

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
közterületet érintő beruházással kapcsolatos döntésről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Az Intergal Development Kft. (a továbbiakban: Beruházó) tulajdonában van a 37201/1 hrsz.-ú és a 37202/1. hrsz.-ú, természetben a Lenhossék utca 39. szám alatti, továbbá a 37199/1 hrsz.-ú és 37199/4 hrsz.-ú, természetben a Lenhossék utca 43. szám alatt található ingatlan. Az ingatlanon megvalósítani tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő *kivett közös zöldterületen* [37201/2, 37202/2 és 37202/3 hrsz.], valamint a közterületként nyilvántartott Márton és a Lenhossék utcán is fejlesztésre (a továbbiakban: beruházás) kerülne sor.

Az ingatlanfejlesztés eredményeként az önkormányzati tulajdonú kivett közös zöldterületek kiépülnek (az előterjesztés 2. melléklete), valamint a Márton és a Lenhossék utca felújítására is sor kerülne (az előterjesztés 3. melléklete). A Középső-Ferencváros területén az elmúlt évtizedekben megvalósuló, közös zöldek környezetét érintő beruházásokhoz hasonlóan a Beruházó felülepítést, valamint aláépítést biztosító telki szolgalmi jog bejegyzéséhez történő hozzájárulást kért az Önkormányzattól, amely a megvalósítani tervezett ingatlanok közötti, közterület fölött biztosítaná az átjárást az megépítésre kerülő épületek között, továbbá lehetőséget biztosítana a közterület alá nyúló mélygarázs építésére.

A Beruházó az utcafelújítás kiviteli tervek elkészítésének költségéhez 20 millió Ft (10 millió Ft előleg, 10 millió Ft a tervek felek általi elfogadását követően kerülne átutalásra) megfizetésével járul hozzá. a tervezetessel kapcsolatos feladatok így az Önkormányzat megbízásában maradnak.

A Beruházó a közös zöld teljeskörű megújításán túl, mely beruházás értéke a tájépítészeti tervezői költségbecslés szerint mintegy nettó 149 millió Ft (ld. az előterjesztés 4. melléklete), az utcafelújításhoz kapcsolódóan további mindösszesen nettó 330 millió Ft értékű beruházás megvalósítását vállalja. A benyújtott és minden érintett által jóváhagyott tervek alapján a beruházó vállalja, hogy elvégzi az utcák felújítását a tervek átvételétől számított legfeljebb 30 hónap alatt. Az utcafelújítás ütemezése a beruházás ütemezését követi majd. A munkálatokra az Önkormányzat által átadott terv alapján kerülne sor, a felújítás megrendelőjeként és beruházóként a beruházás helyszínül szolgáló telkek tulajdonosa, a Beruházó járna el.

A fentiek szerinti megállapodás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:589. §-a szerinti közérdekű célú kötelezettségvállalásnak minősül. Mivel a beruházáshoz kapcsolódóan kerületi építészeti szabályzat módosítására nem kell, hogy sor kerüljön, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a szerinti településrendezési szerződés megkötése nem szükséges.

A szolgalmi jog vonatkozásában szükséges, a területet érintő változási vázrajzot az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

## **II. Hatásvizsgálat**

A beruházás eredményeként mintegy félmilliárd Ft értékű közterületi beruházás valósulhat meg (közös zöld, utcafelújítás) önkormányzati tulajdonú ingatlanokon a Képviselő-testület döntésének függvényében, valamint az utcák tervezettségéhez 20 millió Ft-ot a Beruházó bocsátana az Önkormányzat rendelkezésére. A Képviselő-testületi döntés által meghatározott fő sarokpontoknak megfelelően kerül sor a Beruházóval a megállapodás megkötésére és az utcák tervezettségére, valamint a szolgalmijogra vonatkozó megállapodás megkötésére (ld. az előterjesztés 6. és 7. melléklete). A beruházás eredményeként az ingatlanfejlesztéssel érintett telkek melletti utcák megújításának tervezése az „Egészséges utcák” pályázati felhívásban megfogalmazott célkitűzésekhez igazodóan, az ott meghatározott fejlesztési irányvonalak mentén történne, gyalogos- és kerékpáros-barát fejlesztések megvalósításával.

## **III. A végrehajtás feltételei**

A Beruházóval kötendő megállapodás előkészítését a Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal végzi. A Képviselő-testület által meghatározottak alapján kerül sor a szerződéstervezet megszövegezésére és a Beruházóval való egyeztetésre. A Beruházás befejezését követően a Beruházó a közterületen megvalósult vagyonelemeket ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adja, melyhez szükséges a Képviselő-testület döntése. Ezt követően kerülhet sor megvalósult beruházás Önkormányzat könyveiben történő aktiválására.

## **IV. Döntési javaslat**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak határozatot

Budapest, időbélyegző szerint

Baranyi Krisztina

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szüts Korinna  
aljegyző

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2025. (II. 20.) határozata  
közterületet érintő beruházással kapcsolatos döntésről**

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az Intergal Development Kft. (a továbbiakban: Beruházó) tulajdonában lévő, a 37201/1 (természetben a Lenhossék utca 39. szám alatti), a 37202/1. (természetben a Márton utca 32-34. szám alatti), a 37199/1 (természetben az Üllői út 97. szám alatti), valamint a 37199/4 (természetben a Lenhossék utca 43. szám alatti) ingatlanon megvalósuló beruházáshoz kapcsolódóan Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanokat érintően a következő döntést hozza.
2. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy az 1. pont szerinti beruházás részeként Ferencváros Önkormányzata tulajdonában lévő kivett közös zöldterületen [37201/2 és 37202/2 hrsz., 37202/3] a Beruházó fejlesztést hajtson végre. A kivett közös zöldterület jellege, hasznosítási módja nem változhat.
3. Az 1. pont szerinti beruházáshoz kapcsolódóan a Beruházó a Márton és a Lenhossék utcák megújításához szükséges tervezés finanszírozásához a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:589. §-a szerinti közérdekű célú kötelezettségvállalásként 20 000 000 Ft -ot fizet meg Ferencváros Önkormányzatának.
4. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a Beruházó a Ferencvárosi Önkormányzat által rendelkezésére bocsátott tervek alapján a Lenhossék és a Márton utcákban mindösszesen nettó 330 millió Ft értékű beruházást hajtson végre.
5. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a 4. pont szerinti utcafelújítás ütemezése a Beruházás ütemezéséhez igazodóan, azt követően valósul meg, a munkálatokra az Önkormányzat által átadott terv alapján kerül sor, a felújítás megrendelőjeként a Beruházó jár el.
6. A Képviselő-testület hozzájárul a beruházás megvalósításához kapcsolódóan a Beruházó részére telki szolgálmi jog (alá és fölé építési jog) bejegyzéséhez.
7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1-6. pontoknak megfelelő megállapodások megkötésére.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: az aljegyző



