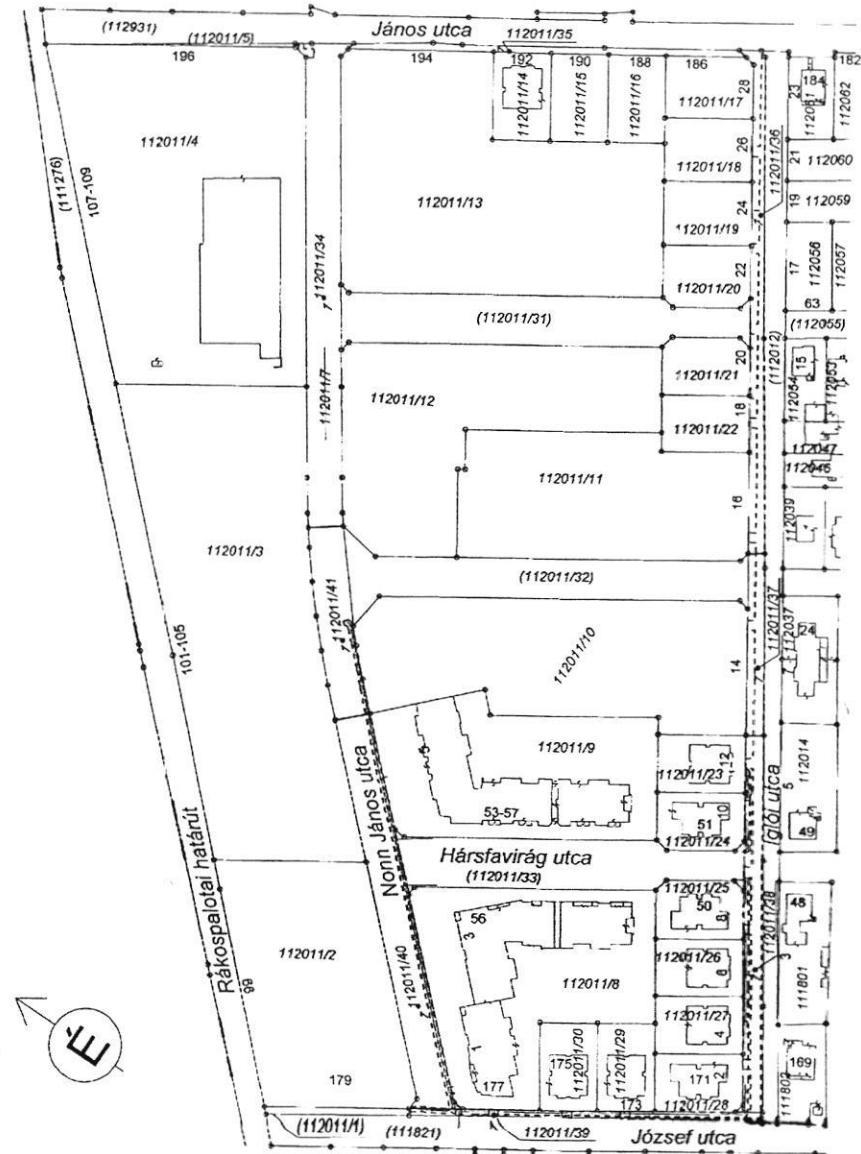
Változás előtt						Változás után												
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK		Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok		Megjegyzés				
	jel	műv. ága					Min. o.	ha. m	Min. o.	ha. m		13						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14					
112011/7	-	kivett, út	-	0.9579	-	112011/34	-	kivett, út	-	0.2721	-	Vt-739/2009 4776/2010.04.20 vezetékjog 22 m ² VMB-26/2011 4962/2012.02.03. vezetékjog 1 m ²						
						112011/35	-	kivett, út	-	0.0419	-	-						
						112011/36	-	kivett, út	-	0.1103	-	55176/1/2008/08.04.15. vezetékjog 367 m ²						
						112011/37	-	kivett, út	-	0.0487	-	55176/1/2008/08.04.15. vezetékjog 283 m ²						
						112011/38	-	kivett, út	-	0.1149	-	55176/1/2008/08.04.15. vezetékjog 656 m ² VMB-28/2011 74314/3/2012.04.12 vezetékjog 250 m ²						
						112011/39	-	kivett, út	-	0.0368	-	55176/1/2008/08.04.15. vezetékjog 41 m ² VMB-7/2010 51313/3/2010.05.14 vezetékjog 6 m ² VMB-28/2011 74314/3/2012.04.12 vezetékjog 287 m ²						
						112011/40	-	kivett, út	-	0.2251	-	VMB-7/2010 51313/3/2010.05.14 vezetékjog 4 m ² VMB-28/2011 74314/3/2012.04.12 vezetékjog 330 m ²						
						112011/41	-	kivett, út	-	0.1081	-	VMB-28/2011 74314/3/2012.04.12 vezetékjog 65 m ²						
Összesen:					0.9579	-	Összesen:					0.9579	-					

A változás a karakunknak megfelelően történt:
Készítő: Sári Tamás
Földmérő igazolvány száma: 3730
Minőségét tanúsító: Sári Tamás
Ing.rend.min.sz: 2288/2016

*ELMŰ hálózati Kt.
1132 Budapest, Váci út 72-74.
** FÖGÁZ Földgázelosztási Kt.
1081 Budapest, Kőztársaság tér 20.
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.
2016. MÁRC. 02.
Budapest, 2016. márc. 02. nap.
P.H. Záradékoló: Zsámboki Zoltán
Ing.rend.min.sz: 1555/1998

Sári Tamás
1149 Bp., Nagy Lajos király útja 212-214. 2.am.17.
Adószám: 67106914-1-42
Név.sz: 43361969 KATÁS vállalkozó

Sári Tamás
földmérő mérnök
Tel.: +36/30 358-0126
I.r.m.szám: 2288/2016



F. S. WEUTNER

8. melléklet

EGYSÉGES SZERKEZETŰ EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

1 / 9

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.

