

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

**Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: dr. Demszky Gábor főpolgármester, KSH szám: 15490012-7511-321-01, adószáma: 15490012-2-41), a továbbiakban „**Fővárosi Önkormányzat**” vagy „**Főváros**”

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai u. 39-41., képviseli: Molnár Gyula polgármester, KSH szám: 15490012-7511-321-01, adószáma: 15490012-2-41), továbbiakban: „**Kerületi Önkormányzat**” vagy „**Önkormányzat**” és

a **Buda Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-737456; KSH szám: 13481104-7020-113-1; adószám: 13481104-2-42 képviseli: Jenei Tamás és Maarten de Jong ügyvezető igazgatók, továbbá

a **Buda Áruház Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-884011; KSH szám: 13999876-7011-113-01; adószám: 13999876-2-42 képviseli: Jenei Tamás és Maarten de Jong ügyvezető igazgatók, továbbá

a **Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-884008; KSH szám: 13999845-7011-113-01; adószám: 13999845-2-42 képviseli: Jenei Tamás és Maarten de Jong ügyvezető igazgatók, továbbá

az ING Real Estate cégcsoport tagjai, mint egyetemleges kötelezettek, továbbiakban: „**Beruházó**” vagy „**Kötelezett**”

a továbbiakban együttesen, mint „**Felek**” vagy „**Szerződő felek**” között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

### 1. Előzmények

1.1 A Fehérvári úti „kispiac” és a budai SKÁLA Áruház Újbuda kiemelt kiskereskedelmi központja. A „kispiac” elavult infrastruktúráját a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága 2001-ben modernizálta. A SKÁLA Áruház tulajdonosi köre 2004-ben úgy döntött, hogy a SKÁLA áruház üzlethálózatot megszünteti és ingatlanait eladja. A budai SKÁLA Áruház, 2007. július 07.-ével bezárt. Az épületre kiadott jogerős Bontási engedély alapján a bontási munkálatok folyamatban vannak.

1.2 Az ING Real Estate Development International B.V. 2004.-ben megállapodást kötött a SKÁLA Áruház akkori tulajdonosaival, hogy az eladásra kínált SKÁLA ingatlanportfólióból megvásárolja a budai SKÁLÁT és építve a terület kereskedelmi hagyományaira, valamint a tervezett új metró kapcsolatra egy modern városközpontot épít. A Városközpont programja magába foglal kereskedelem, szórakozás, iroda és lakás funkciókat, illetve az ehhez kapcsolódó, elsősorban gyalogos közlekedésre tervezett, közterületeket.

1.3 A jelen Szerződés tárgya a Fővárosnak, az Önkormányzatnak és a Beruházónak a Budapest XI. kerület FEHÉRVÁRI ÚT - VÁLI UTCA – BERCSÉNYI UTCA – OKTÓBER 23.-a UTCA által határolt területre vonatkozó 17/2002. (VI.26.) ÖK. sz. rendelet (továbbiakban „**Hatályos KSZT**”) módosításával (továbbiakban: KSZT), valamint „A Budapest, XI. Kerület Kerületi Városrendezési Szabályzatról szóló 34/2003. (X.21.) XI. ÖK. r. módosításáról szóló ...../2007. (.....) XI.ÖK. sz. rendelet Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat” (továbbiakban: „**KVSZ**”) megvalósításával kapcsolatos együttműködése. A KVSZ és a Hatályos KSZT módosítására irányuló önkormányzati rendelet tervezete (továbbiakban: **KSZT**) Jelen szerződés **1. sz. mellékletét** képezi.

A KSZT jóváhagyásáról szóló rendeletet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. §-ában meghatározottak szerint az Önkormányzat képviselőtestülete alkotja meg, a törvényben előírt véleményezési eljárás lefolytatása után. A terület kiemelt szabályozást igénylő, összvárosi érdekű (FSZT-vel jelölt) terület, mely esetében a KSZT jóváhagyásához a 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet 7.§ (1) bekezdése értelmében Budapest Főváros Közgyűlésének egyetértése szükséges.

A Befektető a fenti KVSZ és KSZT módosítással előírányzott beruházást kíván megvalósítani, s ezzel összefüggésben településrendezési eljárás lefolytatását kezdeményezte.

1.4. A KSZT által érintett, **1. a) sz. mellékletben** ábrázolt területen (továbbiakban: „**Beruházással érintett terület**”) a Szerződő Felek tulajdonában lévő ingatlanok tulajdonviszonyai az alábbiak:

A Beruházó az ingatlan-nyilvántartási tulajdonosa az alábbi XI. kerületi ingatlanoknak: 4275/14, 4275/15, 4275/19 (továbbiakban „**SKÁLA Ingatlan**”) 4275/20 hrsz.

Az Önkormányzat ingatlan-nyilvántartási tulajdonosa az alábbi XI. kerületi ingatlanoknak: 4275/8, 4211/1, 4267 hrsz.

A Főváros ingatlan-nyilvántartási tulajdonosa az alábbi ingatlanoknak: 4275/17 hrsz (továbbiakban: „**Csarnok Ingatlan**”), és 4281/1. hrsz-ú ingatlan.

A fent nevezett ingatlanok tulajdoni lapjait és helyszínrajzát jelen megállapodás **2.sz. melléklete tartalmazza.**

1.5 A Főváros, az Önkormányzat és a Beruházó a jelen Szerződést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 30/A §-a alapján kötik meg.

## **2. a Beruházó KSZT felülvizsgálati kérelme és a településrendezési eszköz véleményezésével összefüggő eljárás**

2.1 A Fehérvári út - Váli utca – Bercsényi utca – Október 23.-a utca által határolt területén az Önkormányzat 17/2002/VI.26/XI.ÖK rendelete alapján jóváhagyott KSZT van érvényben, amely már 2002-ben számolt a terület intenzív intézményi fejlesztési lehetőségével.

2.2 Az ING Real Estate cégcsoporthoz tartozó ING Magyarország Ingatlanfejlesztő Kft., az érvényben lévő KSZT áttanulmányozása után annak felülvizsgálatát kezdeményezte, elsősorban azzal az igénnyel, hogy a Beruházással érintett

területen a Beruházó által megvalósítani kívánt céloknak megfelelően a KSZT-vel összhangban történő konkrét Beruházás (a megvalósítandó épületek, építmények, műtárgyak) építészeti és műszaki paraméterei, valamint a SKÁLA Ingatlan körüli közterületek kialakítása igényesebben tudjon csatlakozni a Városmegközpont fejlesztéséhez, mint azt a hatályos KSZT szabályozza.

2.3 A Beruházó által kezdeményezett Hatályos KSZT felülvizsgálata keretében a KSZT által előirányzott módosítások jelentős része a KSZT által érintett területen belül, de a Beruházó telkén kívül esik, továbbá az Infrastrukturális Beruházások jelentős részben az Önkormányzat tulajdonát képező közterületeket, illetve Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában és a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága kezelésében levő, jelenleg felszíni gépkocsi parkolást biztosító területet, továbbá a Főváros tulajdonában álló közterületet érintik.

2.4. Jelen szerződés célja egyrészt a településrendezési tervekben, és a Beruházásnak a KVSZ-ben és a KSZT-ben rögzített célokkal összhangban történő megvalósításának biztosítása és mindazon egyéb költség és ráfordítás Beruházó, illetve általános vagy jelen szerződés szerinti különös jogutódja általi vállalása, amelyek a Beruházás megvalósításának előfeltételei és az Infrastrukturális Beruházás révén az Önkormányzatot vagy a Fővárost terhelnek, továbbá a fenti kötelezettség-vállalásokhoz kapcsolódó pénzügyi garanciák kérdésében történő megállapodás.

