

16/209

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

*Készült a 2019. január 23. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre!  
Készítette: Dr. Lukács Titanilla vagyongazdálkodási Irodavezető*

**Tárgy:** Javaslat a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.-vel kötött Egységes szerkezetbe foglalt Együtműködési Megállapodás 1. számú, és az ez alapján létrejött Ingatlan Jelzálogszerződés módosítására, valamint Településrendezési szerződés 2. számú módosítására

**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.

Az Együtműködési Megállapodás közjegyzői okiratba foglalása a felek jelenlétében megtörtént, és ezen megállapodás alapján az Ingatlanokra alapítandó jelzálog bejegyzésének biztosítására Ingatlan Jelzálogszerződés kötött, mely a jelen előterjesztés 1. számú mellékletében található.

Ezt követően a Beruházó a terület egy részére vonatkozóan településrendezési szerződés megkötését kérelmezte, és azt, a Képviselő-testület a Beruházó által benyújtott tanulmányterv alapján támogatta.

A Képviselő-testület 2018. április 25-én úgy döntött, hogy 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 az előterjesztésben foglaltak szerint hozzájárul, ezzel egyidejűleg úgy döntött, 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 előterjesztésben foglalt tartalommal. (2. számú melléklet)

A településrendezési szerződés aláírásra került május 10-én, és ugyanezen a napon a szerződés közjegyzői okiratba foglalása is megtörtént. (3. számú melléklet)

Ezt követően a szerződésben már eredetileg benne foglaltatott felhatalmazás alapján a felek a szerződést 2018. november 23-án módosították, és ezt is közjegyzői okiratba foglalták. (4. számú melléklet)

A Nonn Invest Kft. mind az Együttműködési Megállapodás mind pedig a településrendezési szerződés kapcsán módosítási kérelemmel és javaslattal élt:

1. Az együttműködési megállapodás módosítása (5. számú melléklet):

A megállapodás módosítása egyrészt a korábbi Beruházó által elmulasztott beruházások, másrészt a szükséges nyilatkozatok beszerzésének és jogi eljárások (tulajdonba vétel, üzemeltetésre átvétel) stb. elhúzódása okán szükséges. A Beruházó a korábbi 2018. december 31-ei határidőt 2019. augusztus 31-ében kéri meghatározni.

A módosítás további oka, az az anomália, hogy Budapest Főváros Önkormányzata a csapadékcatornának tulajdonba vételét megtagadta tekintettel arra, hogy ezen kötelezettség a korábbi megállapodásnak feltétele volt, így ennek elutasítása lehetetlen szerződési feltételt eredményezett. A módosítás tervezete alapján a csapadékcatornát a XVI. kerületi Önkormányzat venné tulajdonba akkor, ha az üzemeltetési költségek viselésére vagy a Társasház tulajdonosai vagy a Beruházó a szolgáltatóval vagy Önkormányzatunkkal szerződést kötött.

A további módosítások a bankgarancia és a jelzálog törlésének folyamatát pontosítják, érdemi változtatást nem tartalmaznak.

2. A településrendezési szerződés módosítása (6. számú Melléklet):

A szerződés 1. számú melléklete nem a Kft. által megküldött utolsó állapotot tartalmazta, ezért a szerződés melléklete cseréire szorul. A két melléklet között releváns eltérés nincs, az a hivatal Főépítész általi kiegészítéseket is tartalmazza.

A módosítás kiterjedne a csapadékcatorna tulajdonba adásával kapcsolatos fenti helyzet megoldására is, valamint szintén a bankgarancia és a jelzálog törlésének folyamatát pontosítaná.

Ezen kívül a szerződés három ponton is helyrajzi szám elírást tartalmazott, amely most kijavítható lenne.

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

**Határozati javaslat:**

1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Nonn Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (Galambos Tibor ügyvezető, 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, Együttműködési Megállapodás közös megegyezéssel történő módosításához jelen előterjesztés 5. számú mellékletében foglaltak alapján hozzájárul.

2. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Nonn Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (Galambos Tibor ügyvezető, 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 2018. május 10. napján kelt és közjegyzői okiratba foglalt, Településrendezési szerződés közös megegyezéssel történő 2. számú módosításához jelen előterjesztés 6. számú mellékletében foglaltak alapján hozzájárul.
  
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a közjegyzői okiratba foglalt Együttműködési Megállapodás és Településrendezési szerződés módosításának aláírására, valamint a szerződésekben foglalt kötelezettségek biztosítására között közjegyzői okiratba foglalt Ingatlan Jelzálogszerződések módosításához szükséges intézkedések megtételére és minden egyéb szükséges jognyilatkozat megtételére.

Határidő: A megállapodás és szerződés módosítására: 2019. március 31.

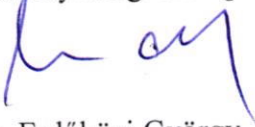
Felelős: Kovács Péter polgármester  
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2019. 01. 11.



Kovács Péter  
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Erdőközi György  
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. Együtműködési Megállapodás és Ingatlan Jelzálogszerződés
2. KT Határozat
3. Településrendezési szerződés
4. Településrendezési szerződés módosítása
5. Együtműködési megállapodás módosítás tervezete
6. Településrendezési szerződés 2 számú módosításának tervezete

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



**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](mailto:ptki@ptki.hu)

11064/Ü/336/2017/6. ügyszám

**Hiteles kiadmány** 10/3975-14/17

XVI. ker. Polg. Hivatali Hivatal	
Érkezett:	2017 MÁRC 17
Cím: 10/3975-14/17	
Közjegyző:	D. S. T.
Cím: 11064/Ü/336/2017/6.	

**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) képviselőjében 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, képviselői jogosultságát az eredetiben bemutatott 2014. (kettőezer-tizennegyedik) 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, képviselői 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, képviselői 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 képviselőjére, 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 cégkivonattal 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 egyrészt a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat, mint Önkormányzat, Jogosult, másrészt 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 kapcsolatosan. Utóbb a BBI Megállapodásból a BBI-t terhelő kötelezettségeket az Ingatlanfejlesztést a BBI-től átvevő Terra Zebra Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft. (a továbbiakban a „TZ”) vállalta át egy 2009. (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 egyszáz-120, azaz egyszázharminc-----

Hrsz.: 112011/12-----

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

--- Ütem VI.-----

Lakás (db) 160, azaz egyszázhatvan-180, azaz egyszáznyolcvan-----

Hrsz.: 112011/13-----

Várható beruházás 2020. (kettőezer-huszdik) - 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 (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 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-tizenhatalcadik) 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 (csapadékcsatorna) 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 végaknától a Madách utcai kereszteződésig terjedő 87m, azaz nyolcvanhét méter hosszú szakasz (3, azaz három aknaköz – DN 800 mm, azaz nyolcszáz milliméter), ahol a csatornát a tulajdonjogi határ miatt a járda melletti zöldsáv helyett az útpálya szélében kell a befogadó aknáig vezetni -----

A szakhatóságokkal is korábban egyeztetett műszaki terveket az **1. sz. melléklet** tartalmazza.

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

A Beruházó vállalja az Ingatlanfejlesztés III-VI. ütemének megépülésével párhuzamosan az ahhoz kapcsolódó Közút és Közműhálózat kiépítését. Felek megállapodnak, hogy a III-VI. ütem beruházásaihoz kapcsolódó Közút és Közműhálózat fejlesztés kapcsán a korábbi építési engedély kapcsán jóváhagyott úttervet tekintik irányadónak. Ezen tervektől eltérni a Beruházó részéről csakis az Önkormányzat előzetes, írásbeli engedélyével lehet. Azon esetben, ha a Beruházó a tervektől előzetes hozzájárulás nélkül eltér, úgy az Önkormányzat jogosult a megépült Közút és Közmű átvételét megtagadni és az ezen esemény bekövetkezésétől számított 15, 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 112011/32hrs 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 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, 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 megkezdeni, 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 lejáratát 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.-----

##### 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 megghiúsul. 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 megghiúsul. 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 megghiúsulás 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 lejárat 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 százaléknak megfelelő összegű, a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától számított 12, azaz tizenkettő hónap időtartamra szóló, feltétlen és visszavonhatatlan jóteljesítési bankgaranciát kérni a kivitelezőjétől és azt az Önkormányzatra engedményezni. Önkormányzat tudomásul veszi azt a tényt, hogy ha valamely Közút Ingatlan Közút és Közműhálózat fejlesztése több ütemben valósul meg, Beruházó jóteljesítési bankgaranciát csak az 12, 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-tizenegyedik) év október hónap 14. (tizenegyedik) 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 egyszáztíz-----

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-huszonegyedik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napja -----  
--- Ütem V. -----

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

Hrsz.: 112011/12-----  
Várható beruházás 2022. (kettőezer-huszonegyedik) év június hónap 30. (harmincadik) napja -----  
--- Ütem VI. -----

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

Hrsz.: 112011/13-----  
Várható beruházás 2023. (kettőezer-huszonegyedik) 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 mindenkorai 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 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 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, azaz nyolc napon belül kiadja Beruházó részére. A tulajdont szerző fél(ek) a jelen együttműködési megállapodásban foglalt jogokkal és kötelezettségekkel kizárólag a megszerzett telkek tekintetében rendelkeznek, 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. (I.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) 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 biztosítékaként 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 zalogjogi ranghelyen a Zálogjogosult javára 42.000.000 HUF, azaz negyvenkettőmillió forint és járulékai, költségei erejéig, ezzel egyidejűleg a zalogjog 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 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. -----

-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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, azaz ötezer-hatszázharmincöt négyzetméter alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan, Ingatlan 2.) -----

--- 112011/12 helyrajzi szám alatt felvett, 6.728 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, azaz kilencezer-kilencszázöt négyzetméter alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan, Ingatlan 4.) (továbbiakban: Ingatlan1, 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 m<sup>2</sup>, azaz hétezer-ötvenkilenc négyzetméter  
112011/11: 379.483.923 HUF +ÁFA, azaz háromszázhetvenkilencmillió-négyszáz-nyolcvanháromezer-kilencszázhuszonnégy forint plusz Áfa, 5.635 m<sup>2</sup>, azaz ötezer-hatszázharmincöt négyzetméter -----

112011/12: 453.091.008 HUF +ÁFA, azaz négyszázötvenhárommillió-kilencvenegyezer-nyolc forint plusz Áfa, 6.728 m<sup>2</sup>, azaz hatezer-hétszázhuszonnyolc négyzetméter -----

112011/13: 667.043.168 HUF +ÁFA, azaz hatszázhatvanhétmillió-negyvenháromezer-egyszázhatvannyolc forint plusz Áfa, 9.905 m<sup>2</sup>, azaz kilencezer-kilencszázöt négyzetméter -----

2.3 A Felek kijelentik, hogy az Ingatlanok tulajdoni viszonyait ismerik, tudomásul veszik a jelen okirathoz mellékként 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 való 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 tülésére.-----

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 lekötött Ingatlanokat a zálogjog fennállása alatt köteles megfelelően karbantartani, állagát megőrizni, azt értékcsökkenéstől és károsodástól megóvni.

2.10 Az e szerződéssel zálogul lekötött 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 lekötött 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 tülésére, hogy a zálogjog fennállása alatt a Zálogjogosult a lekötött 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 lekötött 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.-----

2.19 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 eljárás 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 türése, 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 zálogkötelezett felelősség a zálogjoggal biztosított követelés biztosítékeként 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 türése, hogy a jelzálogul lekötött fenti Ingatlanokra a jelzálogjog, valamint az előlegelítési 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 I/ 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 zálogkötelezettnék.

### 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 kiegészítésé 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 félfelek 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 félfelek kijelenti/kijelentik, hogy a jelen okiratban foglalt jognyilatkozatok mindenben pontosan megfelelnek a kérelmében/kérelmükben előadottaknak, 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/őket 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, földhivaltaltól, 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.