EGYSÉGES SZERKEZETŰ 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:	7010011 11051691 00000000
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

I. A felek rögzítik, hogy egymással 2017. március 03. napján „Együttműködési megállapodás” megjelölésű okiratot írtak alá, amely a felek 2018. február 19. napján módosítottak, továbbiakban „Együttműködési szerződés”.

II. Az Együttműködési szerződés módosításának és egységes szerkezetbe foglalásának oka

- egyrészt, hogy budapesti belterületi 112011/11; 112011/12 és 112011/13 és a kapcsolódó, a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező telekalakítási vázrajz szerint kialakuló 112011/34; 112011/35; 112011/36, valamint a 112011/31 (Iskola utca) helyrajzi számú ingatlanok esetében a Beruházó az Építési szabályzatot módosítani kívánja, azok tekintetében Felek önálló okiratban Településrendezési szerződést kötnek.
- másrészt, hogy a korábbi Együttműködési megállapodásban rögzített 112011/10 helyrajzi számú ingatlanra a 110 lakásban rögzített helyett, 141 lakásos felépítményt kíván építeni.
- harmadrészt, hogy a korábbi együttműködési megállapodásban rögzített határidők is módosulnak.

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

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

III. Beruházó az Együttműködési megállapodás okiratban 70.000.000,- Ft, azaz hetvenmillió forint közcélú kötelezettségvállalást tett az Önkormányzat javára, amelyet 2017. október 02. napján az Önkormányzat részére megfizetett.

IV. A Felek rögzítik, hogy a Felek által előzetesen egyeztetettek szerint a Budapest belterület 112011/7 helyrajzi számú „kivett út” az 1. számú mellékletben foglalt vázrajz szerint megosztásra kerül.

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

A jelen szerződés tárgya a Zebra Lakópark Ingatlanfejlesztéssel összefüggésben a felek együttműködése, melynek során a Beruházó 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.

A jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok: 112011/10 helyrajzi számú - továbbiakban „Lakópark Telek” - ingatlan, valamint az 1. számú melléklet szerint a 112011/7 helyrajzi számú Nonn János utca telekalakítása kapcsán kialakuló alábbi ingatlanok:

- budapesti belterületi 112011/33; 112011/38; 112011/39; 112011/40 helyrajzi számú ingatlanok, továbbiakban „Közút Ingatlan I.”.
- budapesti belterületi 112011/32; 112011/37; 112011/41 helyrajzi számú ingatlanok, továbbiakban „Közút Ingatlan II.”.

1. BERUHÁZÓ INGATLAN FEJLESZTÉSE

Felek megállapodnak, hogy a Beruházó a 112011/10 helyrajzi számú ingatlanon 141 lakás megépítésre (továbbiakban „III. ütem”) jogosult.

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 (csapadékcsatorna, 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.

2.2. Közút Ingatlan I. tulajdonba adása

Beruházó jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Közút Ingatlan I. megjelölésű ingatlanokat a jelen szerződés megkötésekor megtekintett állapotában legkésőbb 2018. december 31. napjáig, térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, azt az Önkormányzat köteles tulajdonba venni, amennyiben azok használatbavételi engedélyre rendelkezőre 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, 2018. 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 zöldsáv helyett az útpálya szélében kell a befogadó aknáig vezetni

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

A Beruházó vállalja az Ingatlanfejlesztés III. ütemének megépülésével párhuzamosan az ahhoz kapcsolódó Közút és Közműhálózat kiépítését. Felek megállapodnak, hogy a Közút Ingatlan II. telkeken a 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. ütemhez kapcsolódó Közút Ingatlan II. telkeken szükséges Közműhálózat fejlesztési leírását, műszaki dokumentációt (un. genplan, korábbi útterv) Felek az Együttműködési megállapodás 4. sz. mellékletében rögzítették.

A Felek abban állapodnak meg, hogy a III. ütemhez kapcsolódó Közút és Közműhálózat II-t a Beruházó 2020. 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 III. ütem kapcsán ténylegesen létesítendő Közút és Közműhálózat végleges műszaki dokumentáció tartalmát a konkrét fejlesztés indulását megelőzően, a III. ütem építési engedélyezési eljárása keretében aktualizálják, véglegesítik.

Felek megállapodnak, hogy Beruházó a Közút Ingatlan II. telkeken kialakítandó Közutat és Közműhálózatot a teljes projekt ütemeihez tartozóan, a III. ütem tekintetében legkésőbb 2020. december 31-éig köteles megvalósítani, az ütemekre vonatkozó, építési engedélyben foglaltak szerint. Felek rögzítik, hogy Közút Ingatlan csak a Közút és Közműhálózat teljes körű kiépítését, a Közműhálózat szolgáltatók részéről történt végleges üzemeltetése átvételét követően adható az Önkormányzat tulajdonába.

A Közút és Közműhálózat II. tekintetében az átadási határidő a Lakópark Telken megépült felépítmény használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedésével megegyező határidejű, amely legkésőbb 2020. december 31. napja.

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 útervben 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 megkezdeni, 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. BANKGARANCIA, ZÁLOGJOG

3.1. Zálogjog / I-II. ütem biztosítása

Felek rögzítik, hogy az Együttműködési szerződésben Beruházó 2.3 pontbeli vállalásának (elmaradt beruházások pótlása) elmaradása esetére 42.000.000,- Ft azaz Negyvenkettő millió forint összegű nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettséget vállalt. 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 alapítottak az Önkormányzat javára 42.000.000,- összeg erejéig a 112011/10. hrsz.-ú ingatlanon, az Együttműködési szerződés alapján. A Felek rögzítik, hogy a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlési engedélyét a közjegyző bizalmi őrzésébe helyezték. A közjegyzői eljárás költsége a Beruházót terheli.