2.5. Jelen szerződés alapját az 1.3. pontban hivatkozott KVSZ és KSZT képezi. A KSZT-ben előirányzott, Befektető által tervezett Beruházás megvalósításához és működtetéséhez városfejlesztési és infrastrukturális beruházásokra van szükség, melyek megvalósítását Kötelezett vállalja Jelen Szerződés szerinti tartalommal. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a KSZT-ben és Jelen Szerződésben rögzített közlekedésfejlesztések, közműfejlesztések és egyéb kötelezettségek, mint Infrastrukturális beruházások (továbbiakban: **Infrastrukturális beruházás**) Jelen Szerződésben és a KSZT-ben foglaltaknak megfelelően megvalósuljanak, a KSZT-vel érintett terület közlekedését és parkolási viszonyait a Beruházással érintett mértéknek megfelelően javítsák, járulékos hatásukkal javítva a kerület Városmegközponti részének megjelenését.

Jelen Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy a Beruházás városfejlesztési és infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint annak megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve az Infrastrukturális Beruházások Befektető általi megvalósítását, illetve azok költségbiztosítását és garanciáit.

Ezért Jelen szerződés 3-7. és 9. pontjai tartalmazzák azon konkrét Infrastrukturális Beruházások nevesítését, melyek megvalósításával összefüggésben a Befektető kötelezettként vállal kötelezettséget az Önkormányzat és a Főváros felé a 8. pontban rögzített ütemezés és a Szerződés egyéb pontjaiban részletesen körülírt módon.

Jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséért Kötelezettként megjelölt gazdasági társaságok egyetemlegesen felelnek.

2.6. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a jelen Szerződésben foglaltak megvalósításához szükséges KSZT-módosítási eljárást megindította.

2.7. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a KSZT-vel összefüggő – az Étv. 9.§-a szerinti véleményezési eljárása során a véleményezőkről részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel esetén – az Önkormányzat, a Beruházó és más

érdekeltek jogos és méltányos érdekeinek figyelembevételével – az adott településrendezési eszközzel kapcsolatban a jogszabály által előírt intézkedéseket a Szerződő Feleknek meg kell tennie (ideértve az adott településrendezési eszköz megváltoztatását is). Amennyiben a véleményezési eljárás eredményeként az adott településrendezési eszköz megváltoztatására kerülne sor, a kötelezettnek meg kell tennie az ismételt véleményezési eljárással kapcsolatos jogszabályban előírt intézkedéseket is.

### **3. A Bercsényi utcai közforgalmú műtárgy létesítése**

3.1 A Beruházó e Szerződés feltételei szerint vállalja, hogy a saját költségén (ideértve, a járulékos költségeket is) az alábbi közforgalmú műtárgyat, azaz a Bercsényi utca lesüllyesztését a Skála Ingatlanon megvalósuló új létesítmény mélyparkolójának megközelítése céljából megvalósítja az Önkormányzat helyett. A megvalósítás költségeit Felek 2007. évi árszinten 800.000.000,- (nyolcszázmillió) Ft + áfa összegben határozzák meg.

A műtárgy településrendezési célja az, hogy csökkenti a Városrészközpont környezeti terhelését.

3.2 A közforgalmú műtárgy megvalósítása keretében a Beruházó saját költségén megtervezteti, kitzési vázrajzát elkészítteti, engedélyezteti és megépítteti a 3.1. pont szerinti műtárgyat. A Beruházó és az Önkormányzat Jelen Szerződés alapján külön megállapodást köt a 3.1. pont szerinti műtárgy megvalósítást megelőzően, a megvalósításhoz szükséges építési engedély iránti kérelem benyújtásáig, mely megállapodás tartalmazza a 3.1. pont szerinti műtárggyal kapcsolatban a megvalósítással összefüggő konkrét kötelezettségeket, a Műtárgy geometriai elhelyezkedését, a Műtárgy megvalósításához szükséges térmértéket figyelembe véve az érintett hrsz. ingatlanok határait, a Beruházót megillető jogokat, a Beruházó általi üzemeltetés időtartamát, feltételeit, valamint az üzemeltetés költségeit.

Szerződő Felek már most rögzítik, hogy a 3.1. szerinti műtárgy 3. szám alatt mellékelt tervdokumentáció szerint kijelölt, a műtárgy terepszint alatti részeinek üzemeltetési költségeit a Beruházó viseli, továbbá a műtárgy a közforgalom számára geometriai korlátai figyelembevételével lesz használható.

3.3 A megvalósítást megelőzően a Beruházó a saját költségén felméri a műtárgy megvalósítása által érintett közműveket, azok tulajdonosaival egyeztet, velük megállapodásokat köt a közművek kiváltásáról valamint a közművek kiváltását megvalósítja.

3.4 A Beruházó közforgalmú műtárgy tetején saját költségén közforgalom céljára átadott/megnyitott területet és lakossági parkolót alakít ki. A közforgalmú terület és a lakossági parkoló tulajdonosa az Önkormányzat lesz, a Befektető vállalja a tulajdonba adással összefüggő járulékos költségek és esetlegesen fizetendő adók (pl. ÁFA) megfizetését.

3.5 A Beruházó megtervezteti, engedélyezteti és elkészítteti a Bercsényi utca – Október huszonharmadika utca csomópontját az elkészült közlekedési hatástanulmány szerint.

#### 4. A Kőrösy József utca keresztezésére földalatti műtárgy kialakítása és ezzel összefüggő szolgalmi jog biztosítása

4.1 A Csarnok Ingatlant a 4275/19 hrsz alatti Skála Ingatlantól a Budapest XI. ker. belterület 4275/8 hrsz alatti, kivett közterületként nyilvántartott, az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában álló út (a továbbiakban: Út) választja el.

A Beruházó Jelen Szerződés feltételei szerint vállalja, hogy a saját költségén (ideértve, a járulékos költségeket is) megvalósítja a 4275/17, 4275/8 hrsz-ú ingatlanok alatt elhelyezendő földalatti műtárgyat az alábbiak szerint:

- a) a Beruházó által a Skála ingatlanon megvalósítandó kereskedelmi létesítményt a Fehérvári úttal összekötő (áruszállításra is alkalmas) műtárgyat (továbbiakban „**Rámpa II.**”) létesít.
- b) A Rámpa II. építésével egyidejűleg a Csarnok Ingatlan árufeltöltését ellátó meglévő rámpájának (továbbiakban: „**Rámpa I.**”) átépítése és kiépítése a is megtörténik azáltal, hogy a Fehérvári útról közösen induló rámpa ketté ágazik.

A Rámpa I.-II. műtárgyak településrendezési célja az, hogy lehetővé tegyék, hogy a piac és a kereskedelmi központ áruszállítási forgalomzavaró hatást ne okozzanak.

A Rámpa I.-II. műtárgyak megvalósításának költségeit Felek 2007. évi árszinten 200.000.000,- (kétszázmillió) Ft+áfa összegben határozzák meg.

Az Önkormányzat hozzájárul a Rámpa I. átépítéséhez és kiszélesítéséhez, valamint a Rámpa II. létesítéséhez.

4.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Rámpa I. műtárgy Infrastrukturális Beruházás, valamint a Csarnok Ingatlanon megvalósítani tervezett irodaépülethez a fogadósztig bezárólag szükséges előkészítő munkálatok (ideértve a tervezési munkálatokat is), továbbá a fogadósztig létesítésének költségeit a Befektető viseli. (A Csarnok Ingatlan (épület) fogadósztiget meghaladó részét érintő beruházási költségeket a CSAPI viseli.) A létesítést követően a Rámpa I. használatával és fenntartásával kapcsolatos költségeket a Főváros, illetve a CSAPI viseli.

A Rámpa I.-II. műtárgyak műszaki paramétereit a Jelen szerződéshez **4. sz. alatt mellékelt** Kertész Építész Stúdió Kft. által 2004. november 15-én készített tanulmányterv tartalmazza.

A Rámpa I. megvalósítását követő használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követően Rámpa I. a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában marad, azt a Csarnok Ingatlan tulajdonosai illetve használói használhatják.

4.3. A Rámpa II. műtárgy megvalósítása keretében a Beruházó saját költségén megtervezteteti, engedélyezteteti és megépítteti a műtárgyat, valamint a műtárgy megépítése után a felszínt rendezi. A Rámpa II. létesítésével (tervezés, kivitelezés), használatával és fenntartásával kapcsolatos költségeket a Beruházó viseli.

A használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően a Rámpa II. tulajdonjoga a Skála Ingatlanon megvalósuló létesítményhez fog tartozni, azt a Skála Ingatlan tulajdonosai illetve használói használhatják. A megvalósult Rámpa II. műtárgy a Beruházó tulajdonát fogja képezni.

A 4.1. pont szerinti műtárgyak megvalósítást megelőzően a Beruházó a saját költségén felméri a műtárgyak megvalósítása által érintett közműveket, azok tulajdonosaival egyeztet, velük megállapodásokat köt a közművek kiváltásáról valamint a közművek kiváltását megvalósítja.

4.4. A Beruházó vállalja, hogy a 4.1. pont szerinti műtárgyak megvalósítására irányuló építési munkák során a Csarnok Ingatlan működését nem akadályozza, továbbá bármilyen a Csarnok Ingatlan üzemeltetését, működését érintő kérdésben a Csarnok Ingatlanban működő piac üzemeltetőjével, a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatóságával (CSAPI) az építési munkálatok megkezdését megelőzően írásban megállapodik.

A Befektető vállalja, hogy a 4.1. pont szerinti műtárgyak építési munkái során a Csarnok Ingatlan üzemeltetőjének okozott károkat (a piac működését akadályozó vagy korlátozó munkák esetén, vagy ha a CSAPI hozzájárulása nélkül végez a Csarnok Ingatlan működését befolyásoló munkálat) károkat megtéríti.

4.5 Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy Beruházó által tervezett földalatti műtárgyak (Rámpa I. és Rámpa II.) megvalósíthatósága érdekében – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas külön szerződésben – átjárási szolgalmra irányuló jogot enged a Beruházó 4275/19 hrsz-ú (Skála Ingatlan)ingatlana javára.

- a) az Önkormányzat az Önkormányzat tulajdonában álló 4275/8 hrsz-ú között meghatározott, terepszint alatti területén, illetve
- b) a Főváros a Főváros tulajdonában álló 4275/17 hrsz-ú Csarnok Ingatlan természetben meghatározott részén

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szolgalmi jog dologi hatályú lesz és az érintett ingatlanok mindenkori tulajdonosait fogja jogosítani, illetve kötelezni. A szolgalmi jog alapítására irányuló szerződést legkésőbb 2008. június 30-ig kell az érintett feleknek megkötniük.

A 4.1. pont szerinti műtárgyak a közforgalom számára nem lesznek megnyitva, azt csak a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága, illetve mindenkori jogutódja, valamint a Beruházó és engedélyeseik használhatják.

4.6. A szolgalmi jog ellenértéke

- a) az Önkormányzat és a Beruházó között: a jelen Szerződés 5. pontja szerinti beruházásnak a Beruházó által, a Beruházó költségére az Önkormányzat helyett történő megvalósítása;
- b) a Főváros és a Beruházó között: a 4.2. pont szerinti Infrastrukturális beruházás költségeinek Beruházó általi finanszírozása.

4.7. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a 4.1. pont szerinti műtárgyak megvalósítása a Skála ingatlanon tervezett kereskedelmi létesítményre vonatkozó használatba vételi engedély megadásának a feltétele.

4.8. A Beruházó megtervezeti, engedélyezteti és elkészíteti a Fehérvári út – lehajtó rámpák csomópontját az elkészült közlekedési hatástanulmány szerint.

## **5. Kőrös József utca funkciójának megváltoztatása, Kőrös József utca gyalogos elsőbbségű utcaként történő kiépítése**

5.1. A Beruházó kötelezettséget vállal a 4275/8.hrsz-ú Kőrös József utca Váli utca és Október huszonharmadika utca közötti szakaszának gyalogos elsőbbségű utcává történő átépítésére, díszburkolattal és térvilágítással való ellátására valamint fásítására és utca bútorok elhelyezésére a beépített tárgyakhoz kapcsolódó garanciális feltételekkel. A Kőrös J. utcát a kerékpáros közlekedésre alkalmas módon kell kialakítani. A kereskedelmi és egyéb létesítmények bejáratainál kerékpártárolókat kell elhelyezni

A megvalósítás költsége 2007. évi árszinten 100.000.000,- (egyszázmillió) Ft + áfa. A költségek kizárólag a Beruházót terhelik.

A beruházás településrendezési célja az, hogy a Városrészközpont új, rendezett közterülettel gazdagodjék és sétáló utcai kapcsolat jöjjön létre a Móricz Zsigmond körtér és a Piac között.

5.2 Az Önkormányzat a KSZT jóváhagyásával kötelezettséget vállal a Kőrös József utca funkcióváltásának engedélyezésére.

5.3. Az Önkormányzat a megvalósítással összefüggésben nyilatkozik arról, hogy a tulajdonában álló ingatlanon az 5.1. pont szerinti beruházás Beruházó általi megvalósítása közbeszerzési eljáráshoz kötött/nem kötött.

## **6. Parkosított közhasználatú terület kiépítése a Fehérvári úti piac parkolója helyén, továbbá a megszűnő parkolóhelyek Beruházó általi kiváltása**

6.1 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Csarnok Ingatlan parkolóhelyei (120 db) a 4275/17.hrsz-ú ingatlanon a KSZT alapján megszűnnek. A Beruházó kötelezettséget vállal a Csarnok Ingatlan jelenlegi parkolóhelyei kiváltására, úgy, hogy

- a) a megszűnő parkolók (120 db) pótlásaként a Beruházónak a SKÁLA ingatlanon saját beruházásában és költségén megvalósuló mélygarázsában biztosítja 135 db parkolóhely tulajdonjogát a Főváros részére, továbbá
- b) az a) alpont szerinti 135 parkoló átadását követően a Csarnok ingatlanon felszabaduló területet – a Főváros tulajdonjogának érintetlenül hagyása mellett, a Főváros által előzetesen jóváhagyandó kertészeti terv és közterületi terv alapján – saját költségén parkosított közhasználatú területté alakítja át és gondoskodik annak üzemeltetéséről. Az így kialakított parkosított közhasználatú területre vonatkozó közterület-használati hozzájárulás megadásáról Főváros aKötelezett véleményének kikérését követően dönt.

A beruházás településrendezési célja új, parkosított zöldterület kialakítása, mely a Városrészközpont eseményterévé válhat.

6.2 A parkosított közhasználatú terület megvalósítása keretében a Beruházó saját költségén megtervezteteti, engedélyezteteti és megépítteti a parkosított közhasználatú területet. Mindezek költsége 2007. évi árszinten 40.000.000,- (negyvenmillió) Ft + áfa.

A Beruházó vállalja továbbá a 6.1. b) alpontja szerint kialakuló zöldterület fenntartási költségeinek viselését Jelen Szerződés 9.2. pontjában foglalt korlátlan időtartamra, minimálisan a Főváros mindenkori költségvetésében meghatározott éves fajlagos parkfenntartási mutató figyelembevételével. A Főváros tájékoztatja a Beruházót, hogy a 2007. évi árszinten számított parkfenntartási mutató 195 Ft/m<sup>2</sup>/év.

6.4. A Beruházó kötelezettséget vállal, arra, hogy a 6.1. a) alpont szerinti parkoló építési és 6.1.b) pont szerinti parkosítási munkálatokat a Skála tömbben megvalósuló Városcsarnok kivitelezésével egy időben végzi el, befejezésük és tulajdonba történő átadásuk a Városcsarnok részét képező Skála ingatlanon tervezett kereskedelmi létesítményre vonatkozó használatba vételi engedély megadásának a feltétele.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Csarnok Ingatlan jelenleg parkolóként üzemelő részének minimum 80%-át a Csarnok Ingatlan üzemeltetőjeként a CSAPI használja mindaddig, amíg a Skála Ingatlanon megvalósuló ingatlanfejlesztés során létesülő új parkolóból a Beruházó a 135 parkoló tulajdonjogát a Fővárosi Önkormányzatra át nem ruházza, illetve annak használatát át nem engedi. A meglévő parkolóhelyek megszüntetésének költsége Beruházót terheli.