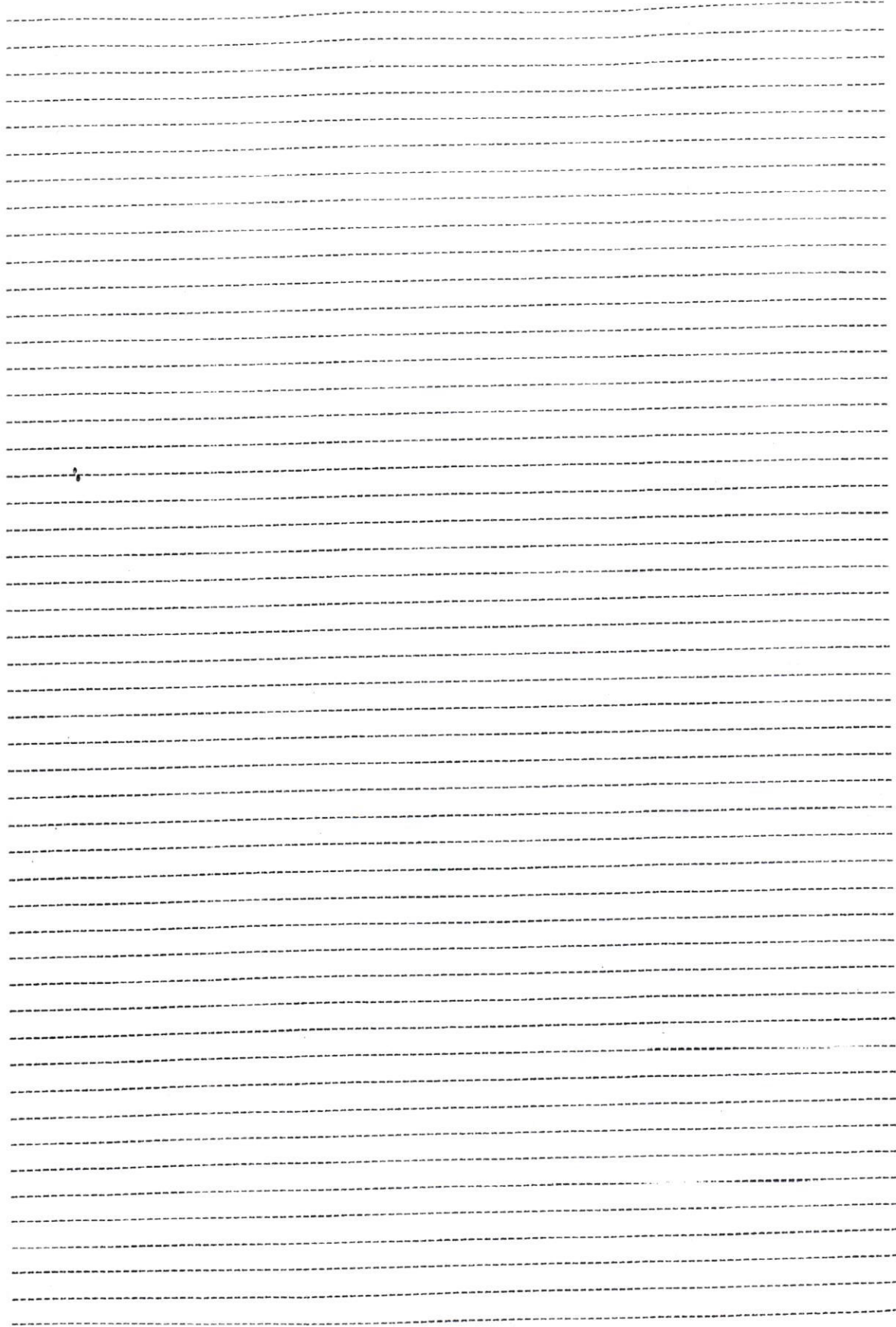
--- Hiteles kiadmányt az ügyfelek részére adtam ki, további hiteles kiadmány részükre tetszés szerinti számban adható ki.

--- Az ügyfelek tudomásul veszik a tájékoztatást, mely szerint elektronikus hiteles kiadmányt kérhetnek. Az ennek fogadásához szükséges fájl letölthető a [www.e-szigno.hu](http://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. -----

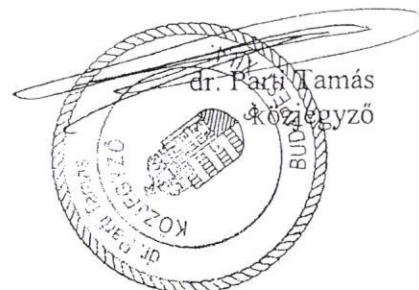
--- Kelt Budapesten, 2017. (kettőezer-tizenhetedik) év március hónap 03. (harmadik) napján.

--- 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. ----



--- 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. április 25-én (szerdán) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom u. 43. fszt. 18.) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 4. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

#### NAPIREND:

11. Javaslat a Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft-vel kötött Együttműködési Megállapodás és az ez alapján létrejött Ingatlan Jelzálogszerződés módosítására, valamint Településrendezési szerződés létrehozására  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

#### HATÁROZAT:

131/2018. (IV. 25.) 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 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 helyezett 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

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

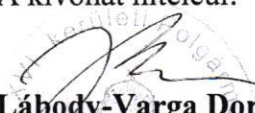
-----

kmf.

**Ancsin László sk.**  
*jegyző*

**Kovács Péter sk.**  
*polgármester*

A kivonat hitelül:

  
**dr. Lábod-Varga Dorina**  
*mb. jegyzői kabinetvezető*  
Budapest, 2018. április 27.



Településrendezési szerződés

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Éltetett:	2018.05.04.
10/482-7/18	
Dr. L. T.	

amely létrejött Budapesten, 2018. 05. 03. napján az alábbi felek:

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

továbbiakban, mint: **Önkormányzat** -  
másrésről

Név/Cégnév:	<b>Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság</b>
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:	<b>Galambos Tibor és Szász János Tibor ügyvezetők</b>

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;

Átvettem: 2018.05.04. Deák Mihály Tisztelt. Irodája

Átvettem: 2018.05.04. Bmi

*(Handwritten signatures and initials)*

112011/21, 112011/22; valamint a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által kialakítás alatt álló, jelen szerződés 2. 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 [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 2. számú mellékletében szereplő változási 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 2. számú mellékletében szereplő változási 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 jogait és kötelezettségeiket az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni,

EZÉRT

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

## 1. ELŐZMÉNYEK

1.1 **Ingatlan:** 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, feltárásához és közművesítéséhez szükséges a jövőben közforgalmú útként Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által kialakítás alatt álló, jelen szerződés 2. 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 szerződés 2. számú 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 figyelembevételével 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 szintterületi 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 továbbszámolja. 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, Meglevő 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 szorosán és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy a **ÚJ KÉSZ** célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

**2.4. Együttműködés a véleményezési eljárással kapcsolatban:** 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 37.400m<sup>2</sup> területen a tanulmányterv 1.3 pontjában szereplő Telekalakítási Javaslat rajzi munkarész szerint Lk-2 kertvárosi lakóterület, mely építési telkein 1 lakóépület, legalább 2000 m<sup>2</sup> nagyságot elérő telekméret esetén egy építési telken legfeljebb 2 lakóépület építhető. Az építési övezetben minden 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 meghiúsulása 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 meghiúsulása 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 telkeig – 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 tekinthetőek 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 jólteljesítés 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 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 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.

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 lejáratá 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” 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 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant tekintenek a Nonn János utcára néző fronttal. A 112011/13 hrsz-ú ingatlan esetén megfelelő számúnak a felek, két egyenként legalább 800 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant és egy legalább 2000 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant tekintenek a felek. Felek megállapodnak, hogy a telekalakítást követően a közöttük létrejött szerződést, csak ezen jelzálogjogok átjegyzésének vonatkozásában semmi egyéb körülményt nem érintve, módosítják.

#### 4.7. Jótállási bankgarancia

Beruházó a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvételt követően, az elkészült műszaki létesítmény tényleges önkormányzati tulajdonba történő átadását megelőzően köteles az ütemenkénti tényleges 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 engedélyezni. Önkormányzat tudomásul veszi azt a tényt, 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 engedélyezésre 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.) BM-GKM-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.

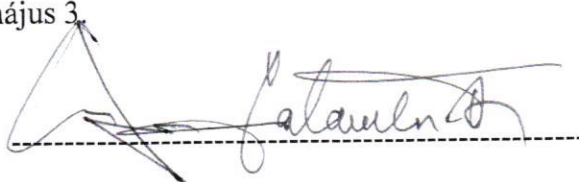
6.7. Felek megállapodásnak abban, hogy a jelen szerződés kizárólag írásban, kizárólag erre a célra készített okirat útján történő módosítása bír hatállyal. Jelen szerződés alkalmazásában minden értesítés, nyilatkozat írásban, személyesen, futár útján, ajánlott-tértivevényes küldeményként teendő meg a 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.

6.8. Önkormányzat kijelenti, hogy Képviselő-testülete jelen szerződés 3. mellékleteként csatolt 131/2018. (IV. 25.) Kt. számú határozatával jóváhagyta a jelen szerződés megkötését, a Tervező által előkészített és a Beruházó által benyújtott telepítési tanulmánytervet valamint beépítési tervet és felhatalmazta a Polgármestert a jelen szerződés aláírására, továbbá a jegyző a jelen szerződést ellenjegyzésével látta el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásához, létrejöttéhez és az abban foglalt kötelezettségek vállalásához további felhatalmazásra, jóváhagyásra nincs szükség, így a jelen szerződés és képviselőik

szerződéses nyilatkozata érvényes és – hatályba lépésével – kikényszeríthető kötelezettségvállalást keletkeztet részükre.

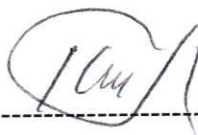
Felek a jelen szerződést, amely 12 oldalból áll, átolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadtak el.

Kelt: Budapest, 2018. május 3.



Beruházó képviselőtében

**Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**



Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képviselőtében

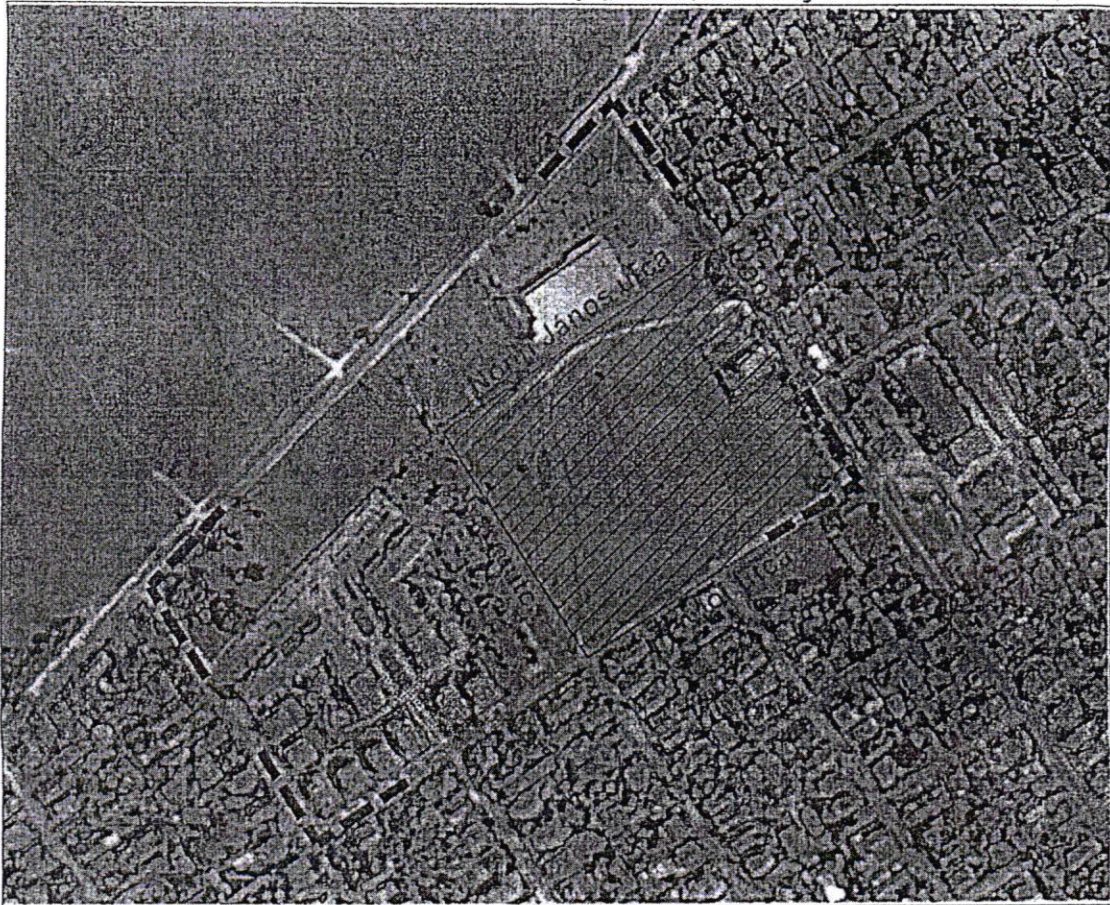
**Kovács Péter Polgármester** \*



1. számú  
melléklet

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

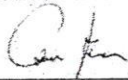

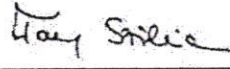
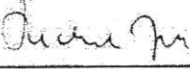
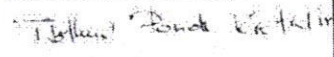

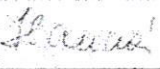
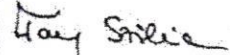


2018. ÁPRILIS HÓ

Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
TEL: +36-70/ 943-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

*[Handwritten signatures]*

## 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

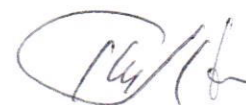
2018. április hó

## 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 gyűjtőút 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 körület 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 2000m<sup>2</sup>-t elért telken legfeljebb két önálló épületben, minden 200m<sup>2</sup> 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 ün. 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:

