

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

1050

amely létrejött Budapesten, 2008. [■] [■]. napján az alábbi felek (a „**Felek**”)

- (1) **BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15511001-2-43, statisztikai számjel: 11421601-000, képviseli: Molnár Gyula polgármester ) mint kerületi önkormányzat (az „**Önkormányzat**”);
- (2) **SASAD-LIGET INGATLANFEJLESZTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 48-66., cégjegyzékszám: Cg.: 01-09-732463, adószám: 13383824-2-41) mint beruházó (önállóan: a „**SASAD-LIGET KFT.**”),
- (3) **SL1 INGATLANFEJLESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 1056 Budapest, Fővám tér 2-3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-877441; adószám: 13868280-2-41) mint beruházó (önállóan: az „**SL1 KFT.**”),
- (4) **S-LIGET2 INGATLANFEJLESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 1056 Budapest, Fővám tér 2-3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-877439; adószám: 13868259-2-41) mint beruházó (önállóan: az „**S-LIGET2 KFT.**”),
- (5) **PRO-OTTO INGATLANFEJLESZTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 48-66.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-883887; adószám: 13997173-2-41) mint beruházó (önállóan: a „**PRO-OTTO KFT.**”),
- (6) **BIGGEORGE'S-NV 4. INGATLANFORGALMAZÓ BEFEKTETÉSI ALAP** (székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 48-66., PSZÁF lajstromszám: 1211-11, adószám: 18129030-2-41, PSZÁF engedélyszám: E-III./120.032-1/2007, képviselő alapkezelőként: Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. [székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 48-66., cégjegyzékszám: 01-10-045316, adószám: 13589288-2-41) mint beruházó (önállóan: az „**ALAP**”),

(SASAD-LIGET KFT., SL1 KFT., S-LIGET2 KFT., PRO-OTTO KFT. és az ALAP együtt: a „**Beruházók**”),

között a jelen szerződésben és ennek elválaszthatatlan részét képező mellékleteiben (együtt: a „**jelen szerződés**”) foglalt feltételekkel és kikötések szerint:

## 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. **Ingatlanok:** SASAD-LIGET Kft. megvásárolta a Budapest, XI. Nagyszeben u. – Rodostó u. – Beregszász utcák által határolt területen (volt Zrínyi laktanya) fekvő ingatlanokat, amely ingatlanok helyébe telekalakítást követően a Budapest XI. kerület 1996/3, 1996/5, 1996/12, 1996/14, 1996/15, 1996/11 helyrajzi számú ingatlanok (az „**Ingatlanok**”) léptek. Felek tudomással bírnak arról, hogy előkészítés alatt áll az Ingatlanok további telekalakítása, így Ingatlanok fogalma alatt a Beruházók tulajdonában álló, Beruházás céljára szolgáló mindenkori építési ingatlanok értendők.
- 1.2. **Beruházók tulajdonszerzése:** SASAD-LIGET Kft. az Ingatlanokat továbbértékesítette a további Beruházók részére olyan módon, hogy a Budapest XI. kerület 1996/3 helyrajzi számú ingatlan az SL1 Kft., a Budapest XI. kerület 1996/5 helyrajzi számú ingatlan az S Liget2 Kft., míg a Budapest XI. kerület 1996/14 helyrajzi számú ingatlan a PRO-OTTO Kft. tulajdonába kerültek, valamint az ALAP ingatlan adásvételi szerződés útján megvásárolta a Budapest XI. kerület 1996/12, 1996/11, 1996/15 helyrajzi számú ingatlanokat.
- 1.3. **Beruházás:** Beruházók az Ingatlanokon lakóingatlan illetve irodaingatlan-fejlesztést kívánnak megvalósítani, olyan módon, hogy a fenti 1.2. pont szerinti egyes beruházási ingatlanok fejlesztését és lakó- illetve iroda célú fejlesztését az egyes beruházási ingatlanok tulajdonjogát megszerző, fenti 1.2. pont szerinti céltársaságok valósítják meg, míg az ingatlanfejlesztéseket kiszolgáló út- és közműinfrastruktúra beruházásának lebonyolítója és fővállalkozója a SASAD-LIGET Kft.