6.5. A Beruházó kötelezettséget vállal 6.1. pont szerinti létesítmények megvalósítására irányuló építési munkáknak a Jelen Szerződés 5. sz. mellékleteként csatolt ütemezés szerinti lebonyolítására annak érdekében, hogy a Piac működése folyamatosan fenntartható legyen.

6.6. Szerződő Felek megállapodnak és Beruházó vállalja, hogy a Jelen szerződés 6.1. a) alpontjában meghatározott parkolóhely pótlásaként a Főváros részére megépítendő 135 parkolót oly módon alakítja ki a Befektető tulajdonában álló Skála ingatlanon, hogy a 135 parkolót ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető módon önálló ingatlanként (egy társasházi albetétként) kialakítva adja ellenérték nélkül (de az esetleges ÁFA fizetési kötelezettség megfizetésével) a Főváros tulajdonába és a CSAPI használatába. a tervezett városcsarnok 1. pinceszintjén, a piachoz lehető legközelebb eső közlekedési mag (liftek és lépcső) környezetében helyezkedjenek el. A 135 db parkoló megvalósítási költsége 2007. évi árszinten 200.000.000,- (Kettőszázmillió) Ft + áfa.

A parkolóknak Főváros tulajdonába történő adását követően a tulajdonnal és annak fenntartásával járó költségeket a Főváros (CSAPI) viseli. A Beruházó biztosítja, hogy parkolók mindenkori használói a Vásárcsarnokot díjmentesen és akadálytalanul megközelíthessék

A Főváros tulajdonába kerülő parkolók üzemeltetéséről, a beléptető rendszer kialakításáról, a Vásárcsarnok vásárlóinak biztosítandó kedvezményekről a Beruházó, a Főváros és a CSAPI külön szerződést kötnek.

## **7. A Bocskai úti metróállomáshoz kapcsolódó mélyparkoló projekt megvalósítása**

7.1. A mélyparkoló projekt beruházás településrendezési célja az, hogy a Beruházó a korábbi KSZT-ben elfogadott, a környék lakossági parkolási igényeit is kielégítő mélyparkolót saját finanszírozásában úgy építi meg az Önkormányzat és/vagy a Főváros mint jövőbeli tulajdonosok számára, hogy a beruházás lehetőség szerint a metróépítéssel kapcsolatos kivitelezési munkákkal egy időben, de legkésőbb 2010. december 31.-ig valósuljon meg.

7.2. A Főváros - az alábbi felfüggesztő feltételek együttes teljesülése esetén – hozzájárul ahhoz, hogy Budapest, XI. kerület, Új Buda Önkormányzata a Főváros tulajdonát képező 4281/1. hrsz-ú Október huszonharmadika utca, KSZT-ben kijelölt szakasza alatt a Befektető által megvalósítandó lakossági mélyparkoló tulajdonjogát a megvalósítást követően megszerezze:



- a) Részletes Megvalósíthatósági és Közlekedési Hatástanulmányt kell készíteni a mélyparkoló megvalósíthatóságát illetően, melyhez a Főváros előzetes hozzájárulását be kell szerezni;
- b) a mélyparkoló kialakítása, megvalósítása és használatbavétele a Főváros, mint a közút tulajdonosának tulajdonosi hozzájárulásához kötött, melyet a Fővárosi Önkormányzat hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szervei – külön tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelem alapján - jogosultak kiadni,
- c) a Főváros majdani tulajdonosi hozzájárulása nem mentesít a szakhatóságok által előírt feltételek teljesítése alól,
- d) a mélyparkoló megvalósításának időtartama alatt a közút forgalmát fenn kell tartani, bármely forgalmi korlátozás csak a Fővárosnak, a közút kezelőnek előzetes hozzájárulásával történhet (ideértve a közösségi közlekedés járművei ideiglenes áthelyezését is),
- e) a mélyparkolóban biztosítani kell a kerékpárok őrzött elhelyezését is, minimum 20 fh, később bővíthető módon. A kerékpárosok fel- és lejutása rámpán vagy liften oldandó meg..

7.3. Az Önkormányzat vállalja a KSZT-ben előírt mélyparkoló megterveztetését, az összes szükséges hozzájárulás és engedély beszerzését úgy, hogy a mélyparkoló projekt jogerős építési engedéllyel rendelkezzen. Az engedélyezési eljárás során a Beruházó együttműködik az Önkormányzattal és amennyiben szükséges a felmerülő hozzájárulásokat megadja a mélyparkoló és a 4275/19 hrsz. (volt Skála ingatlan) ingatlan csatlakozó telekhatárát érintő ügyekben.

7.4 A Beruházó kötelezettséget vállal az Önkormányzat és a Főváros irányában a jogerős építési engedéllyel rendelkező mélyparkoló projekt kivitelezésének lebonyolítására, a kivitelezés finanszírozására, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére, továbbá a mélyparkoló ingatlan-nyilvántartás szerinti önálló ingatlanként történő kialakítására, valamint további ellenérték nélkül 35 éves határozott időre szóló használat joga alapján, saját hasznára való üzemeltetésére. A használat joga alapításáról az érintett felek legkésőbb 2008. június 30.-ig külön – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas - megállapodást kötnek. A mélyparkoló megvalósításának határideje a jogerős építési engedély Beruházó általi kézhezvételét követő 14. (tizennegyedik) hónap utolsó napja.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Befektető által megvalósítandó mélyparkoló jövőbeli tulajdonjoga tekintetében az Önkormányzat és a Főváros további egyeztetéseket folytatnak, mely során tisztázzák azt, hogy

- a) a mélyparkoló melyik érintett önkormányzat tulajdonába kerül, vagy az az érintett önkormányzatok együttes tulajdonát fogja képezni, továbbá
- b) az érintett önkormányzatok együttes tulajdona esetén azt, hogy az érintett önkormányzatok tulajdona közös tulajdonként, vagy önálló tulajdoni albetétként kerül kialakításra.

A fentieknek megfelelő egyeztetett önkormányzati álláspont alapján Befektető vállalja, hogy a mélyparkoló tulajdonjogi kérdéseinek rendezése tárgyában a Fővárossal és/vagy az Önkormányzattal legkésőbb 2008. június 30-ig külön – a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas – szerződést köt.

Amennyiben az Önkormányzat megszerezte a szükséges hozzájárulásokat és engedélyeket és a mélyparkoló projekt jogerős építési engedéllyel rendelkezik, akkor a tervezés és az engedélyeztetés szükséges, ésszerű és igazolt költségeit a Beruházó megtéríti az Önkormányzatnak. Befektető ezen túl vállalja, hogy a mélyparkoló kialakításának, megépítésének, használatbavételének, ingatlan-

nyilvántartási rendezésének összes költségét viseli. A mélyparkoló megvalósításának teljes költsége 2007. évi árszinten 500.000.000,- (ötszázmillió) Ft + áfa, melyből a 7.3. pont szerinti költségek 20.000.000,- (húszmillió) Ft + áfa összeget tesznek ki.

7.5 Az Önkormányzat és a Beruházó vállalják, hogy jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak arról, hogy a 7.4. pont szerinti üzemeltetési ciklus alatt, esetleg, a mélyparkoló projekt parkolóhelyeinek legfeljebb 1/3-a (egyharmada) a környéken lakók számára kedvezményesen legyen igénybe vehető, illetve, hogy az ebből származó bevételkiesést az Önkormányzat hogyan téríti meg a Beruházónak.

## **8. Beruházás és az Infrastrukturális Beruházások végrehajtásának ütemezése**

8.1 A Beruházás egészének településrendezési célja az is, hogy a Beruházással érintett területen a Beruházó által megvalósítandó Beruházások és Infrastrukturális Beruházások megvalósításával az új Városrészközpont az új 4-es Metró vonal üzembe helyezésekor már funkcionáljon.

