

A Településrendezési szerződés II. számú módosítása

A jelen Megállapodás az alábbi felek között jött létre:

Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István főpolgármester, KSH szám: 15490012-8411-321-01, adószáma: 15490012-2-41), a továbbiakban „Fővárosi Önkormányzat”,

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai u. 39-41., képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester, KSH szám: 15511001-8411-321-01, adószáma: 15511001-2-43), a továbbiakban „Kerületi Önkormányzat”,

Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-884008, adószám: 13999845-2-42, képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők), a továbbiakban: „Buda Apartman”

- a Fővárosi Önkormányzat, a Kerületi Önkormányzat és a Buda Apartman továbbiakban együtt: „Felek”.

Előzmények:

- A) A Felek között 2008. július 11-én Településrendezési szerződés jött létre, melyet felek 2009. június 23-án módosítottak „Településrendezési szerződés I. sz. módosítása”. A Budapest XI. kerület Fehérvári út – Váli utca – Bercsényi utca – Október Huszonharmadika utca által határolt területen a Településrendezési szerződés alapján megkezdődött fejlesztések többsége 2009. október végéig befejeződött.
- B) A Településrendezési szerződés 7. pontja szerint megvalósítandó, a Bocskai úti metróállomáshoz kapcsolódó mélyparkoló projekt részletes kidolgozása a Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat közti egyeztetés tárgya jelenleg is.
- C) Az I. számú Módosításra tekintettel a Buda Apartman köteles a Településrendezési szerződés 7. pontjában foglalt kötelezettségeket teljesíteni, amint azok esedékessé válnak. Az ING Real Estate Development International B.V. pedig, mint a Buda Apartman tulajdonosa gondoskodik arról, hogy a jogosult önkormányzat (a Fővárosi és/vagy a Kerületi Önkormányzat) számára megfelelő biztosíték álljon rendelkezésre a Buda Apartman teljesítésére. A biztosíték formája készfizető kezesség és a Településrendezési szerződés 11. pontja szerinti Bankgarancia a készfizető kezesi kötelezettséget is biztosítja.

Az I. számú Módosítás szerint a Településrendezési szerződés 7. pontja akként módosult, hogy a Településrendezési szerződés 7. pontjában a Beruházó által vállalt egyetemleges kötelezettség tekintetében a Beruházó az I. sz. módosítás hatálybalépésétől nem valamennyi ING társaságot, hanem csak a Buda Apartmant jelenti.

Az I. sz. módosításban a Fővárosi Önkormányzat, a Kerületi Önkormányzat és a Buda Apartman megállapodtak, hogy a Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat közti tulajdonjogi kérdéseket rendező szerződés és a Beruházó javára megalapítandó használati jogra vonatkozó szerződés Településrendezési szerződés 7.4 pontja szerinti aláírása akkor esedékes, amikor a mélyparkoló építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelem rendelkezésre áll. Érintett felek vállalták, hogy a hatályos közbeszerzési szabályok tükrében megvizsgálják a Településrendezési szerződésben meghatározott mélyparkoló megvalósíthatóságának jogi konstrukcióit és erről legkésőbb 2009. október 31-ig bezáróan külön megállapodást kötnek. Felek rögzítették még, hogy e megállapodás megkötése és a beruházó mélyparkoló megvalósítására vonatkozó kötelezettsége a mélyparkoló tulajdonosának személyére tekintet nélkül fennáll.

Tekintettel arra, hogy szerződő felek között a mélyparkoló megvalósítása tárgyában további egyeztetések szükségesek, ezért felek közös akaratával az alábbiak szerint állapodnak meg:

(A jelen Megállapodásban másként nem meghatározott, nagybetűvel kezdődő kifejezések a Településrendezési szerződésben foglalt jelentéssel bírnak.)