A fenti első bekezdés szerinti beruházás tervezett végrehajtását a jelen szerződés 1. melléklete rögzíti azzal, hogy a Beruházók kifejezetten fenntartják a jogot a beruházás módosítására, ütemeinek, ezek sorrendjének megváltoztatására, a beruházási ingatlanok tulajdonjogának fenntartására, ami nem minősül sem szerződésszegésnek, sem jogellenes magatartásnak.

- 1.4. **Településrendezési eszközök:** Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok építési övezeti besorolását, beépítési feltételeit, és a további, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (az „Étv.”) rögzített további településrendezési célokat, feltételeket az Önkormányzat képviselőtestületének [■] rendelete (a „KSZT”) és [■] rendelete (a „KVSZ”) állapítja meg, amelyet a Felek megismertek.
- 1.4.1. Felek rögzítik, hogy a KSZT jóváhagyása illetve módosítása az Étv. 9. § alapján és feltételei szerint az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és jogköre, az Étv-ben előírt véleményezési eljárás lefolytatását követően és ennek eredménye szerint.
- 1.4.2. Felek rögzítik továbbá, hogy a kiemelt szabályozást igénylő, összvárosi érdekű illetve a fővárosi szabályozási szintű településrendezési eszközöket érintő részeiben a KSZT jóváhagyása illetve módosítása Budapest Főváros Közgyűlésének előzetes egyetértésével lehetséges.
- 1.6. **Célingatlan:** Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok részét képezik a jelen szerződés 1. mellékletében két színnel jelölt szabályozási tömbök (a „Célingatlan”), amely jelen szerződéskötéskor a jelen szerződés 2/A. mellékletként csatolt áttekintő rajzon meghatározott építési övezeti besorolással és építési feltételekkel (bruttó szintterületi mutató, legnagyobb beépítési magasság, beépítési mérték) (a „Meglévő Építési Feltételek”) rendelkeznek.
- 1.7. **Ügyleti cél:** Felek kölcsönösen kifejezik, hogy a jelen szerződéssel elérni kívánt cél a Célingatlanként megjelölt szabályozási tömbökön belül az építési helyek, építési övezeti besorolás és beépítési feltételek (bruttó szintterületi mutató, legnagyobb beépítési magasság, beépítési mérték) a jelen szerződés 2/B. mellékletként csatolt áttekintő rajzon meghatározott módon és tartalommal (a „Célzott Építési Feltételek”) történő módosítása, valamint a Beruházók ezen módosításokkal kapcsolatos, ebből eredő települési, infrastrukturális hatásokra tekintettel tett kötelezettségvállalásainak rendezése.
- 1.8. **Jelen szerződés tárgya:** Felek az Étv. 30/A. § alapján jelen szerződést a KSZT Célingatlan tekintetében Meglévő Építési Feltételek Célzott Építési Feltételekre történő módosítására, és ezzel kapcsolatos együttműködésük valamint a Beruházók közérdekű kötelezettségvállalásainak rendezésére kötik meg.

## 2. BERUHÁZÓK KSZT FELÜLVIZSGÁLATI KÉRELME

- 2.1. **KSZT Felülvizsgálata:** Felek rögzítik, hogy külön megállapodásuk során kifejezték szándékukat a beruházási ingatlanokra irányadó építési feltételek felülvizsgálata és ezzel kapcsolatos együttműködés tekintetében, és erre alapozottan a Beruházók felülvizsgálták az Ingatlanokra vonatkozó KSZT előírásait a beruházás hatékonyabb és ugyanakkor a településrendezési célokkal is összhangban lévő megvalósításának elősegítésére.
- 2.2. **KSZT módosítási szándék:** A fenti 2.1. pont alapján a Beruházók kezdeményezni kívánják, hogy a Célingatlan tekintetében a KSZT olyan módon kerüljön módosításra, hogy a Meglévő Építési Feltételek a Célzott Építési Feltételekre módosuljanak, azaz az egyértelműség végett a Célingatlanként megjelölt szabályozási tömbön belül az építési helyek, építési övezeti besorolás és beépítési feltételek (bruttó szintterületi mutató, legnagyobb beépítési magasság, beépítési mérték) a 2/B. mellékletnek megfelelően módosuljanak.
- 2.3. **KSZT módosítás előkészítése:** Felek rögzítik, hogy a Beruházók költségviselése mellett az Önkormányzat által megbízott és így általa elfogadott tervező előkészített a KSZT módosítás tervi és egyéb szükséges munkarészeit, amelyeket a Felek megismertek és jelen szerződés 3. mellékletként csatolnak.