A Beruházás egyes létesítményei és az ahhoz kapcsolódó Infrastrukturális beruházások megvalósításának időbeli ütemezését a Felek a KSZT hatályba lépésétől számított 3 (három) hónapon belül a Jelen szerződés **6. mellékletében** foglalt előzetes ütemezés alapján fogják részletesen megállapítani. A részletes ütemterv aláírásával a jelen szerződés **6/a. mellékletévé** válik. Beruházó tudomásul veszi, hogy a fentieknek megfelelő, a Felek által kölcsönösen aláírt részletes ütemterv hiányában a Beruházást nem kezdheti meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy a mellékelt ütemezésben időszakokban, illetve hónapokban megállapított határidő az időszak, illetve hónap utolsó naptári napján jár le.

8.2 A Beruházás több telken, ezért több építési engedély keretében valósul meg. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházást egy ütemben valósítja meg, a telekhatárokon még időszakosan sem nem jönnek létre zárt, üres tűzfalak.

8.3 Szerződő Felek a négy, a Befektető tulajdonában álló telkeken 4275/14, 4275/15, 4275/19, 4275/20 hrsz-k) megvalósuló beruházást és az ahhoz kapcsolódó – jelen Szerződés 3., 4., 5., 6., 9. pontjában foglalt –Infrastrukturális beruházásokat egy egységként kezelik, így azoknak egyidejűleg kell megvalósulniuk.

8.4. A Beruházó egyúttal kötelezettséget vállal a tulajdonát képező telkeken kívüli végrehajtandó közcélú fejlesztéseket azonos időben történő kivitelezésére és befejezésére.

## **9. Közhasználatra átadandó területek megvalósítása és nyitva tartása**

9.1 A közhasználat településrendezési célja az, hogy a Városrészközpont elnyújtott látogatottsága kedvező hatással legyen a környezet kereskedelmi és vendéglátói funkcióinak fejlődésére.

9.2 A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a KSZT által előírányozottaknak megfelelően a tulajdonában álló területeken és a kereskedelmi épület földszintjén közhasználatra átadandó területeket alakít ki, valamint gondoskodik azok őrzéséről és arról, hogy azok a Városközpont üzemelési idejében, de legalább 07:00 – 22:00 óra között nyitva tartsanak. A Beruházó biztosítja, hogy a közterületi, illetve közhasználati jellegű – a fennállásuk időtartamához igazodva - korlátlan időre (évre) biztosítja.

9.3. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a KSZT által előirányzott ingatlanokon (4211/1 hrsz., 4275/8 hrsz., 4275/17 hrsz. egy részén, 4275/14. hrsz.) közhasználatra szolgáló területek és/vagy közterületek kialakítását saját költségén valósítja meg a Fővárossal és az Önkormányzattal előzetesen jóváhagyandó tervek és – ahol indokolt, kertészeti tervek - alapján. Vállalja továbbá az így kialakuló közterületek, és/vagy közhasználatra átadandó területek megvalósításának költségei mellett – hacsak Jelen Szerződés eltérően nem rendelkezik – azok fenntartásának és karbantartásának költségeit korlátlan időtartamra, illetve a közhasználati jelleg fennállásának időtartamáig. Főváros/Önkormányzat a tulajdonában álló, így kialakított közhasználatra szolgáló területekre és/vagy közterületekre vonatkozó közterület-használati megállapodás megadásával kapcsolatban a Kötelezett véleményének kikérését követően dönt.

A beruházó költségvállalási kötelezettsége – az eltérő rendelkezések kivételével – az adott Infrastrukturális Beruházás jelen szerződés szerinti befejezésével és/vagy a közhasználatra történő szerződés-szerű átadásával kezdődik.

A Beruházó jelen pont szerinti fenntartási költség viselésére - a 11.2. pontban meghatározott biztosíték teljesítése mellett - az alábbiak szerint köteles: közvetlenül viseli a fenntartással járó költségeket, s arról minden tárgyévet követő március 31-ig elszámolást és kimutatást készít az érintett önkormányzat részére.

9.4. A 9.3. alapján az adott évre számított fenntartási költségek számítása az alábbiak szerint történik:

A végleges év/év fogyasztóiár-index KSH általi közzétételétől számított 30 napon belül minden naptári évben meg kell határozni a (2007. évi áron Ft + ÁFA összegben meghatározott) éves fenntartási költség folyó áron számított összegét a vonatkozó év/év fogyasztóiár-index figyelembevételével, láncindexszámítás alkalmazásával. Az éves fenntartási költség a tárgyév március 31-éig fizetendő összegének megállapítása az adott év március 20-áig a KSH által közzétett legutolsó hó/hó fogyasztóiár-index és a tárgyévet megelőző évre meghatározott folyó ár alkalmazásával történik. A végleges év/év fogyasztóiár-index KSH általi közzétételét követő 30 napon belül a Beruházó és az Önkormányzat/Főváros elszámolást készít a végleges fogyasztóiár-index alapján.

## **10. Az egyes Infrastrukturális Beruházások megvalósítására vonatkozó általános feltételek**

10.1. Beruházó vállalja, hogy a Jelen szerződés egyes pontjaiban foglalt Infrastrukturális Beruházások engedélyezési terveit saját költségére az adott ütemtervnek megfelelően elkészíti/elkészítteti, s azt a Fővárossal és az Önkormányzattal előzetesen egyezteti. Beruházó vállalja, hogy az engedélyezési tervek engedélyezését követően az Infrastrukturális Beruházást az elfogadott és engedélyezett terveknek megfelelően megvalósítja, ennek hiányában a megvalósítás költségeit a Főváros és/vagy az Önkormányzat részére biztosítja.

10.2. Az Infrastrukturális Beruházások Beruházó általi közvetlen megvalósítását megelőzően tisztázni kell, ha az, az Önkormányzat vagy a Főváros tulajdonában álló ingatlanon valósul meg, hogy az adott Infrastrukturális Beruházás megvalósítása a megvalósítás idején hatályos közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozónak minősül-e. Amennyiben az adott Infrastrukturális beruházás megvalósítására a Befektető köteles jelen szerződés alapján, de a megvalósítás közbeszerzés köteles

lenne, úgy Beruházó tudomásul veszi és vállalja, hogy a közbeszerző önkormányzat választása szerint jár el a teljes körű költségek (ideértve a tulajdoni rendezéshez szükséges költségeket is) az alábbi módok egyike szerint biztosítja:

- a) az adott Infrastrukturális beruházás teljes körű megvalósításához szükséges, a nyertes ajánlatnak megfelelő mértékű pénzeszközt – pénzeszköz átadás-átvételi megállapodással - köteles a közbeszerző önkormányzatnak (Fővárosnak vagy az Önkormányzatnak) átadni, továbbá már a közbeszerzési eljárás megindítását megelőzően a jogszabályok előírásainak megfelelő módon biztosítani a közbeszerzés fedezetének rendelkezésre állását az érintett önkormányzatnál;
- b) Befektető köteles engedményesként az adott önkormányzat, mint engedményező fél helyébe lépni, ha a közbeszerzési eljárás oly módon kerül kiírásra, hogy tartalmazza az eljárás eredményeként a nyertes ajánlattevővel megkötendő szerződésnek a közbeszerző önkormányzat (Főváros vagy az Önkormányzat) által a Befektetőre történő teljes körű engedményezésére vonatkozó jogosultságát. Ez esetben Befektető köteles az érintett önkormányzattal az engedményezésre vonatkozó okiratot aláírni.

10.3. A jelen szerződésben meghatározott Infrastrukturális Beruházások közlekedési feltételeinek teljesüléséhez és létesítmények megépítéséhez, valamint forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési- és elektromos ellátási, illetőleg a közvilágítást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. Beruházó vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását is az egyes Infrastrukturális Beruházások megvalósításával egyidejűleg. A Beruházással érintett területen a Beruházó által újonnan építendő, illetve átépítendő valamennyi létesítményhez a Beruházó kerékpártárolókat létesít, az ÚT 2-1.203 sz. útügyi műszaki előírás 8.1 sz. táblázata szerinti mennyiségben.