1. A Településrendezési szerződés 7.1. pontjában meghatározott, majd a Településrendezési szerződés I. számú módosításának 1.1 pontjában megerősített mélyparkoló megvalósulási véghatáridejét, 2010. december 31-ét jelen Megállapodással **2012. december 31-ére** módosítják, azzal, hogy felek megvizsgálják a mélyparkoló helyett egy vele azonos értékű XI. kerületi felszíni parkoló kialakításának a feltételeit.
2. A Településrendezési szerződés I. számú módosításának 1.2 pontjában megállapodott, a mélyparkoló megvalósíthatósága jogi konstrukcióinak vizsgálata eredményeként kötendő külön megállapodás – melynek ki kell terjednie a helyszín valamint a tulajdonjog kérdésére is - határidejét 2009. október 31-e helyett **2011. december 31-ben** határozzák meg. Felek a Településrendezési szerződés I. számú módosításának 1.2 pontjában foglaltakat jelen megállapodással is megerősítik, azaz hivatkozott külön megállapodás megkötése és a Beruházó mélyparkoló vagy felszíni parkoló megvalósítására vonatkozó kötelezettsége a mélyparkoló vagy felszíni parkoló tulajdonosának személyére tekintet nélkül fennáll.

3. Záró rendelkezések

- 3.1 A jelen Megállapodás megkötésével kapcsolatban felmerült költségeket a Beruházók, a jogi képviselet költségeit pedig a felek maguk viselik.
- 3.2 A jelen Megállapodást Felek közjegyzői okiratba foglalják, melynek költségeit a Beruházó viseli.
- 3.3 A Településrendezési szerződésnek azon rendelkezései, amelyeket a jelen Megállapodás és a Településrendezési szerződés I. számú módosítása nem szabályoz másként, a Felekre nézve továbbra is a Településrendezési szerződésben foglaltak az irányadók.
- 3.4 A jelen Megállapodás aláírói az aláírási jogosultságukat megfelelően igazolták.
- 3.5 A jelen Megállapodás hatálybalépésének együttes feltétele, hogy a jelen Megállapodást mind a Fővárosi Önkormányzat közgyűlése, mind a Kerületi Önkormányzat képviselő-testülete elfogadja és az aláírására történő felhatalmazást megadja, valamint valamennyi Fél jogszerűen aláírja.
- 3.6 A jelen Megállapodást a Felek tizenöt (15), egymással szó szerint megegyező, öt (5) számozott oldalból álló eredeti példányban írják alá.

Budapest, 2010.

Budapest Főváros Önkormányzata
Képviseli: Tarlós István főpolgármester

Ellenjegyezte:

főjegyző

Budapest, 2010.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester

Ellenjegyezte:

jegyző

Budapest, 2010.

Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők

A jelen Megállapodás 1. pontjában foglalt kötelezettségvállalás tekintetében:

Budapest, 2010.

ING Real Estate Development International B.V. (mint készfizető kezes)
Képviseli: Baross Pál és Dr. Gerendás Anna meghatalmazottak



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS¹

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: 15511001-8411-321-01), a 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; 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; 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; 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” vagy „Befektető”

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,

¹ A településrendezési szerződés elfogadása a Fővárosi Közgyűlés 1581/2007.(XI.21.) számú határozata alapján közjegyzői okirati formában történik.

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 29/2007. (XI.28) 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 előirányzott 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 Városcsözpont fejlesztéséhez, mint azt a hatályos KSZT szabályozza.

2.3 A Beruházó által kezdeményezett Hatályos KSZT felülvizsgálata keretében a KSZT által előírányzott 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 előírányzott, 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 Városcsözponti 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 véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel esetén – az Önkormányzat, a Beruházó és más érdekelték 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 + áfaösszegben 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, kitzúzési vázrajzát elkészítteti, engedélyezteteti 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 a 10.6. pontban meghatározottak szerint vállalja a tulajdonba adással összefüggő járulékos költségek és esetlegesen fizetendő adók (pl. ÁFA) megfizetését.

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

4. A Kőrös 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.”) létesíti.
- b) A Rámpa II. építésével egyidejűleg a Csarnok Ingatlan árufeltöltését ellátó meglévő rámpájának (továbbiakban: „Rámpa I.”) átépítése és kiépítése 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 mellékelte** 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 megterveztet, engedélyeztet és megépítteti a műtárgyat, valamint a műtárgy megépítése után a felszint 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. december 31-ig kell az érintett feleknek megkötöniük.