- 2.4. **Véleményezési eljárás:** Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a fenti 2.3. pont szerinti dokumentáció alapján kezdeményezi a KSZT olyan módon kerüljön módosításra, hogy a Célingatlan tekintetében a Meglévő Építési Feltételek a Célzott Építési Feltételekre módosuljanak (fenti 2.2. pont), és az ezzel összefüggő, Étv. 9. § szerinti véleményezési eljárást megindítja,
- 2.5. **Felek együttműködése:** Felek vállalják, hogy a KSZT célzott módosítása során szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy a KSZT célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják. Felek továbbá vállalják, hogy amennyiben akár az Étv. 9. § szerinti véleményezési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a KSZT célzott módosítása ellen vagy annak tartalma megváltoztatását igényli, a Felek egyeztetést folytatnak le, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli.
- 2.6. A Beruházók hivatkozással a SASAD-LIGET Kft. és az Önkormányzat között 2006. augusztus 15. napján létrejött telekalakítási megállapodásra, valamint a SASAD-LIGET Kft. és az Önkormányzat között 2006. augusztus 10. napján létrejött szerződésben (a továbbiakban együttesen: „**Telekalakítási Megállapodások**”) foglaltakra, figyelemmel arra, hogy
- (i) a **Telekalakítási Megállapodásokban** megjelölt ingatlanok a Felek részére szerződésszerűen átadásra kerültek,
- (ii) az Önkormányzat részére átadásra került ingatlanok értéke önmagában jelentősen magasabb, mint a SASAD-LIGET Kft. által az Önkormányzat ingatlanaiból megszerzett ingatlanrészek értéke;
- (iii) melyet a Felek a **Telekalakítási Megállapodásokban** kölcsönösen elismertek,
- a Beruházók már a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy amennyiben a KSZT célzott módosítása a Célzott Építési Feltételek szerint valamennyi érintett hatóság és harmadik személy részéről elfogadásra kerül, az így módosított KSZT-t kihirdetik és az hatályba lép, az a Célingatlanok olyan mértékű értéknövekedését eredményezi, mely az Önkormányzat részére átadásra került ingatlanok értékkülönbségének kiegyensúlyozására alkalmas. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy amennyiben a KSZT célzott módosítása valamennyi érintett hatóság és harmadik személy részéről elfogadásra kerül, a SASAD-LIGET Kft. illetve a Beruházók lemondanak a SASAD-LIGET Kft. és az Önkormányzat között 2006. augusztus 10. napján létrejött szerződés 2.2. (i) pontjában rögzített értékkülönbség elszámolásáról.