10.4. Beruházó tudomásul veszi, hogy – hacsak jelen szerződés eltérően nem rendelkezik - a Beruházáshoz kapcsolódó Infrastrukturális Beruházások (ideértve annak ellátását szolgáló utak és közművek) megvalósításához szükséges hatósági engedélyek (elvi és végleges építési engedélyek) megszerzése a Beruházó (illetve jogutódának) a kötelezettsége. Ezért Beruházó tudomásul veszi, hogy az általa megvalósítandó Infrastrukturális Beruházások előkészítési, engedélyeztetési, megvalósítási és használatbavételi engedélyeztetési feladatait - beleértve az építéshez szükséges területek és a szomszédos ingatlanok tulajdonosi hozzájárulásának megszerzését, a tervek előkészítését és azok teljes körű engedélyeztetését, a műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatását, valamint az érintett Infrastrukturális Beruházás forgalomba helyezését - a Beruházónak kell elvégeznie (vagy elvégeztetnie).

Az adott Infrastrukturális beruházást Beruházó a szakmai szabványok és szokványok szerint, I. osztályú minőségben köteles megvalósítani.

10.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy – hacsak Jelen szerződés eltérően nem rendelkezik - az egyes Infrastrukturális beruházások akkor minősülnek megvalósultnak, s Befektető a megvalósításra irányú kötelezettségét akkor teljesíti, ha az adott Infrastrukturális Beruházás, annak jellegétől függően:

- a) az érintett önkormányzatnak a megfelelő jogerős használatba vételi engedély alapján kerül átadásra és birtokba adásra, oly módon, hogy (ha azt a Szerződés tartalmazza) az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas;

b) közlekedési beruházások esetén az érintett önkormányzatnak az Infrastrukturális Beruházást, mint befejezett létesítményt - ideértve az esetlegesen kapcsolódó munkákat (útpálya, csomópontok, járda, kerékpárút, zöldterületek, közvilágítási és forgalomtechnikai létesítmények stb.) is – műszaki átadás-átvételt követő forgalomba helyezést követően ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető okirati formában adja tulajdonba és/vagy használatába és üzemeltetésbe. Az ilyen közúti létesítményeket Befektető befejezett állapotban, a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (3) bekezdése alapján térítésmentesen adja az illetékes Főváros és/vagy kerület tulajdonába, és/vagy használatába és üzemeltetésébe.

Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beruházót terhelő építési engedélyezési eljárásokban, ha egyes kötelezettségek, vagy jogcselekmények teljesítése körében a Beruházással és/vagy az Infrastrukturális Beruházásokkal összefüggésben Jelen Szerződés építési engedélyre, vagy használatba vételi engedélyre hivatkozik, azon jogerős, az érintett fejlesztésre, beruházásra vonatkozó és végrehajtható engedélyt kell érteni. Ennek megfelelően megengedett az építési, és a használatba vételi engedélyek egy adott Beruházáshoz, vagy egy adott Infrastrukturális Beruházáshoz kötődő szakaszolása, de, nem tekinthető szerződésszerű teljesítésnek egy adott Beruházás, vagy egy adott Infrastrukturális Beruházás tekintetében az ideiglenes, vagy más további feltételek megvalósításától függő, nem végleges használatbavételi engedély megléte.

10.6. A Szerződő Felek egyezően rögzítik azt is, hogy az Infrastrukturális Beruházás körében megvalósult közútnak és közműveinek – a jelenleg hatályos 1988. évi I. tv. 32. § (3) bekezdése szerint az érintett önkormányzat tulajdonába való térítésmentes átadása az Általános forgalmi adóról szóló, érvényben lévő 1992. évi LXXIV. tv. 9. §-a szerint mentes az általános forgalmi adó alól. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Szerződésben hivatkozott közlekedési, vagy adójogszabályt hivatalból úgy módosítják, hogy a Járulékos Beruházás térítésmentes átadásához a jogszabály ÁFA fizetési kötelezettséget ír elő, úgy a Beruházó vállalja, hogy a Főváros és/vagy az Önkormányzat helyett az általános forgalmi adót megfizeti.

10.7. Amennyiben Jelen szerződés így rendelkezik, a Főváros illetve az Önkormányzat a Beruházó által megépített létesítményeket köteles átvenni, ha azok a jóváhagyott jogerős építési engedélyben foglalt előírásoknak megfelelően készültek el és a kivitelezés a jelen szerződésben foglaltaknak (ideértve az esetleges külön megállapodásokban foglaltakat is) megfelel, és rendelkezik a 10.5. pont szerinti használatbavételi engedéllyel.

10.8. Beruházó tudomásul veszi, hogy a Infrastrukturális Beruházások kiépítésének elmaradása esetén egyes épületekre, létesítményekre – a Jelen Szerződésben szabályozottak szerint - használatbavételi engedély nem adható.

10.9. Beruházó a hatályos magyar jogszabályok szerint szavatol azért, hogy a jelen Szerződés alapján az egyes Infrastrukturális beruházások megvalósítása a hatályos jogszabályoknak, a műszaki előírásoknak és az érvényes szabványoknak megfelelően történik, vállalja a jogszabályok szerint előírt időtartamra a szavatossági felelősségét, jótállási kötelezettségét.

## 11. A Szerződés teljesítésének biztosítékai, a nem vagy nem szerződés szerű teljesítés jogkövetkezményei

11.1. A Befektető, mint kötelezett vállalja, hogy a KSZT hatályba lépését követő első legkésőbb az adott Infrastrukturális Beruházás megvalósításával összefüggő engedélyezési eljárás iránti kérelem benyújtása és a Fővárossal és/vagy az Önkormányzattal az egyes Infrastrukturális beruházások megvalósítása tárgyában megkötendő szerződés aláírásának napjáig – az alábbi **biztosítékot szolgáltatja** az adott Infrastrukturális beruházás megvalósításával érintett jogosult önkormányzatnak (a Fővárosnak / Önkormányzatnak):

Az adott Infrastrukturális Beruházás megvalósítási költségének - Jelen szerződésben 2007. évi árszinten számított – jelenértéke alapulvételével az érintett önkormányzat, mint kedvezményezett javára feltétel nélküli és visszavonhatatlan kötelezettségvállaló nyilatkozatot („**Bankgaranciát**”) tesz. A Beruházó és az érintett önkormányzat (Önkormányzat/Főváros) a Kötelezett számláját vezető hitelintézet által kiállított Bankgarancia-nyilatkozat szövegét egyező akarattal kell, hogy rögzítsék. A Bankgarancia által biztosított fizetési kötelezettségnek az adott Infrastrukturális Beruházás jogerős használatbavételi engedélyének kiadását követő 60 napig fenn kell állnia.

A jelen pont szerinti biztosítékok jelenértékét minden évben – a 9.4. pontban rögzített számítási mód megfelelő alkalmazásával – meg kell határozni és az ott rögzített eljárási rend szerint a Befektetőnek 30 napon belül ki kell terjesztenie a jelenértékkel növelt értékre. A bankgarancia összeg esedékes korrekciójának elmulasztása megalapítja az érintett önkormányzat (Önkormányzat/Főváros) jogát arra, hogy az adott biztosítékot érvényesítse az ebből származó igazolt kára erejéig. Amennyiben az adott beruházás vonatkozásában a kivitelezés – Felek által kölcsönösen elfogadott mértéke - eléri legalább a 60 %-os készültséget, úgy Befektető nem köteles a továbbiakban a bankgarancia jelen pont szerinti jelenértékének a 9.4. pont szerinti számítási mód alkalmazásával történő korrigálására.

Függetlenül attól, hogy a Bankgaranciának feltétlennek és visszavonhatatlannak kell lennie, a Bankgarancia jogosultja (az érintett önkormányzat (Önkormányzat /Főváros)) a Beruházóval szemben vállalja, hogy a Bankgaranciából bármely összeget csak akkor hív le, ha (a) az adott összeg lehívására e Szerződés alapján jogosult volt; (b) a lehívás összecszerűségét szakvéleménnyel alátámasztotta; (c) a Befektető részére 15 napos konzultációs időszakot, valamint amennyiben a hiba jellege lehetővé teszi póthatáridőt biztosított; és (d) a szerződészegés elhárítására szolgáló ésszerű póthatáridő eredménytelenül telt el.