3.2. Zálogjogok / a III. ütem Közút és Közműhálózat fejlesztésének biztosítása

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

A Felek rögzítik, hogy az Együttműködési Megállapodásban a budapesti belterületi 112011/10, 112011/11; 112011/12 és 112011/13 helyrajzi számú ingatlanokra Beruházó 2.4 pontbeli vállalásának elmaradása esetére ütemenként 50.000.000,- Ft összegű nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettséget vállalt. A kötbérfizetési kötelezettségek biztosítására a Felek I. ranghelyi jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak az Önkormányzat javára ingatlanonként 50.000.000,- Ft összeg erejéig. A III. ütem beruházásához kapcsolódó Közút Ingatlan II. telkein kialakítandó új közút és közműfejlesztés kapcsán került bejegyzésre a 112011/10 hrsz.ú ingatlanon 50.000.000, Ft összeg erejéig. A Felek rögzítik, hogy valamennyi jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlési engedélyét a közjegyző bizalmi őrzésébe helyezték. A közjegyzői eljárás költsége a Beruházót terheli.

3.3. Figyelemmel arra, hogy a felek a jelen szerződés „Előzmények” pontjában rögzített szándékuk alapján a budapesti belterületi 112011/11, 112011/12 és 112011/13 helyrajzi számú ingatlanok kapcsán Településrendezési megállapodást kötnek, melyben a közút és közműhálózat fejlesztésének biztosításra jelzáloggal és terhelési és elidegenítési tilalommal biztosított nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettséget vállalnak a 112011/12 és 112011/13 helyrajzi számú ingatlanokra 75.000.000,- Ft összeg, összesen 150.000.000,- Ft erejéig, Felek megállapodnak, hogy a 112011/11, 112011/12 és 112011/13 helyrajzi számú ingatlanokra már bejegyzett jelzálogjogok és terhelési és elidegenítési tilalmak megszűnnek, a közjegyzői letétből kiadásra kerülnek, amennyiben a 112011/12 és a 112011/13 helyrajzi számú ingatlanokra előbbi új jelzálogjog bejegyzésre került. A közjegyzői eljárás költsége a Beruházót terheli.

3.4. A Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a Közút és Közműhálózat II. 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 maximum összességében 12 hónapnyi 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. A Felek nem teljesítés alatt értik azt is, ha a Beruházó ellen felszámolási vagy csődeljárás indul, illetve ha az ingatlanra vonatkozóan bármilyen jogcímen végrehajtási jog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

3.5. 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 2022. január 31-ig kell szóljon és érvényesítésének feltétele, hogy az adott bankgaranciával biztosított Lakópark Telket érintően a Közút és Közműhálózat átadása 2020. december 31-ig ne történjen meg. Az Önkormányzat a Beruházó kötelezettségének teljesítését (átadás-átvétel) követően az adott bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Beruházónak.

3.6. A Felek megállapodnak, hogy a Lakópark Teltek 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) a 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 3.5 pont szerint bankgaranciával kiváltotta.

Az Önkormányzat a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási törlésre alkalmas törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát az azzal érintett ingatlan vonatkozásában külön-külön a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg közjegyzői letétbe helyezte, 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 kötbérfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, és ezt hitelt érdemlően igazolta (5) az Önkormányzat az Ingatlanfejlesztés beépítési paramétereit hátrányosan módosította illetve Változtatási tilalmat rendelt el (4.2.4. pont).

3.7 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 3-4. 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 tény, 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.

4. AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGEI

4.1 A Közút Ingatlanok II.-n végzett beruházással kapcsolatos kötelezettség

4.1.1. Az Önkormányzat az elkészült Közút Ingatlanok II.-t – amennyiben azok a tervdokumentációknak, műszaki leírásoknak, jogerős építési engedélyeknek megfelelően készültek el, a sikeres, hiba- és hiánymentes műszaki átadás-átvétel megtörtént és a 3.7 pont szerinti jótállási bankgarancia engedményezésre került – köteles a Beruházótól haladéktalanul átvenni, az átadás-átvételtől teljesítés igazolást Beruházó részére 3 munkanapon belül kiállítani.

4.2. 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.

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

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

4.2.3. 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.

4.2.4. Az Önkormányzat kijelenti, hogy nem áll szándékában az Ingatlanfejlesztésben érintett terület beépítési paramétereit megváltoztatni, illetve változtatási tilalmat újra elrendelni. 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 az Előzmények III. pontjában foglalt közcélú kötelezettségvállalást 30 napon belül visszafizetni, valamint a beruházó az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30 § szerinti az illetékes Kormányhivatal vagy Bíróság által a részére kötelezőként megállapított kártalanítási vagy kisajátítási kötelezettséggel tartozik.

4.2.5. 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 az Előzmények III. pontja szerinti kötelezettségének, a megfizetett összeget az Önkormányzat köteles Beruházó írásos felszólítása alapján 5 munkanapon belül visszafizetni.

5. EGYEBEK

5.2. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat a 3.2 és/vagy 3.3 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	Vállalt fejlesztés	Hrsz.:	Várható beruházás
I.-II	Elmaradt közműberuházás (csapadékcsatorna)		2018. december 31.
III.	Közút Ingatlan II. telkein új közút és közműhálózat fejlesztés	112011/10	2020. december 31.

5.3. Felek rögzítik, hogy Beruházót a Társasház Telek illetően kizárólag az Előzmények III. pontja szerinti kötelezettség terheli, de teljes körűen megilletik a jelen együttműködési megállapodás szerinti jogok.