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 megterveztetti, engedélyezteteti és elkészítteti a Fehérvári út – lehajtó rámpák csomópontját az elkészült közlekedési hatástanulmány szerint.

5. Kőrösy József utca funkciójának megváltoztatása, Kőrösy József utca gyalogos elsőbbségű utcaként történő kiépítése

5.1. A Beruházó kötelezettséget vállal a 4275/8.hrsz-ú Körösy 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 Körösy 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 Körösy 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 a Kötelezett 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 megtervezeti, engedélyezteti és megépítteti a parkosított közhasználatú területet. Mindezek költsége 2007. évi árszinten 40.000.000,- (negyvenmillió) Ft + áfa.

6.3. 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/m²/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 Városközpont kivitelezésével egy időben végzi el, befejezésük és tulajdonba történő átadásuk a Városközpont 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, annak használatát a CSAPI-nak 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 a 10.6. pontban meghatározottak szerinti esetleges ÁFA fizetési kötelezettség mellett) a Főváros tulajdonába és a CSAPI használatába. a tervezett városközpont 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,- (Kettőszáz-millió) 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 mindenkor 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 szerinti 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 jöjjön létre::

- 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. december 31-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. december 31-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 - a 10.6. pontban meghatározottak szerinti esetleges ÁFA fizetési kötelezettség mellett - 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 kívül 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 előirányozottaknak 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 a közterületi, illetve közhasználati jelleget – a fennállásuk időtartamához igazodva - korlátlan időre (évre) biztosítja.

9.3. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a KSZT által előírányzott 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 egyezteteti. 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 a 10.6. pontban foglaltak szerinti kötelezettsége teljesítésével.

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 és a 10.6. pont szerint esetlegesen fizetendő ÁFA-t 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 Önkormányzat 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 engedélyk 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, 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 átadása térítésmentesen történik.

A Beruházó vállalja azt, hogy Jelen szerződés végrehajtásához kapcsolódó, a Beruházó által szerződésszerűen megvalósított egyes Infrastrukturális Beruházásoknak az érintett önkormányzat (Főváros vagy Önkormányzat) és/vagy a CSAPI tulajdonába, használatába, vagy más módon rendelkezési jogába történő bocsátása érdekében a jogi rendezéshez szükséges szerződéseket megkötí, illetve nyilatkozatokat kiadja, ideértve a Szerződő Felek közötti gazdasági tevékenységhez, (kölcsonös) szolgáltatásnyújtásokhoz, illetve termékértékesítéshez kapcsolódó pénzügyi rendezéshez szükséges pénzügyi, számviteli dokumentumokat, bizonylatokat is.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha az Infrastrukturális Beruházások szerződésszerű teljesítésével összefüggésben ÁFA-fizetési kötelezettség keletkezik, - függetlenül attól, hogy az kinél és milyen módon jelentkezik, - az a Beruházót terheli, azzal, hogy ha az ÁFA bevallási és befizetési kötelezettség a Fővárost, az Önkormányzatot, illetve a CSAPI-t terheli, annak összegét az esedékességet megelőzően végleges pénzeszköz átadás-átvételi megállapodás(ok) keretében biztosítja a Főváros, az Önkormányzat, illetve a CSAPI számára.

Felek rögzítik, hogy Jelen szerződés egyes pontjaiban az egyes Infrastrukturális Beruházások megvalósításának költségei becsült összegek, a tényleges megvalósítás költsége ettől eltérhet és ezzel összefüggésben az ÁFA alapjának meghatározásakor a tényleges bekerülési érték, ennek hiányában az átadáskor megállapított előállítási érték az irányadó.