Befektető tudomásul veszi, hogy a jelen pont szerinti teljesítési biztosíték nyújtása nélkül sem a Beruházást, sem az Infrastrukturális Beruházás megvalósítását nem kezdheti meg.

11.2. A Befektető vállalja, hogy a 9. pont hatálya alá tartozó Infrastrukturális Beruházás 9.3. pont szerint számított éves fenntartási költségére vonatkozóan – a tárgyév január 31-ig - teljesítési biztosítékként bankgaranciát biztosít a 9.4. pont szerinti számítási mód alapján indexált éves fenntartási költség összegére. A bankgaranciának a 9.3. pont esetén a tárgyévet követő év január 15-ig, kell fennállnia.

11.3. A Befektető szerződészegést követ el, ha az egyes Infrastrukturális beruházások megvalósítása tekintetében

- a) késedelmesen teljesít,
- b) hibásan teljesít,
- c) a Jelen szerződés, vagy Jelen Szerződés egyes pontjaiban (3-7. és 9. pontokban) vállalt egyes Infrastrukturális Beruházás megvalósítása ellehetetlenül olyan okból, amelyért részben vagy kizárólag a Befektető felelős és nem függ Önkormányzat/Főváros teljesítésétől.

Ha a beruházó szerződésszegést követ el, nem mentheti ki felelősségét a vele szerződött vállalkozók/felek nem szerződésszerű teljesítésére hivatkozva.

11.4. Szerződésszegés esetén a Befektető az alábbi kötbérek megfizetését vállalja:

- a) 11.3. a) pont szerinti késedelem esetén az adott Infrastrukturális Beruházás megvalósítási költségének - 9.4. pont szerinti jelenérték számításával - meghatározott bruttó forint összegének 0,1%-a naponta, de legfeljebb 12 %;
- b) 11.3. b) pont szerinti késedelem esetén a hiba kiküszöböléséig terjedő időre, az adott Infrastrukturális Beruházás megvalósítási költségének - 9.4. pont szerinti jelenérték számításával - meghatározott bruttó forint összegének 0,1%-a naponta, de legfeljebb 5% ,

11.5. Önkormányzat/Főváros a Kötelezett késedelmes, illetve hibás teljesítése esetén választása szerint vagy a teljesítési biztosítékként rendelkezésre álló bankgaranciát érvényesíti, vagy a 11.4. pont szerinti kötbér szankcióval él.

## 12. Jognyilatkozatok, Együttműködés, Értesítések

12.1. A Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges eljárásokat lefolytatja.

12.2. A Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására -- a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az Jelen szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll Jelen Szerződés rendelkezéseivel.. A Felek törekedni fognak arra, hogy a megkötendő szerződések a Felek számára adózási szempontból ésszerűek legyenek.

12.3. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés, ajánlott levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

A Főváros értesítési címe: Budapest Főváros Önkormányzata,  
dr. Domszky Gábor, főpolgármester  
Cím: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.  
Fax:327-1819

Az Önkormányzat értesítési címe: Budapest Főváros XI. Kerület  
Önkormányzata,  
Molnár Gyula, polgármester  
Cím: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.  
Fax: 466-8972

A Beruházó értesítési címe:

**Buda Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Jenei Tamás és Maarten de Jong ügyvezető igazgatók  
Cím: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b  
Fax: +36 1 255 5271

**a Buda Áruház Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Jenei Tamás és Maarten de Jong ügyvezető igazgatók  
Cím: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b  
Fax: +36 1 255 5271

**Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Jenei Tamás és Maarten de Jong ügyvezető igazgatók  
Cím: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b  
Fax: +36 1 255 5271

A fenti értesítési címét bármely Fél a többi Félhez a jelen szakasz előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

12.4. Ha a Jelen Szerződés alapján valamely Szerződő Fél egy másik Fél részére értesítést kíván küldeni, vagy nyilatkozatot kíván tenni, úgy az akkor hatályos, ha azt az előző szakaszban írottak szerint tették meg.

### **13. A Buda Projekt Kft ingatlanaival kapcsolatos telekalakítás**

A Befektető ingatlanaival (1.4 pont) kapcsolatban a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata előtt VIII-1918-7/2007. sz. alatt telekalakítási eljárás van folyamatban, melynek eredményeként a jelen szerződés 1.4 pontjában írt négy ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint három ingatlanná fog alakulni. A Jelen szerződésben írtak értelemszerűen alkalmazandók a telekalakítási eljárás eredményeként létrejött ingatlanokra is.

### **14. Jogátruházás, Átruházhatóság, a Beruházó társaságának átalakulása**

14.1. A Jelen szerződésből származó jogok és kötelezettségek a felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges.

14.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Jelen Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában szinguláris jogutódlás csak szerződéses alanycsere – a Szerződő Felek és a jogutód közötti írásbeli megállapodás vagy Jelen Szerződés módosítása – útján következhet be. A fenti jogutódlás csak a szerződéses pozíció egészének átvételére vonatkozhat. Ez esetben Beruházó az általa kijelölt társaság eljárásáért és jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítéséért kezesként felel.

14.3. A Befektető az önkormányzatok előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Jelen Szerződésen alapuló jogait harmadik személyekre – ide nem értve a Beruházást és finanszírozó bankot – (sem részben, sem egészben) nem engedményezheti, nem



ruházhatja át, illetve a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes Kötelezettség-, illetve Tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.

Ha jelen Szerződés a Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

## **15. Üzleti titok**

A jelen Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek -- üzleti titoknak minősülnek és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.

## **16. Vitás kérdések rendezése, Alkalmazandó jog**

16.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Jelen Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.

Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű, rövid időn belül (de a vita felmerülésétől számított legfeljebb kilencven napon belül) nem történik meg, a Felek, a perértéktől függően alávetik magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.

16.2. A jelen Szerződésre a magyar jogot kell alkalmazni.

## **17. Érvénytelenség, részleges érvénytelenség**

Ha a Jelen Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Jelen Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetetlenné válna.

## **18. Záró rendelkezések**

18.1. Jelen Szerződés kizárólag írásban, az összes Szerződő Fél hozzájárulásával módosítható. A Jelen Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak valamennyi Szerződő Fél egyetértésével lehet eltérni.

18.2. Szerződő Felek kijelentik, hogy Jelen Szerződésben foglalt minden adat és tény a valóságnak megfelel.

18.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy Jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.

18.4. Jelen szerződés tizenöt (15) darab, egymással szó szerint megegyező 19 (tizenkilenc) számozott oldalból álló eredeti példányban készült.

18.5. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele a következő kritériumok együttes teljesülése:

- a) a KSZT-vel összefüggésben a Főváros részéről a Fővárosi Közgyűlés döntése az egyetértési jog gyakorlásáról, Jelen Szerződés elfogadásáról és aláírására történő felhatalmazásról,
- b) az Önkormányzat részéről a képviselőtestület döntése Jelen Szerződés elfogadásáról és aláírására történő felhatalmazásról, valamint a KSZT rendeleti úton történő elfogadásáról,
- c) Beruházó. részéről a legfőbb szervének döntése Jelen Szerződés elfogadásáról és aláírására történő felhatalmazás(ok)ról, valamint mindezek és az aláírásra jogosultak cégjegyzési jogának igazolása.

Budapest, 2007. november ....

.....  
**Budapest Főváros Önkormányzata**  
Képviseli: Dr. Demszky Gábor főpolgármester

ellenjegyzem:

.....  
**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
Képviseli: Molnár Gyula polgármester

ellenjegyzem:

.....  
**Buda Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Képviseli: Maarten de Jong és Jenei Tamás ügyvezető igazgatók

ellenjegyzem:

.....  
**Buda Áruház Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Képviseli: Maarten de Jong és Jenei Tamás ügyvezető igazgatók

ellenjegyzem:

.....  
**Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság Képviseli:**  
Képviseli: Maarten de Jong és Jenei Tamás ügyvezető igazgatók

ellenjegyzem:

.....