### 3. BERUHÁZÓK KÖZÉRDEKŰ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- 3.1. **Közérdekű kötelezettségvállalások:** Beruházók tudomással bírnak arról, hogy a KSZT célzott módosítása az Ingatlanok beépítésének intenzitását és így az Ingatlanokon megvalósításra kerülő fejlesztések használóinak, szolgáltatásaik igénybevevőinek számát növeli, így erre figyelemmel a jelen 3. fejezetben részletezett közérdekű kötelezettségvállalásokat teszik.
- 3.2. **Út- és közműfejlesztés:**
- 3.2.1. Beruházók vállalják, hogy a jelen szerződés 4. mellékletében jelzett Beregszász úti árok 0+295 és 0+676 szelvények közötti szakaszának zárt szelvényűvé alakítását (a „**Beregszász Árokfedési Munkák**”) valamint a Nagyszeben úti árok 0+420 és 0+844 szelvények közötti szakaszának zárt szelvényűvé alakítását (a „**Nagyszeben Árokfedési Munkák**”), és az ezzel összefüggő felszíni területrendezést saját beruházásában és költségére elvégzik, valamint a Szent Kristóf utca Pecz Samu és Menedékes utca közötti szakasz felszíni burkolatának legfelső úgynevezett „kopó réteget” felújítják. A KSZT célzott módosításának (fenti 2.2. pont) elfogadását és hatályba lépését és a Beruházók részére a jelen szerződés szerinti közműfejlesztésre vonatkozó jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély kiadását követően a csapadékcatornák zártszelvényűsítését, valamint a Szent Kristóf utca Pecz Samu és Menedékes utca közötti szakasz felszíni burkolata „kopó rétegenek” felújítását a Beruházók a Beruházás harmadik megépített beruházási ütemének jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének kiadásáig, a kapcsolódó felszíni területrendezési munkákat – a vonatkozó közterület-rendezési

hozzájárulás szerint – a Beruházás egyes ütemei megvalósításával párhuzamosan, az adott ütemhez kapcsolódó mértékig szakaszosan, mindig az adott beruházási ütem jogerős használatbavételi engedélyének kiadását követő hat hónapon belül, a teljes felszíni területrendezési munkákat a Beruházás utolsó beruházási üteme jogerős használatbavételi engedélyének kiadását követő hat hónapon belül végzik el. Felek megállapodnak, hogy a Beruházók a jelen 3.2. pont szerinti közműfejlesztést olyan módon és műszaki tartalommal jogosultak és kötelesek végrehajtani, hogy az elkészült közműszakaszt az érintett közműszolgáltató elfogadja és átvegye, amely esetben a Felek egymás közötti jogviszonyukban a jelen 3.3. pont szerinti közműfejlesztést teljesítettnek tekintik.