5.4. 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.

5.5. Felek megállapodásnak abban, hogy a jelen szerződés kizárólag írásban, kizárólag erre a célra készített okirat útján történő módosítása bír hatállyal. Jelen szerződés alkalmazásában minden értesítés, nyilatkozat írásban, személyesen, futár útján, ajánlott-tértivevényes 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 tértivevényes elküldés esetén a tértivevényen feltüntetett kézbesítési időpont, vagy amennyiben a tértivevény a fenti címről (címváltozás előzetes, írásbeli bejelentése esetén a bejelentett új címről) „nem kereste”, „elköltözött”, címzett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza, a postára adástól számított 30. napon tekintendő közöltnek.

5.6. 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.

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

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. Jelen egységes szerkezetű együttműködési megállapodást a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (.....) Kt. számú határozatban kapott felhatalmazás alapján írja alá a Polgármester.

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

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

5.11. Amennyiben a Településrendezési szerződésben Beruházó által kért KÉSZ módosítás 2018. szeptember 01-ig nem emelkedik jogerőre, és Beruházó a Településrendezési szerződéstől eláll, Felek jelen szerződést 30 napon belül az alábbi tartalommal közokiratban módosítják:

- az szerződés tárgya/hatálya kiegészül a 112011/11, 112011/12, és 112011/13 helyrajzi számú ingatlanokkal (IV , V. és VI. ütem) és az 1. számú melléklet szerinti vázrajzon szereplő 112011/34, 112011/35, 112011/36, és 112011/31 helyrajzi számú ingatlanokkal,
- a szerződés kiegészül a IV.; V. és VI. ütemekhez kapcsolódó Közút és Közmű építési kötelezettségével, továbbá az ezekhez kapcsolódó megvalósítási és biztosíték érvényesítési határidők az eredeti Együttlüködési szerződésben rögzítetthez képest 1 évvel kitolódnak,
- valamint a Módosított Együttlüködési szerződésben az I. ütem kapcsán biztosított 31 lakás többlet a VI. ütem terhére levonásra kerül, az építhető összes lakásszám változatlanul hagyása mellett és a várható ütemezés módosul. (Szerződés Tárgya pont):

Ütem	Lakás (db)	Hrsz.:	Várható beruházás
III.	141	112011/10	2019. -2020.
IV.	70-90	112011/11	2020. -2022.
V.	100-120	112011/12	2021. -2023.
VI.	120-149	112011/13	2022. - 2024.
Összesen:	445 + 50 üzlethelység		

Budapest, 2018.hó napján.

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

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

Településrendezési szerződés

amely létrejött Budapesten, 2018. (...) (...) napján az alábbi felek:

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:	7010011-11051691-00000000
Képviseli:	Galambos Tibor és Szász János Tibor ügyvezetők

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

(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 Kerületi Építési Szabályzat alkotására a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által 112011/11; 112011/12; 112011/13; 112011/14; 112011/15; 112011/16; 112011/17; 112011/18; 112011/19; 112011/20; 112011/21, 112011/22; valamint a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által kialakítás alatt álló, jelen szerződésszámú mellékletében szereplő változasi vázrajzon szereplő 112011/34, 112011/35, 112011/36 hrsz szerinti, valamint a már kialakított és bejegyzett 112011/31 hrsz szerinti megnevezésű ingatlanok [továbbiakban „**Szabályozási Terület**”] melyek közül Beruházó tulajdonát képezi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által 112011/11; 112011/12; 112011/13; [továbbiakban „**Beruházói Ingatlan**”] valamint a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által kialakítás alatt álló, jelen szerződés ... számú mellékletében szereplő változasi vázrajzon szereplő 112011/34, 112011/35, 112011/36 hrsz szerinti [továbbiakban „**Járda Ingatlanok**”], valamint a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által kialakítás alatt álló, jelen szerződés számú mellékletében szereplő változasi vázrajzon szereplő hrsz szerinti és a már kialakított és bejegyzett 112011/31 hrsz szerinti [továbbiakban „**Beruházói Utak**”] vonatkozásában.
- (B) Beruházó **Beruházói Ingatlan** beépítését és további fejlesztését tervezi,
- (C) Az Önkormányzat a településrendezési eszköz kidolgozása során kész figyelembe venni a Beruházó fejlesztési céljait,
- (D) Felek alapelveként elfogadják, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége és így a jelen szerződés tárgya jogalkotás (egyéb közjogi aktus) nem lehet, így a jelen szerződésben részletesen meghatározott új Kerületi Építési Szabályzat (Továbbiakban: **ÚJ KÉSZ**) 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 KÉSZ** elfogadása - mint feltétel - beállta esetére hatályosulnak, illetve ezek hiányában nem érvényesülnek,
- (F) Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogaikat és kötelezettségeiket az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni,

EZÉRT

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

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 **Ingatlan:** a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által Budapest, kivett 112011/11; 112011/12; 112011/13; 112011/15; 112011/16; 112011/17; 112011/18; 112011/19; 112011/20; 112011/21, 112011/22 beépítetlen megnevezésű ingatlanok valamint ezek megközelítéséhez, feltáráshoz és közművesítéséhez szükséges a jövőben közforgalmú útként Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által kialakítás alatt álló, jelen szerződés számú mellékletében szereplő változási vázrajzon szereplő 112011/34 hrsz szerinti, valamint a már kialakított és bejegyzett 112011/31 hrsz szerinti közforgalmú útként kialakítandó ingatlanok (továbbiakban együttesen a „**Beruházói Ingatlan**”). Beruházó kizárólagos tulajdonát képezi a **Szabályozási Területen** található a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal által Budapest kialakítás alatt álló, jelen szerződésszámú mellékletében szereplő változási vázrajzon szereplő 112011/35, 112011/36 hrsz szerinti ingatlanok melyek az Önkormányzat tulajdonában álló 112931 hrsz-ú János u., valamint 112012 hrsz-ú Iglói utca közterület/közút besorolású ingatlanok területéhez kerülnek csatolásra jelen megállapodásban foglaltak szerint, az ezeken a Beruházó által tett vállalások teljesítését követően (továbbiakban együttesen „**Járda Ingatlan**”)