**1. melléklet**

„A Budapest, XI. Kerület Kerületi Városrendezési Szabályzatról szóló 34/2003. (X.21.) XI. ÖK. r. módosításáról szóló .../2007. (.....) XI.ÖK. sz. rendelet Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat” tervezete

**1. a) melléklet**

Beruházással érintett terület tervi bemutatása (Készítette: Finta és Társai Építész Stúdió Kft.)

**2. melléklet**

Érintett ingatlanok tulajdoni lapjai és helyszínrajza

**3. melléklet**

Bercsényi utcai gépjármű aluljáró tervdokumentáció

**4. melléklet**

Kertész Építész Stúdió Kft. által készített tanulmányterv, 2004. november 15.

**5. melléklet**


















A Piac folyamatosan fenntartható működését bemutató ütemezés

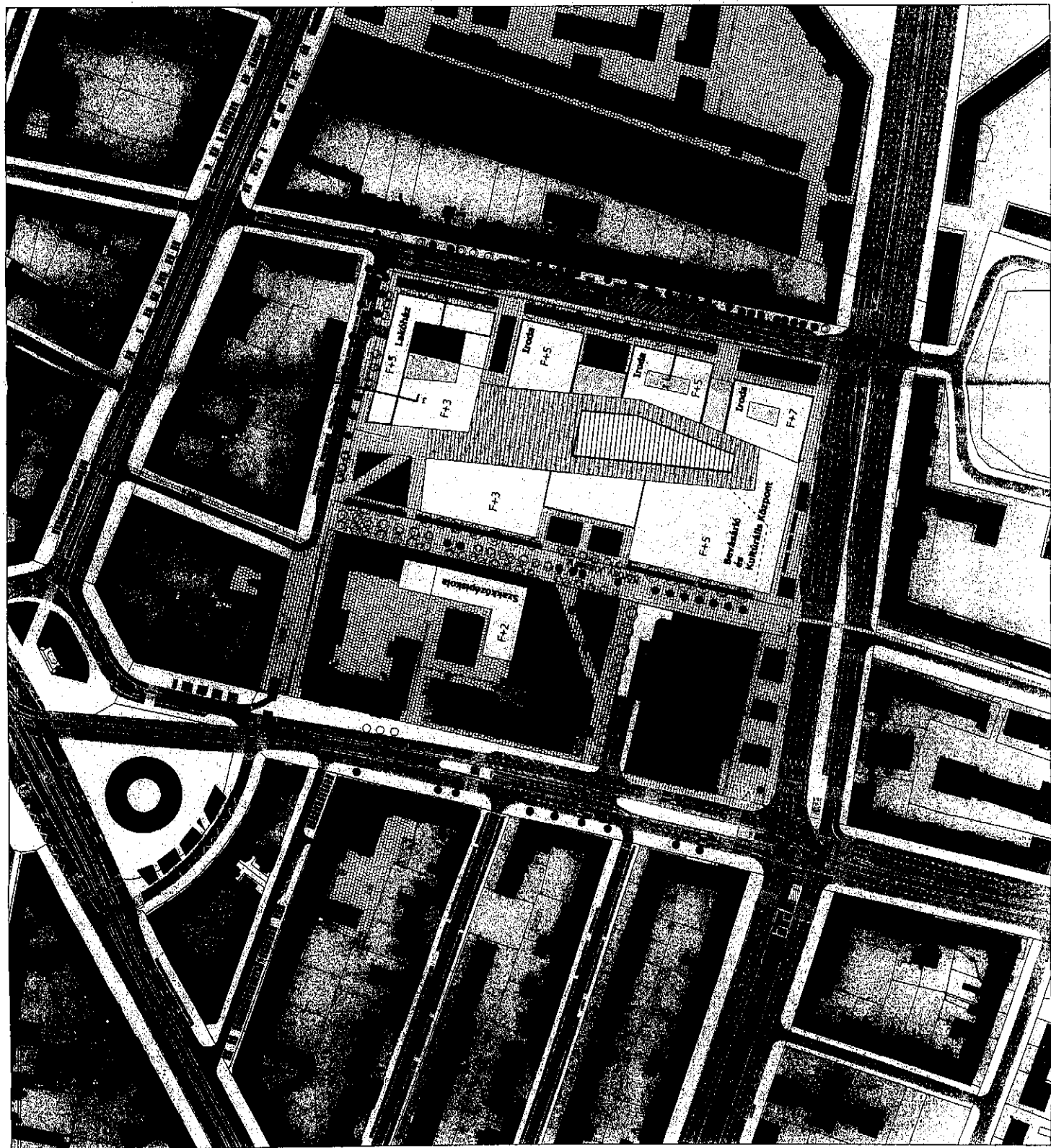
**6. melléklet**

A Beruházás egyes létesítményei és az ahhoz kapcsolódó Infrastrukturális beruházások megvalósításának előzetes időbeli ütemezése

**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT**  
 1:2000

Jelmagyarázat:

-  meglévő épület
-  tervezett épület
-  fedett passzázs
-  zökkenő
-  gyalogos ill. vegyesforgalmú felület
-  díszburkolat
-  közeledési útburkolat
-  kerékpársáv
-  belső udvar
-  zöldfelület
-  tömbbelsőben lévő zöldfelület
-  meglévő / megmaradó fa
-  tervezett fa
-  gépjármű ki-bejárat
-  terepszint alatti gépjármű ki-bejárat
-  gazdasági gépjármű ki-bejárat
-  bemutatott térmétszettek helye



## A(z) Fővárosi Közgyűlés határozata

Határozat száma: 1581/2007.(09.27.)

Dátuma: 2007.09.27

**Felelős szerv.egység:** Főépítészeti Iroda

**Előterjesztő:** Ikvai-Szabó Imre

**Előterjesztés címe:** Javaslat a XI. kerület Október huszonharmadika utca - Fehérvári út - Bercsényi utca - Váli utca által határolt terület (Skála tömb) fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési szerződésre.

**Határozat szövege:** elfogadja a jelen előterjesztés 1. sz. mellékletében foglalt településrendezési szerződést és felhatalmazza a főpolgármestert a szerződés aláírására, egyidejűleg felkéri, hogy intézkedjen a szerződés közjegyzői okiratba foglalása iránt.

**Felelős:** Demszky Gábor dr.

**Szöveges határidő:** azonnal (2007.10.02)

**Dátumos határidő:**

Határozatot módosítja:

Határozatot hatályon kívül helyezi:

**Jelentés dátuma:**      **Jelentés:**

## A(z) Fővárosi Közgyűlés határozata

Határozat száma: 1582/2007.(09.27.)

Dátuma: 2007.09.27

**Felelős szerv/egység:** Főépítész Iroda

**Előterjesztő:** Ikvai-Szabó Imre

**Előterjesztés címe:** Javaslat a Fővárosi Közgyűlés 48/1998. (X.15.) sz. önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdésben rögzített egyetértési jog gyakorlására, Budapest XI. kerület, Október huszonharmadika utca - Fehérvári út - Bercsényi utca - Váli utca által határolt terület (Skála tömb) Kerületi Szabályozási Terve.

**Határozat szövege:** a 48/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet 7. § (1) bekezdésével összhangban a Budapest XI. kerület, Október huszonharmadika utca – Fehérvári út – Bercsényi utca – Váli utca által határolt területre (Skála tömb) készült szabályozási tervvel egyetért.  
Felkéri a főpolgármestert, hogy döntéséről az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot tájékoztassa.

**Felelős:** Demszky Gábor dr.

**Szöveges határidő:** a határozathozatalt követő 3 héten belül (2007.10.18)

**Dátumos határidő:**

Határozatot módosítja:

Határozatot hatályon kívül helyezi:

**Jelentés dátuma:**      **Jelentés:**