- 3.2.2. Felek a 3.2.1. ponthoz kapcsolódóan megállapodnak, hogy jelen szerződés megkötését követő 60 napon belül, de nem korábban mint a KSZT célzott módosítása hatályba lépését követő 15 napon belül az **S-LIGET2 KFT.**, mint a Beruházók által kijelölt biztosítéknyújtó a Beregszász és Nagyszében árok lefedési munkák elvégzésére jelen szerződésben vállalt kötelezettségének biztosítékaként 25.000.000 (huszonötmillió) Ft. összegű, magyarországi hitelintézet vagy pénzügyi intézmény által kibocsátott bankgarancia-nyilatkozatot szerez be és ad át az Önkormányzat részére, mely bankgaranciák 70%-os mértékig a csapadécsatornák zártszelvényűsítési munkái biztosítékaként, 30%-os mértékig a felszíni területrendezési munkák biztosítékaként szolgálnak. A bankgarancia-nyilatkozatnak visszavonhatatlannak, 2012. június 30. napjáig érvényesnek kell lennie (rövidebb lejárat esetén a bankgarancia a lejáratot megelőző 15 nappal korábban meghosszabbítandó), és azzal a feltétellel hívható le, ha (a) az Önkormányzat (a) lehívó levelében a Beregszász és Nagyszében Árokfedési Munkák 2012. március 31. napjáig történt elmulasztását állítja, és (b) a garanciavállaló bank Önkormányzat levelének mellékelésével küldött felhívására, e felhívás kézhezvételét követő 8 (nyolc) banki napon belül az **S-LIGET2 KFT.** nem mutatja be a garanciavállaló bank részére a Beregszász és Nagyszében Árokfedési Munkák 2012. március 31. napjáig kiadott használatbavételi engedélyét vagy érintett közműszolgáltató részére történő átadására vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyvet. A felek megállapodnak, hogy a csapadécsatornák zártszelvényűsítési munkái elvégzését követően a bankgaranciák az eredeti összeg 30%-ára csökkenthetők az **S-LIGET2 KFT.** által. A felszíni területrendezési munkák ütemezett elvégzésével párhuzamosan, minden ütem felszíni területrendezési munkái átadásakor a bankgaranciák ütemenként 1.500.000,- Ft-tal csökkennek.
- 3.2.3. A KSZT-ben előírt utakat – összhangban a Célzott Építési Feltételekkel – a közcélú és közforgalmi használatra vonatkozó szabályozási cél megvalósítására, saját beruházásuk ütemeihez igazodóan az út- és közműkivitelezés fázisában saját tulajdonukban álló ingatlanokon saját költségükön és saját beruházásukban, az Önkormányzat bármilyen költségviselése, kivitelezési kötelezettségvállalása vagy kivitelezésre vonatkozó felelősségvállalása nélkül megvalósítják, a KSZT illetve hatályba lépését követően a Célzott Építési Feltételek szerinti KSZT rendelkezéseinek megfelelően, a jelen szerződés és a vonatkozó jogerős és végrehajtható építési engedély(ek) alapján kialakítja, hogy az Önkormányzat az egyes útszakaszok használatbavételével egyidejűleg azokat külön ingatlanként saját választása szerint helyi lakó- illetve kiszolgáló út céljára lejegyzése, vagy külön megállapodással közforgalom céljára történő megnyitásuk alkalmával ellenérték nélkül tulajdonába vegye.
- 3.2.4. A Felek megállapodnak, hogy – a 3.2.3. pont szerinti utakat (a Szerződés 2/[\*]. számú mellékletén megjelöltek szerint) a vonatkozó jogszabályok által lehetővé tett legteljesebb mértékben – a fejlesztési ingatlanokon több ütemben megvalósuló ingatlan-fejlesztéssel párhuzamosan építik ki, és az utak kiépítésével párhuzamosan az adott útszakaszhoz kapcsolódó közműinfrastruktúra-részt (a közvilágítást, a csatornahálózatot, és a gázhálózatot), is megvalósítják a Beruházók. A Beruházók a közmű-infrastruktúra kiépítése keretében a Beregszász úton új víz- és csatorna gerincet építenek az Ingatlanokon megvalósításra kerülő fejlesztések arra legalkalmasabb fázisában, de legkésőbb a fejlesztés utolsó ütemének használatbavételéig, és ezek elhelyezését és a fejlesztés befejezését követő 180 napon belül a Beregszász utat a közműépítéssel érintett szakaszokon a jelenlegi útburkolat teljes szélességben újraszőnyegezik.