**Tájépítészeti koncepció rövid összefoglalása:**  
 A tervezési területen belüli szabadterek az 'A', 'B' és 'C' épülethez tartozó telkeken (37199/4, 37201/1, 37202/1) és a hozzájuk kapcsolódó KZ-eken (37199/1, 37201/2, 37202/2, 37202/3) kerültek kialakításra. A tervezés során fontos szempont volt, hogy a közvetlen környezet elől mellett a kerületi lakosság számára is biztosítsák az átjárhatóságot, valamint hogy a terület gazdagodjon egy zöld pihenőhellyel. Ezt a terv úgy valósítja meg, hogy napközben mindenkinek számára átjárható a terület, míg esti órákban zárható kapukkal korlátozza a bejutást, ezzel biztosítva a rendeltetészerű használatot és a lakók nyugalomát.  
 Ahhoz, hogy a belső udvar a kerületi lakosok és az itt lakók számára egy jól funkcionáló területé váljon, a hangulati és csendes, passzív pihenési lehetőségekre és kültéri tanulásra alkalmas terek kialakítására helyeződik. Fontos továbbá, hogy a kerékpártárolás is megoldott legyen a területen belül, ehhez többszörösen növényfuttatással ellátott pergolák alatt nyílik lehetőség. A hosszabb kültéri tartózkodást padok, piknikasztalok és napozóágyak biztosítják, a legkisebbek számára pedig megálló játékok helyeztünk el a központi gyepek területen. Mindezeket a funkciókat többszintes növényzet teszi teljessé, ahol a talajtakaró cserjék, közepes

magasságú cserjék dominálnak. A magasabb fenntartásigényű biodiverz növényágások a gyepek felületeken, csupán a központi területen találhatóak.  
 Az árnyékolást a korábban említett pergolák és többszében talajtakaró cserjék biztosítják. A 'C' épület keleti oldalán, a KZ (KZ-C1 37202/2) alatt mélygarázs található, így az a zöldfelület zöldtetőként kerül kialakításra, megfelelő rétegvastagsággal, amely lehetővé teszi fak ültetését is ezen a területen.  
 A csapadékvíz helyben kerül felhasználásra, a vízterestző burkolatokról a zöldfelületeken szikkasztásra kerül az esővíz, továbbá a szőrt burkolatok segítik a központi burkolat felületéről a víz hasznosítását. A könnyű átjárhatóság érdekében rámpákkal oldja meg a terv a szintkülönbségek áthidalását, továbbá a maximális zöldfelület kialakításához és a szomszédos telek terep adottságaihoz támfalakat és részöveket kapcsolódik.

**Figyelembe vett kerületi szabályzás:**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének **25/2016. (XI. 22.)** önkormányzati rendelete a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének **18/2016. (IX. 6.)** önkormányzati rendelete a fák és fás szárú növények védelméről

KZ	Terület szabályozás szorzó m2	Kötelezően előírt fásítás db	Tervezett fák db	Kötelezően előírt cserje db	Tervezett cserje db	Tervezett zöldfelület m2	Tervezett zöldfelületi arány
KZ - A 37199/1	479	2	2	48	558	254	53%
KZ - B 37201/2	780	4	5	78	669	401	51%
KZ - C1 37202/2	747	4	7	75	513	263	35%
KZ - C2 37202/3	209	1	9	21	657	209	100%

**Javasolt fa egyedek**

- Acer campestre
- Pyrus calleryana 'Chanticleer'
- Tilia cordata
- Catalpa bignonioides 'Nana'
- Prunus serrulata 'Kanzan'
- Crataegus x media 'Paul's Scarlet'
- Amelanchier lamarckii

**Javasolt cserjék**

- Caragana x claudonensis 'Heavenly Blue'
- Cotoneaster dammeri 'Skogholm'
- Deutzia scabra 'Plena'
- Photinia x fraseri 'Red Robin'
- Rosa 'The Fairy'
- Weigela florida 'Variegata'
- Lonicera nitida 'Maigrün'
- Prunus laurocerasus 'Etna'
- Prunus tenella 'Kati'

**Jelmagyarázat**

- Meglévő lombhullató fa
- Tervezett lombhullató fa
- Tervezett gyepek
- Tervezett talajtakaró felület
- Tervezett közép- és magas cserje felület
- Tervezett nyírt sövény
- Tervezett évelő felület
- Tervezett növényfuttatás
- Tervezett térföld burkolat
- Tervezett szőrt burkolat
- Tervezett tüpös sor
- Tervezett berendezések

- Egyéb**
- tervezési terület határa
  - földrészlet határ
  - KZ telek határok

Revízió:	Dátum:	Létrejött:
R00	2025.01.31.	Érdekl. tervekadás

**BUDAPEST**  
 Üllői út, Márton u. Tüözőltő u., Lenhossék u. tömb  
 HRSZ: A ép.: 37199/4, B ép.: 37201/1, C ép.: 37202/1  
 KZ: 37199/1, 37201/2, 37202/2, 37202/3

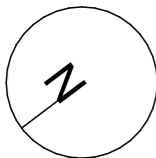
Tervező: **TANULMÁNYTERV** Projekt kód: **LEN**  
 Megrendelő: Intergal Development Kft.  
 1054 Budapest, Szabadság tér 7.

Építész tervező: **SPORA ARCHITECTS**  
 1114 Budapest, Bartók Béla út 37. 105.  
 T: +36 71 225 3500 spora@sporaarchitects.hu  
 www.sporaarchitects.hu  
 Építész vezető tervező: **Hahvani Ádám** építész  
 E: 01-0452  
 Építész tervezők: **Dékány Tibor** építész  
 E: 01-4183  
**Czigler Zoltán** építész  
 E: 01-6537  
**Mihalik Jelenő** építész

Generál tájépítész tervező: **LEPTÉK TERV**  
 1138 Budapest, **Leptékvár** utca 15.  
 leptek@leptek.hu  
 Tel: +36 20 287 2717  
 Tájépítész vezető tervező: **Szakács Barnabás**  
 K: 01-0100  
**Lukács Viktor**  
 K: 01-5193  
**Kozma Ildikó** Jüla

Iskolai munkafüzet: <b>TÁJÉPÍTÉSZEZET</b>			
Revízió:	Dátum:	Tervep szám:	
R01	2025.02.10.	LEN-TT-TAJ-100-R01	
Terv megnevezése:	Méretarány:		
<b>Átnézeti helyszínrajz KZ egyeztetésre</b>	M = 1:250		

Ez a terv a LEPTÉK-TERV Kft. szellemi tulajdona, szerzői jogvédelem alatt áll.