1.2. **Beruházás:** Beruházó a **Beruházói Ingatlanon** ingatlanfejlesztést kíván végezni, amely kiterjedne a Beruházói Ingatlan lakóterület funkcióban történő beépítéséhez kapcsolódó szabályozás megváltoztatására és ehhez szükséges infrastruktúra, közlekedési kapcsolatok kialakítására a amennyiben szükséges a mindenkor érvényes építésügyi engedélyek alapján, illetve az építésügyi előírások és feltételek 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 a Szabályozási Terület tekintetében a Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályairól szóló 47/1998. (X.15.) („**BVKSZ**”) rendelete, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv [„továbbiakban: **FSZKT**”], 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 6/2005. (II. 21.) önkormányzati rendelete a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet módosításáról és a Budapest, XVI. kerület Rákospalotai határút - János utca - Iglói utca - József utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról (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 az Önkormányzat Budapest Főváros XVI. Kerületének teljes közigazgatási területére vonatkozóan új Kerületi Építési Szabályzatot készít, melybe KÉSZ jelen szerződés keretein belül beépíteni a Szabályozási terület jelen szerződés szerinti tervezett módosítását, azonban az **ÚJ KÉSZ** jóváhagyása illetve az **ÚJ KÉSZ** jelen szerződés 1. számú mellékletében és a szerződésben rögzített feltételek alapján a **Szabályozási Területre** vonatkozó ezzel egyező tartalmú elfogadása, a Beruházó igényeinek figyelembevétele az Étv 7 § (3) bekezdése és 14 §-a alapján és feltételei szerint, a fejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet felhatalmazás alapján az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és jogköre, az előírt véleményezési eljárás lefolytatását követően és ennek eredménye szerint.

1.3.2. Felek rögzítik továbbá, hogy az összvárosi érdekű, illetve a fővárosi szabályozási szintű településrendezési eszközöket érintő részeiben csak Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével összhangban lehetséges, azonban jelen szerződésnek legjobb tudomásuk szerint ez nem lehet folyománya.

1.3.3. Beruházó tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az új teljes kerületi **ÚJ KÉSZ** a Beruházó által kezdeményezett, a Szabályozási Területre vonatkozó tartalommal történő elfogadása érdekében a jelen településrendezési szerződés alapjául szolgáló, tanulmányterv és beépítési terv tartalmi elemeit magába foglaló szöveges és rajzi dokumentáció előkészítésével kapcsolatosan felkérte a **Z.É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaságot** (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, **ÚJ KÉSZ** 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 **Meglevő ÉSZ** és **KVSZ** szerint **Beruházói Ingatlanokra** a jelen szerződés 1. számú mellékletének 10. oldalán is rögzített építési övezeti, besorolás és építési feltételek (bruttó szinterületi mutató, legnagyobb beépítési magasság, beépítési mérték illetve a további, a **Meglevő Ész**-ben meghatározott építési feltétel) irányadóak.

1.5. **Ügyleti cél:** Felek kölcsönösen kifejezik, hogy a jelen szerződéssel elérni kívánt céljuk az Önkormányzat **ÚJ KÉSZ** útján elérni kívánt településrendezési céljai, valamint a Beruházó **Beruházói Ingatlan** fejlesztésével kapcsolatos fenti 1.2. pont szerinti céljai összehangolása, kölcsönös elősegítése, valamint a Beruházó ezzel összefüggő települési, infrastrukturális hatásokra tekintettel tett kötelezettségvállalásainak rendezése.

1.6. **Jelen szerződés tárgya:** Felek az **Étv. 30/A §** alapján jelen szerződést a **ÚJ KÉSZ**-re és a **KVSZ** területi vagy egyéb hatályának 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 a **ÚJ KÉSZ** jelen szerződésben foglalt feltételekkel történő kihirdetésének napját követő napon lép hatályba.

2. A TERVEZETT KÉSZ JELEN SZERZŐDÉSBEN FOGLALT TARTALOMMAL TÖRTÉNŐ ELFOGADÁSA

2.1. A Szabályozási területre vonatkozóan **ÚJ KÉSZ előkészítése:** Felek megállapodnak, hogy az **ÚJ KÉSZ** valamint az ezek alapjául szolgáló hatástanulmányok elkészítésére Önkormányzat a Budapest Főváros XVI. Kerületének teljes közigazgatási területére megbízást adott, így az **ÚJ KÉSZ** jelenleg előkészítési fázisban van. A jelen szerződésben foglalt szerződési cél elérése érdekében ezen előkészített tervezeteket Önkormányzat átdolgoztatja az általa a teljes **ÚJ KÉSZ kidolgozásával megbízott tervezővel** a Beruházó teljes költségviselése mellett. Önkormányzat ezen felmerülő pluszköltségeinek viselése oly módon történik, hogy ezt az Önkormányzat az **ÚJ KÉSZ** Képviselő-testületi előterjesztését megelőzően Beruházó részére továbbszámlázza. Beruházó kifejezetten vállalja, hogy a jelen szerződéssel előkészíteni és

kezdeményezni kívánt **ÚJ KÉSZ** módosítás elmaradása vagy Beruházó céljaitól eltérő végrehajtása nem érinti a Beruházó kötelezettségeit ezen költségek viselésére.

Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésre tekintettel az **ÚJ KÉSZ** tervezete a és erre vonatkozó javaslat a **Szabályozási Területre** úgy kerül elkészítésre, hogy a **Beruházói Ingatlanra** irányadó **Meglévő Építési Feltételek** a jelen szerződés 1. számú mellékletében rögzített célzott építési feltételekre (több lakóegység/rendeltetési egység építésének lehetősége, megváltozott beépítési mérték, és szintterületi mutató, megváltozott minimális zöldfelületi mérték illetve további, Meglévő Szabályozási Tervben szabályozandó építési feltétel) kerüljenek módosításra. Az 1. számú melléklet a kívánt módosítás funkcióit, paramétereit, lakosság szám tekintetében várható következményeit összehasonlító módon is bemutatja.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzatnak az **ÚJ KÉSZ** 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 és ezek alapján az **Önkormányzat** kezdeményezi az **ÚJ KÉSZ** jóváhagyását.

2.3. Felek együttműködése: Felek vállalják, hogy a **ÚJ KÉSZ** jelen szerződésben foglaltak szerintiekkel kiegészített a Szabályozási Területre vonatkozó magalkotása során szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy a **ÚJ KÉSZ** célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

2.4. Együttműködés a véleményezési eljárással kapcsolatosan: Felek továbbá vállalják, hogy amennyiben akár a **ÚJ KÉSZ-re** vonatkozó véleményezési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a **ÚJ KÉSZ a Szabályozási Területet érintő jelen szerződés szerinti megalkotása** 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.

2.5. ÚJ KÉSZ előterjesztése: Önkormányzat vállalja, hogy a fenti 2.2.-2.4 pont szerinti véleményezési eljárást követően a jelen szerződésnek megfelelően a Szabályozási Területen a jelen szerződésben foglaltak szerint a **ÚJ KÉSZ-t** az Önkormányzat Képviselő testülete elé terjeszti, és képviseli a településrendezési eljárás során.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés kizárólag a szigorúan vett Szabályozási Területre vonatkozó szabályozást érinti, még a szomszédos helyrajzi számokkal kapcsolatosan sem lehet Beruházónak jelen szerződés alapján igénye, javaslata.

2.6. ÚJ KÉSZ hatályba lépése: Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésnek megfelelő **ÚJ KÉSZ** hatályba lépéséről az Önkormányzat írásban értesíti a Beruházót.

2.7. ÚJ KÉSZ tartalma: A **Beruházói Ingatlanon** belül kialakul, az 1. számú mellékletben szereplő telepítési tanulmánytervben (szabályozási koncepció) feltüntetett, megközelítőleg 37.400m² területen a tanulmányterv 1.3 pontjában szereplő Telekalakítási Javaslat rajzi munkarész szerint Lk-2 kertvárosi lakóterület, mely építési telkein 1 lakóépület, legalább 2000 m² nagyságot elérő telekméret esetén egy építési telken legfeljebb 2 lakóépület építhető. Az építési övezetben minden 200 m² telekméret után 1 db, de legfeljebb 10 lakás létesíthető.

Lakófunkció nélküli épület a területen nem építhető. Az építménymagasság maximum 7,5 m. A beépítési százalék 30%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, a szintterületi mutató 0,7. A kialakítható legkisebb teleknagyság 800 m².

A Beruházói ingatlanon belül, ezen telkek feltárásához szükséges közútként kialakul a korábban tervezett utca, ami az Iskola utca folytatása, azonban a korábbi szabályozáshoz képest keskenyebb, 12 m szélességű utcaként. Az Iskola utca folytatásaként, oldalirányban kialakuló új közút ingatlan a kialakuló Iskola utcához igazodó szélességű útszakasz, mely a tanulmánytervben szereplő módon, zsákutca.

Kialakítandó lakásszámhoz tartozó parkolást minden esetben a telken belül kell megoldani.

2.8. ÚJ KÉSZ megíúsulása vagy eltérő fogadtatása: Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés és ebből eredő szolgáltatás tárgya jogalkotás vagy közhatalmi aktus (meghatározott tartalmú KÉSZ vagy egyéb jogszabály elfogadása) nem lehet így amennyiben az ÚJ KÉSZ 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 mint feltétel beállta esetére hatályosulnak, illetve ezek hiányában nem érvényesülnek.

Felek rögzítik azt is, hogy amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás során közöttük nem jön létre megállapodás az ÚJ KÉSZ és a KVSZ módosításának tartalma tekintetében, Felek a szerződés fenntartása vonatkozásában egyeztetnek egymással; ennek sikertelensége esetén bármelyik fél jogosult a szerződést 15 napos határidővel felmondani. Amennyiben a ÚJ KÉSZ és a KVSZ módosítására 2019. 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 2020. március 01. napján minden külön nyilatkozat nélkül megszűnik.

3. BERUHÁZÓ KÖZÉRDEKŰ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSA

3.1. Közérdekű kötelezettségvállalások: Felek tudomással bírnak arról, hogy az ÚJ KÉSZ a Szabályozási területen a jelen szerződés szerinti megalkotása az Önkormányzat részéről egyrészt előkészítő munkát igényel, másrészt a Beruházói Ingatlan beépítés ennek intenzitását és így a Beruházói Ingatlanon megvalósításra kerülő fejlesztések használóinak, szolgáltatásaik igénybevevőinek számát növelheti, így ezen körülményekre figyelemmel és az ÚJ KÉSZ jelen szerződésben foglaltak szerinti 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 az ÚJ KÉSZ hatályba lépésével lépnek hatályba – kivéve a jelen szerződés kifejezett eltérő rendelkezését – (ennek megíúsulása esetén a feleket nem jogosítják és nem kötelezik). Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen pontban szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás vagy nem tevés ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt vagy biztosít a Beruházó vagy annak tagjai tisztviselői részére. A közcélú felajánlások kizárólag a jelen szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás vagy ezekre való 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. Úthálózat és közművek: Beruházó rögzíti szándékát, hogy a Beruházói Ingatlan fejlesztése során, ennek részeként és ehhez igazodva kész vállalni