- 3.2.5. A Beruházók az út- és közműfejlesztéssel kapcsolatos kötelezettségeiket a vonatkozó előírások szerinti I. osztályú minőségben, a kialakított fejlesztési környezet által igényelt magas esztétikai színvonalon úgy teljesítik, hogy minden fejlesztési ütem mindenkor közútról megközelíthető legyen, azaz minden soron következő ütem használatbavételi engedélyezési eljárásának lezárultáig biztosítják az adott út- és közműépítési ütem befejezését. A Beruházók tudomásul veszik, hogy az adott fejlesztési ütemek használatbavétele engedélyezésének feltétele a tárgyi fejlesztési ütembe tartozó út- és közműépítés megvalósítása.
- 3.2.6. Az Önkormányzat vállalja, hogy az adott fejlesztési ütem során kialakított belső, közcéllra szánt utakat legkésőbb az út- és közmű infrastruktúra megvalósítását, önálló ingatlanként történt kialakításukat és használatbavételüket követően – de amennyiben a Beruházók az átadást korábban felajánlják, ezt megelőzően – választása szerint helyi lakó- és kiszolgáló út céljára lejegyzi, vagy ellenérték nélkül tulajdonba veszi, ezt megelőzően önálló ingatlanként kialakításukban együttműködik, a szükséges jognyilatkozatokat megteszi.
- 3.3. **Egészségügyi és egyéb szociális jellegű létesítmények létesítése:** Beruházók vállalják, hogy a KSZT célzott módosításának (fenti 2.2. pont) elfogadását és hatályba lépését követően a Beruházás részeként megvalósítani kívánt irodaház, illetve a Célingatlanon megvalósítani kívánt negyedik beruházási ütem közül a korábban használatbavételre kerülő beruházási ütem jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének kiadását követő 180 napon belül az Ingatlanokon egészségügyi vagy egyéb szociális jellegű célra szolgáló nem lakás célú, 100 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget alakítanak ki az Önkormányzat általi bérbe vétel, vagy bérlő kijelölés céljára, melyek alakításukban megfelelnek a Beruházók által meghatározott standard „A” kategóriás iroda kialakításával szemben támasztott követelményeknek. A Beruházók ezen helyiség megvalósítása során kötelesek az Önkormányzat által, a helyiség kialakítását megelőzően, a Beruházók álláspontja szerint ésszerű időben, írásban a Beruházók felé jelzett alakítási igényeket figyelembe venni, azzal, hogy a helyiség kialakításának a költségei az Önkormányzat igényeinek esetleges figyelembe vételét követően sem haladhatják meg a Beruházók által meghatározott standard „A” kategóriás irodák kialakításának Beruházók által meghatározott költségeit. Ezen összesen 100 m<sup>2</sup> területű helyiséget a vonatkozó használatbavételre kerülő beruházási ütem jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének kiadása napját követő 20 éven keresztül bérleti díj fizetési kötelezettség nélkül jogosult az Önkormányzat egészségügyi vagy egyéb szociális célra használni. A Beruházók biztosítják továbbá az Önkormányzat részére (i) egy összesen 100 m<sup>2</sup> területű helyiség használati opcióját, melyet az Önkormányzat jogosult a Beruházás részeként megvalósítani kívánt vonatkozó irodaházban alkalmazott mindenkori piaci bérleti díjak 50%-ának megfelelő kedvezményes díj fejében a Beruházók által elfogadható szerződési feltételekkel bérbe venni, vagy arra bérlőt kijelölni; (ii) továbbá egy összesen 200 m<sup>2</sup> területű helyiség használati opcióját, mely közcélú funkcióra történő felhasználása céljából az Önkormányzat jogosult a bérlő kijelölésére, azzal, hogy a mindenkori bérlő a vonatkozó irodaházban alkalmazott mindenkori piaci bérleti díj alapján, a Beruházók által elfogadható szerződési feltételekkel jogosult határozatlan idejű bérleti jogviszonyt létesíteni ezen helyiség vonatkozásában. Az Önkormányzat a (i) és (ii) albekezdés szerinti helyiségek használati opcióját az adott beruházási ütem használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő 1 éven belül hívhatja le, amennyiben az Önkormányzat nem él a használati opció jogával, az adott helyiségeket a beruházók szabadon hasznosíthatják. A használati opcióval érintett helyiségeket a beruházók olyan készültségi fokkal építik meg, hogy az alkalmas legyen a használatbavételi engedély kiadására, a végső kialakításra a Beruházók a használati opció lehívását követően az Önkormányzattal közösen meghatározott időn belül építik ki a Beruházók által meghatározott standard „A” kategóriás irodák kialakításának megfelelő műszaki tartalommal és költségen. A használati opció lehívása esetén a bérleti időtartam a helyiség kialakításának befejezésétől kezdődik és legfeljebb 20 évig tarthat.
- 3.4. **Uszoda fenntartása:** Beruházók vállalják, hogy a KSZT célzott módosításának (fenti 2.2. pont) elfogadását és hatályba lépését követően a Beruházás részeként megvalósítani kívánt irodaház jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének kiadását követően 6 hónapon belül, de legkésőbb a Beruházás negyedik megépített beruházási ütemének jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének kiadásáig az Ingatlanokon kialakítanak 1 (egy) darab jelen szerződés 5. mellékletének megfelelő uszodát (az „Uszoda”), és ennek fenntartására, üzemeltetésére illetve bérbeadására olyan tartalommal kötnek szerződést, hogy a fenntartó,