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 szerződésszerű teljesítés jogkövetkezményei

11.1. A Befektető, mint kötelezett vállalja, hogy a KSZT hatályba lépését követően de 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 összecszerúségét szakvéleménnyel

alátámasztotta; (c) a Befektető részére 15 napos konzultációs időszakot, valamint amennyiben a hiba jellege lehetővé teszi póthatáridőt biztosított; és (d) a szerződésszegés 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 szerződésszegést 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 szerződészerű 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 számítással - 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 számítással - 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. Demszky 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
képviseli: 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
(székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-884011; adószám: 13999876-2-42 képviseli: Jenei Tamás és Maarten de Jong ügyvezető igazgatók, továbbá
Cím: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b
Fax: +36 1 255 5271

Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-884008; adószám: 13999845-2-42 képviseli: Jenei Tamás és Maarten de Jong ügyvezető igazgatók, továbbá
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 értelmetlené, vagy érthetlenné 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 ~~hár~~ (20) 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, 2008. 06. 13.

Budapest Főváros Önkormányzata
Képviseli: dr. Demszky Gábor főpolgármester

ellenjegyzem: 

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata
Képviseli:  Gyula polgármester

ellenjegyzem: 

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

ellenjegyzem:

Budapest, 2008.07.11.
 SZABÓ, KELEMEN ÉS TÁRSAI
 ÜGYVÉDI IRODA
 DR. KISS DOMONKOS
 ügyvéd
 1132 Budapest, Váci út 20.
 Tel.: 288-8209, 288-8200
 Fax: 288-8299

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

ellenjegyzem:

Budapest, 2008.07.11.

SZABÓ, KELEMEN ÉS TÁRSAI
 ÜGYVÉDI IRODA
 DR. KISS DOMONKOS
 ügyvéd
 1132 Budapest, Váci út 20.
 Tel.: 288-8209, 288-8200
 Fax: 288-8299

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

ellenjegyzem:

Budapest, 2008.07.11.

SZABÓ, KELEMEN ÉS TÁRSAI
 ÜGYVÉDI IRODA
 DR. KISS DOMONKOS
 ügyvéd
 1132 Budapest, Váci út 20.
 Tel.: 288-8209, 288-8200
 Fax: 288-8299

1. melléklet

„A Budapest, XI. Kerület Kerületi Városrendezési Szabályzatról szóló 34/2003. (X.21.) XI. ÖK. r. módosításáról szóló 29./2007. (X.28) 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

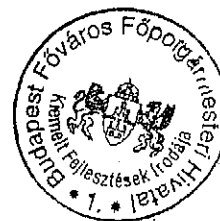
A Beruházás egyes létesítményei és az ahhoz kapcsolódó Infrastrukturális beruházások megvalósításának előzetes időbeli ütemezése

Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők

A jelen Megállapodás 1. pontjában foglalt kötelezettségvállalás tekintetében:

Budapest, 2010.

ING Real Estate Development International B.V. (mint készfizető kezes)
Képviseli: Baross Pál és Dr. Gerendás Anna meghatalmazottak



[Handwritten signature]
1012

A Településrendezési szerződés I. számú módosítása

A jelen Megállapodás az alábbi felek között jött létre:

Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: dr. Demszky Gábor főpolgármester, KSH szám: 15490012-8411-321-01, adószáma: 15490012-2-41), a továbbiakban „**Fővárosi Önkormányzat**”,

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai u. 39-41., képviseli: Molnár Gyula polgármester, KSH szám: 15511001-8411-321-01, adószáma: 15511001-2-43), a továbbiakban „**Kerületi Önkormányzat**”,

Buda Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-737456, adószám: 13481104-2-42, képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők), a továbbiakban: „**Buda Projekt**”,

Buda Áruház Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-884011, adószám: 13999876-2-42, képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők), a továbbiakban: „**Buda Áruház**”,

Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-884008, adószám: 13999845-2-42, képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők), a továbbiakban: „**Buda Apartman**”

- a Buda Projekt, a Buda Áruház és a Buda Apartman a továbbiakban együtt: „**Beruházó**” vagy „**Kötelezett**”,

- a Fővárosi Önkormányzat, a Kerületi Önkormányzat és a „**Beruházó**” vagy „**Kötelezett**” továbbiakban együtt: „**Felek**”.