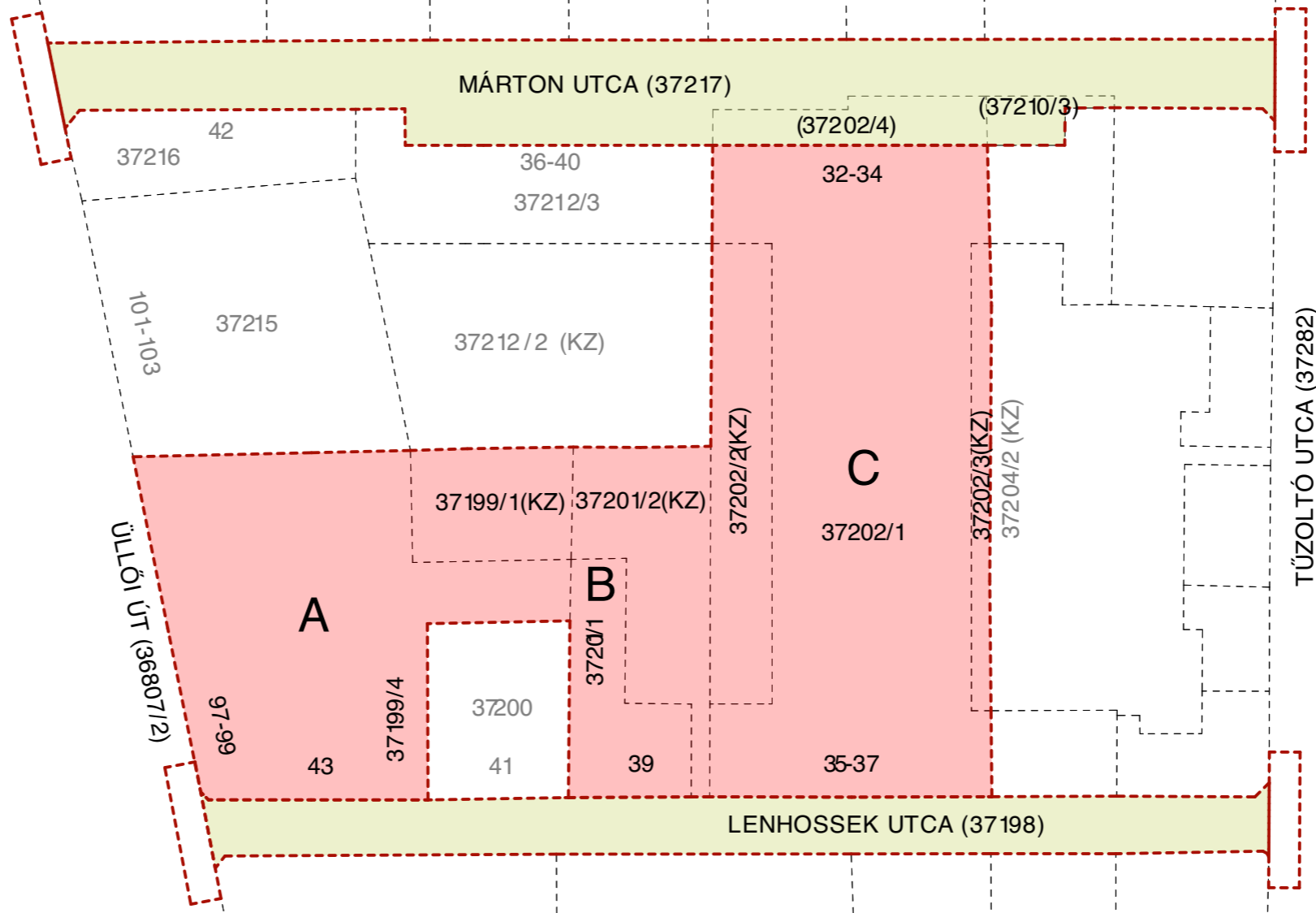


telekhatár  
plot border

tervezett épületek és kapcsolódó KZ területek  
planned buildings and related common green areas

tervezett utca felújítás  
planned street renovation

közvetlenül kapcsolódó közterületek egységes rendezése  
unified arrangement of directly connected public areas



## BUDAPEST

Üllői út, Márton u. Tűzoltó u., Lenhossék u. tömb

HRSZ.: A ép.: 37199/4, B ép.: 37201/1, C ép.: 37202/1

KZ 37199/1, 37201/2, 37202/2, 37202/3

## TERVEZŐI KÖLTSÉGBECSLÉS TANULMÁNYTERV ALAPJÁN

## TÁJÉPÍTÉSZET

2025.02.10

VO1 R01

### Megjegyzések:

1. Az egyes tételeknél szereplő mennyiségek a tanulmányterv alapján számított mennyiségek, bizonyos tételeket becsült mennyiségek alapján áraztuk.
2. A földanyagoknál, alépitményeknél, ágyzatoknál megadott mennyiségek a tömör mennyiségnek felelnek meg, melyek nem azonosak a szállítási, beépítési mennyiséggel.  
A lazulást figyelembe kell venni!
3. A burkolatok rakásánál megadott mennyiségek nem tartalmazzák a vágási veszteséget és a fugaképzésekből eredő felületi eltéréseket.
4. A bontásoknál a tapasztalatok szerint az építési munkák, közműépítési munkák után hátramaradhat törmelék és idegen anyag, melyet a finom tereprendezés, zöldfelületrendezés előtt el kell távolítani.
5. Tapasztalatok szerint a közművezetékek helye és telepítési mélysége sok esetben nem egyezik a közműszolgáltatóktól kapott adatszolgáltatásban megadottakkal, így ezek pontos helyzete csak a bontások után vagy közműfeltárással állapítható meg.
6. Az egyes tételek anyag- és díjtételeit idej egységáruk alapján kalkuláltuk.
7. A költségbecslés nem tartalmaz tartalékkeretet.
8. A költségbecslés nem tartalmazza a támfalépítést, pergolákat, növényfuttató építményt valamint semmilyen közműépítési munkát.