3.2.1. Egyrészt a Beruházói Ingatlanból telekalakítás útján kialakítandó lakóingatlanok feltárásához, megközelítéséhez szükséges út kialakítását, és ennek közforgalom céljára történő megnyitását valamint az Önkormányzat részére térítésmentesen történő átadását, a 33/2004. (IX.28.) Ök. rendelet (továbbiakban: „**Vagyonrendelet**”) 14. § (1) bekezdésében foglaltak szerint 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, tűzvízhálózat, gázvezeték, elektromos energiaellátás, a továbbiakban együttesen: „**Közműhálózat**”) a **Meglévő Ész és Meglévő Szabályozási tervben** foglalt, illetve az ezen jogszabály helyébe lépő jogi szabályozásban foglalt feltételek betartásával, melynek költségeit teljes egészében az vállalja. Ezen kötelezettségét a Beruházó a 2020. december 31.-éig köteles teljesíteni, a jelen szerződésben rögzítettek szerint.

3.2.2. Harmadrészt amennyiben a **Közút** vagy **Közműhálózat** ingyenes átadásával kapcsolatosan bármilyen egyéb költség (áfa, tulajdonjog átadás költsége stb.) felmerülne, azt szintén Beruházó viseli.

3.2.4 Negyedrészt Beruházó vállalja a Járdá Ingatlanok megépítését 2020. december 31.

3.3 Beruházó viseli a telekalakítással, valamint az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget. Beruházó a Közutat kizárólag az Önkormányzat jóváhagyásáról szóló a Polgármester által záradékolt tervek szerint jogosult megépíteni, a záradékot a Polgármester kizárólag a Közút megépítésének megkezdése előtt jogosult kiadni.

3.4. Az Önkormányzat egy adott hrsz alatt felvett út üzemeltetési feladatait kizárólag tulajdonjogának bejegyzését követően látja el. Önkormányzat rögzíti, hogy a **Járda Ingatlanokat** az Önkormányzat tulajdonában álló 112931 hrsz-ú és 112012 hrsz-ú kivett közterület besorolású ingatlanokhoz csatolni kívánja.

3.5. Önkormányzat rögzíti, hogy a 112011/35 hrsz –ú, és a 112011/36 hrsz-ú utakat valamint a kialakuló a Beruházói Ingatlanon belül jelen telepítési tanulmánytervben útként kialakítandó ingatlanokat kizárólag abban az esetben veszi át, és veszi tulajdonába amennyiben a teljes **Közműhálózatot** a Szolgáltatók hivatalosan, tulajdonba és végleges üzemeltetésre átvették, és amennyiben a kialakításra kerülő út Budapest Főváros XVI. Kerület Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya által minőségi kifogások nélkül átvételre került, valamint jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

3.6. A Beruházó vállalja a fentiek körében a teljesség igénye nélkül, többek között a minőségi útalap készítését az Önkormányzat által előírt módon és minőségben, azzal, hogy az érintett útszakaszon, a Beruházó a teljes utat kiépíti (szegélyek, útburkolatok, járda, zöldsáv, csapadékvíz elvezetés megoldásával). Az úthálózat tervezettségével, engedélyeztetésével, használatbavételével kapcsolatos feladatok és költségek (ideértve minden esetlegesen fizetendő adót, díjat, illetéket, stb.) a Beruházót fogják terhelni.

3.7. Beruházó ehhez kész a meglévő hálózatok szükséges közmű és úthálózatfejlesztésének megvalósítására, a szolgáltató által kijelölt ponttól a kialakítandó építési telkekig – az elfogadott szabályozási terv szerint és a mindenkor érvényes építési szabványoknak megfelelően, legfeljebb **2020. december 31-éig**

Beruházó fenti kötelezettségei akkor **2020. december 31-éig** akkor tekinthetők teljesítettnek, ha a **Közműveket** tehát a közműhálózatot és a közvilágítási hálózatot a szolgáltatók tulajdonba és végleges üzemeltetésre átvették, és az erről szóló szolgáltatói nyilatkozat az Önkormányzatnál bemutatásra került. Felek rögzítik, hogy a közmű és közvilágítási hálózat kialakításával fejlesztésével és azok a szolgáltatók részére történő átadásával 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.

3.8. Út- és járdaépítés csak összközműves szakaszokon történhet. Beruházó út és közműépítési 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, csapadékvíz elvezetési és tűzvíz rendszer kialakítási 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.

3.9. 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 – kivéve garanciális, vagy szavatossági igények, kivitelezési hibákból, vagy a jölteljesítés elmulasztási miatt adódó igények – nem illeti meg.

3.10. Beruházónak a használatbavételi engedélyt a közművekre, a forgalomba helyezési engedélyt a járdára és az útra, a szolgáltatók fentiek szerinti tulajdonba vételre vonatkozó aláírt szerződését, és a végleges üzemeltetésbe vételre vonatkozó igazolását a Közút átvételét megelőzően át kell adnia az Önkormányzat részére. A Beruházónak a közműveket a közműszolgáltatóknak illetve a Főváros Önkormányzatnak tulajdonba és üzemeltetésre a Közút átvételét megelőzően át kell adnia.

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

3.12. 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.

4. BANKGARANCIA, ZÁLOGJOG

4.1. **Zálogjog** Felek megállapodnak, hogy Beruházó 3.1. és 3.2. pontbeli vállalásának elmaradása esetére 150.000.000,- Ft azaz Százötvenmillió forint összegű nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettséget vállal. 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 szerződés szerű 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. A Felek nem teljesítés alatt értik azt is, ha a Beruházó ellen felszámolási vagy csődeljárás indul, illetve ha az ingatlanra vonatkozóan bármilyen jogcímen végrehajtási jog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ez is jó lesz nekünk így.