üzemeltető, bérlő az üzemeltetés megkezdésétől (Uszoda közforgalom céljára történő megnyitásától) 10 éven keresztül hetenként legalább 1 nap 10-16 óra között ingyenesen tegye lehetővé az Önkormányzat által fenntartott közoktatási intézmények tanulói részére az Uszoda oktatási idő alatti szervezett látogatását úszásoktatás és testnevelés céljára. A kedvezményekkel érintett napokat félévente a Felek közösen jelölik ki.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházás negyedik megépített beruházási ütemének jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének kiadását követő legkésőbb 6 hónapon belül az Uszoda nem kerül megépítésre, a Beruházók egyetemlegesen 30.000.000 (harmincmillió) Ft. összegű meghiúsulási kötbért és kárátalányt kötelesek fizetni ezen határidő elteltét követő 8 (nyolc) banki napon belül az Önkormányzat részére, amely összeg megfizetésével mentesülnek az Uszoda létesítésének és jelen 3.4. pont szerinti Uszoda használata biztosításával kapcsolatos kötelezettségeik alól, és amely összeg kárátalánynak és kármaximumnak minősül, azaz ezen összegen felül a jelen 3.4. pont szerinti kötelezettségek elmulasztásával és az Uszoda létesítésének, használata biztosításának elmaradásával összefüggésben semmilyen jogcímen semmilyen további igény vagy követelés sem érvényesíthető (azonban ezen összeg erejéig az Önkormányzat károk felmerülésének bizonyítására nem köteles).

- 3.5. **Közpark építése:** az Ingatlanokon megvalósításra kerülő fejlesztés utolsó ütemének használatbavételéig kialakított fejlesztési környezet által igényelt magas esztétikai színvonalon, a vonatkozó építési szabályok zöldfelület létesítésére vonatkozó rendelkezései figyelembe vételével a fejlesztési terület arra alkalmas, fejlesztés céljára igénybe nem vett részén, a Célingatlanon belül a Célingatlan telekalakítását megelőzően volt közpark helyett közparkot létesít .
- 3.6. **Ingatlan-átadás:** a Beruházók szavatolják, hogy az Önkormányzat külön megállapodás alapján 2009. december 31-ig, de nem korábban, mint a Célzott Építési feltételeknek megfelelő KSZT hatályba lépését követő 6 hónap eltelte, ingyenesen megszerezheti a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal által a Budapest, 2005/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vett, a természetben Budapest belterületén található kivett beépítetlen terület megjelölés ingatlan tulajdonjogát.
- 3.7. **Beruházók jogviszonya:** Felek megállapodnak, hogy a Beruházók a fenti 3.2-3.4. pont szerinti létesítmények közül a helyhez kötött (nyomvonalas) létesítményt (fenti 3.2. pont) a fenti 3.2. pontban megjelölt helyszínen, míg a további létesítményeket az Ingatlanok területén kötelesek kialakítani, így kötelezettségvállalásuk egyetemleges, míg egymás között szabadon jogosultak teljesítésének helyét, módját és költségviselésük arányát meghatározni.
- 3.8. **Jogutódlás:** Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházók bármelyike átalakul vagy egyébként jogutódlással megszűnik (generális jogutódlás), jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép, míg amennyiben a Beruházók bármelyike az Ingatlanok tulajdonában álló részét elidegeníti, az ingatlan(illetőség) vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél a szerződésben kikötni. Az egyértelműség végett a megvalósításra kerülő lakóépületekre alapított társasházak társasházközössége és társasház tulajdonostársai terhére a jelen szerződés kötelezettséget vagy felelősséget nem keletkeztet.

#### 4. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 4.1. **Együttműködési kötelezettség:** Bármely fél a másik fél kérésére köteles aláírni, kiadni és benyújtani az erre vonatkozó felszólítás kézhezvételét követően azonnal, de legkésőbb öt (5) munkanapon belül, bármely további ellenszolgáltatás megfizetése nélkül, minden olyan további dokumentumot, és megtenni minden olyan intézkedést, ami ésszerűen megkívánható abból a célból, hogy a jelen szerződés hibátlanul teljesítésre kerüljön.
- 4.2. **Jogviták rendezése:** Felek megállapodnak abban, hogy az egyébként nem kívánt vitát békés úton kísérlik meg rendezni jóhiszemű tárgyalások folytatása útján. Ennek során a felek korlátlanul és bármely jogukról lemondás vagy későbbi jogérvényesítés korlátozása nélkül jogosultak, szakértők és baráti közvetítők bevonásával, költségeiket maguk viselve bármely közvetítőt vagy hatóság egyeztető-közvetítő tárgyalását kezdeményezni és azon részt venni azzal, hogy ezek ténye és az ott előadottak a felek későbbi jogvitájában semmilyen módon nem használhatóak fel és különösen ítélet (határozat) alapjává nem tehetőek, tényállásként fel nem vehetőek. Bármely vita eldöntésére,

amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a felek alávetik magukat – hatáskörtől függően – a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.