## Főösszesítő

Területelőkészítés	7 960 500 Ft
Építési munkák	67 760 000 Ft
Berendezési tárgyak	25 197 000 Ft
Kertészeti munkák	46 021 719 Ft
<hr/>	
mindösszesen nettó	<b>146 939 219 Ft</b>

fajlagos m2 ár 47 957 Ft

ssz. tétel leírása	menyiség	anyag és munkadíj egységár	mindösszesen
<b>Területelőkészítés</b>			
1 Durva tereprendezési munkák, feltöltések és bevágások készítése gépi munkaerővel, termőföld feltöltéssel, kiegészítve kézi munkaerővel, helyben átmozgatással, sített szállítással	1903 m2	3 500 Ft	6 660 500 Ft
2 Meglévő fák fenntartási munkái (metszés, borostyánmentesítés, sebkezelés stb) becsült	4 db	55 000 Ft	220 000 Ft
3 Fakivágás tuskókiszedéssel, keletkezett zöldhulladék szállítóeszközre rakással, telephelyre szállítással, lerakóhelyi díjjal együtt	6 db	180 000 Ft	1 080 000 Ft
<b>Területelőkészítés</b>			<b>7 960 500 Ft</b>
<b>Építési munkák</b>			
4 térkő burkolat építése szegélyekkel, tükörkiszedéssel, alépitményi munkákkal, szezálvekkal	1375 m2	45 000 Ft	61 875 000 Ft
5 mechanikailag stabilizált szórt burkolat tükörkiszedéssel, alépitményi munkákkal, szezálvekkal	79 m2	35 000 Ft	2 765 000 Ft
6 típegő burkolat magas minőségű betonból, alépitményi munkákkal	6 m2	80 000 Ft	480 000 Ft
7 tereplépcsők készítése magas minőségű betonból, alépitményi munkákkal	22 m2	120 000 Ft	2 640 000 Ft
<b>Építési munkák</b>			<b>67 760 000 Ft</b>
<b>Berendezési tárgyak</b>			
8 megállító játék kihelyezése a gyártó által megh. rögzítési mód szerint, alépitményekkel, kompletten	1 db	650 000 Ft	650 000 Ft
9 támlás pad kihelyezése a gyártó által megh. rögzítési mód szerint, alépitményekkel, kompletten	1 db	420 000 Ft	420 000 Ft
10 kerékpártámaszok kihelyezése a gyártó által megh. rögzítési mód szerint,	68 db	127 500 Ft	8 670 000 Ft
11 napozóágy kihelyezése a gyártó által megh. rögzítési mód szerint, alépitményekkel, kompletten	3 db	689 000 Ft	2 067 000 Ft
12 ülökék és kör alakú asztal kihelyezése a gyártó által megh. rögzítési mód szerint, alépitményekkel, kompletten	10 db	975 000 Ft	9 750 000 Ft
13 piknik asztal padokkal kihelyezése a gyártó által megh. rögzítési mód szerint, alépitményekkel, kompletten	2 db	1 820 000 Ft	3 640 000 Ft
<b>Berendezési tárgyak</b>			<b>25 197 000 Ft</b>



ssz. tétel leírása	mennyiség	anyag és munkadíj egységár	mindösszesen
<b>Kertészeti munkák</b>			
14 3xi SF fák ültetése, talajcserével, szerves trágya bekeveréssel, a gyökérlabdán kívül leszúrt három karóval, karónként széles hevederekkel és laza hurkolással, minden szakszerű járulékos munkával együtt	16 db	300 000 Ft	4 800 000 Ft
15 3xi SF fák ültetése, talajcserével, szerves trágya bekeveréssel, a gyökérlabdán kívül leszúrt három karóval, karónként széles hevederekkel és laza hurkolással, minden szakszerű járulékos munkával együtt / tetőkert	7 db	380 000 Ft	2 660 000 Ft
16 Meglévő fák védelme kalodázással építési területen	4 db	70 000 Ft	280 000 Ft
17 Finomtereprendezés kézi erővel, talajfelszín felső 10 cm rétegében, termőföld feltöltéssel	965 m2	4 500 Ft	4 342 500 Ft
18 Intenzív tetőkerti termőközeg feltöltése átlag 1,0 méter vastagságban /	511 m3	33 800 Ft	17 271 800 Ft
19 cserje telepítése talajcserével, szerves trágya bekeveréssel, minden szakszerű járulékos munkával együtt	606 m2	8 500 Ft	5 151 425 Ft
20 évelő, félcserje, díszfű telepítése minden szakszerű járulékos munkával együtt	201 m2	9 500 Ft	1 912 350 Ft
21 gyepszőnyeg terítése mindennemű mellékmunkával, kompletten	510 m2	4 500 Ft	2 295 000 Ft
22 automata öntözőrendszer kiépítése	1317 m2	4 500 Ft	5 928 075 Ft
23 Fenyőkéreg-örlemény terítése 6 cm vastagságban cserje- és évelőtelepítés területén	48 m3	28 500 Ft	1 380 569 Ft
<b>Kertészeti munkák</b>			<b>46 021 719 Ft</b>

**Etalon-Geodézia Kft.**  
8000 Székesfehérvár, Géza u. 11.

Geodéziai vállalkozás neve  
**BPIX./37201/Szolg**  
Munka száma:

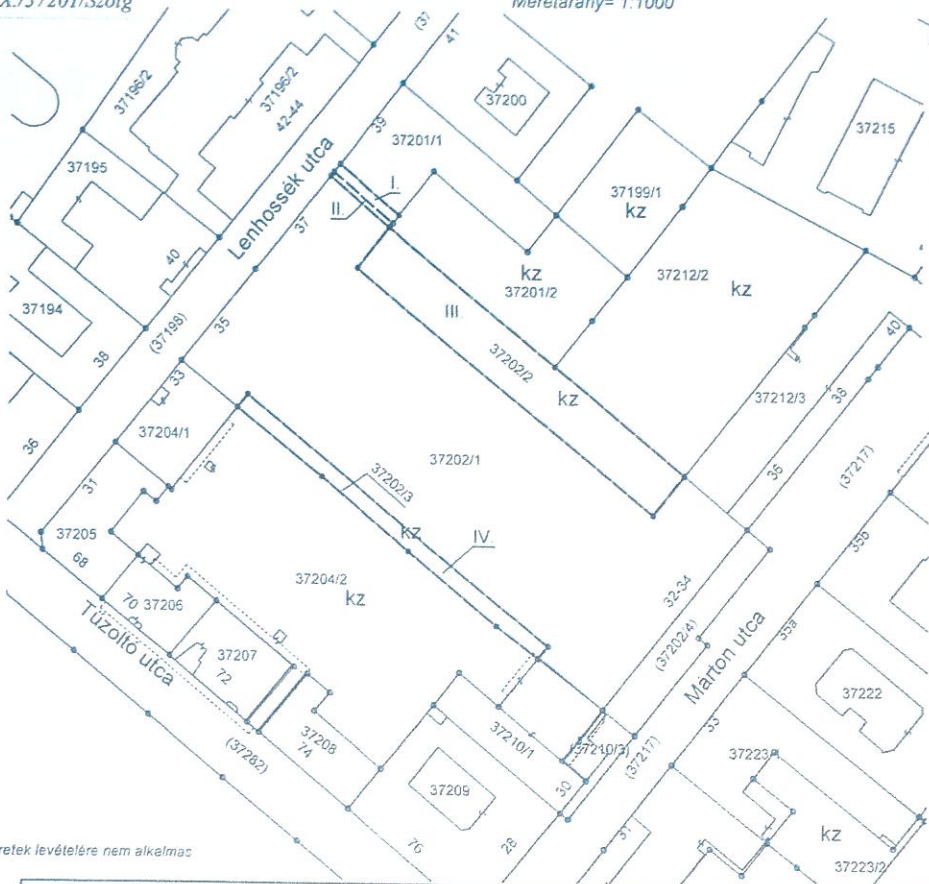
**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 37201/1, 37201/2, 37202/1, 37202/2, 37202/3 helyrajzi számú földrészeleket érintő alá és fölé építési szolgalmi jog bejegyzéséhez

Méretarány = 1:1000

Budapest IX. ker.  
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:  
7205/3117/2024



A szolgalmi jog megállapítása akaratainknak megfelelően történt.