Előzmények:

- A) A Felek között 2008. július 11-én Településrendezési szerződés jött létre. A Budapest XI. kerület Fehérvári út – Váli utca – Bercsényi utca – Október Huszonharmadika utca által határolt területen a Településrendezési szerződés alapján megkezdődött fejlesztések többsége várhatóan 2009. október végéig befejeződik.
- B) A Településrendezési szerződésben foglalt egyes kötelezettségeiket - tekintettel az időközben bekövetkezett jogszabályváltozásokra - a Felek nem tudják maradéktalanul teljesíteni, így a szerződés szerű és jogszerű teljesítés érdekében szükségessé vált a Településrendezési szerződés módosítása. A Felek célszerűnek tartják és a szükséges jóváhagyást meg kívánják adni ahhoz, hogy a Felek kölcsönös üzleti érdekeinek és a Településrendezési szerződés céljainak leginkább megfelelő azon szerződéseket, amelyek csak a Fővárosi Önkormányzat és a Beruházó közti kötelezettségeket rendezi, ezen közvetlenül érintett felek, azon szerződéseket pedig, amelyek csak a Kerületi Önkormányzat és a Beruházó közti kötelezettségeket rendezi, szintén ezen közvetlenül érintett felek külön kössék meg a jogszabályok által lehetővé tett keretek között.
- C) A Településrendezési szerződés 7. pontja szerint megvalósítandó, a Bocskai úti metróállomáshoz kapcsolódó mélyparkoló projekt részletes kidolgozása a Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat közti egyeztetés tárgya jelenleg is. A Buda Projekt és a Buda Áruház fejlesztésében a Budapest, XI. kerület, 4275/22 és 4275/23 helyrajzi számok (Településrendezési szerződés szerinti Skála ingatlanok egy része) alatt nyilvántartott ingatlanokon épülő bevásárlóközpont (a továbbiakban: „**Allee Bevásárlóközpont**”) építési munkálatainak 2009.

október végéig tervezett befejezéséig a mélyparkoló projekt kivitelezési munkái előreláthatóan nem kezdhetők meg.

Tekintettel arra, hogy a Buda Projekt és a Buda Áruház a bevásárlóközpont építési munkálatainak befejezését követően értékesítésre kerülnek, ezen társaságok helyett is a Településrendezési szerződés szerint egyébként is kötelezett Buda Apartman kívánja a Településrendezési szerződés 7. pontjában foglalt kötelezettségeket teljesíteni, amint azok esedékessé válnak. Az ING Real Estate Development International B.V. (székhely: Schenkkade, 65, Hága 2595AS, Hollandia, nyilvántartási száma: 27157327), a Buda Apartman tulajdonosa kész gondoskodni arról, hogy a jogosult önkormányzat (a Fővárosi és/vagy a Kerületi Önkormányzat) számára megfelelő biztosíték álljon rendelkezésre a Buda Apartman teljesítésére. A biztosíték formája készfizető kezesség és a Településrendezési szerződés 11. pontja szerinti Bankgarancia a készfizető kezesi kötelezettségét is biztosítja.

Mindezekre tekintettel a Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

(A jelen Megállapodásban másként nem meghatározott, nagybetűvel kezdődő kifejezések a Településrendezési szerződésben foglalt jelentéssel bírnak.)

1. A Bocskai úti metróállomáshoz kapcsolódó mélyparkoló projekttel kapcsolatos megállapodás

1.1 A Településrendezési szerződés 7. pontja akként módosul, hogy a Településrendezési szerződés 7. pontjában a Beruházó által vállalt egyetemleges kötelezettség tekintetében a Beruházó a jelen Megállapodás hatálybalépésétől nem valamennyi ING társaságot, hanem csak a Buda Apartman jelenti azzal, hogy az ING Real Estate Development International B.V. (székhely: Schenkkade, 65, Hága 2595AS, Hollandia, nyilvántartási száma: 27157327), mint a Buda Apartman tulajdonosa a Buda Apartman kötelezettség vállalásának teljesítéséért készfizető kezesként felel, és kezesi felelősségét a Településrendezési szerződés 11. pontja szerinti Bankgarancia biztosítja a Buda Apartman kötelezettségeinek teljesítése biztosítása mellett. A készfizető kezesi szerződést a Bankgarancia értékéhez igazodva, azzal egyidejűleg írják alá az érintett felek (az ING Real Estate Development International B.V. és a jogosult önkormányzat (Fővárosi és/vagy a Kerületi Önkormányzat)). Ezen kötelezettségvállalás tekintetében a jelen Megállapodást az ING Real Estate Development International B.V. is aláírja, de a Településrendezési szerződés egyéb rendelkezései tekintetében az ING Real Estate Development International B.V. nem minősül szerződő félnek. Ennek megfelelően a Buda Projekt és a Buda Áruház megszűnnek a Településrendezési szerződés 7. pontjában foglalt, a Beruházót megillető jogok jogosultjai és terhelő kötelezettségek kötelezettjei lenni, a Buda Apartman teljesítéséért kezesként sem felelnek és a Bocskai úti metróállomáshoz kapcsolódó mélyparkoló projekttel kapcsolatban semmilyen egyéb kötelezettség nem terheli őket. A Felek megerősítik továbbá, hogy összhangban a mélyparkoló projekttel a Településrendezési szerződés 7.1 pontja szerint tervezett 2010. december 31-i véghatáridejével és a Településrendezési szerződés 8.3 pontjában foglaltakkal, a mélyparkoló projekt megvalósítása nem feltétele az „Allee Bevásárlóközpont” használatbavételi engedélyének.

1.2 A Fővárosi Önkormányzat, a Kerületi Önkormányzat és a Buda Apartman megállapodnak, hogy a Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat közti tulajdonjogi kérdéseket rendező szerződés és a Beruházó javára megalapítandó használati jogra vonatkozó szerződés Településrendezési szerződés 7.4 pontja szerinti aláírása akkor esedékes, amikor a mélyparkoló építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelem rendelkezésre áll. Érintett felek vállalják, hogy a hatályos közbeszerzési szabályok tükrében megvizsgálják a Településrendezési szerződésben meghatározott mélyparkoló megvalósíthatóságának jogi konstrukcióit és erről legkésőbb 2009. október 31-ig bezáróan külön megállapodást kötnek. Felek rögzítik, hogy e

megállapodás megkötése és a beruházó mélyparkoló megvalósítására vonatkozó kötelezettsége a mélyparkoló tulajdonosának személyére tekintet nélkül fennáll.

- 1.3 Amennyiben a Településrendezési szerződés 7. pontjában foglaltakkal kapcsolatban bármilyen egyéb, jelenleg is hatályos megállapodás született a Településrendezési szerződés aláírását követően, egyik oldalon a Buda Áruház és/vagy a Buda Projekt, a másik oldalon a Kerületi Önkormányzat között, az érintett felek ezen megállapodásokat úgy módosítják, hogy a Buda Áruház és/vagy a Buda Projekt helyett szerződő fél a Buda Apartman lesz.

2. A Településrendezési szerződésben foglalt egyes, a hatályos jogszabályok miatt maradéktalanul nem teljesíthető kötelezettségek tárgyában kötendő külön szerződések

- 2.1 A Településrendezési szerződés 17. pontjának a részleges érvénytelenségre vonatkozó szabályaival is összhangban, a Felek megállapodnak, hogy azon kötelezettségek tekintetében, amelyeket valamelyik Fél a hatályos jogszabályok miatt nem tud teljesíteni a Településrendezési szerződésben foglaltak szerint, a Településrendezési szerződés 18.1 pontjában foglaltaktól eltérően a részleges érvénytelenség kapcsán közvetlenül érintett felek jogosultak és kötelesek külön szerződésekben megállapodni, továbbá jogosultak minden egyéb, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozat megtételére vagy további szerződések megkötésére azzal, hogy a részleges érvénytelenség kapcsán nem érintett felet, illetve feleket egyidejűleg – a megkötött külön szerződés, jognyilatkozat megküldésével – kötelesek tájékoztatni. Amennyiben a részleges érvénytelenség kapcsán nem érintett fél megítélése szerint ő maga is érintettnek minősül és emiatt a külön szerződés helyett a Településrendezési szerződés módosításával rendezhető csak a kérdés, a Településrendezési szerződésben érintett összes fél bevonásával haladéktalanul egyeztetéseket kell kezdeményezni a vitás kérdések rendezése céljából. E körben a Településrendezési szerződés – így különösen annak 16.1. pontja második bekezdésében foglalt 90 napos határidő – megfelelően irányadó.

Ezen felhatalmazás alapján járnak el az érintett felek az alábbi 2.1.1, 2.1.2 és 2.1.3 pontokban leírt szerződések megkötésekor.

- 2.1.1 A Fővárosi Önkormányzat egyrészről, a Buda Áruház és a Buda Projekt, mint egyetemleges kötelezettek másrészről a Településrendezési szerződésben foglaltakat akként módosítják, hogy
- (a) a Fővárosi Önkormányzat a Településrendezési szerződés 6. pontjában foglaltaktól eltérően az „Allee Bevásárlóközpontban” 136 (a Településrendezési szerződésben eredetileg 135) parkoló tekintetében nem tulajdonjogot, hanem ingyenes hasznélvezeti jogot szerez, ami a parkolók kizárólagos használatára és hasznosítására jogosítja. A hasznélvezeti jog értéke 2009. évi árszinten számolva 85.646.000,- Ft + ÁFA;
- (b) a Buda Projekt a Fővárosi Önkormányzat Budapest, XI. kerület 4275/17 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanán („Csarnok Ingatlan”) mint beruházó, irodaházat („Irodaház”) épít, 2009. évi árszinten számolva 325.800.000,-Ft + ÁFA értékben a Főváros hozzájárulásával és ezen épületet elkészülte után, (ennek határideje a Fővárosi Önkormányzat által adandó tulajdonosi hozzájárulás kiadásától számított 7. hónap vége) jogerős használatba vételi engedéllyel a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába adja térítésmentesen. Az Irodaház megvalósítása a Településrendezési szerződés szerinti Infrastrukturális Beruházásnak minősül, így e tekintetben a Településrendezési szerződés rendelkezései megfelelően irányadók, azzal a kivétellel, hogy az Irodaház használatbavételi engedélye nem feltétele az „Allee Bevásárlóközpont” használatbavételi engedélyének és a Településrendezési szerződés 8.3 pontjának rendelkezései az Irodaház építésére nem vonatkoznak. Az Irodaház létesítésének feltételeiről az érintett felek külön megállapodásban rendelkeznek, azzal, hogy mint Infrastrukturális Beruházáshoz a Beruházó Bankgaranciát nyújt a Felek által megállapított értékben.

- (c) a kibővített Rámpa I és az újonnan létesített Rámpa II a Fővárosi Önkormányzat részére térítésmentesen átadásra kerül, a Fővárosi Önkormányzat a Rámpa II és a közös használatú részek tekintetében szolgalmi jogot alapít az „Allee Bevásárlóközpont” ingatlanai (4275/23 és 4275/22 helyrajzi számú ingatlanok) javára, a Buda Projekt és/vagy Buda Áruház, illetve a fenti két ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult és köteles lesz a szolgalmi joggal érintett terület karbantartására.
- 2.1.2 A Kerületi Önkormányzat egyrészről, valamint a Buda Áruház és a Buda Projekt, mint egyetemleges kötelezettek másrészről a Településrendezési szerződésben foglaltakat akként módosítják, hogy
- (a) a Kerületi Önkormányzat a Rámpa II Kőrösy utca alá eső szakasza tekintetében biztosítja a Buda Projekt és a Buda Áruház javára a használatot úgy, hogy arra vonatkozóan közterület használati hozzájárulást ad és megállapodást köt e társaságokkal;
- (b) a Kerületi Önkormányzat vállalja továbbá, hogy amint a jogszabályok szerint arra lehetőség nyílik, a kérdéses szakasz tekintetében szolgalmi jogot alapít az „Allee Bevásárlóközpont” ingatlanai (4275/23 és 4275/22 helyrajzi számú ingatlanok) javára. A Buda Projekt és/vagy a Buda Áruház a Kőrösy utca Településrendezési szerződés szerinti építési munkálatait elvégzi és átadja a Kerületnek térítésmentesen.
- 2.1.3 A jelen Megállapodás aláírásakor a Buda Projekt kivitelezésében épül a Rámpa II a Csarnok Ingatlanon és a Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, XI. kerület 4275/8 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon („Kőrösy utca”) a földfelszín alatt áthaladva éri el az „Allee Bevásárlóközpont”. A Felek egyetértenek abban, hogy a Településrendezési szerződés 4. pontjában foglaltaktól eltérően a Rámpa II nem kerül a Beruházó tulajdonába, hanem annak a Csarnok Ingatlanra eső szakasza tulajdonjogát a Fővárosi Önkormányzat, míg a Kőrösy utcára eső szakasz tulajdonjogát a Kerületi Önkormányzat szerzi meg; a tulajdonszerzés, a műszaki átadás és átvétel részletes feltételeiről az érintett felek külön szerződéseket kötnek. A Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat megállapodnak abban, hogy a Rámpa II fentiek szerint tulajdonukba került szakaszának használatáról, hasznosításáról külön-külön jogosultak rendelkezni és erre vonatkozóan a Beruházóval szerződéseket kötni a fenti 2.1.1 és 2.1.2 pontokban foglaltak szerint. A Buda Projekt köteles gondoskodni arról, hogy a kivitelező a Rámpa II részeként átadott műszaki egységek tekintetében a kötelező alkalmassági időn belül a jogszabály szerinti szavatosságot vállalja, és a Buda Projekt, amennyiben a jövőbeni tulajdonos igényli, a kivitelezővel szemben fennálló ezirányú jogait – feltétel nélkül- a jövőbeni tulajdonosra engedményezi.
- 2.2 A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 2.1 pont szerinti külön szerződésekből félként nem résztvevőknek, de a jelen Megállapodást félként aláíróknak a külön szerződések egy aláírt eredeti példányát megküldik.
3. Záró rendelkezések
- 3.1 A jelen Megállapodás megkötésével kapcsolatban felmerült költségeket a Beruházók, a jogi képviselő költségeit pedig a felek maguk viselik.
- 3.2 A jelen Megállapodást Felek közjegyzői okiratba foglalják, melynek költségeit a Beruházó viseli.
- 3.3 A Településrendezési szerződésnek azon rendelkezései, amelyeket a jelen Megállapodás és a jelen Megállapodás 2. pontja szerint megkötött szerződések nem szabályoznak másként, a Felekre nézve továbbra is a Településrendezési szerződésben foglaltak szerint irányadók.

- 3.4 A jelen Megállapodás aláírói az aláírási jogosultságukat megfelelően igazolták.
- 3.5 A jelen Megállapodás hatálybalépésének együttes feltétele, hogy a jelen Megállapodást mind a Fővárosi Önkormányzat közgyűlése, mind a Kerületi Önkormányzat képviselő-testülete elfogadja és az aláírására történő felhatalmazást megadja, valamint valamennyi Fél jogszerűen aláírja.
- 3.6 A jelen Megállapodást a Felek tizenöt (15), egymással szó szerint megegyező, öt (5) számozott oldalból álló eredeti példányban írják alá.

Budapest, 2009. június ___

Budapest Főváros Önkormányzata

Képviseli: Dr. Demszky Gábor főpolgármester helyett Ikvai-Szabó Imre főpolgármester-helyettes

Ellenjegyezte:

Dr. Tiba Zsolt főjegyző helyett Haszonicsné dr. Ádám Mária aljegyző

Budapest, 2009. június ___

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Képviseli: Molnár Csilla polgármester

06.11.

Ellenjegyezte:

Dr. Filipisz Andrea jegyző

Budapest, 2009. június ___

Buda Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők

Buda Áruház Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők

Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők

A jelen Megállapodás 1.2 pontjában foglalt kötelezettségvállalás tekintetében:

Budapest, 2009. június ___

ING Real Estate Development International B.V. (mint készfizető kezes)

Képviseli: Baross Pál és Jenei Tamás Béla meghatalmazottak