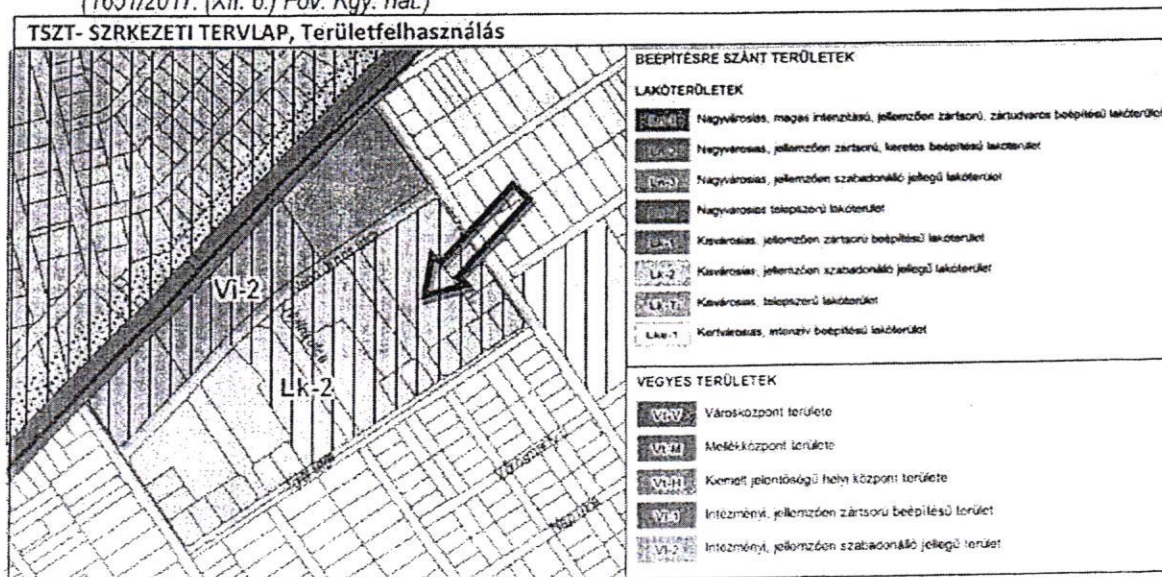
A tanulmányterv tervezési területe, a XVI. kerület, észak-nyugati határán, a XVI. és a XV. kerület határoló útjával, az ezen a szakaszon településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút szerepű Rákospalotai határúttal párhuzamos Nonn János utca - János utca – Iglói utca – Nyitra utcák által határolt két telektömbben, 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 m<sup>2</sup> területnagysággal (A két tömb mérete a körbehataroló utak felével együtt) (A két tömb mérete: 30.794 m<sup>2</sup>)

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

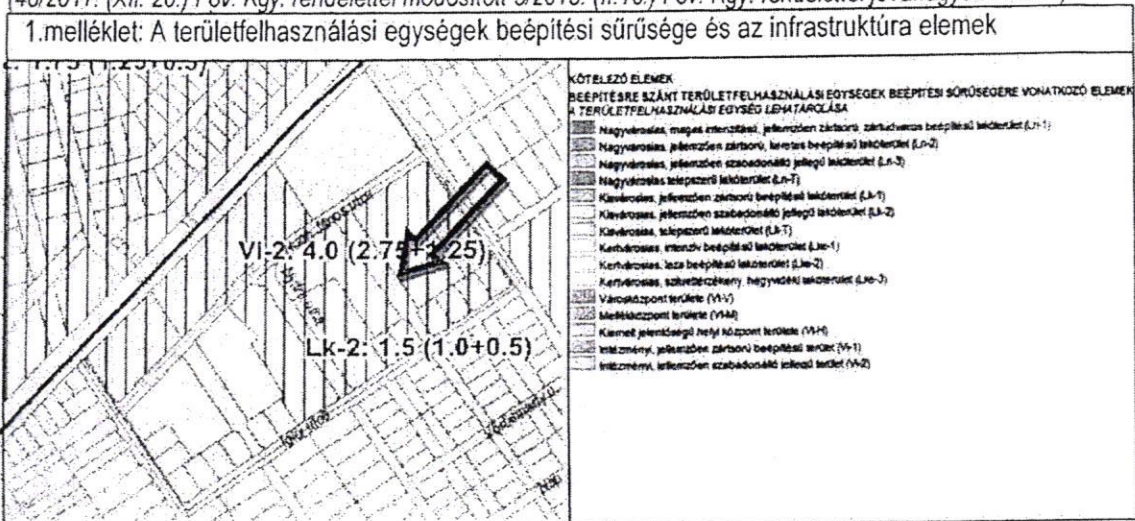
- A) Budapest főváros településszerkezeti terve a Nonn János utca - János utca – Iglói utca – Nyitra utca által határolt területre és környezetére vonatkozóan  
(1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. hat.)



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.)



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.

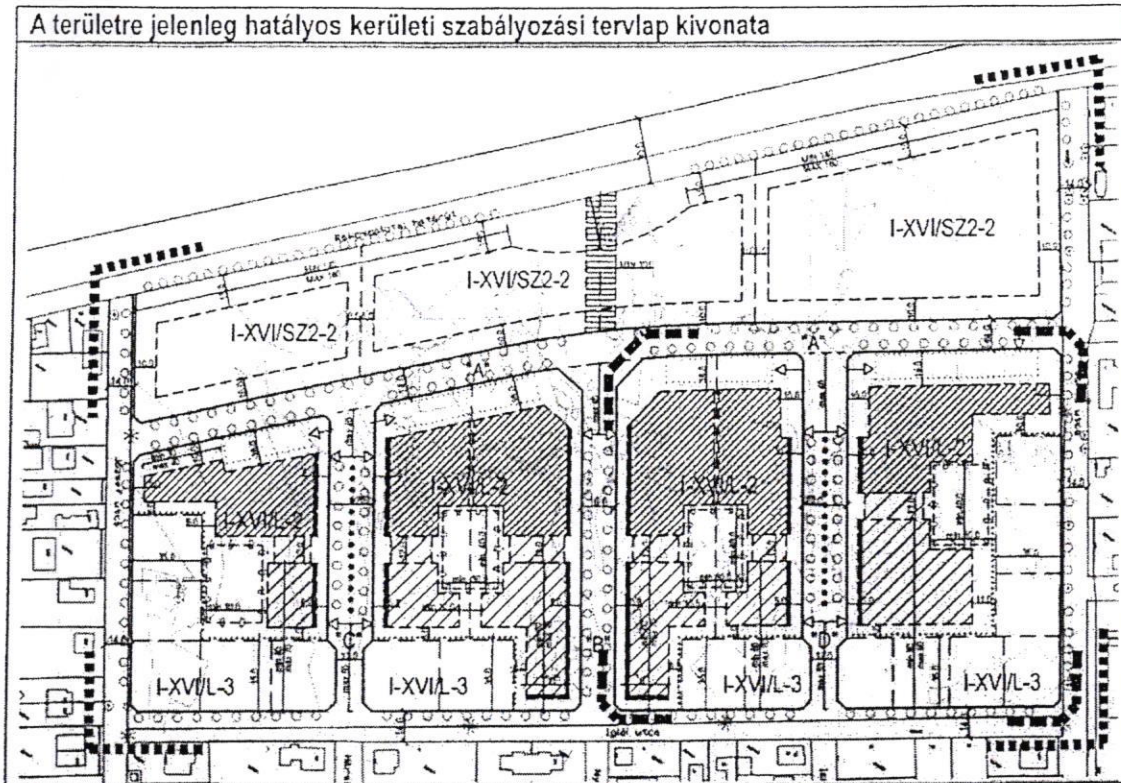
**C) BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**

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/SSZ-2 jelű övezet területét, a Rákospalotai határúthoz, mint a terület bejáratához szervezte a terv. A hátsó csendesebb főmterületeken 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 kistársasházias, családiházias 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-XVI/L-2 építési övezet:

22/b. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	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-2	6000	zártosorú	35	4,5	10,5	40	45	1,5

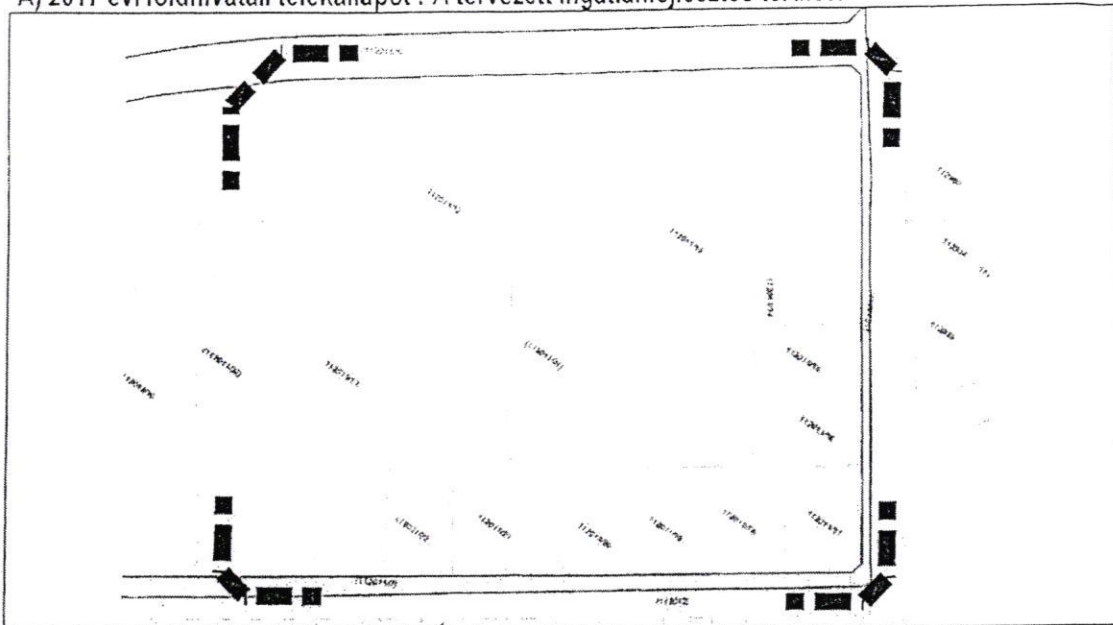
Az I-XVI/L-3 építési övezet:

22/c. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	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:

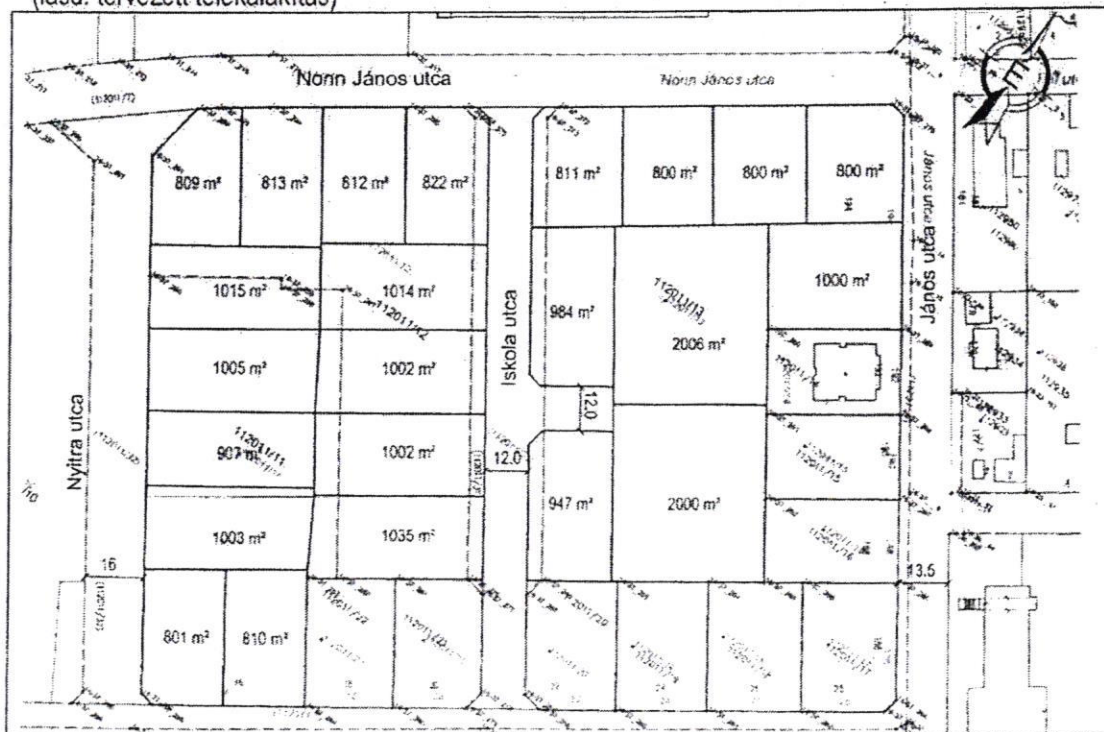
A) 2017 évi földhivatali telekállapot : A tervezett ingatlanfejlesztés területe



### 1.3 Beépítési terv, telekalakítás

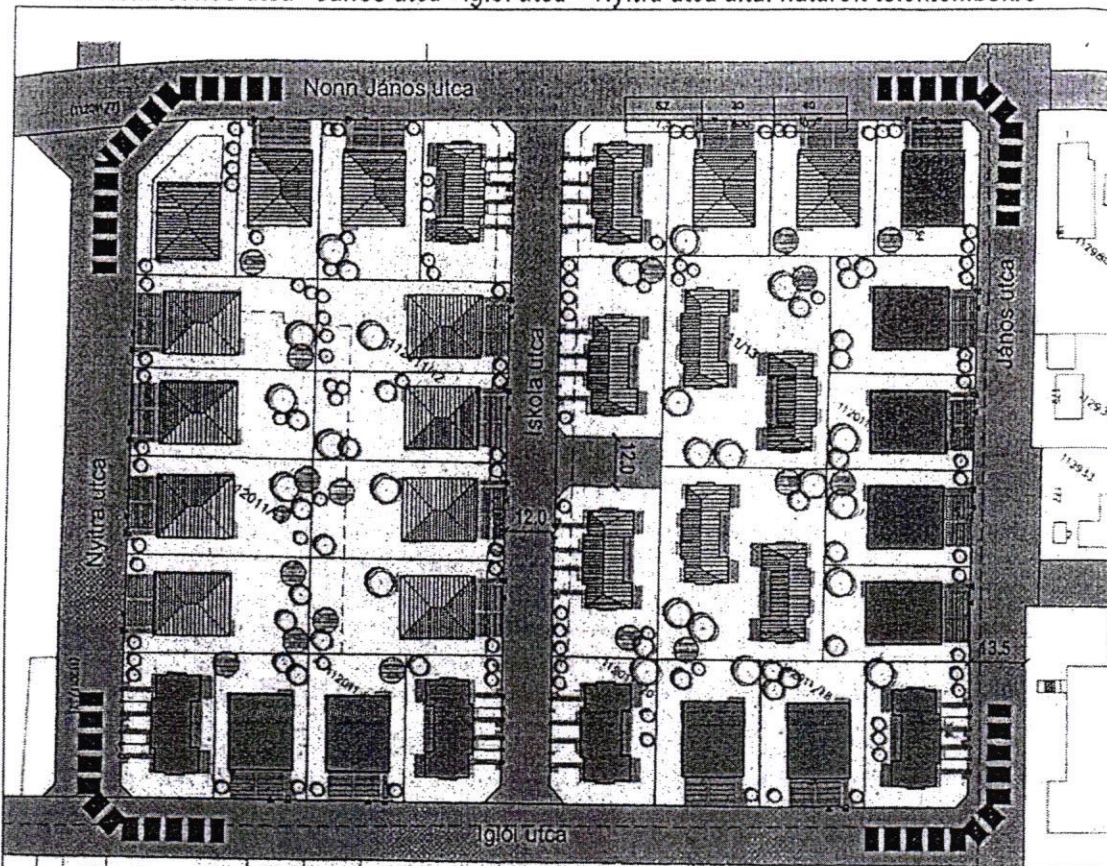
A területen a jelenleg meglévő telekosztás az építési telkekre és a terület telektömbjeit határoló utcákra. A módosítást követően a területen a két telektömbben, a min. 800 m<sup>2</sup> alakítható teleknagysággal, tömbönként kb. 16 db telek alakítható ki. Az új szabályozás szerint az Iskola utca szabályozási 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.

(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 magasságig.

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 kistársasház, 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 m<sup>2</sup>-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

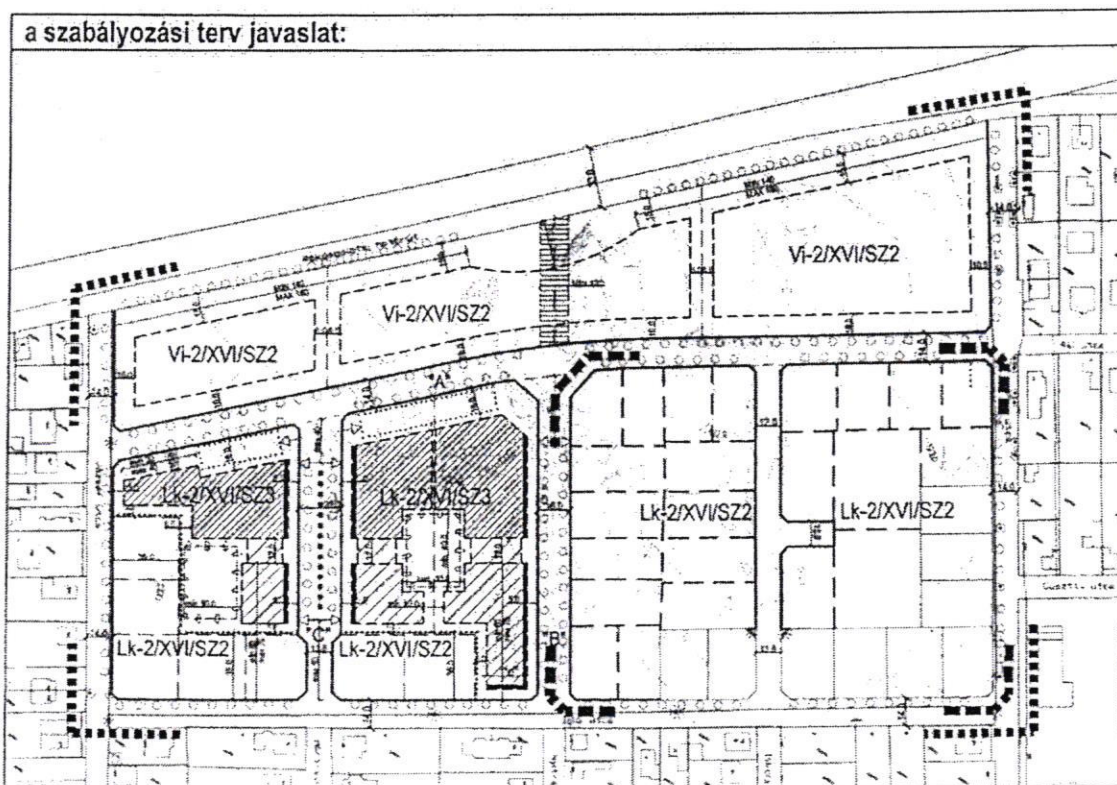
A szabályzatban az alábbi módosítások szükségesek:

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 2000m<sup>2</sup>-t elért telken legfeljebb két önálló épületben, minden 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> / telek m<sup>2</sup>
- Az övezet területén egy építési telken, a legalább 2000m<sup>2</sup>-t elért telken legfeljebb két önálló épületben, minden 200m<sup>2</sup> telekterület után 1 db, de legfeljebb összesen 10 db lakás (önálló rendeltetési egység) létesíthető.

a szabályozási terv javaslat:



*[Handwritten signature]*

## 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

#### Közműenkénti 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 keresztdődsében levő, tömbtelken mérőállással.

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 keresztdődsében: 10 fm 150 KPE
- Iglói utca-Nyitra utca keresztdődsében: 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 m<sup>3</sup>/d használati vízigénnyel számoltunk, amely a jelenleg tervezett kevésbé intenzív beépítéssel 256 db lakásra és (a Fővárosi Vízművek Zrt. számítását követve) 98,7 m<sup>3</sup>/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 ingatlant 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h = 3,9 l/s) 5 %-os 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. Mémőki 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 általaj 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 vízelnyelőképessége 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 Nm<sup>3</sup>/h értékről **160 Nm<sup>3</sup>/h-re** illetve 594.000 Nm<sup>3</sup>/év-ről **348.000 Nm<sup>3</sup>/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.-ű 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 alállomás. Az elosztás az alállomásról induló 10 kV-os vezetékekkel történik. A 10 kV-os földkábel hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló földkábelrel kifeszűltességű 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-XVI/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 határozhatók 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 családiházás 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.

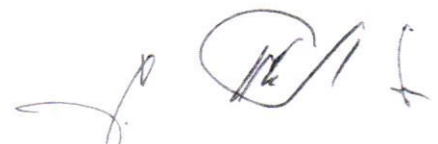
A módosítás következtében nem várható a módosítás hatálya alá tartozó és a kapcsolódó területeken sem a hulladékgazdálkodás jellemzőinek változása.

## 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.

Handwritten signature and a circular stamp with illegible text inside, located at the bottom right of the page.

Sári Tamás  
 1149 Budapest  
 Nagy Lajos király útja 212. II/17.  
 Tel.: +36/30 358-0126  
 Munkaszám: .....44/2017  
 T-90228

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

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

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

Változás előtt		Változás után	
Helyrajzi szám	Alrésztel	Helyrajzi szám	Alrésztel
jel	műv. ága	jel	műv. ága
Min. o.	ha. m <sup>2</sup>	Min. o.	ha. m <sup>2</sup>
Tartület	Tartület	Tartület	Tartület
112011/7	-	112011/34	-
-	0.9579	112011/37	-
-	0.9579	112011/36	-
-	0.9579	112011/35	-
-	0.9579	112011/38	-
-	0.9579	112011/39	-
-	0.9579	112011/40	-
-	0.9579	112011/41	-
Összesen:		Összesen:	
-	0.9579	-	0.9579

A változás ábratunknak megfelelően történt:  
 NONN INVEST Kft.  
 Budapest, 2018 február 23.  
 Készítette:  
 Sári Tamás  
 Földmérő igazolvány száma: 3730  
 Sári Tamás  
 Ing.rend.mln.sz: 2288/2016

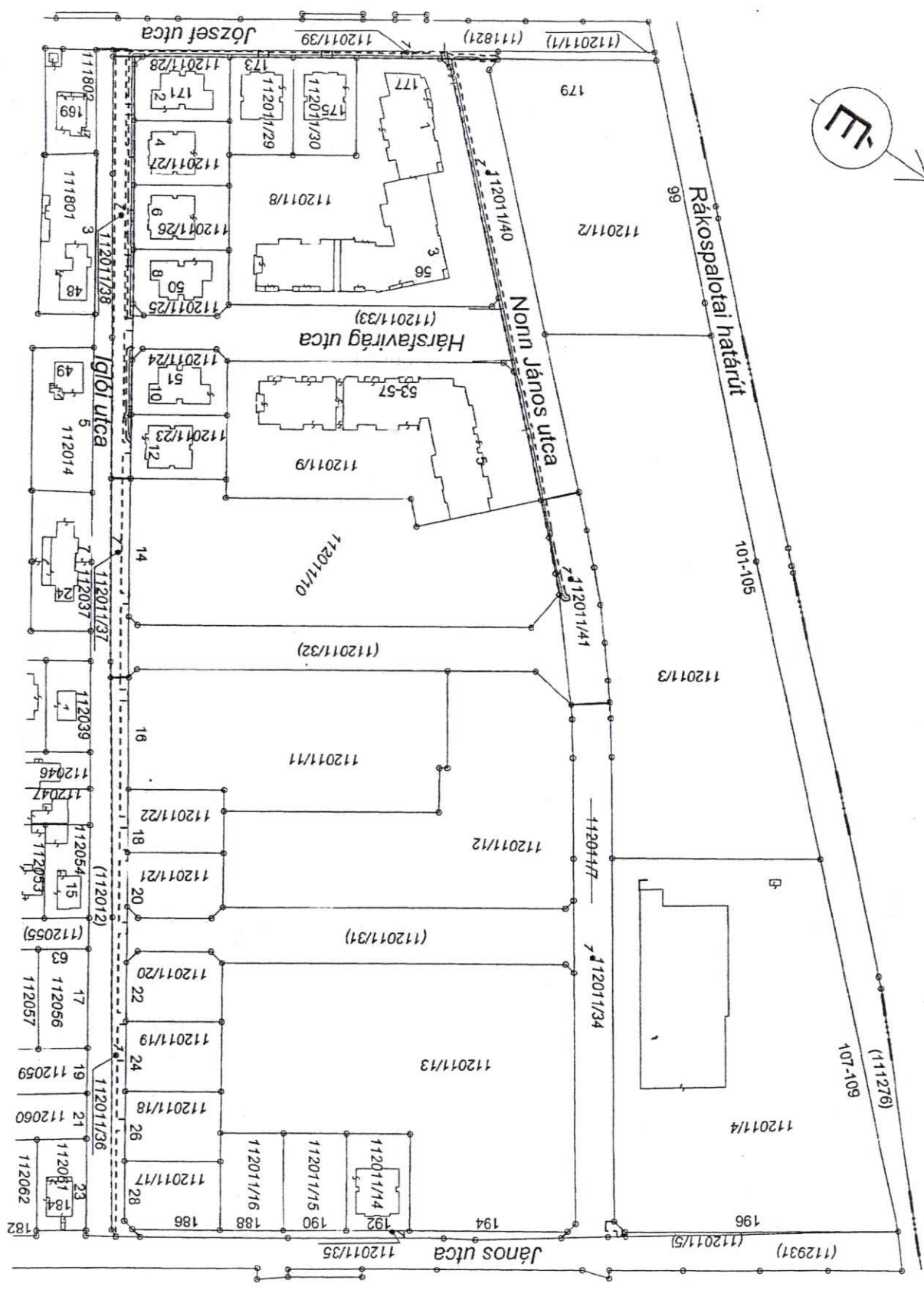
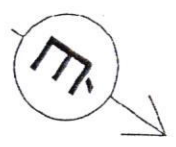
Sári Tamás  
 1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 212. II/17.  
 Adatszám: 87106914-1-42  
 NYILV.sz: 43951859 KATYAS vállalkozás

Sári Tamás  
 Földmérő mérnök  
 Tel.: +36/30 358-0126  
 Ing.szám: 2288/2016

ELMŰ hálózat Kft.  
 1132 Budapest, Váci út 72-74.  
 \*\* FŐGÁZ Földgázszolgáltatási Kft.  
 1081 Budapest, Köztársaság tér 20.  
 A helyrajzi számzás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kéhezestől származó és érvényes hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.  
 Budapest, 2018. március 02.  
 Záradékoló: [Signature]  
 Ing.rend.mln.sz: [Signature]

Zsambóki Zoltán  
 1555/1998

*Handwritten signature and scribbles at the top left of the page.*



*Handwritten text at the bottom left: '2. sz. melléklet'*

3. számú  
melléklet

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

### KIVONAT

a 2018. április 25-én (szerdán) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom u. 43. fszt. 18.) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 4. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

#### NAPIREND:

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

#### HATÁROZAT:

131/2018. (IV. 25.) 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 Együtműködési 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 Együtműködési 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 helyezett 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

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

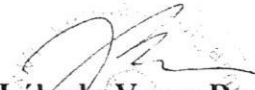
-----

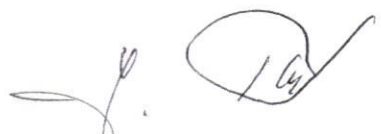
kmf.

**Ancsin László sk.**  
*jegyző*

**Kovács Péter sk.**  
*polgármester*

A kivonat hitelül:

  
**dr. Lábódy-Varga Dorina**  
*mb. jegyzői kabinetvezető*  
Budapest, 2018. április 27.



h. sz. me de ket  
10/482/2018

## Településrendezési szerződés 1. számú módosítása

amely létrejött Budapesten, 2018. 11. 23. 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

2018. 11. 23.  
10/482-18/18  
G.I.T.

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 ügyvezető

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

(a továbbiakban együttes elnevezéssel: „**Felek**”) között

### Előzmények

Felek 2018. május 03-án 11064/Ü/546/2018/7 számon közokiratba foglalva Településrendezési szerződést kötöttek, továbbiakban „**Szerződés**”.

Felek rögzítik, hogy a Szerződés Szabályozási Területén az eltelt időben az alábbi végleges telekalakítási határozatok születtek:

- a) a Szerződés 2. számú mellékletét képező telekalakítási vázrajz alapján indult telekalakítási eljárás a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala 800173/7/2018 ügyiratszámom 2018. július 30. napján hozott határozata alapján 2018. szeptember 24-én véglegessé, (1. számú melléklet)
- b.) a szerződés 4.6. pontjában hivatkozott telekalakítási eljárás, mely a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala 800225/4/2018 ügyiratszámom 2018. október 11. napján hozott határozata alapján 2018. október 17-én vált véglegessé. (2. számú melléklet)

Annak érdekében, hogy a fenti a.) és b.) pontokban részletezett telekalakítások kapcsán létrejött új helyrajzi számok a Szerződésen átvezetésre kerüljenek a Felek a Szerződést az alábbiak szerint módosítják:

1.) Felek megállapodnak, hogy az első bekezdése helyébe az alábbi lép:

**(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 112011/42; 112011/43; 112011/44; 112011/45; 112011/46; 112011/47; 112011/48; 112011/49; 112011/50; 112011/51; 112011/52; 112011/53; 112011/54; 112011/55; 112011/56; 112011/58; 112011/59; 112011/60; 112011/61; 112011/62; 112011/63; 112011/64; 112011/65; 112011/66; 112011/67; 112011/14; 112011/15; 112011/16; 112011/17; 112011/18; 112011/19; 112011/22 valamint 112011/34, 112011/35, 112011/36 és 112011/57 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok [továbbiakban „**Szabályozási Terület**”] melyek közül Beruházó tulajdonát képezi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által 112011/42; 112011/43; 112011/44; 112011/45; 112011/46; 112011/47; 112011/48; 112011/49; 112011/50; 112011/51; 112011/52; 112011/53; 112011/54; 112011/55; 112011/59; 112011/60; 112011/61; 112011/62; 112011/63; 112011/64; 112011/65; 112011/66; 112011/67 hrsz szerinti [továbbiakban „**Beruházói Ingatlan**”] valamint a 112011/34, 112011/35, 112011/36 hrsz szerinti [továbbiakban „**Járda Ingatlanok**”], valamint, 112011/57 hrsz szerinti [továbbiakban „**Beruházói Utak**”] vonatkozásában.

2.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 1.1 pontja helyébe az alábbi lép:

**1.1 Ingatlan:** a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által, kivett 112011/42; 112011/43; 112011/44; 112011/45; 112011/46; 112011/47; 112011/48; 112011/49; 112011/50; 112011/51; 112011/52; 112011/53; 112011/54; 112011/55; 112011/59; 112011/60; 112011/61; 112011/62; 112011/63; 112011/64; 112011/65; 112011/66; 112011/67; 112011/15; 112011/16; 112011/17; 112011/18; 112011/19; 112011/20; 112011/21, 112011/22 beépítetlen megnevezésű ingatlanok valamint ezek megközelítéséhez, feltárásához és közművesítéséhez szükséges a jövőben közforgalmú útként kialakítandó 112011/34 és 112011/57 hrsz ingatlanok (továbbiakban együttesen a „**Beruházói Ingatlan**”). Beruházó kizárólagos tulajdonát képezi a **Szabályozási Területen** található 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**”)

3.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 4.2 pontja szerint alapított jelzálogokat a Szerződés 4.6. pontja alapján az alábbiak szerint kérik átjegyezni a kialakuló új ingatlanokra:

A) a 110011/12 helyrajzi számon 75.000.000 HUF, azaz hetvenötmillió forint és járulékai, költségei erejéig bejegyzett zálogjog, valamint annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom a telekalakítási eljárással létrejövő 112011/48, 112011/49, 112011/50 és a 112011/51 helyrajzi számú ingatlanokra kerüljön átjegyezésre az Önkormányzat javára egyetemlegesen 75.000.000 HUF, azaz hetvenötmillió forint - 75.000.000 HUF, azaz hetvenötmillió forint és járulékai, költségei erejéig g.



B) a 110011/13 helyrajzi számon 75.000.000 HUF, azaz hetvenötmillió forint és járulékai, költségei erejéig bejegyzett zálogjog, valamint annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom a telekalakítási eljárással létrejövő 112011/61, 112011/63 és a 112011/64 helyrajzi számú ingatlanokra kerüljön átjegyzésre az Önkormányzat javára egyetemlegesen 75.000.000 HUF, azaz hetvenötmillió forint - 75.000.000 HUF, azaz hetvenötmillió forint és járulékai, költségei erejéig

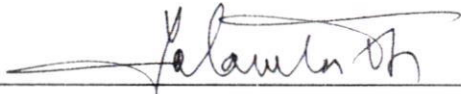
4.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 4.6 pont helyébe az alábbi lép.

*4.6. Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó a jelzálogjoggal terhelt ingatlanokat az Előzmények b.) pontjában rögzítettek szerint megosztotta, melyhez az Önkormányzat – jelzálogjoga vonatkozásában és nem hatósági vagy szakvéleményező szempontú – hozzájárulását adja.*

5.) Felek rögzítik, hogy a Szerződés mellékletét képező zálogszerződést is a 3.) pont szerint módosítják.

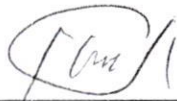
6.) A Szerződés jelen módosításban nem érintett részei változatlan tartalommal érvényben maradnak.

Kelt: 2018. 11. 23.



Beruházó képviselőjében

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat



Kovács Péter polgármester

1. számú  
melléklet

2951



Budapest Főváros  
Kormányhivatala  
XIV. Kerületi Hivatala



NONN INVEST INGATLANFORGALMAZÓ KFT.  
BUDAPEST XII.KER.  
Csörsz utca 49-51.  
1124



Ügyiratszám:800173/7/2018

Ügyiratszám:800173/7/2018

Kérjük, hogy válaszában a fenti  
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni!

Ügyintéző: Rusznákné Szabó Györgyi  
Telefon: 422-4510/772

Tárgy: Nonn Invest Kft. ( 1124 Budapest Csörsz  
u. 49-51.) egyesített telekalakítási határozata  
Változással érintett földrészlet: Budapest XVI.  
ker. 112011/7 helyrajzi számú ingatlan  
megosztása (T- 90228 térrajzszámú változási  
vázrajz)

A Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala mint a telekalakítási eljárás tekintetében  
kijelölt első fokú telekalakítási hatóság meghozta az alábbi

#### HATÁROZATOT

A **Nonn Invest Kft. ( 1124 Budapest Csörsz u. 49-51.)** egyesített telekalakítási eljárása ügyében a  
telekalakítási kérelmének helyt adók, és a Sári Tamás földmérő mérnök ( 1149 Budapest Nagy Lajos  
király útja 212. II/17.) által készített hivatalom által 2018. március 2-án záradékolt T-90228 tisz.-ú  
változási vázrajzban foglaltak szerint

engedélyezem.

a Budapest XVI. ker. 112011/7 hrsz-ú 9579 m<sup>2</sup> területű földrészlet megosztását úgy, hogy változás  
után a

- 112011/34 hrsz-ú földrészlet területe 2721 m<sup>2</sup>, a
- 112011/35 hrsz-ú földrészlet területe 419 m<sup>2</sup>, a
- 112011/36 hrsz-ú földrészlet területe 1103 m<sup>2</sup>, a
- 112011/37 hrsz-ú földrészlet területe 487 m<sup>2</sup>, a
- 112011/38 hrsz-ú földrészlet területe 1149 m<sup>2</sup>, a

Földhivatali Főosztály  
Földmérési és Földügyi Osztály  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf.101 Telefon: +36 (1) 422 4510 Fax: +36 (1) 422 4511  
E-mail: ingatlan.nyilvantartas@14kh.bfkh.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

112011/39 hrsz-ú földrészlet területe 368 m<sup>2</sup>, a

112011/40 hrsz-ú földrészlet területe 2251 m<sup>2</sup> és a

112011/41 hrsz-ú földrészlet területe 1081 m<sup>2</sup> legyen.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 18. Táblázat 12. pontja alapján ügyfél által megkeresett a **Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya a Bp/1008/05096-2/2018 számú végzésével kijelölt Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzat Jegyzője (11736 Budapest Pesti út 165.)** – – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró építésügyi szakhatósági jogkör gyakorlója – “a telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak ” – szakkérdésben a **6-580/4/2018** számú előzetes jóváhagyó szakhatósági állásfoglalását a **megosztáshoz megadta.**

A telekalakítási eljárásban hivatalom a fenti ügyiratszámom szakkérdésben történő állásfoglalással kapcsolatos megkereséssel fordult a **Budapest Főváros Kormányhivatala III.kerületi Hivatala Közlekedési és Felügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (1033 Budapest Mozaik u. 5.)**.

A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 79/H. § b) pontja szerinti közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva a szakkérdés vonatkozásában tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és ütügyi érdekek érvényre juttatása - a **BF/UO/NS/A/556/1/2018** számú vizsgálat az alábbiakat írja elő:

“Az eljárás során kialakuló 112011/34, 112011/35, 112011/36, 112011/37, 112011/38, 112011/39, 112011/40, 112011/41 helyrajzi számú, művelési ág szerint „kivett út” megnevezésű ingatlanok közlekedési célú használatát mindenkor biztosítani kell.

A jelen telekalakítás során kialakuló 112011/34, 112011/35, 112011/36, 112011/37, 112011/38, 112011/39, 112011/40, 112011/41 helyrajzi számú „kivett út” megjelölésű művelési ágba sorolt ingatlanok állami, vagy önkormányzati tulajdonba kerülésüket követően az ingatlanok tulajdonosának gondoskodni kell arról, hogy azok „kivett közút”-ként kerüljenek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.”

A telekalakítási engedély a **jogerőre emelkedéstől** számított **1 évig hatályos**; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

Tájékoztatom, hogy a telekalakítási engedély önmagában jogot nem keletkeztet. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez bírósági határozat vagy - kérelem esetén - külön jogszabályban meghatározott okirat ( megállapodás) és az érintett ingatlanok minden tulajdonosa által aláírt változási vázrajz is szükséges

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított **15 napon belül** a **Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályához (1051 Budapest, Sas utca 19.)** címzett, de **Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatalához (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.)** benyújtandó indokolással ellátott fellebbezésnek van helye. A fellebbezésért **30.000 Forint** igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A befizetést készpénzben, csekken, illetőleg a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala **10023002-00301208-00000000** számlaszámára történő átutalással lehet teljesíteni.

INDOKOLÁS

A Nonn Invest Kft. ( 1124 Budapest Csörsz u. 49-51.) mint kérelmező, a Sári Tamás által T-90228 számon készített földmérési munkarészek alapján, telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Budapest XVI. kerület. 112011/7 helyrajzi számú ingatlan megosztására.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló a 384/2016 (XII.2.) Korm. Rendelet (továbbiakban: R.) alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítom meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez szükséges telekalakítási dokumentáció csatolták,
- a dokumentációt arra jogosult személy készítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetésre került.

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2018. március 2-án jóváhagyó záradékkal látta el.

A Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzat Jegyzője – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró – kijelölt - építésügyi szakhatósági jogkör gyakorlója – a 6-580/4/2018 számú szakhatósági állásfoglalásával a megosztáshoz kikötés nélkül hozzájárult.

Álláspontja: "... Állásfoglalásomat a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat 30/2000. (VII.14.) rend., az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Törvény ( a továbbiakban Ákr.) 55. §-a, és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklete 18. pontja alapján adtam."

A telekalakítási eljárásban hivatalom a fenti ügyiratszámom szakkérdésben történő állásfoglalással kapcsolatos megkereséssel fordult a Budapest Főváros Kormányhivatala III. kerületi Hivatala Közlekedési és Felügyeleti Főosztály Utügyi Osztályához (1033 Budapest Mozaik u. 5.)

A közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva a szakkérdés vonatkozásában: a BF/UO/NS/A/807/6/2018 számú vizsgálat az alábbiakat írja elő:

"A mellékelt, Sári Tamás (1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 212 II/17.) földmérő mérnök által 2018 február 23-án készített, a BFKH XIV. Kerületi Hivatala Földmérési és Földügyi Osztály által 2018. március 2-án záradékolt T-90228 számú változási vázrajz, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építésügyi Iroda 2018. július 4-én kelt, 6/18643-02/2018 ügyiratszámú közútközlekedési hozzájárulása és az ügyben rendelkezésre álló egyéb iratok alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlanok megosztása közlekedési szempontból a rendelkező részben tett kikötések mellett engedélyezhető, a közúti közlekedés biztonságának követelményei és az utügyi érdekek nem sérülnek.

A rendelkező részben szereplő előírásokat annak érdekében tettem, hogy a kialakuló 112011/34, 112011/35, 112011/36, 112011/37, 112011/38, 112011/39, 112011/40, 112011/41 helyrajzi számú ingatlanok területe mindenkor akadálytalanul álljon a közlekedők rendelkezésére és az – a szabályozási tervben foglalt céloknak, valamint a tényleges használatnak megfelelően – zárójelű közúti területként kerüljenek bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.

Jelen nyilatkozat a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24.§, és a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 79/H. § figyelembe vételével került kiadásra."

A fentiekre tekintettel a rendelkező rész szerint döntöttem.

A telekalakítási engedély hatályát az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló a 384/2016 (XII.2.) Korm. Rendelet (továbbiakban: R.) IV. Fejezet 23.§ (4) bekezdése szabályozza.

A fellebbezési jogot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Törvény 112. §. és a 113. §. (1) bekezdés b) pontja biztosítja. A fellebbezési díjat a 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (3) bekezdése alapján állapítottam meg. Az eljárás 2018. május 22. napján indult



A telekalakítási engedélyezési eljárásban a döntést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Torvény 5. § (2) b) pontja. alapján előírt határidőn belül meghoztam.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36. § c) pontja ,37. § (1) bekezdése valamint 53. §., míg illetékességét 3. § (2) bekezdés c) pontja és az 1. melléklet állapítja meg.

dr. Molnár Csaba József hivatalvezető megbízásából

*Györgyi*

Rusznákné Szabó Györgyi vezető-főtanácsos  
(Tel.:422-4510/772)

Budapest, 2018 július 30.



Kapja:

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1  | Sári Tamás  | BUDAPEST Nagy Lajos Király útja 212. 2/17. |
| 2  | BFKH ÜTÜGYI OSZTÁLY   | BUDAPEST III. KER. Mozaik utca 5.          |
| 3  | NONN INVEST INGATLANFORGALMAZÓ KFT.   | BUDAPEST XII. KER. Csörsz utca 49-51.      |
| 4  | BUDAPEST FŐV. KORMÁNYHIVATALA III. KERÜLETI HIV. KÖZLEKEDÉS FELÜGYELETI FŐOSZT. |  |
|    | BUDAPEST III. KER. Mozaik utca 5.   |  |
| 5  | XVII. KER. ÖNKORMÁNYZAT   | BUDAPEST Pf. : 110.                        |
| 6  | XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT  | BUDAPEST XVI. KER. Havashalom utca 43.     |
| 7  | BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK  | BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.         |
| 8  | FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT.   | BUDAPEST VIII. KER. Köztársaság tér 20.    |
| 9  | BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA XIV. KERÜLETI HIVATALA                         | BUDAPEST                                   |
|    | XIV. KER. Bosnyák tér 5.  |  |
| 10 | Irattár   | Helyben                                    |

*[Handwritten signatures]*



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

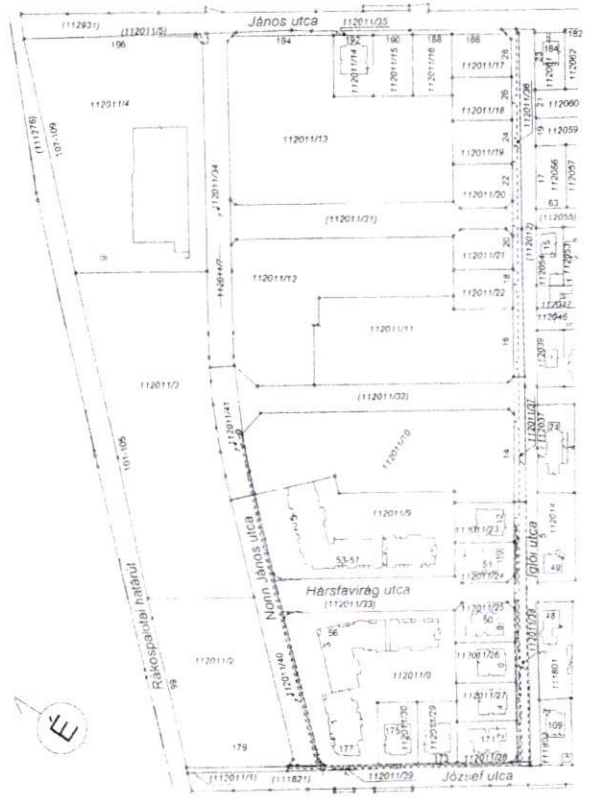
BUDAPEST XVI. ker.  
belterület  
Adatszolg. Iktatószáma: 7206/3206/2017  
T-90228

Munkaszám: 44/2017

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

Címkekoordináták				Címkekoordináták				Címkekoordináták				Címkekoordináták			
HRSZ	rajz	Y	X	HRSZ	rajz	Y	X	HRSZ	rajz	Y	X	HRSZ	rajz	Y	X
112011/04	1	858481	243222	112011/06	1	858607	243199	112011/08	1	858357	243030	112011/40	1	858299	243132
112011/05	1	858603	243318	112011/07	1	858457	243067	112011/09	1	858790	243083	112011/41	1	858372	243239

Változás előtt						Változás után						Műhelyszám		
Helyrajzi szám	Ajánlati jel	Terület m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Ajánlati jel	Terület m <sup>2</sup>	AK	Szükségtel és egyéb jogok	AK	11	12		13	14
112011/04	kiért. út	0.2721		112011/04	kiért. út	0.2721		112011/04	kiért. út	0.2721				
112011/05	kiért. út	0.0419		112011/05	kiért. út	0.0419		112011/05	kiért. út	0.0419				
112011/06	kiért. út	0.1103		112011/06	kiért. út	0.1103		112011/06	kiért. út	0.1103				
112011/07	kiért. út	0.0487		112011/07	kiért. út	0.0487		112011/07	kiért. út	0.0487				
112011/08	kiért. út	0.1143		112011/08	kiért. út	0.1143		112011/08	kiért. út	0.1143				
112011/09	kiért. út	0.0368		112011/09	kiért. út	0.0368		112011/09	kiért. út	0.0368				
112011/40	kiért. út	0.2251		112011/40	kiért. út	0.2251		112011/40	kiért. út	0.2251				
112011/41	kiért. út	0.1081		112011/41	kiért. út	0.1081		112011/41	kiért. út	0.1081				
Összesen: 0.8579						Összesen: 0.8579								



2018. szeptember 2-án  
Sári Tamás  
Földmérési mérnök  
Földmérési irodája: 3730  
Sári Tamás  
Kgy. rend. nr. sz.: 2288/2016

2018. szeptember 2-án  
Sári Tamás  
Földmérési mérnök  
Földmérési irodája: 3730  
Sári Tamás  
Kgy. rend. nr. sz.: 2288/2016

2018. szeptember 2-án  
Sári Tamás  
Földmérési mérnök  
Földmérési irodája: 3730  
Sári Tamás  
Kgy. rend. nr. sz.: 2288/2016

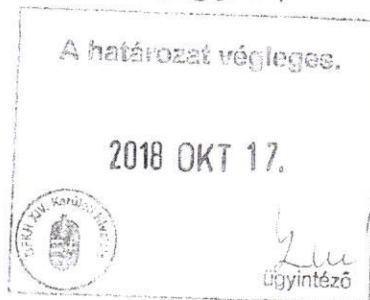
*[Handwritten signature and initials]*



Budapest Főváros  
Kormányhivatala  
XIV. Kerületi Hivatala

2. példány  
melléklet

3021



NONN INVEST INGATLANFORGALMAZÓ KFT.  
BUDAPEST XII.KER.  
Csörsz utca 49-51.  
1124



Ügyiratszám:800225/4/2018

Ügyiratszám:800225/4/2018

Kérjük, hogy válaszában a fenti  
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni!

Ügyintéző: Rusznákné Szabó Györgyi  
Telefon: 422-4510/772

Tárgy: Nonn Invest Kft. ( 1124 Budapest Csörsz  
u. 49-51.) egyesített telekalakítási határozata  
Változással érintett földrészlet: Budapest XVI.  
ker. 112011/11-./13, 112011/20-./21, 112011/31  
helyrajzi számú ingatlan újraosztása (T- 90405  
térrajzszámú változási vázrajz)

A Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala mint a telekalakítási eljárás tekintetében  
kijelölt első fokú telekalakítási hatóság meghozta az alábbi

#### HATÁROZATOT

A Nonn Invest Kft. ( 1124 Budapest Csörsz u. 49-51.) és a meghatalmazásával eljáró Sári Tamás  
(1149 Budapest Nagy Lajos király útja 212. II/17.) egyesített telekalakítási eljárása ügyében a  
telekalakítási kérelmének helyt adok, és a Sári Tamás földmérő mérnök ( 1149 Budapest Nagy Lajos  
király útja 212. II/17.) által készített hivatalom által 2018. július 20-án záradékolt T-90405 ttsz.-ú  
változási vázrajzban foglaltak szerint

engedélyezem.

a Budapest XVI. ker. 112011/11 hrsz-ú 5635 m<sup>2</sup> területű földrészlet 112011/12 hrsz-ú 6728 m<sup>2</sup>  
területű földrészlet, a 112011/13 hrsz-ú 9905 m<sup>2</sup> területű földrészlet, a 112011/20 hrsz-ú 858 m<sup>2</sup>  
területű földrészlet, a 112011/21 hrsz-ú 801 m<sup>2</sup> területű földrészlet és a 112011/31 hrsz-ú 3017 m<sup>2</sup>  
területű földrészlet újraosztását úgy, hogy változás után a

112011/42 hrsz-ú földrészlet területe 801 m<sup>2</sup>, a

112011/43 hrsz-ú földrészlet területe 810 m<sup>2</sup>, a

112011/44 hrsz-ú földrészlet területe 1003 m<sup>2</sup>, a

Földhivatali Főosztály

112011/45 hrsz-ú földrészlet területe 907 m<sup>2</sup>, a  
112011/46 hrsz-ú földrészlet területe 1005 m<sup>2</sup>, a  
112011/47 hrsz-ú földrészlet területe 1015 m<sup>2</sup>, a  
112011/48 hrsz-ú földrészlet területe 809 m<sup>2</sup>, a  
112011/49 hrsz-ú földrészlet területe 813 m<sup>2</sup>, a  
112011/50 hrsz-ú földrészlet területe 812 m<sup>2</sup>, a  
112011/51 hrsz-ú földrészlet területe 822 m<sup>2</sup>, a  
112011/52 hrsz-ú földrészlet területe 1014 m<sup>2</sup>, a  
112011/53 hrsz-ú földrészlet területe 1002 m<sup>2</sup>, a  
112011/54 hrsz-ú földrészlet területe 1002 m<sup>2</sup>, a  
112011/55 hrsz-ú földrészlet területe 1035 m<sup>2</sup>, a  
112011/56 hrsz-ú földrészlet területe 809 m<sup>2</sup>, a  
(112011/57) hrsz-ú kivett közút területe 2271 m<sup>2</sup>, a  
112011/58 hrsz-ú földrészlet területe 866 m<sup>2</sup>, a  
112011/59 hrsz-ú földrészlet területe 947 m<sup>2</sup>, a  
112011/60 hrsz-ú földrészlet területe 2000 m<sup>2</sup>, a  
112011/61 hrsz-ú földrészlet területe 2006 m<sup>2</sup>, a  
112011/62 hrsz-ú földrészlet területe 984 m<sup>2</sup>, a  
112011/63 hrsz-ú földrészlet területe 811 m<sup>2</sup>, a  
112011/64 hrsz-ú földrészlet területe 800 m<sup>2</sup>, a  
112011/65 hrsz-ú földrészlet területe 800 m<sup>2</sup>, a  
112011/66 hrsz-ú földrészlet területe 800 m<sup>2</sup> és a  
112011/67 hrsz-ú földrészlet területe 1000 m<sup>2</sup> legyen.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 18. Táblázat 12. pontja alapján ügyfél által megkeresett a Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya a Bp/1008/14654-2/2018 számú végzésével kijelölt Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzat Jegyzője (11736 Budapest Pesti út 165.) – – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró építésügyi szakhatósági jogkör gyakorlója – – "a telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak" – szakkérdésben a 6-1312/3/2018 számú előzetes jóváhagyó szakhatósági állásfoglalását az újraosztáshoz megadta.

A telekalakítási eljárásban hivatalom a fenti ügyiratszámom szakkérdésben történő állásfoglalással kapcsolatos megkereséssel fordult a Budapest Főváros Kormányhivatala III.kerületi Hivatala Közlekedési és Felügyeleti Főosztály Útügyi Osztály (1033 Budapest Mozaik u. 5.)



A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 79/H. § b) pontja szerinti közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva a szakkérdés vonatkozásában tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és ügyi érdekek érvényre juttatása - a BF/ÜO/NS/A/1126/3/2018 számú vizsgálat az alábbiakat írja elő:

"Az eljárás során kialakuló (112011/57) helyrajzi számú, művelési ág szerint „kivett út” megnevezésű ingatlanok közlekedési célú használatát mindenkor biztosítani kell.

A jelen telekalakítás során kialakuló (112011/57) helyrajzi számú „kivett út” megjelölésű művelési ágba sorolt ingatlan állami, vagy önkormányzati tulajdonba kerülésüket követően az ingatlanok tulajdonosának gondoskodni kell arról, hogy azok „kivett közút”-ként kerüljenek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.”

A telekalakítási engedély a jogerőre emelkedéstől számított 1 évig hatályos; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

Tájékoztatom, hogy a telekalakítási engedély önmagában jogot nem keletkeztet. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez bírósági határozat vagy - kérelem esetén - külön jogszabályban meghatározott okirat ( megállapodás) és az érintett ingatlanok minden tulajdonosa által aláírt változási vázrajz is szükséges

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályához (1051 Budapest, Sas utca 19.) címzett, de Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatalához (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) benyújtandó indokolással ellátott fellebbezésnek van helye. A fellebbezésért 30.000 Forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A befizetést készpénzben, csekken, illetőleg a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala 10023002-00301208-00000000 számlaszámára történő átutalással lehet teljesíteni.

## INDOKOLÁS

A Nonn Invest Kft. ( 1124 Budapest Csörsz u. 49-51.) mint kérelmező, a Sári Tamás által T-90405 számon készített földmérési munkarészek alapján, telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Budapest XVI. kerület. 112011/11-/13, 112011/20-/21, 112011/31 helyrajzi számú ingatlan újraosztására.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló a 384/2016 (XII.2.) Korm. Rendelet (továbbiakban: R.) alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítom meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez szükséges telekalakítási dokumentáció csatolták,
- a dokumentációt arra jogosult személy készítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetésre került.

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2018. július 20-án jóváhagyó záradékkal látta el.

A Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzat Jegyzője – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró – kijelölt - építésügyi szakhatósági jogkör gyakorlója – a 6- 1312/3/2018 számú előzetes szakhatósági állásfoglalásával a megosztáshoz kikötés nélkül hozzájárult .

Álláspontja: "...Állásfoglalásomat a Kerületi Éptési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének 1. és 2. sz. melléklete, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Torvény ( a továbbiakban Ákr.) 55. §-a, és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklete 18. pontja alapján adtam."

A telekalakítási eljárásban hivatalom a fenti ügyiratszámom szakkérdésben történő állásfoglalással kapcsolatos megkereséssel fordult a **Budapest Főváros Kormányhivatala III. kerületi Hivatala Közlekedési és Felügyeleti Főosztály Ütügyi Osztályához (1033 Budapest Mozaik u. 5.)**.

A közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva a szakkérdés vonatkozásában:  
a BF/ÚO/NS/A/1126/3/2018 számú vizsgálat az alábbiakat írja elő:

"A mellékelt, Sári Tamás (1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 212 II/17.) földmérő mérnök által 2018. július 12.-én készített, 2018. július 20.-án záradékolt, T-90405 számú változási vázrajz, a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Építésügyi Iroda 2018. szeptember 10.-én kelt, 6/19820-03/2018. számú közútkezelő i hozzájárulása és az ügyben rendelkezésre álló egyéb iratok alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlanok újraosztása közlekedési szempontból a rendelkező részben tett kikötések mellett engedélyezhető, a közúti közlekedés biztonságának követelményei és az útügyi érdekek nem sérülnek.

A rendelkező részben szereplő elő írásokat annak érdekében tettem, hogy a kialakuló 112011/57 helyrajzi számú ingatlan területe mindenkor akadálytalanul álljon a közlekedő k rendelkezésére, és az a szabályozási terv elhatározásának megfelelő en zárójeltes közúti területként kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.

Jelen nyilatkozat a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24.§, és a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 79/H. § (1) a) pontja figyelembe vételével került kiadásra."

A fentiekre tekintettel a rendelkező rész szerint döntöttem.

A telekalakítási engedély hatályát az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló a 384/2016 (XII.2.) Korm. Rendelet (továbbiakban: R.) IV. Fejezet 23.§ (4) bekezdése szabályozza.

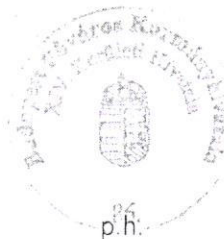
A fellebbezési jogot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Torvény 112. § és a 113. §. (1) bekezdés b) pontja biztosítja. A fellebbezési díjat a 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (3) bekezdése alapján állapítottam meg.

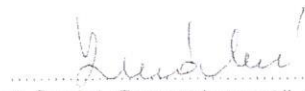
Az eljárás 2018. augusztus 24. napján indult

A telekalakítási engedélyezési eljárásban a döntést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Torvény 5. § (2) b) pontja alapján előírt határidőn belül meghoztam.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36. § c) pontja, 37. § (1) bekezdése valamint 53. §, míg illetékességét 3. § (2) bekezdés c) pontja és az 1. melléklet állapítja meg.

dr. Molnár Csaba József hivatalvezető megbízásából



  
Rusznákné Szabó Györgyi vezető-főtanácsos  
(Tel.:422-4510/772)

Budapest, 2018. október 11.

Kapja:

- 1 Sári Tamás
- 2 Dr. Rabatin Attila
- 3 NONN INVEST INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

BUDAPEST Nagy Lajos Király útja 212 2/17.  
BUDAPEST I.KER. Donáti utca 44.  
BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 49-51.

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

BUDAPEST XVI. ker.  
belterület

Adatszolg. iktatószáma: 7206/1975/2017

T-90405

Munkaszám: ST-002/2018.

### VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 112011/11, 112011/12, 112011/13, 112011/20, 112011/21  
és 112011/31 HRSz-ű földrészteltek telekcsoportjának  
újraosztásáról.  
M=1:1000

A változás akaratának megfelelően történt:

*Közmű helyreállítás*  
*felújítás*

A változási vázrajz a  
terület bemutatásával együtt érvényes!

Budapest, 2018.07.12.

Készítve: Sári Tamás  
Földmérő igazolvány száma: 3730  
Működési engedély száma: Sári Tamás  
Ing. rend. m. sz. 2288/2016

Sári Tamás  
Levegőmérő mérnök  
Levegőmérő igazolvány száma: 26730/358/0120  
Ing. rend. m. sz. 2288/2016

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a közzétételét követően egy hónapig hatályos, később felhasználás nélkül a vázrajz utca záradékává válik.

Budapest, 2018.

D.H. Záradék: Ing. rend. m. sz.



*[Handwritten signature]*

A 112011/11, 112011/12, 112011/13, 112011/20, 112011/21 és 112011/31 HRSz-ű földrészteltek telekcsoportjának újraosztásáról.

A terület kimutatás a változási vázrajzzal együtt érvényes!

Helyrajz szám	Változás előtti			Változás után			Terület ha m <sup>2</sup>	Terület ha m <sup>2</sup>	Storgalmi és egyéb jelleg			
	pl	Alékszlet m <sup>2</sup> , kg	Min. o	Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Helyrajz szám				pl	Alékszlet m <sup>2</sup> , kg	Min. o.
112011/11	-	Kivett, beépítetlen terület	0.5635	5	6	112011/42	8	9	10	11	12	13
112011/12	-	Kivett, beépítetlen terület	0.6728			112011/43					0.0801	
						112011/44					0.0810	
						112011/45					0.1003	
						112011/46					0.0907	
						112011/47					0.1005	
						112011/48					0.1015	
						112011/49					0.0809	
						112011/50					0.0813	
						112011/51					0.0822	
						112011/52					0.1014	
						112011/53					0.1014	
						112011/54					0.1002	
						112011/55					0.1035	
						112011/56					0.0809	
						112011/57					0.2771	
						112011/58					0.0866	
						112011/59					0.0947	
						112011/60					0.2000	
						112011/61					0.2006	
						112011/62					0.0984	
						112011/63					0.0811	
						112011/64					0.0800	
						112011/65					0.0800	
						112011/66					0.0800	
						112011/67					0.1000	
<b>Összesen:</b>											<b>2.6944</b>	<b>2.6944</b>

A változás akaratunknak megfelelően történt:

*Sári Tamás*  
 Sári Tamás  
 Földmérő igazgató

A helyrajz számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kétféretől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Címkoordináták

HRSZ	Sorszám	Y	X	Kód
112011/42	1	658485	243144	5412
112011/43	1	658503	243137	5412
112011/44	1	658475	243177	5412
112011/45	1	658463	243184	5412
112011/46	1	658452	243213	5412
112011/47	1	658437	243229	5412
112011/48	1	658419	243246	5412
112011/49	1	658452	243253	5412
112011/50	1	658468	243268	5412
112011/51	1	658476	243253	5412
112011/52	1	658488	243215	5412
112011/53	1	658503	243216	5412

HRSZ	Sorszám	Y	X	Kód
112011/55	1	658513	243200	5412
112011/56	1	658500	243222	5412
112011/57	1	658521	243249	5412
112011/58	1	658521	243213	5412
112011/59	1	658549	243213	5412
112011/60	1	658576	243256	5412
112011/61	1	658548	243286	5412
112011/62	1	658517	243278	5412
112011/63	1	658596	243259	5412
112011/64	1	658513	243215	5412
112011/65	1	658518	243216	5412
112011/66	1	658519	243214	5412
112011/67	1	658573	243215	5412

Készítő: *Sári Tamás*

Sári Tamás  
 Földmérő igazgató

Zaradékoló  
 Ing. rend. min. sz.:

Budapest, 2018. hó. nap.

Minőségét tanúsító: *Sári Tamás*

Sári Tamás  
 Ing. rend. min. sz. 2.288/2016

Sári Tamás  
 Földmérő mérnök  
 Tel.: +36/30-358-0126  
 E-mail: sari@fki.hu

## EGYSÉGES SZERKEZETŰ EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

1 / 5

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.

EGYSÉGES SZERKEZETŰ EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS  
„Zebra Lakópark” fejlesztéséről  
1. számú módosítás5. számú  
melléklet

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 ügyvezető

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

## ELŐZMÉNYEK

A felek rögzítik, hogy egymással 2017. március 03. napján „Együttműködési megállapodás” megjelölésű okiratot írtak alá, amely a felek 2018. február 19. napján módosítottak, majd 2018. május 3. napján újból módosítottak és egységes szerkezetbe foglaltak, a továbbiakban „Együttműködési szerződés”.

Felek jelen megállapodásukban foglaltak szerint az Együttműködési Szerződést az alábbiak szerint módosítják:

- 1.) Felek megállapodnak, hogy a 2.2. pont helyébe az alábbi lép:

*Beruházó jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Közút Ingatlan I. megjelölésű ingatlanokat a jelen szerződés megkötésekor megtekintett állapotában legkésőbb 2019. augusztus 31.*

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képv.: Kovács Péter polgármester	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képv.: Galambos Tibor ügyvezető
--	---



napjáig, térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, azt az Önkormányzat köteles tulajdonba venni, amennyiben azok korlátozásmentes használatba vételéhez szükséges valamennyi engedély rendelkezésre áll és az előzetes műszaki vizsgálat azokat megfelelő minőségűeknek találta. Beruházónak a használatba vételhez szükséges engedélyt a közművekre, a forgalomba helyezési engedélyt a járdára és az útra át kell adnia az Önkormányzat részére. A Beruházónak a közműveket a csapadécsatorna kivételével a közműszolgáltatóknak illetve a Főváros Önkormányzatnak tulajdonba és üzemeltetésre át kell adnia. A csapadécsatornát az Önkormányzat veszi tulajdonába, abban az esetben, ha arra a Szolgáltatást végző az üzemeltetésre alkalmasságról szóló igazolást kiállította, arra a Beruházó a használatba vételhez szükséges engedéllyel rendelkezik illetve amennyiben annak üzemeltetési költségeinek vállalásáról a Szolgáltató és a Beruházó vagy az érintett tulajdonosok összessége között érvényes megállapodás jött létre. Fentiek együttes teljesítéséhez az Önkormányzat vállalja a tulajdonba adás előtt a közterületté történő átminősítéshez, és az utak tulajdonba vételéről a jelen szerződésben foglalt feltételek teljesítéséhez kötötten szóló nyilatkozat - Beruházó kérését követő - 15 napon belüli kiadását.

2.) Felek megállapodnak, hogy a 2.4. pont helyébe az alábbi lép:

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 meghíúsulási kötbér iránti igényét érvényesíteni. A III. ütemhez kapcsolódó Közút Ingatlan II. telkeken szükséges Közműhálózat fejlesztési leírását, műszaki dokumentációt (un. genplan, korábbi útter) 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 és a csapadécsatornára vonatkozóan pedig annak üzemeltetési költségeinek vállalásáról a Szolgáltató és a Beruházó vagy az érintett tulajdonosok összessége között érvényes megállapodás jött létre.

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 Ingatlanokon 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, de legkésőbb 2020. december 31. napja.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képv.: Kovács Péter polgármester	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képv.: Galambos Tibor ügyvezető

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-átvétellelhez kötődnek. A jelen pontban foglaltaknak megfelelően Beruházó ütemenként- a jogerős építési- illetve vízjogi létesítési engedélyekben foglaltak szerint - jogosult és köteles a műszaki átadásra I. oszt. minőségben.

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

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

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

3.) Felek megállapodnak, hogy a 3.5. pont helyébe az alábbi lép:

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 lejáratát 2021. február 28-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 kötelezettségeinek teljesítését (átadás-átvétel) követően az adott bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Beruházónak.

4.) Felek megállapodnak, hogy a 3.7. pont helyébe az alábbi lép:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képv.: Kovács Péter polgármester	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képv.: Galambos Tibor ügyvezető
--	---

### 3.7 Jótállási bankgarancia

Beruházó a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvételt követően, az elkészült műszaki létesítmény tényleges önkormányzati tulajdonba történő átadását megelőzően köteles az ütemenkénti tényleges 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 engedélyezni. 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. Beruházó saját maga is jogosult a kivitelező helyett az Önkormányzat részére a fenti jótállási garanciát biztosítani.

9.) Felek megállapodnak, hogy a 5.4. pont helyébe az alábbi lép:

A Felek rögzítik, hogy a jelen együttműködési megállapodás hatálya az érintett telek vonatkozásában azok mindenkori tulajdonosaira terjed ki. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Lakópark Telek tulajdonjogát 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 kötelezettségeinek 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 telek tekintetében rendelkezik(nek), bármely új tulajdonos nemteljesítése a többi felet nem érinti hátrányosan.

Az ebben a pontban foglalt kötelezettség kizárólag addig terheli a Beruházót amíg, az Önkormányzat valamennyi jelzálogjoga, akár teljesítés, akár annak bankgaranciára történő kiváltása okán, az Önkormányzat rendelkezése szerint az ingatlan-nyilvántartásból törlésre nem kerül. Ezt követően tehát amennyiben a Lakópark Telekről az Önkormányzat rendelkezése szerint az Önkormányzat jelen szerződés alapján bejegyzett jelzálogjoga törlésre kerül úgy a Lakópark Telek jövőbeni tulajdonosának a jelen megállapodásból eredő kötelezettségek átvállalása nem szükséges, jelen megállapodásból fakadó kötelezettség az új tulajdonos(oka)t így nem terheli.

Budapest, 2019. ....hó .... napján.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képv.: Kovács Péter polgármester	Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft. képv.: Galambos Tibor ügyvezető

EGYSÉGES SZERKEZETŰ EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

5 / 5

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.

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

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.  
képv.: Galambos Tibor  
ügyvezető

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

Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Kft.  
képv.: Galambos Tibor  
ügyvezető

6. számú  
melléklet

## Településrendezési szerződés 2. számú módosítása

amely létrejött Budapesten, 2019. (...) (...) napján az alábbi felek:

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

továbbiakban, mint: **Önkormányzat** -

másrészről

Név/Cégnév:	<b>Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság</b>
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:	<b>Galambos Tibor ügyvezető</b>

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

(a továbbiakban együttes elnevezéssel: „**Felek**”) között

### Előzmények

Felek 2018. május 03-án 11064/Ü/546/2018/7 számon közokiratba foglalva Településrendezési szerződést kötöttek, melyet 2018. november 23. napján az időközben megszületett és a szerződés tárgyát képező ingatlanokat érintő végleges telekalakítási határozatok kapcsán 11064/Ü/1468/2018/4. számon módosítottak, a továbbiakban „**Szerződés**”.

Fenti szerződést a Felek az alábbiak szerint módosítják:

1.) Felek megállapodnak, hogy az első bekezdése helyébe az alábbi lép:

**(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 112011/42; 112011/43; 112011/44; 112011/45; 112011/46; 112011/47; 112011/48; 112011/49; 112011/50; 112011/51; 112011/52; 112011/53; 112011/54; 112011/55; 112011/56; 112011/58; 112011/59; 112011/60; 112011/61; 112011/62; 112011/63; 112011/64; 112011/65; 112011/66; 112011/67; 112011/14; 112011/15; 112011/16; 112011/17; 112011/18; 112011/19; 112011/22 valamint 112011/34, 112011/35, 112011/36 és 112011/57 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok [továbbiakban „**Szabályozási Terület**”] melyek közül Beruházó tulajdonát képezi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által 112011/42; 112011/43; 112011/44; 112011/45; 112011/46; 112011/47; 112011/48; 112011/49; 112011/50; 112011/51; 112011/52; 112011/53; 112011/54; 112011/55; 112011/59; 112011/60; 112011/61; 112011/62; 112011/63; 112011/64; 112011/65; 112011/66; 112011/67 hrsz szerinti [továbbiakban „**Beruházói Ingatlan**”] valamint a 112011/35, 112011/36 hrsz szerinti [továbbiakban „**Járda Ingatlanok**”], valamint a 112011/34, 112011/57 hrsz szerinti [továbbiakban „**Beruházói Utak**”] vonatkozásában.

2.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 1.1 pontja helyébe az alábbi lép:

1.1 **Ingatlan:** a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által, kivett 112011/42; 112011/43; 112011/44; 112011/45; 112011/46; 112011/47; 112011/48; 112011/49; 112011/50; 112011/51; 112011/52; 112011/53; 112011/54; 112011/55; 112011/59; 112011/60; 112011/61; 112011/62; 112011/63; 112011/64; 112011/65; 112011/67; beépítetlen megnevezésű ingatlanok valamint ezek megközelítéséhez, feltárásához és közművesítéséhez szükséges a jövőben közforgalmú útként kialakítandó 112011/34 és 112011/57 hrsz ingatlanok (továbbiakban együttesen a „**Beruházói Ingatlan**”). Beruházó kizárólagos tulajdonát képezi a **Szabályozási Területen** található 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**”)

5.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 3.5 pont helyébe az alábbi lép.

Önkormányzat rögzíti, hogy a 112011/57 hrsz –ú, és a 112011/34 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 csapadékcsatorna kivételével a Fővárosi Önkormányzat illetve a szolgáltatók hivatalosan tulajdonba és végleges üzemeltetésre átvették. A csapadékcsatornát az Önkormányzat veszi tulajdonába, abban az esetben, ha arra a Szolgáltatást végző az üzemeltetésre alkalmasságról szóló igazolást kiállította, és arra a Beruházó a használatba vételhez szükséges engedéllyel rendelkezik illetve amennyiben annak üzemeltetési költségeinek vállalásáról a Szolgáltató és a Beruházó vagy az érintett tulajdonosok összessége között érvényes megállapodás jött létre és amennyiben a kialakításra kerülő út Budapest Főváros XVI. Kerület Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya által - minőségi kifogások nélkül átvételre került, valamint jogerős használatba vételhez szükséges engedéllyel rendelkezik.

A Járda ingatlanok esetében kizárólag a járdaépítés és a fásítás Budapest Főváros XVI. Kerület Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya által minőségi kifogások nélküli átvétele szükséges.

6.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 3.7 pont második bekezdés helyébe az alábbi lép.

Beruházó fenti kötelezettségei akkor **2020. december 31-éig** akkor tekinthetőek teljesítettnek, ha a **Közműveket** tehát a közműhálózatot – a csapadékcatorna kivételével - és a közvilágítási hálózatot a Fővárosi Önkormányzat vagy a szolgáltatók tulajdonba és azokat a szolgáltatók végleges üzemeltetésre átvették , és az erről szóló szolgáltatói nyilatkozat az Önkormányzatnál bemutatásra került. A csapadékcatornát az Önkormányzat veszi tulajdonába, abban az esetben, ha arra a Szolgáltatást végző az üzemeltetésre alkalmasságról szóló igazolást kiállította, arra a Beruházó a használatba vételhez szükséges engedéllyel rendelkezik illetve amennyiben annak üzemeltetési költségeinek vállalásáról a Szolgáltató és a Beruházó vagy az érintett tulajdonosok összessége között érvényes megállapodás jött létre. 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.

7.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 3.10 pont helyébe az alábbi lép.

Beruházónak a használatba vételhez szükséges 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, azzal, hogy a csapadékcatornát az Önkormányzat veszi tulajdonába, abban az esetben, ha arra a Szolgáltatást végző az üzemeltetésre alkalmasságról szóló igazolást kiállította, és arra a Beruházó a használatba vételhez szükséges engedéllyel rendelkezik illetve amennyiben annak üzemeltetési költségeinek vállalásáról a Szolgáltató és a Beruházó vagy az érintett tulajdonosok összessége között érvényes megállapodás jött létre

8.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 3.12 pont helyébe az alábbi lép.

*A Beruházó szavatolja, hogy az átruházásra kerülő Közút Ingatlanok az átruházáskor a közmű vezetésekre bejegyzett vezetékjog és a településrendezési szerződés tényének kivételével per-, teher- és igénymentesek lesznek, szavatol továbbá azért, hogy az Önkormányzat minden korlátozástól és akadálytól mentes tulajdont szerez a Közút Ingatlanok vonatkozásában.*

9.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 4.3 pont helyébe az alábbi lép.

*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 2021. február 28-ig kell szóljon és érvényesítésének feltétele, hogy a Közút és Közműhálózat átadása 2020. december 31-éig ne történjen meg. Az Önkormányzat a Beruházó kötelezettségének teljesítését (átadás-átvétel) követően az adott bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Beruházónak.*

10.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 5.1.1. pont helyébe az alábbi lép.

*Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a Közműhálózat tulajdonba adása kapcsán a Fővárosi Önkormányzat vagy valamely szolgáltató ezt Beruházótól kéri, külön nyilatkozatban is megerősíti, hogy a Közút ingatlanok közterületté minősítésére, a Beruházó jelen szerződésben foglalt valamennyi kötelezettségének teljesítését követően sor fog kerülni. A nyilatkozat kiadása 10 napon belül történik.*

11.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 5.1.2. ponttal kiegészül, mely a korábbi 5.1.1. az alábbi módosításokkal.

*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 csapadécsatorna kivételével a Fővárosi Önkormányzat vagy a szolgáltató tulajdonba átvették, és azok a közmű vezetékekre bejegyzett vezetékjog és a jelen szerződésre vonatkozó tényfeljegyzés kivételével per, igény és tehermentesek az Önkormányzat haladéktalanul tulajdonba veszi és a Beruházó részére a teljesítésről 3 napon belül teljesítés igazolást állít ki. A csapadécsatornát az Önkormányzat veszi tulajdonába, abban az esetben, ha arra a Szolgáltatást végző az üzemeltetésre alkalmasságról szóló igazolást kiállította, és arra a Beruházó a használatba vételhez szükséges engedéllyel rendelkezik illetve amennyiben annak üzemeltetési költségeinek vállalásáról a Szolgáltató és a Beruházó vagy az érintett tulajdonosok összessége között érvényes megállapodás jött létre*

12.) Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 6.2 pont helyébe az alábbi lép.

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatálya az Önkormányzat jelzálogjogával terhelt telkek vonatkozásában azok mindenkori tulajdonosaira terjed ki. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Önkormányzat jelzálogjogával terhelt telkek bármelyikének tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza, a tulajdonjog átruházást azzal a feltétellel teszi meg, hogy a jelen szerződésben meghatározott jogait és kötelezettségeit a tulajdon jog átruházásról szóló megállapodásba bele kell foglalja, a tulajdonjog átruházást ezen jogok és kötelezettségeinek 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 szerződés az átruházott ingatlan vonatkozásában automatikusan az ingatlant megszerző félre száll át, ezzel a szerződés átszállása hatályosul. Az Önkormányzat vállalja, amennyiben az új tulajdonos az adásvételi szerződésben maradéktalanul átvállalja Beruházó kötelezettségeit, úgy az adásvétel tárgyát képező telekre vonatkozó elidegenítési tilalom törlési nyilatkozatot 8 napon belül kiadja Beruházó részére. A tulajdonszerző fél(ek) a jelen szerződésben foglalt jogokkal és kötelezettségekkel kizárólag a megszerzett telek tekintetében rendelkezik(nek), bármely új tulajdonos nemteljesítése a többi felet nem érinti hátrányosan.

Az ebben a pontban foglalt kötelezettség kizárólag addig terheli a Beruházót amíg, az Önkormányzat valamennyi jelzálogjoga, akár teljesítés, akár annak bankgaranciára történő kiváltása okán, az Önkormányzat rendelkezése szerint az ingatlan-nyilvántartásból törlésre nem kerül. Ezt követően tehát amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező telekről az Önkormányzat rendelkezése szerint az Önkormányzat jelen szerződés alapján bejegyzett jelzálogjoga törlésre kerül úgy a telek jövőbeni tulajdonosának a jelen megállapodásból eredő kötelezettségek átvállalása nem szükséges, jelen megállapodásból fakadó kötelezettség az új tulajdonos(oka)t így nem terheli.



13.) Felek Megállapodnak, hogy a Szerződés 1. számú mellékletét a jelen 2. számú módosításhoz csatolt dokumentumra módosítják.

14.) A Szerződés jelen módosításban nem érintett részei változatlan tartalommal érvényben maradnak.

Kelt:

---

**Beruházó képviselőjében**

**Nonn Invest Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

---

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képviselőjében**

**Kovács Péter polgármester**