10170533/2024/021  
IKT. szám: **605865**  
Munka- és iktatószám: **605865**  
Almásy  
2024. November 11.  
Eltérítési Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. kerületi ut. 59.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrésztlet		Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrésztlet		Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jele	műv. ág				jele	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
37201/1	—	kivett beépítetlen terület	0.0518	—	37201/1	—	kivett beépítetlen terület	0.0518	—	—	—	—
37201/2	—	kivett közös zöldterület	0.0780	—	37201/2	—	kivett közös zöldterület	0.0780	—	—	—	Az I. jelű 30 m <sup>2</sup> nagyságú 37201/2 hrsz-ú földrésztlet érintő fölé építési szolgalmi jog a 37201/1 hrsz-ú földrésztlet mindenkor tulajdonosait illeti meg. A II. jelű 16 m <sup>2</sup> nagyságú 37201/2 hrsz-ú földrésztlet érintő alá és fölé építési szolgalmi jog a 37201/1 hrsz-ú földrésztlet mindenkor tulajdonosait illeti meg.
37202/1	—	kivett beépítetlen terület	0.3844	—	37202/1	—	kivett beépítetlen terület	0.3844	—	—	—	—
37202/2	—	kivett közös zöldterület	0.0747	—	37202/2	—	kivett közös zöldterület	0.0747	—	—	—	Az III. jelű 747 m <sup>2</sup> nagyságú 37202/2 hrsz-ú földrésztlet érintő alá építési szolgalmi jog a 37202/1 hrsz-ú földrésztlet mindenkor tulajdonosait illeti meg.
37202/3	—	kivett közös zöldterület	0.0239	—	37202/3	—	kivett közös zöldterület	0.0239	—	—	—	Az IV. jelű 239 m <sup>2</sup> nagyságú 37202/3 hrsz-ú földrésztlet érintő alá építési szolgalmi jog a 37202/1 hrsz-ú földrésztlet mindenkor tulajdonosait illeti meg.
<b>Összesen:</b>			<b>0.6128</b>	—	<b>Összesen:</b>			<b>0.6128</b>	—	—		

Székesfehérvár, 2024. október 19.

Készítő: *Schell András*  
Schell András - földmérő ig. száma: 6821

Schell András  
+36 (70) 334-1858  
földmérő ig. száma: 5321

Minőségét tanúsító: *Rónai Tamás*  
Rónai Tamás - földmérő ig. száma: 6961  
Ing. rend. min. száma: 2090/2008

Etalon-Geodézia Kft.  
8000 Székesfehérvár, Géza u. 11.  
Cégjegyzéki és cégnyilvántartási  
Adószám: 27296509-2-07

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.



## TERÜLETFEJLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS

(a továbbiakban: Megállapodás)

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata** (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., nyilvántartó szervezet neve: Magyar Államkincsar, törzskönyvi azonosító szám/PIR: 735726, adószám: 15735722-243; statisztikai számjel: 15735722-8411-321-01, bankszámlaszáma 10401196-00029002-00000005 képviselője: Baranyi Krisztina polgármester) **(a továbbiakban: Önkormányzat)**

másrészről az **Intergal Development Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: Intergal Development Kft., székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.; nyilvántartást vezető szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: Cg.01-09-413999, adószáma: 32246414-2-41, statisztikai számjele: 32246414-6811-113-01., bankszámlaszáma: ..... képviseli: Jurkin Volodimir ügyvezető) **(a továbbiakban: Beruházó)**

az Önkormányzat és a Beruházó a továbbiakban együttesen: Felek, külön-külön: Fél között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

### 1. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1.1. Az Intergal Development Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./9. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37201/1** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca 39. címen található, összesen 518 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan a III./2. sorszám alatt a Budapesti Elektromos Művek Nyrt., mint jogosult javára, 2,6 m<sup>2</sup> nagyságú területtel, az alapít okiratban foglalt tartalommal vezetékjog terheli.

Az ingatlant a III./5. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 14 m<sup>2</sup> nagyságú területre /7103/159/2012/ vezetékjog terheli. Az ingatlant a III./8. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 11 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /VMB-211/2012/ vezetékjog terheli. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan1).**

1.2. Az Intergal Development Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./7. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37202/1** hrsz.-ú, 1094 Budapest, Márton utca 32-34., 1096 Budapest, Lenhossék utca 35-37. címen található, összesen 3844 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlant a III./2. sorszám alatt a Budapesti Elektromos Művek Nyrt., mint jogosult javára, 5 m<sup>2</sup> nagyságú területtel vezetékjog terheli.

Az ingatlant a III./4. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 18 m<sup>2</sup> nagyságú területre /7103/159/2012/ vezetékjog terheli. Az ingatlant a III./7. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 30 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /VMB-211/2012/ vezetékjog terheli. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan2).**

1.3. Az Intergal Development Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./8. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37199/1** hrsz.-ú, 1091 Budapest, Üllői út 97. „felülvizsgálat alatt” címen található, összesen 479 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan3).**

1.4. Az Intergal Development Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./7. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37199/4** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca 43. címen található, összesen 2575 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan a III./8. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 7 m<sup>2</sup> nagyságú területre /VBM-152/2010/ vezetékjog terheli. Az ingatlant a III./9. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 25 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /VMB-211/2012/ vezetékjog terheli. Az ingatlant a III./10. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 10 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /HVN-6/711238/2011/ vezetékjog terheli. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan4).**

1.5. A Ferencvárosi Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./1. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37201/2** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca „felülvizsgálat” címen található, összesen 780 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlant a III./2. sorszám alatt a Budapesti Elektromos Művek Nyrt., mint jogosult javára 0,4 m<sup>2</sup> nagyságú területre bejegyzett vezetékjog terheli. Az ingatlant a III./3. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 2 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /7103/159/2012./ vezetékjog terheli. Az ingatlan a III./6. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 2 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /VMB-211/2012./ vezetékjog terheli.

Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan5).**

1.6. A Ferencvárosi Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./1. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37202/2** hrsz.-ú, közigazgatási címmel meg nem jelölt, összesen 747 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan6).**

1.7. A Ferencvárosi Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./1. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37202/3** hrsz.-ú, közigazgatási címmel meg nem jelölt, összesen 239 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan7).**

1.8. A Budapest Ferencvárosi Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./1. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37198** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca „felülvizsgálat alatt „ címen található, összesen 1592 m<sup>2</sup> területű „kivett közterület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlant a III./4. sorszám alatt a Budapesti Elektromos Művek Nyrt., mint jogosult javára 496 m<sup>2</sup> nagyságú területre bejegyzett vezetékjog terheli. Az ingatlant a III./5. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 586 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /VMB-152/2010/ vezetékjog terheli. Az ingatlan a III./6. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 474 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /7103/159/2012/ vezetékjog terheli. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan8).**

1.9. A Budapest Ferencvárosi Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./1. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37217** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Márton utca „felülvizsgálat alatt „ címen található, összesen 2444 m<sup>2</sup> területű „kivett közterület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlant a III./2. sorszám alatt a Budapesti Elektromos Művek Nyrt., mint jogosult javára, 496 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan vezetékjog terheli. Az ingatlant a III./3. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 4 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan vezetékjog terheli. Az ingatlan a III./4. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 280 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan vezetékjog terheli. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan9).**

1.10. A Ferencvárosi Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./1. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37202/4** hrsz.-ú, címmel meg nem jelölt, összesen 308 m<sup>2</sup> területű „kivett út” művelési ágú ingatlan. Az ingatlant a III./2. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft., mint jogosult javára, 14 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan vezetékjog terheli. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan10).**

1.11. A Ferencvárosi Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a tulajdoni lap II./1. sorszám alatti bejegyzés szerint a Budapest IX. kerület, belterület, **37210/3** hrsz.-ú, címmel meg nem jelölt, összesen 118 m<sup>2</sup> területű „kivett közterület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan11).** Az érintett ingatlanok tulajdoni lapjait a jelen megállapodás 1. melléklet tartalmazza.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2012. (VI. 12.) önkormányzati rendelete (az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól) 5. § (1) bekezdése szerint forgalomképtelen törzsvagyonnak és az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonnak minősülnek a helyi közutak és műtárgyaik, a 5. § (2) bekezdés i) pontja alapján pedig az Önkormányzat tulajdonában álló „közös zöld” művelési ágú ingatlanok korlátozottan forgalomképes törzsvagyonnak minősülnek.

1.12. A Beruházó a tulajdonát képező 37201/1 hrsz.-ú és a 37202/1. hrsz.-ú, természetben a Lenhossék utca 39. szám alatti, továbbá a 37199/1 hrsz.-ú és 37199/4 hrsz.-ú, természetben a Lenhossék utca 43. szám alatt található ingatlanokon saját építési beruházást (Építési Projekt) tervez megvalósítani. A megvalósítani tervezett építési beruházáshoz kapcsolódóan az Önkormányzat tulajdonában lévő kivett közös zöldterületeken [37201/2, 37202/2 és 37202/3 hrsz.], valamint a közterületként nyilvántartott 37217, 37202/4 és 37210/3 hrsz.-ú Márton utcán és a 37198 hrsz.-ú Lenhossék utcán is fejlesztést (a továbbiakban: beruházás) hajt végre. A Beruházó a tulajdonát képező telkeken a következő épületek létesíti: a 37199/4 hrsz.-ú ingatlanon diákszálló, a kivitelezése 2025. ősztől 2027. őszig tart, a 37201/1 hrsz.-ú ingatlanon szállásépület, kivitelezése 2025. ősztől 2027. őszig tart, a 37202/1 hrsz.-ú ingatlanon többlakásos társasház, kivitelezése 2025. nyártól 2028. tavaszig tart. A Beruházó által végrehajtásra kerülő ingatlanfejlesztés eredményeként az önkormányzati tulajdonú kivett közös zöldterületek [37201/2, 37202/2 és 37202/3 hrsz.] megújulnának a jelen megállapodás 2. sz. mellékletében foglaltak szerint, továbbá a Beruházó által a 37217, 37202/4 és 37210/3 hrsz.-ú Márton utca és a 37198 hrsz.-ú Lenhossék utca felújítására is sor kerül, a jelen megállapodás 3.sz. mellékletében foglaltak szerint. **(a továbbiakban: Beruházás)**

1.13. A Beruházás megvalósításához kapcsolódóan a Beruházó felülepítést biztosító telki szolgalmi jog bejegyzéséhez történő hozzájárulást kér az Önkormányzattól, amely az általa megvalósítani tervezett ingatlanok közötti, közterület alatt illetve fölött biztosítaná az átjárást a megépítésre kerülő épületek között, az Önkormányzat tulajdonát képező 37201/2, 37202/2 és 37202/3 hrsz-ú, kivett közös zöldterület megjelölésű ingatlanokra, a jelen Megállapodás 5. sz. mellékletét képező változási vázrajzon ábrázoltak szerint.

1.14. A Beruházó az Építési Projekttel kapcsolatos elképzeléseit az Önkormányzat elé terjesztette, azokat az Önkormányzat megvizsgálta, és tekintettel arra, hogy az Építési Projekt - a Beruházó által a projekthez kapcsolódóan vállalt zöldfelület fejlesztési és utcafelújítási feladatokat is figyelembe véve - megvalósulása a kerület fejlődését szolgálja, az Önkormányzat az Építési Projekt illetve a Beruházás megvalósulását - nem anyagi eszközökkel - támogatni kívánja erre tekintettel kötik meg a Felek egymással a jelen megállapodást.

## **2. A Beruházó jogai és kötelezettségei**

2.1. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó az 1.12 pontban megjelölt, tervezett Beruházást teljes egészében a saját erőforrásaiból valósítja meg, amelynek tervezett értéke jelenleg nettó .....Ft. Sem az Építési Projekt sem pedig a Beruházás megvalósításához az Önkormányzat anyagi forrásokkal nem járul hozzá. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az Építési Projekt és a Beruházás megvalósításához szükséges valamennyi hatósági engedély és egyéb hozzájárulás hiánytalan rendelkezésre állása esetén legkésőbb ...év .....hónap ..... napjáig használatbavételre alkalmas módon megvalósítja az Építési Projektet és a Beruházást.

2.2. Az Önkormányzat hozzájárulása alapján, az 1.12 pont szerinti Beruházás részeként Ferencváros Önkormányzata tulajdonában lévő kivett közös zöldterületen [37201/2, 37202/2 és 37202/3 hrsz.] a Beruházó fejlesztést hajt végre a jelen megállapodás 2.sz. mellékletében foglaltak szerint. A kivett, közös zöldterületeken megvalósuló beruházás költségbecslését a jelen megállapodás 4. sz. melléklete tartalmazza. Az Önkormányzat kiköti, hogy a fejlesztés során a kivett közös zöldterület jellege, hasznosítási módja nem változhat. A tervezés a megvalósítás során a Beruházónak tekintettel kell lennie és tiszteletben kell tartania különösen, de nem kizárólagosan Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendeletét a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról, továbbá Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2016. (IX.6.) önkormányzati rendeletét a fák és fás szárú növények védelméről, valamint a Beruházást érintő egyéb önkormányzati rendeletek előírásait.

2.3. Az 1.12 pontban megjelölt Beruházáshoz kapcsolódóan a Beruházó a 37217, 37202/4 és 37210/3 hrsz-ú Márton utca és a 37198 hrsz-ú Lenhossék utca utcafelújításához szükséges tervezési költségek hozzájárulásaként - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:589. §-a szerint közérdekű célú kötelezettségvállalásnak minősülő - 20.000.000 Ft, azaz húszmillió forint összeget fizet meg az Önkormányzat részére banki átutalással. A megjelölt összegből a Beruházó 10.000.000-Ft, azaz tízmillió forint összeget jelen megállapodás mindkét fél általi aláírását követő 15 napon belül, a fennmaradó 10.000.000-Ft, azaz tízmillió forint összeget pedig az utcafelújításra vonatkozó engedélyezési terv hatóság általi jóváhagyását követő 15 napon belül, de legkésőbb 2026. december hónap 31. napjáig fizet meg az Önkormányzat részére. A Beruházó és az Önkormányzat tervezési feladatának lehatárolását külön megállapodás tartalmazza.

2.4. A Beruházó a 37217, 37202/4 és 37210/3 hrsz-ú Márton utca és a 37198 hrsz-ú Lenhossék utca utcafelújítása érdekében 330.000.000-Ft, azaz háromszázharmincmillió forint értékű beruházás megvalósítására vállal kötelezettséget. A benyújtott és minden érintett által jóváhagyott tervek alapján a Beruházó vállalja, hogy elvégzi a megjelölt utcák felújítását a tervek átvételétől számított legfeljebb 30 hónap alatt.

Az utcafelújítás ütemezése a beruházás ütemezését követi. A munkálatok elvégzésére az Önkormányzat által átadott tervek alapján kerül sor, a felújítás megrendelőjeként és beruházóként a Beruházó jár el.

A Beruházó feladata az utcafelújítási munkálatokhoz szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzése is.

2.5. A Beruházó vállalja, hogy jelen Megállapodás aláírását követő 15 napon belül a 2.4. pontban meghatározott összeg 1/5 részét a beruházás megvalósításáig az Önkormányzat mint kedvezményezett javára az Önkormányzat által megjelölt ügyvédnél/ügyvédi irodánál ügyvédi letétbe helyezi. A letétbe helyezett összeg felszabadításának és ügyvédi letétből való kiadásának feltétele a 2.4. pont szerinti beruházás műszaki átadás-átvételi eljárásának lezárása.

2.6. A Beruházó vállalja, hogy jelen Megállapodás aláírását követő 30 napon belül az utcafelújítás megvalósítási területével közvetlenül érintett útszakaszok, útpálya és járdaburkolatok állapotát felméri és azokról az Önkormányzat jelen Megállapodásban kijelölt kapcsolattartójával egyeztetetten közös

jegyzőkönyvet vesz fel. Az utcafelújítási munkálatokat a Beruházó az Önkormányzattal egyeztetett műszaki tartalmú és az Önkormányzat által jóváhagyott kiviteli tervek valamint hatályos jogszabályok, szabványok és műszaki előírások szerinti megfelelő minőségben köteles elvégezni, és arra a jogszabály alapján kötelező szavatosságot vállal.

2.7. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerint a munkaterület átadás-átvételétől a Beruházó köteles építési naplót vezetni, melybe a megvalósítással és a helyszíni ellenőrzéssel kapcsolatos megjegyzések kerülnek be. A megjegyzések megtételére az Önkormányzat, továbbá a Beruházó képviselője, a műszaki ellenőr, valamint a felelős műszaki vezető jogosult. A bejegyzésre 8 napon belül köteles a másik fél válaszolni. Az ellenőrzés, ellenjegyzés elmulasztása a bejegyzés elfogadását eredményezi, aminek következményét a mulasztó fél köteles vállalni. Az építési naplóba tartozó, de csak szóban közölt felhívás, válasz a felek viszonyában érvénytelen, ahhoz joghatás nem fűződik.

2.8. Az utcafelújítással összefüggésben felmerülő közműszolgáltatások (víz, csatorna, gáz, elektromos áram stb.) díja, valamint a kapcsolódó csatlakozások kiépítése, kiváltása kizárólagosan a Beruházót terheli. A Beruházás megvalósítása során használt közműszolgáltatás (mely tartalmazza a közüzemi szolgáltatások alapdíját (rendszerhasználati díj, stb.) megfizetése a Beruházó kötelessége.

2.9. Beruházó köteles a Beruházáshoz szükséges munkálatokat úgy végezni/végeztetni, hogy a természeti és épített környezetet megóvja és ezekben szükségtelenül kárt ne okozzon. Amennyiben a Beruházás megvalósítása során a természeti és épített környezetben - a Beruházónak felróhatóan - bármiféle szükségtelen kár keletkezik, úgy ennek helyreállítási kötelezettsége Beruházót terheli, és költségeit Beruházó viseli. A helyreállítási munkákat legkésőbb az Önkormányzat képviselőjével egyeztetett, ésszerű határidőn belül el kell végezni. Amennyiben a munkákat a felszólítást követő 5 munkanapon belül nem kezdi meg Beruházó, és azt a befejezésig nem folytatja folyamatosan (figyelembe véve a legrövidebb helyreállítási időt), és a felszólítás kézhezvételét követő 5 munkanapon belül magát - írásbeli bizonyítékokkal alátámasztottan - nem menti ki, és emiatt a munkát Önkormányzat harmadik személlyel végezteti el, úgy a munkák ellenértékének megfizetése Beruházót terheli.

2.10. A Beruházó köteles minden, a Beruházás tárgyát képező munka kivitelezéséhez szükséges tevékenységet úgy szervezni és végezni, hogy az feleslegesen ne zavarja a közrendet, a közutak, járdák használatát. A Beruházás megvalósítása alatt Beruházó felel a beruházási területen mind az Önkormányzat, mind pedig kívülálló harmadik személyek vonatkozásában azok vagyontárgyaiban vagy életében, testi épségében, egészségében, neki felróható módon keletkezett hiányokért, illetve károkért. A Beruházó kötelessége a vonatkozó környezetvédelmi előírások, az építési és bontási hulladék szállítására, kezelésére, tárolására vonatkozó jogszabályokban előírtak betartása. A bontott anyag további sorsáról Önkormányzat dönthet.

2.11. A zöldterületi és az utcafelújítási munkálatok kapcsán a Beruházó kötelessége az anyagbeszerzéseket megelőzően a beépítésre, felhasználásra kerülő anyagok, illetve berendezések, különösen a burkoló anyagok minta-kollekcióját, a felhasználni kívánt festékek szín kollekcióját, stb. az Önkormányzattal leegyeztetni és csak az elfogadott és engedélyezett anyagokat, berendezéseket használni/beépíteni. Az Önkormányzat köteles az ilyen beruházói megkeresésekre legfeljebb 10 munkanapon belül reagálni, ha nem érkezik válasz, a hozzájárulás megadottnak tekintendő.