- 4.3. **Teljes megállapodás:** A jelen szerződés a felek teljes megállapodását képezi, továbbá hatálytalanít minden, a felek által egymás között a jelen szerződés tárgyára vonatkozóan megkötött vagy megtett korábbi nyilatkozatot, megállapodást, egyezséget és intézkedést, akár szóban, akár írásban tették. Jelen szerződés kizárólag írásban, kizárólag erre a célra készített okirat útján történő módosítása bír hatállyal. Jelen szerződés fejezetekre, pontokra és alpontokra történt felosztása, címek és alcímek beiktatása kizárólag az olvasás és a hivatkozás kényelmét szolgálja, így a szerződés értelmezése szempontjából nem irányadó és nem vehető figyelembe.
- 4.4. **Jogról történő lemondás:** A jelen szerződés semmilyen rendelkezéséről vagy feltételéről történő joglemondó nyilatkozat nem vehető figyelembe, kivéve, ha a jogról való lemondás írásban történt és a lemondó fél az adott nyilatkozatot szabályszerűen aláírta. Bármely jogról történő lemondás kiterjesztően nem értelmezhető, így ha bármely fél jelen szerződésből vagy annak megsértéséből eredő bármely jogát nem gyakorolja, ez nem jelent jogról történt lemondást, illetve bármely joglemondó nyilatkozat nem jelent lemondást ugyanazon jog, igény más alkalommal vagy más jog, igény ugyanazon vagy más alkalommal történő érvényesítéséről.
- 4.5. **Értesítések:** Jelen szerződés alkalmazásában minden értesítés, nyilatkozat írásban, személyesen, futár útján, ajánlott-tértivevényes küldeményként vagy fax útján (feltéve, hogy a faxon történt elküldéssel egyidejűleg ajánlott-tértivevényes úton is postára adásra kerül) 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 úton történt 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”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza, a postára adástól számított 5. napon, (iii) telefax útján történt elküldés esetén a fax elküldéséről szóló, faxkészülék technikai rendszere által kiadott igazolás (fax report) szerinti időpontban, illetve amennyiben a címzett fél telefax számát előzetes írásbeli értesítés nélkül megváltoztatja, a megkísérelt elküldés faxkészülék által kiadott igazolás (fax report) szerinti időpontjában tekintendő közöltnek.

FENTIEK TANÚSÍTÁSÁRA Felek a jelen szerződést, amely 7 (hét) oldalból és 4 (négy) fejezetből áll, átolvasását és értelmezését követően mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
ÖNKORMÁNYZATA**  
Önkormányzat

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Név:  
Tisztség:

Ellenjegyzem az Önkormányzat részéről:

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Budapest Fővárosi XI. kerület Újbuda  
Önkormányzata Jegyzője

**SASAD-LIGET INGATLANFEJLESZTŐ  
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**  
Beruházó

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Név:  
Tisztség:

**SL1 INGATLANFEJLESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ  
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**  
Beruházó

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Név:  
Tisztség:

**S-LIGET 2 INGATLANFEJLESZTŐ ÉS  
HASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ  
TÁRSASÁG**  
Beruházó

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Név:  
Tisztség:

**PRO-OTTO INGATLANFEJLESZTŐ  
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**  
Beruházó

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Név:  
Tisztség:

**BIGGEORGE'S-NV 4.  
INGATLANFORGALMAZÓ BEFEKTETÉSI  
ALAP**

Beruházó  
Képviselő: Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.  
Tisztség: befektetési alapkezelő

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Név:  
Tisztség: