

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

## - TERVEZET -

amely létrejött egyrészről

### **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**

(székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.; adószám: 15735722-2-43; törzsszám: 735726; statisztikai számjel: 15735722-8411-321-01; bankszámlaszám: 10401196-00028977-00000005, a továbbiakban „**Önkormányzat**”) képviseletében Baranyi Krisztina polgármester,

másrészről a

**METRODOM GREEN ACER KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; cégjegyzékszám: 10-09-037512; adószám: 26774958-2-10; statisztikai számjel: 26774958-6810-113-10; képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető),

valamint

**METRODOM GREEN BETULA KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; cégjegyzékszám: 10-09-037263; adószám: 26645041-2-10; statisztikai számjel: 26645041-6810-113-10; képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető)

a továbbiakban együttesen: **Beruházók**

(az Önkormányzat és a Beruházók a továbbiakban együtt „**Felek**”) között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § (3) bekezdés b) pont és bb) alpontban foglaltak alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek szerint:

## **1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

### **1.1. (Ingatlan)**

A Felek rögzítik, hogy a METRODOM Green Acer Kft. 6465/11905 arányú tulajdonát és a METRODOM Green Betula Kft. 5440/11905 arányú tulajdonát képezi a **Budapest IX. kerület, belterület 38010 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 1097 Budapest, Vaskapu utca 51-59. és Vágóhid utca 12. szám alatt található, „kivett üzemi terület” megnevezésű, 11.905 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Az ingatlant határoló közterületek tulajdonosi és kezelési határait a 2. számú mellékletként csatolt helyszínrajz jelöli.

Az Ingatlant közvetlenül az alábbi közterületek veszik körül:

- Vágóhid utca útpálya (38020 hrsz.)
- Vágóhid utca járda szakasz és zöldsáv (38020 hrsz.)
- Vaskapu utca útpálya (37989 hrsz.)
- Vaskapu utca járda szakasz és zöldsáv (37989 hrsz.)

## 1.2. (Projekt)

A Beruházók az Ingatlan területén újonnan történő beépítéssel, egy igényes építészeti kialakítású 508 lakásos zöld társasház megvalósítását tervezik (a továbbiakban „Projekt”).

A Projekt építési engedélyezési eljárását készítik elő a Beruházók. A Projekt jelenleg tervezett kialakítását a 3. sz. mellékletként csatolt tervdokumentáció tájékoztatólag tartalmazza.

## 1.3. (Településfejlesztési célok)

Az Önkormányzat rögzíti, hogy épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: „Étv.”) meghatározott településfejlesztési és a településrendezési célok megvalósítása, azaz a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, illetve az építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése érdekében támogatja a Projekt megvalósítását. Mivel a Projekt megvalósításának egyes előfeltételei, illetve a Projekt megvalósítása esetén annak egyes következményei az Önkormányzatot terhelnék, a Beruházók ezen feladatok elvégzését átvállalják az Önkormányzattól a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

## 1.4. (A szerződés tárgya)

Felek az Étv. 30/A. §-ban szabályozottak szerint az egyes településfejlesztési célok megvalósítása és az Önkormányzat és a Beruházók közötti együttműködés szabályozása érdekében az alább részletezett tartalommal kötik meg a jelen településrendezési szerződést.

A szerződés alapját a jelen szerződés 4. számú mellékletét képező, a Beruházók által készített telepítési tanulmányterv képezi.

## 2. A BERUHÁZÓK KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

### 2.1. (Közcélu Vállalásokra vonatkozó általános rendelkezések)

2.1.1. Beruházók a jelen szerződésben meghatározottak szerinti kötelezettségvállalásokat tesznek, és azokat teljesítik, az itt megjelölt feltételekkel (a továbbiakban „Közcélu vállalás”). A jelen 2. pontban vállalt Közcélu vállalásokat Beruházók saját költségükön kötelesek megvalósítani, azok megvalósításáért egyetemlegesen felelősek.

A Közcélu vállalások határideje a Projekt legutoljára elkészülő felépítményére vonatkozó végleges használatbavételi engedély Beruházók általi kézhezvételének napja (a továbbiakban „Véghatáridő”).

2.1.2. A Beruházók vállalják, hogy a településfejlesztési célok, így annak részeként a Közcélu vállalások megvalósítása során magas színvonalú, I. osztályú minőségben kivitelezett megoldások és igényes minőségi követelmények alkalmazásával járnak el.

2.1.3. A Beruházók vállalják, hogy a Projekt megvalósítása során az ahhoz szükséges időbeli ütemezésben saját költségükre megterveztetik, engedélyeztetik és kiviteleztetik a településfejlesztési célok megvalósításával összefüggő, jelen 2. pontban vállalt Közcélu vállalásokat. Az ennek során létrejövő közterületi létesítményeket – amennyiben ezt jogszabály előírja – átadják az Önkormányzat vagy az érintett egyéb (köz)terület mindenkorai tulajdonosa, közművek esetén a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába, illetve az adott szolgáltató(k) kezelésébe, az Önkormányzat pedig vállalja, hogy azokat ez esetben átveszi.

Az átadás időpontját követően a kiépített közterületi létesítmények kezelése és üzemeltetése az Önkormányzat, illetve az adott szolgáltató kötelezettsége, azzal kapcsolatban a Beruházóknak további kötelezettsége nem áll fenn.

## **2.2. (Közcélú Tervezési Hozzájárulás)**

A **Beruházók vállalják**, hogy a Vágóhid utca teljes (Soroksári út és Üllői út közötti) szakaszának újratervezésére vonatkozó (forgalomtechnika, útsávok, kerékpársávok, parkolók stb.) koncepciótervek elkészítése céljára pénzeszköz-átadás keretében mindösszesen **25.000.000,- Ft, azaz huszonötmillió forint összegű hozzájárulást megfizetnek** az Önkormányzat részére a jelen szerződés aláírását követően, a szerződés eredeti példányának kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül az Önkormányzat által megjelölt K&H Banknál vezetett 10401196-00028977-00000005 számú bankszámlaszámra átutalás útján.

## **2.3. (Közcélú Kivitelezési Vállalások)**

A Beruházók az alább részletesen meghatározott Közcélú vállalásokat (ezek mindegyike a továbbiakban „**Közcélú Kivitelezési Vállalások**”) teszik:

### **2.3.1 A Vaskapu utcán – a Vágóhid utca északi oldalánál – az útpályától kiemelt szintű gyalogátkelőhely létesítése közvilágítással**

2.3.1.1 Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft.-vel (a továbbiakban: BDK) egyeztetve megterveztetik, engedélyeztetik és kiépítik a Vaskapu utcán – a Vágóhid utca északi oldalánál az útpályától kiemelt szintű gyalogátkelőhelyet közvilágítással.

2.3.1.2 A gyalogátkelőhely közvilágítási rendszert úgy kell megterveztetni és kialakítani, hogy az csatlakozzék a BDK Kft. által üzemeltetett meglévő rendszerhez.

2.3.1.3 A közvilágítási hálózat tervezésébe az Önkormányzatot be kell vonni és a tervet az Önkormányzat részére konzultációs céllal be kell mutatni.

2.3.1.4 A kiépített közvilágítási rendszert a kiépítést követően a Beruházók átadják a Fővárosi Önkormányzat (tulajdon) ill. a BDK Kft. (üzemeltetés) részére, amelynek minden adminisztrációs és pénzügyi terhét a Beruházóknak kell viselniük.

2.3.1.5 A gyalogátkelőhely kiemelésére az Önkormányzat, illetve a Budapest Közút Zrt. illetékes Igazgatóságainak hozzájárulásaiban foglaltakat be kell tartani.

2.3.1.6 A gyalogátkelőhely kijelölésére tervdokumentációt kell készíteni, amelyet az illetékes hatóságoknál engedélyeztetni szükséges, ehhez a megfelelő közvilágítási ellátást is meg kell tervezetni.

2.3.1.7 A gyalogátkelőhely és a hozzá tartozó kiemeléssel kapcsolatos terevésnél, kivitelezésnél felmerülő esetleges közmű kiváltási, áthelyezési költségek (tervezés, kivitelezés) teljes mértékben a Beruházókat terhelik.

### **2.3.2 A Vágóhid utcán a Soroksári út 58. sz. alatti ingatlan tervezett gyalogos forgalmú tengelyének meghosszabbítása gyalogátkelőhellyel**

2.3.2.1 A Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vágóhid utcán – az Ingatlannal szemközti ingatlanon „City Pearl” fantázianévű beruházásban megvalósuló gyalogos forgalom tengelyének folytatásaként a XXX/956-2/2021 és XXX/956-3/2021 iktatási számú Ferencváros Önkormányzatának tulajdonosi és közútkezelői nyilatkozatában foglaltak szerint megterveztetik, engedélyeztetik és kiépítik a gyalogátkelőhelyet közvilágítással.

2.3.2.2 A gyalogátkelőhely közvilágítási rendszert úgy kell megterveztetni és kialakítani, hogy az csatlakozzék a BDK Kft. által üzemeltetett meglévő rendszeréhez.

2.3.2.3 A közvilágítási hálózat tervezésébe az Önkormányzatot be kell vonni és a tervet az Önkormányzat részére konzultációs céllal be kell mutatni.

2.3.2.4 A kiépített közvilágítási rendszert a kiépítést követően a Beruházók átadják a Fővárosi Önkormányzat (tulajdon) ill. a BDK Kft. (üzemeltetés) részére, amelynek minden adminisztrációs és pénzügyi terhét a Beruházóknak kell viselniük.

2.3.2.5 A gyalogátkelőhely kijelölésére tervdokumentációt kell készíteni, amelyet az illetékes hatóságoknál engedélyeztetni szükséges, ehhez a megfelelő közvilágítási ellátást is meg kell tervezetni.

2.3.2.6 A gyalogátkelőhely kialakításánál, illetve a tárgyi projekthez a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatósága által BPK/34769-2/2021 Iktatási számú forgalomtechnikai kezelői hozzájárulásában foglaltakat be kell tartani.

### **2.3.3 A Vaskapu utcai és Vágóhid utca közvilágítási hálózatának megújítása**

2.3.3.1 a Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft.-vel egyeztetve megterveztetik, engedélyeztetik és kivitelezik a Vaskapu utcában és a Vágóhid utcában az Ingatlannal határos szakaszon közvilágítási rendszer légkábelről földkábelre történő kiváltását.

2.3.3.2 A közvilágítási rendszert úgy kell megterveztetni és kialakítani, hogy az csatlakozzék a BDK Kft. által üzemeltetett meglévő rendszerhez.

2.3.3.3 Az Ingatlannal határos szakaszon a közvilágítási kandelábereket újakra kell cserélni. A kandelábereknek a BDK Kft.- által elfogadott típusnak kell lennie. A kandeláberek kiválasztásánál az Önkormányzat Főépítész és Városrendezési csoportját is be kell vonni.

2.3.3.4 A közvilágítási hálózat tervezésébe az Önkormányzatot be kell vonni és a tervet az Önkormányzatnak jóvá kell hagynia.

2.3.3.5 A kiépített közvilágítási rendszert a kiépítést követően a Beruházók átadják a Fővárosi Önkormányzat (tulajdon) ill. a BDK Kft. (üzemeltetés) részére, amelynek minden adminisztrációs és pénzügyi terhét a Beruházóknak kell viselniük.

### **2.3.4 A Vágóhid utca és Vaskapu utca zöldfelületi, kertészeti megújítása**

2.3.4.1 a Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan Vágóhid utcai és Vaskapu utcai oldalán – az Önkormányzattal egyeztetett műszaki tartalommal – minőségi, igényes, I. osztályú közterületet hoznak létre, amelyre kertészeti tervet készíttetnek és annak tartalmát kivitelezik.

2.3.4.2 A zöldfelületi, kertészeti tervezésébe az Önkormányzatot be kell vonni (folyamatos egyeztetési kötelezettség) és a tervet az Önkormányzatnak jóvá kell hagynia.

2.3.4.3 A tervekészítés és engedélyeztetés során az alábbi szakmai elvárásokat kell figyelembe venni:

- minden olyan esetben, amikor az építési beruházás fás szárú növényzetet érint, a beruházóknak táj- és kertépítésszel vagy favizsgáló és faápoló szakmérnökkel a „Fák védelme építési területeken” című, MSZ 12042:2019 hivatkozási számú nemzeti szabvány előírásai alapján favédelmi tervet készített saját költségén, amely a tervdokumentáció része. A favédelmi tervet legkésőbb a munkakezdési hozzájárulás megkéréséig kell benyújtani a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodájára, a benyújtást megelőzően a favédelmi tervet az Önkormányzat főkertészével el kell fogadtatni.
- Az átültetésre jelölt fás szárú növények új helyét az Önkormányzat főkertészével közösen kell kijelölni. (A Főkertész felmentést adhat a favédelmi terv elkészítése alól amennyiben bizonyított, hogy a nyomvonal fás szárú növényzetet nem érint.)
- Fás szárú növényt csak ültetési időszakban (jellemzően ősszel és kora tavasszal), földlabdával együtt szabad átültetni és megmaradásukról az átültetést követően 1 évig gondoskodni kell.

- A nyomvonalon és munkaárokka, felvonulással érintett füvesített felületen törekedni kell a lehető legkisebb károkozásra, lehetőleg kézi munkavégzést kell előirányozni
- Füvesítés előtt a felső termőréteget 10 cm vastagságban humuszrétegre kell cserélni, az elvetett fűmagot 5 dkg/m<sup>2</sup> min. egy hónapig-, de legalább az első kaszálásig rendszeresen locsolni kell.
- Amennyiben az elfogadott tervdokumentáció szerint a fakivágás elkerülhetetlen, a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008 (XII.30) Kormányrendelet, valamint Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Képviselő-testületének a fák és fás szárú növények védelméről szóló 18/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelete figyelembevételével kell eljárni. A munkakezdés megkezdése előtt már a kérelmezőnek rendelkeznie kell minden érvényes engedéllyel és hozzájárulással fakivágásokra.
- A fás szárú növényzet környezetét a 346/2008 (XII.30) Korm.rendelet 5.§ (3) bekezdése alapján kell kialakítani. A közterület burkolatának építésénél és –felújításánál a fás szárú növény töve körül legalább 2.25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

### 2.3.5 A Vágóhíd utca és Vaskapu utcai sétány, járda megújítása

#### 2.3.5.1 A Vágóhíd utcai sétány, járdára vonatkozóan az alábbi előírások kell betartani:

2.3.5.2 A járda, sétányt minimum 2.0 méter szélességben kell kialakítani és azt – az Önkormányzattal egyeztetett – térkő burkolattal kell ellátni. A járda és sétány pályaszerkezetét legalább az alábbi műszaki tartalomnak megfelelően kell kialakítani:

Alkalmazott járdaszerkezet térkő burkolat esetén	
6 cm	térkő fektetése, homokliszt hézagolás, min 600 kN tömegű műanyag-védőlapos lapvibátorral tömörítve, 2 x besöpréssel
3 cm	zúzalék ágyazat terítése
12 cm	Ckt-T4. cementstabilizációs alapréteg
10 cm	szemcsés fagyvédő réteg (homokos kavics, zúzottkő, darált beton) Tr <sub>p</sub> 95%-ra tömörítve

A járda és sétány tervezését és kivitelezését úgy kell megtenni, hogy a csapadékvíz elvezetés megfelelő minőségben kerüljön megoldásra. A csapadékvíz elvezetését az Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által kiadott nyilatkozatok alapján kell kialakítani. A járda és sétány tervezése és kivitelezése során valamennyi közműszolgáltató előírásait maradéktalanul be kell tartani.

#### 2.3.5.3 A Vaskapu utcai sétány, járdára vonatkozóan az alábbi előírások kell betartani:

2.3.5.4 A Vaskapu utca-Tóth Kálmán utcai szomszédos Cordia Ingatlan Fejlesztési Alap beruházásának közterületi munkálataival össze kell hangolni a munkálatokat, illetve a térkő burkolat kiválasztásánál is meg kell ezt tenni. A két közterületi tervdokumentációs csomagot a tervezőknek dokumentáltan egyeztetni szükséges!

2.3.5.5 A járda, sétányt minimum 1.75 méter szélességben kell kialakítani és azt – az Önkormányzattal egyeztetett – térkő burkolattal kell ellátni. A járda és sétány pályaszerkezetét legalább az alábbi műszaki tartalomnak megfelelően kell kialakítani:

Alkalmazott járdaszerkezet térkő burkolat esetén	
6 cm	térkő fektetése, homokliszt hézagolás, min 600 kN tömegű műanyag-védőlapos lapvibátorral tömörítve, 2 x besöpréssel
3 cm	zúzalék ágyazat terítése
12 cm	Ckt-T4. cementstabilizációs alapréteg
10 cm	szemcsés fagyvédő réteg (homokos kavics, zúzottkő, darált beton) Tr <sub>p</sub> 95%-ra

A járda és sétány tervezését és kivitelezését úgy kell megtenni, hogy a csapadékvíz elvezetés megfelelő minőségben kerüljön megoldásra. A csapadékvíz elvezetését az Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által kiadott nyilatkozatok alapján kell kialakítani. A járda és sétány tervezése és kivitelezése során valamennyi közműszolgáltató előírásait maradéktalanul be kell tartani.

### **2.3.6 A Vágóhíd utca és Vaskapu utca közútsatlakozására és kapubehajtóra vonatkozó kiépítési előírások**

2.3.6.1 A Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy olyan útsatlakozási, kapubehajtó terveket készítenek el erre jogosult tervezővel, amely a forgalom összetételnek megfelelően tartalmazza a pályaszerkezetet és a kanyarodási íveket.

2.3.6.2 A kiviteli terveket az Önkormányzattal egyeztetett műszaki tartalommal – minőségi, igényes, I. osztályú kivitelezéssel kell megvalósítani.

2.3.6.3 A kapubehajtó, útsatlakozás megfelelő vízelvezetéséről gondoskodni kell.

2.3.6.4 A Vaskapu utcai behajtók pályaszerkezetének kidolgozását a kiviteli terv Budapest Közút Zrt. Út, Híd, Műtárgy, valamint a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóságának továbbá az Önkormányzat műszaki előírásai szerint kell kialakítani.

### **2.3.7 A Vaskapu utca felújítása**

2.3.7.1 A Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Vaskapu utcának az ingatlan vonalában – az Önkormányzattal egyeztetett műszaki tartalommal, rekonstrukciós terv alapján – minőségi, igényes, I. osztályú közterületet hoznak létre az útpálya kopórétegének felújításával.

2.3.7.2 Az érintett útszakasz tervezésébe az Önkormányzatot be kell vonni (folyamatos egyeztetési kötelezettség) és a tervet az Önkormányzatnak jóvá kell hagynia.

2.3.7.3 A kivitelezést a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóságának továbbá az Önkormányzat műszaki előírásai szerint kell kialakítani.

2.3.7.4 A kopóréteg felújításának tervezését és kivitelezését úgy kell megtenni, hogy a csapadékvíz elvezetés megfelelő minőségben kerüljön megoldásra. A csapadékvíz elvezetését az Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által kiadott nyilatkozatok alapján kell kialakítani. Az útpálya kopórétegének tervezése és kivitelezése során valamennyi közműszolgáltató előírásait maradéktalanul be kell tartani.

2.3.7.5 Amennyiben a beruházásból eredendően közvetlen műszaki okból (pl.: vízelvezetés) a Vaskapu utcában az épület vonalán túl is szükséges az útszakasz felújítása, akkor a beruházóknak azt saját költségükön kell megvalósítaniuk.

### **2.3.8 Közműigények, közműkiváltások**

Amennyiben a projekt megvalósításához kötődően az egyes közműszolgáltatók közműkiváltási kötelezettségeket írnak elő, abban az esetben a Beruházók saját költségükön vállalják ezen kiváltások teljes körű lebonyolítását (terveztetés, engedélyeztetés, kiviteleztetés). Önkormányzat vállalja, hogy abban a nem várt esetben, ha a közműszolgáltatók által előírt közműkiváltás összege meghaladja a nettó 3.000.000 Ft (hárommillió forint) értékhatárt, együttműködik a Beruházókkal a műszaki tartalom és a tervek módosításában, annak érdekében, hogy az eredeti célok a szükséges közműkiváltás nélkül is megfelelő műszaki tartalommal megvalósuljanak. Az ilyen módosítás az Önkormányzat részére pénzügyi kötelezettségvállalással nem járhat.

## **2.4. (Az egyes Köz célú Kivitelezési Vállalások határideje és átadás-átvétele)**

2.4.1. A Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb az I. ütem használatbavételi engedély véglegessé válásáig az I. ütem közterületi telekhatára mentén a járda, sétány és zöldfelületi, valamint a 2.3.2 gyalogos átkelő műszaki tartalmat teljeskörűen, I. osztályú minőségben hiba- és hiánymentesen megvalósítják.

2.4.2. A Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb a II. ütem használatbavételi engedély véglegessé válásáig a fennmaradó műszaki tartalmat teljeskörűen, I. osztályú minőségben hiba- és hiánymentesen megvalósítják.

2.4.3. A Beruházók vállalják, hogy az adott Közcélú Kivitelezési Vállalások elkészültét követően haladéktalanul értesítik az Önkormányzatot, az Önkormányzat pedig vállalja, hogy az értesítést követően az Önkormányzat képviselőjében a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodának vezetője haladéktalanul lefolytatja a műszaki átadás-átvételhez szükséges eljárást és arról a Felek részletes jegyzőkönyvet vesznek fel. Az adott Közcélú Kivitelezési Vállalást az Önkormányzat köteles teljesítettnek elfogadni, ha azok a jelen szerződés (beleértve abba annak mellékletei) rendelkezéseinek megfelelő műszaki tartalommal teljes körűen elvégzésre kerültek, ennek megfelelően az átadás-átvételt az Önkormányzat nem tagadhatja meg az előírt műszaki tartalomnak megfelelő kivitelezés, illetve a rendeltetésszerű használatot nem befolyásoló kisebb jelentőségű hibák esetén (a továbbiakban „**Műszaki Átadás-átvétel**”). A Felek rögzítik, hogy az egyes Közcélú Kivitelezési Vállalások külön időpontokban készülnek el, így az egyes Közcélú Kivitelezési Vállalások Műszaki Átadás-átvétele külön időpontban történik meg.

## **2.5. (A Beruházók egyéb kötelezettségvállalásai)**

2.5.1. A Beruházók vállalják továbbá, hogy a Projekt érdemi építési munkálatainak, illetve az infrastrukturális munkálatoknak a megkezdése előtt, valamint azok befejezése után a jelen pontban alább felsorolt ingatlanok állapotát saját költségükön felméretik, arról állapotrögzítő szakértői dokumentációt készíttetnek és azt vita esetén az érintettek rendelkezésére bocsátják. Vágóhid utca útpálya (38020 hrsz.)

- Vágóhid utca járda szakasz és zöldsáv (38020 hrsz.)
- Vaskapu utca útpálya (37989 hrsz.)
- Vaskapu utca járda szakasz és zöldsáv (37989 hrsz.)

A Beruházók vállalják továbbá, hogy a Projekt érdemi építési munkálatainak megkezdését megelőzően a környező ingatlanokon található épületek felmérésének szükségességét szakmai alapon megvizsgálják (távolság, funkció, állapot, tulajdonosi hozzájárulás). A kiválasztott épületeket saját költségükön felméretik, arról állapotrögzítő szakértői dokumentációt készíttetnek és azt vita esetén az érintettek rendelkezésére bocsátják.

2.5.2. Beruházók tudomásul veszik, hogy a Budapest IX. kerületében 38020 helyrajzi szám (járda és zöldsáv tekintetében) és a 37989 helyrajzi szám felvett közterületeken megvalósított Közcélú Kivitelezési Vállalások minden eleme – térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába kerül. Felek rögzítik, hogy Beruházók lemondanak azon jogukról, hogy a Közcélú Vállalások megvalósításával kivitelezésével, átadásával kapcsolatban a későbbiek során az Önkormányzat felé bárminemű pénzügyi ellenérték vagy költségigény követelést érvényesítsenek.

A Felek megállapítják, hogy a Közcélú Kivitelezési Vállalások minden elemének a megvalósítása a Beruházók tevékenységével közvetlen és azonnali kapcsolatban áll, a Projekt megvalósításához elengedhetetlenül szükségesek.

Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Projekt megvalósítása során infrastruktúra Önkormányzat részére történő átadása válik szükségessé, ebben az esetben az átadás csak és kizárólag ingyenesen, és egyben per-, igény- és tehermentesen történhet (ide nem értve

szolgalmi, vezeték - és más hasonló jogokat). A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az infrastruktúra vagy közművagyon átadásához szükséges külön megállapodás(oka)t megkötik egymással.

2.5.3. Beruházók kötelesek a Közcélú Kivitelezési Vállalások tekintetében legalább 3 (három) év jótállási kötelezettséget kikötni a Beruházókkal szerződő kivitelezőkkel megkötött szerződésekben és a kivitelezőkkel szembeni szavatossági/jótállási jogok gyakorlására az Önkormányzatot kijelölni a kivitelezői szerződésben, illetve amennyiben ez nem lehetséges, úgy kivitelezői szerződésekben foglalt szavatossági/jótállási jogok gyakorlásának jogát az átadás-átvétel napjával engedményezni az Önkormányzat részére, továbbá az engedményezésről a kivitelezőket, mint kötelezetteket értesíteni.

2.5.4. Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházók kötelesek az általuk vállalt Közcélú Vállalások keretében kötött kétoldalú (Beruházók és tervező között megkötendő) tervezői szerződésekben kikötni a tervekre vonatkozóan az Önkormányzat területi és időbeli korlátozás nélküli felhasználási jogát, amelynek kifejezetten ki kell terjednie különösen a tervek többszörözésére, azok nyilvánosság számára történő hozzáféréseinek biztosítására, valamint a tervezési cél szerinti átdolgozására, módosítására.

### **3. AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**

3.1. Az Önkormányzat egyetért azzal, hogy a Beruházók saját költségen megvalósítsák a Projektet és az azzal összefüggésben vállalt Közcélú vállalatokat. Ennek elősegítése érdekében az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben illetékessége és/vagy hatásköre megállapítható, úgy a Projekt kivitelezésével és a Közcélú Vállalásokkal kapcsolatos valamennyi megkeresés ügyében haladéktalanul eljár és ennek részeként minden feltétel és műszaki, szakmai előírás teljesítése esetén az önkormányzati hatáskörbe tartozó engedélyeket, hozzájárulásokat, nyilatkozatokat az arra irányuló kérelmek hiánytalan beadását követően haladéktalanul megadja (ideértve, de nem kizárólag: fapótlási engedély, közterület-használati engedély továbbá az Építési Engedély beadásához szükséges tulajdonosi- és közútkezelői hozzájárulások, amely hozzájárulásokat a jelen szerződés aláírásával egyidőben Beruházók részére átadja).

3.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a hatályos jogszabályok keretei között együttműködik a Beruházókkal, a közműszolgáltatókkal és más szolgáltatókkal való egyeztetés, valamint az engedélyezési, földhivatali, egyéb hatósági és szakhatósági eljárásokhoz szükséges hozzájárulások, nyilatkozatok stb. beszerzése során és vállalja, hogy az azokhoz szükséges tulajdonosi, közútkezelői, fapótlási, közterülethasználati és egyéb hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárásokat a lehető leghamarabb, de legfeljebb 21 (huszonegy) naptári napon belül kezdeményezi és azokat kiadja (amennyiben saját hatáskörbe tartozik az adott hozzájárulás, nyilatkozat, illetve engedély kiadása), továbbá hogy folyamatosan tájékoztatja a Beruházókat az eljárások státuszáról.

3.3. Tekintettel arra, hogy a Beruházók a Közcélú Tervezési Vállalással, valamint a Közcélú Kivitelezési Vállalásokkal jelentősen hozzájárul a IX. kerület Ferencvárosi közösségi területeinek szebbé, élhetőbbé tételéhez, az Önkormányzat a jelen szerződés aláírásának napjától a Véghatáridőig terjedő időtartamban a Közcélú Kivitelezési Vállalásokkal kapcsolatos építési munkálatok során:

3.3.1 kötelezettséget vállal arra, hogy az arra irányuló a vonatkozó közterület-használatra vonatkozó hiánytalan kérelem beadását követően haladéktalanul soron kívül engedélyezi az adott közterület használatát/megkötöti a közterület használatára vonatkozó megállapodást; és

3.3.2 mentesíti a Beruházókat, valamint a Beruházók megbízásából eljáró vállalkozókat, alvállalkozókat a közterület-használati díjak megfizetésére vonatkozó kötelezettség alól.



#### **4. A FELEK EGYÜTTES KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**

4.1. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a Projekt előkészítése és megvalósítása során jóhiszeműen együttműködnek, a célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket a lehető legrövidebb időn belül - saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – a jogszabályi keretek között megteszik, és vállalják, hogy egymás részére a szükséges tájékoztatást kölcsönösen megadják.

4.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Projectre vonatkozó, a jelen szerződés aláírásakor hatályos Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) a Projekt megvalósítását érintően módosul vagy a Felektől független valamely harmadik fél valamely cselekménye (beleértve, de nem kizárólag harmadik fél által kezdeményezett beruházásokat) folytán a Közcélú Kivitelezési Vállalások végrehajtása lehetetlenné válik vagy nem lehetetlenül, de annak megvalósítása a jelen szerződés mellékleteiben rögzített műszaki tartalommal nem lehetséges, úgy ebben az esetben a Felek haladéktalanul jóhiszeműen tárgyalásokat kezdeményeznek egymással a Közcélú Vállalások teljesítése, azok feltételei, különösen megvalósítási ütemterve kapcsán. Ezzel kapcsolatban a Felek rögzítik, hogy a Beruházók a Projectre vonatkozó Beruházói döntést a jelen szerződés aláírásakor hatályos KÉSZ és Beruházói környezet alapján hozta meg, annak ismeretében teszi a Közcélú Vállalásokat. A Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírását a Beruházók nem kötelezhető egyoldalúan az Önkormányzat által a Közcélú Kivitelezési Vállalásokkal kapcsolatos, a jelen szerződésben és annak mellékleteiben rögzített műszaki tartalmat meghaladó vagy más újabb, a jelen szerződésben nem feltüntetett, a Projekt megvalósításával kapcsolatban a közterületeken lévő infrastruktúrát és/vagy közművagyonot érintő újabb beruházás megvalósítására. Ennek megfelelően a Beruházók írásbeli hozzájárulása – illetve a jelen településrendezési szerződésnek a KÉSZ változására figyelemmel szükségessé vált formális módosítása – nélkül a KÉSZ módosítása önmagában a Beruházók teljesítését nem teheti terhesebbé.

#### **5. A SZERZŐDÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÉKAI**

##### **5.1. (Településrendezési kötelezettség tényének feljegyzése)**

Beruházók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy az Önkormányzat megkereséseire Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya a Beruházók tulajdonában álló, Budapest IX. kerületében 38010 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1097 Budapest, Vaskapu utca 51-59. és Vágóhid utca 12. szám alatt található szám alatt található ingatlan tekintetében az Építési Engedély Beruházók általi kézhezvételét követően a Közcélú Kivitelezési Vállalások biztosítása érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Közcélú Kivitelezési Vállalásoknak a 2.4.3. pontban hivatkozott átadás-átvételi eljárásától számított 15 (tizenöt) munkanapon belül eljár a településrendezési kötelezettség tényének töröltetése érdekében.

##### **5.2. (Kötbér)**

5.2.1 A Felek megállapodnak abban, hogy az egyes Közcélú Kivitelezési Vállalások elvégzésének biztosítékeként meghíúsulási kötbért kötnék ki az alábbiakban részletesen szabályozott feltételek szerint. Az egyes Közcélú Kivitelezési Vállalásokhoz rendelt meghíúsulási kötbérek összegét a jelen

szervződés 5. sz. melléklete egyenként, minden Közcélú Kivitelezési Vállalásra külön-külön tétélesen tartalmazza (az egyes meghiúsulási kötbérek, a továbbiakban együttesen „Kötbér”).

Amennyiben olyan okból, amelyért a Beruházók felelősek, a Beruházók nem teljesítik valamely Közcélú Kivitelezési Vállalásukat legkésőbb a Véghatáridőt követő 120 napon belül, úgy a Beruházók kötelesek megfizetni az adott Közcélú Kivitelezési Vállaláshoz rendelt Kötbért az Önkormányzat részére az alábbiak szerint:

- a Kötbér szempontjából az adott Közcélú Kivitelezési Vállalás akkor minősül teljesítettnek, amikor az adott Közcélú Kivitelezési Vállalást az Önkormányzat Műszaki Átadás átvételi eljárás során átvette;
- a Kötbér megfizetése csak abban az esetben követelhető, ha az adott Közcélú Kivitelezési Vállalás a jelen szerződésben foglalt műszaki tartalommal megvalósítható, a jelen szerződés aláírásának napján hatályos KÉSZ-ben a Közcélú Kivitelezési Vállalás teljesítését érintő módosítás nem történt, ennek ellenére a Beruházók az adott Közcélú Kivitelezési Vállalást nem teljesítették a Véghatáridőig.

Az Önkormányzat az adott Kötbér összegéről számlát állít ki, melyet a Beruházó köteles annak kézhezvételét követő tizenöt (15) banki napon belül megfizetni az Önkormányzat részére az Önkormányzat 10401196-00028977-00000005 számú bankszámlájára történő banki átutalással.

## **6. JOGNYILATKOZATOK, ÉRTESÍTÉSEK**

6.1. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak igazolható módon, írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés vagy ajánlott levél formájában, azzal, hogy a jelen szerződés fennállását, tartalmát érintő, azt módosító, megszüntető vagy felbontó jognyilatkozatok csak hivatalos / cégszerű aláírással ellátott írásbeli formában érvényesek, a Felek részéről a jognyilatkozatok megtételére jogosult törvényes képviselői által kiadva.

A Felek rögzítik, hogy kizárólag tájékoztató jelleggel E-mailes kommunikációs forma is alkalmazható.

Felek megállapodnak abban, hogy a kézbesítésre a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény kézbesítésre vonatkozó rendelkezéseit alkalmazzák megfelelően.

6.2. (kapcsolattartói adatok)

6.2.1. A Beruházók kapcsolattartói adatai:

a) jognyilatkozatok tételére jogosult személy:

Név és beosztás: Zalai Gábor Miklós

Tel: +36-30-637-0250

E-mail: zalai.gabor@metrodom.hu

b) szakmai kapcsolattartásra kijelölt személy:

Név és beosztás: Kiss Gábor

Tel: +36-20-9368-547

E-mail: kiss.gabor@metrodom.hu

#### 6.2.2. Az Önkormányzat kapcsolattartói adatai:

a) jognyilatkozatok tételére jogosult személy:

Név és beosztás: Baranyi Krisztina polgármester

Tel: 06-1-210-6506/221

E-mail: polgarmester@ferencvaros.hu

b) szakmai kapcsolattartásra és teljesítésigazolásra kijelölt személyek:

főépítési hatáskörbe tartozó kérdésekben:

Név és beosztás: Hurták Gabriella főépítész

Tel: 06-1-210-6506/270

E-mail: hurtak.gabriella@ferencvaros.hu

Városüzemeltetési kérdésekben ill. a Közérdekű Kivitelezési Vállalások műszaki átadás-átvétele körében:

Név és beosztás: Szili Adrián Városüzemeltetési iroda vezetője

Tel: 06-1-210-6506/506

E-mail: szili.adrian@ferencvaros.hu

6.3. A Felek kapcsolattartóinak személyében vagy adataiban bekövetkezett változásról - amely nem minősül szerződésmódosításnak - haladéktalanul kötelesek egymást értesíteni.

A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben rögzített egyéb adataiknak a szerződés hatálya alatti esetleges megváltozásáról a másik felet 5 (öt) munkanapon belül írásban tájékoztatják.

6.4. Beruházók tájékoztatják Önkormányzatot, hogy a jelen szerződésben, valamint annak mellékleteiben a szerződés teljesítéséhez szükséges és azt meg nem haladó mértékben megadott, a Felek munkavállalóira, képviselőire vagy meghatalmazottaira vonatkozó személyes adatokat (a továbbiakban: „**Személyes adatok**”) csak a jelen szerződés teljesítése céljából kezeli és azt a jogszabály által előírt megőrzési időszakon kívül törölni köteles. Beruházók rögzíti, hogy a Személyes adatok kezelésének jogalapja az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelet (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározottak szerint az adatkezelő, vagy egy harmadik fél, illetve a Felek jogos érdeke. Erre tekintettel a Felek közösen elismerik, hogy a Személyes adatok kezelésének célja és módja előnyt élvez a munkavállalók, képviselők, vagy meghatalmazottaik Személyes adataihoz fűződő rendelkezési jogához képest.

## **7. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

7.1. Jelen szerződés határozatlan időre jön létre, azzal, hogy kizárólag írásban, közös megegyezéssel, a Felek által aláírt okirattal módosítható. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerződés szerűen rendes felmondással nem szüntethető meg, az ilyen jognyilatkozat szerződésszegésnek minősül.

7.2. Felek külön-külön kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.

7.3. A Beruházók kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett és működő vállalkozások. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Áht.) 1. § 4. pontja és a 41. § (6) bekezdése értelmében, továbbá az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése, illetőleg a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §(1) bek. 1. pontja szerint a vállalkozások úgy nyilatkoznak, hogy a Beruházók átlátható szervezetnek minősülnek. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat jelen pont szerinti feltétel ellenőrzése céljából, a jelen szerződésből eredő követelések elévüléséig az Áht. 55. §-ban foglaltak szerint jogosult a Beruházók átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ban meghatározott adatokat kezelni. A Beruházók – képviselője útján – a jelen pont szerinti nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul kötelesek az Önkormányzatot tájékoztatni. Az esetlegesen valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződést az Önkormányzat felmondja vagy – ha teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll.

7.4. Beruházók tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen Étv. 30/A. §-ban szabályozottak szerinti településrendezési szerződés az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben előírt közzétételi kötelezettség alá esik, akkor Önkormányzat a megjelölt szabály szerinti tartalommal köteles azt közzétenni.

7.5. Jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem befolyásolja a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, kivéve, ha a Felek az érvénytelen rendelkezés nélkül a jelen szerződést nem kötötték volna meg.

7.6. Jelen szerződésre és az itt nem szabályozott kérdésekre minden tekintetben a magyar jog mindenkor hatályos rendelkezései irányadók.

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 békés rendezés észszerű időn belül nem vezet eredményre, a Felek megállapodnak, hogy bármely a szerződésből vagy azzal kapcsolatosan felmerülő, vagy a szerződés megszegéséből, megszűnéséből vagy érvénytelenségéből eredő jogvitát, érdekellentétet vagy követelést kizárólag mindenkor hatályos jogszabályok – így elsősorban a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény, illetve az esetlegesen annak helyébe lépő jogszabály szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes magyar bíróság útján rendezik.

7.7. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés az utolsóként aláíró fél aláírásának napján lép hatályba.

Jelen szerződés 6 (azaz hat) megegyező, eredeti példányban készült el. Jelen szerződésből 4 (azaz négy) eredeti példány az Önkormányzatot, 2 (azaz kettő) eredeti példány pedig Beruházókat illeti meg. Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és kölcsönös értelmezés után, szabad elhatározásukból, minden befolyástól mentesen, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag – a képviselő szabályainak megtartásával – saját kezűleg írták alá.

**Jelen szerződést az Önkormányzat Képviselő-testülete [.....]/2022 ([.....])  
számú határozatával hagyta jóvá.**

Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletei az alábbi dokumentumok:

1. számú melléklet: nem hiteles tulajdoni lap és helyszínrajz
2. számú melléklet: az ingatlan határoló közterületeket bemutató helyszínrajz
3. számú melléklet: a Projektre vonatkozó tervdokumentáció
4. számú melléklet: telepítési tanulmányterv
5. számú melléklet: az egyes Közcélú Kivitelezési Vállalásokhoz rendelt kötbérek

Budapest, 2022. ....

Budapest, 2022. ....

Budapest, 2022. ....

---

**Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata**  
**Baranyi Krisztina**  
polgármester

---

**METRODOM GREEN ACER Kft.**  
Zalai Gábor Miklós  
ügyvezető

---

**METRODOM Green Betula Kft.**  
Zalai Gábor Miklós  
ügyvezető

Főépítész aláírása:

.....  
**Hurták Gabriella** főépítész

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....  
**Romhányi Ildikó** pénzügyi irodavezető

Ellenjegyzem, Budapest, 2022. ....:

.....  
**dr. ....**  
**KASZ: .....**