4.2. A kötbérfizetési kötelezettség biztosítására a Felek egyetemleges jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak az Önkormányzat javára 75.000.000,- összeg erejéig a 112011/12 hrsz és 75.000.000,- összeg erejéig a 112011/13 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 Beruházót terheli.

4.3. 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 lejárat 2023. december 31-ig kell szóljon és érvényesítésének feltétele, hogy a Közút és Közműhálózat átadása 2023. december 31-éig ne történjen meg. Az Önkormányzat a Beruházó kötelezettségének teljesítését (átadás-átvétel) követően az adott bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Beruházónak.

4.4 A Felek megállapodnak, hogy az adott 4.2 pont szerint biztosítékul felajánlott telekingatlan 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) a Közút és Közműhálózat átadásra került, vagy (2) 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 4.3 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 eleget tett és ezt hitelt érdemlően igazolta (5) az Önkormányzat az Ingatlanfejlesztés beépítési paramétereit hátrányosan módosította illetve Változtatási tilalmat rendelt el.

4.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglaltak szerint az 1. számú mellékletben szereplő tanulmányterv alapján a Tervezett Készben útként kialakítandó „Iskola utca” (vagy ha más megnevezés lesz a tanulmánytervben akkor az) vonatkozásában Beruházó

valamennyi a 3.1 és 3.2. pontban foglalt kötelezettségének eleget tett, úgy a Beruházó 3.1. és 3.2. pontbeli vállalásának a további ingatlanokat érintő elmaradása esetére nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettsége 75.000.000,- Ft azaz Hetvenötvenmillió forint összegre csökken, azzal hogy a nemteljesítés feltételi és jogkövetkezményei a korábbiakkal megegyezők maradnak.

4.6. Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó a Tervezett Kész hatályba lépését követően a jelzálogjoggal terhelt ingatlanok megosztását tervezi. Önkormányzat ehhez – jelzálogjoga vonatkozásában és nem hatósági vagy szakvéleményező szempontú – hozzájárulását adja, azzal, hogy a kialakuló Ingatlanok közül megfelelő számú ingatlanra kell jelzálogjogát bejegyeztetni. 112011/12 hrsz-ú ingatlan esetén, megfelelő számúnak a felek, négy egyenként legalább 800 m² nagyságú ingatlant tekintenek a Nonn János utcára néző fronttal. A 112011/13 hrsz-ú ingatlan esetén megfelelő számúnak a felek, két egyenként legalább 800 m² nagyságú ingatlant és egy legalább 2000 m² nagyságú ingatlant tekintenek a felek. Felek megállapodnak, hogy a telekalakítást követően a közöttük létrejött szerződést, csak ezen jelzálogjogok átjegyzésének vonatkozásában semmi egyéb körülmény nem érintve, módosítják.

4.5. Jótállási bankgarancia ebben is igaza van, nekünk ez jó.

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 ... sz. mellékletekben megállapított megvalósítási költség 10%-ának megfelelő összegű, a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától számított 12 hónap időtartamra szóló, feltétlen és visszavonhatatlan jótállási bankgaranciát kérni a kivitelezőjétől és azt az Önkormányzatra engedményezni. Önkormányzat tudomásul veszi azt a tény, hogy ha valamely Közút Ingatlan Közút és Közműhálózat fejlesztése több ütemben valósul meg, Beruházó jótállási 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 jótállási bankgarancia engedményezésre került — köteles a Beruházótól haladéktalanul átvenni, az átadás-átvételtől teljesítés igazolást Beruházó részére 3 munkanapon belül kiállítani. Az átvett Közút Ingatlanokat amennyiben az azok alatti és feletti közműveket a szolgáltatók üzemeltetésre és tulajdonba átvették, és azok per, igény és tehermentesek az Önkormányzat haladéktalanul tulajdonba veszi és a Beruházó részére a teljesítésről 3 napon belül teljesítés igazolást állít ki

6.EGYEBEK

6.1. 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 a közműberuházásokat 2020. december 31. határidőig nem valósítja meg.

6.2. 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 kialakított építési 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, valamint ezek teljesítésére az Önkormányzatnak megfelelő biztosítékot ad, úgy az adásvétel tárgyát képező telekre vonatkozó elidegenítési tilalom törlési nyilatkozatot 8 napon belül kiadja Beruházó részére. A tulajdon szerző fél(ek) a jelen együttműködési megállapodásban foglalt jogokkal és kötelezettségekkel kizárólag a megszerzett telek tekintetében rendelkezik(nek), bármely új tulajdonos nemteljesítése a többi felet nem érinti hátrányosan.

6.3. 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.

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

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. Felek megállapodásnak abban, hogy a jelen szerződés kizárólag írásban, kizárólag erre a célra készített okirat útján történő módosítása bír hatállyal. Jelen szerződés alkalmazásában minden értesítés, nyilatkozat írásban, személyesen, futár útján, ajánlott-tértivevényes 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 tértivevényes elküldés esetén a tértivevényen feltüntetett kézbesítési időpont, vagy amennyiben a tértivevény a fenti címről (címváltozás előzetes, írásbeli bejelentése esetén a bejelentett új címről) „nem kereste”, „elköltözött”, címzett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik

vissza, a postára adástól számított 15. napon tekintendő közöltnek. Legyen második kézbesítés után.

6.8. Önkormányzat kijelenti, hogy Képviselő-testülete jelen szerződés 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 képviselők 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:

Beruházó képviseletében

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

Kovács Péter polgármester