2.12. Az Önkormányzat kijelölt műszaki ellenőren keresztül ellenőrzi a felújítási munkálatok minőségét, valamint azt, hogy Beruházó eleget tesz jelen Megállapodásban vállalt kötelezettségeinek.

A Beruházónak kötelessége az Önkormányzat képviselőjének kérésére és részére rendelkezésre bocsátani mindazokat az iratokat, melyek a felújítási munkálatokra vonatkoznak, és amelyeket az Önkormányzat indokoltan igényel. Emellett a Beruházónak megmarad a teljeskörű és oszthatatlan felelőssége a felújítási munkálatok teljesítésére vonatkozóan.

2.13. A zöldfelület és az utcafelújítási munkálatok teljes elkészültére vonatkozóan a Beruházó készre jelentést tesz Önkormányzat felé. Az Önkormányzat a készre jelentés kézhezvételét követő 15 napon belüli időpontra vagy amennyiben a határidő utolsó napja munkaszüneti nap, az azt követő első hivatalos munkanapra kintüzi a műszaki átadás-átvételi eljárás kezdő napját. A műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásaként a Felek képviselői jegyzőkönyvet vesznek fel. Az Önkormányzat részéről jelentéktelen hiba vagy hiányosság nem akadályozhatja az átvételt. A Beruházó köteles az Önkormányzat által írásban hibákat ésszerű időn belül kijavítani. A Beruházó saját költségén köteles elvégezni a tervdokumentációban nem szereplő, de olyan műszakilag szükséges többletmunkákat vagy pótmunkákat is, amelyek nélkül az elkészült munka biztonságosan vagy rendeltetésszerűen nem használható, illetve használatba nem helyezhető vagy amelyek az Önkormányzat általi birtokbavétel előfeltételét jelentik. A pótmunka felmerülését előzetesen be kell jelenteni az Önkormányzat számára. A Beruházó az esetleges többletmunka vagy pótmunka megtérítésére nem jogosult.

- 2.14. A Beruházó felelősséget vállal azért, hogy az Önkormányzat részére térítésmentesen átadandó vagyonelemek alkalmasak a jogszabályoknak megfelelő, rendeltetésszerű használatra. A Beruházó jótállásként kötelezettséget vállal arra, hogy az átadásra kerülő vagyonelemekben a Beruházás műszaki átadás-átvételét követő 24 hónap időtartam alatt nem karbantartási hiányosságból eredő hibákat, károsodásokat díjmentesen helyreállítja, valamint az ezekből származó következménykárokat vonatkozó kártérítési igényeknek eleget tesz. A hiba, hiányosság megfelelő határidőben közöltnek tekintendő, ha azt az Önkormányzat az annak felfedezését követő két hónapon belül jelzi. Ha az Beruházó a fenti kötelezettségnek a közléstől számított négy hónapon belül nem tesz eleget, az Önkormányzat a javításokat a Beruházó költségére elvégeztetheti, a következménykárokat az Beruházó terhére megtérítheti. A Beruházó köteles a számlával igazolt költségek Önkormányzat részére történő megtérítésére a Beruházó erre irányuló felhívásától számított egy hónapon belül. A vagyonelemeknek a kicseréléssel vagy a kijavítással érintett részére a 24 hónapos jótállás újból kezdődik. Ezt a szabályt kell alkalmazni arra az esetre is, ha a kijavítás következményeként új hiba keletkezik.
- 2.15. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás befejezését követően az önkormányzati közterületen a Beruházás keretében megvalósult vagyonelemek tulajdonjogát térítésmentesen az Önkormányzatra átruházza, mely azokat térítésmentesen tulajdonba veszi, és a Képviselő-testület döntését követően a közterületen megvalósult beruházásokat az Önkormányzat vagyonyilvántartásában szerepelteti. A Felek megállapodnak abban, hogy a vagyonelemek tulajdonjogának ingyenes átadáshoz kapcsolódó valamennyi anyagi (adó, költség, díj illetve járulék) terhet a Beruházó viseli. A Beruházó kijelenti és felelősséget vállal azért, hogy a birtokbaadáskor a Beruházás keretében megvalósult és az Önkormányzatot megillető vagyonelemek per-, teher- és igénymentesek lesznek, azokon harmadik személynek nem lesz olyan joga, vagy követelése, amely az Önkormányzat tulajdonszerzését vagy a vagyonelemek Önkormányzat általi használatát akadályozná, vagy korlátozná, illetve a vagyonelemek használatának, hasznosításának és birtoklásának törvényes akadálya nem lesz. A Beruházások keretében megvalósult vagyonelemek tulajdonjoga a birtokbaadásról készült jegyzőkönyv kelte napján száll át az Önkormányzat tulajdonába és birtokába, mely naptól az Önkormányzat szedi a Beruház során a Beruházó által megvalósított vagyonelemek hasznait, illetve viseli annak terheit, kockázatát és kárveszélyét.
- 2.16. Az Építési Projekttel kapcsolatos engedélyek – különösen, de nem kizárólagosan az építési engedély - beszerzése a Beruházó feladata és költsége. A jelen Megállapodás időpontjában rendelkezésre álló és az Építési Projektre vonatkozó építési engedélyezési dokumentációt a Beruházó az Önkormányzat rendelkezésére bocsátotta, az Önkormányzat annak tartalmát megismerte, azzal kapcsolatban kifogást nem emelt.
- 2.17. Az Építési Projekt kivitelezési munkáinak megkezdése előtt legalább öt munkanappal a Beruházó értesíti az Önkormányzatot az építési munkálatok pontos kezdési idejéről és várható befejezéséről is, valamint az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja a projekt kivitelezésének részletes ütemtervét.

### **3. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei**

- 3.1. A Felek rögzítik, hogy a Beruházást a Beruházó teljes egészében saját erőforrásaiból valósítja meg, a Beruházás megvalósításához az Önkormányzat anyagi forrásokkal nem járul hozzá.
- 3.2. A Beruházó által az utcafelújítás tervezési költségéhez nyújtott 20.000.000-Ft, azaz húszmillió forint igénybevételel eljár a tervezetessel kapcsolatos feladatok elvégzése érdekében. A Beruházás eredményeként az ingatlanfejlesztéssel érintett telkek melletti utcák megújításának tervezése az „Egészséges utcák” pályázati felhívásban megfogalmazott célkitűzésekhez igazodóan, az ott meghatározott fejlesztési irányvonalak mentén történik, gyalogos- és kerékpáros-barát fejlesztések megvalósításával.
- 3.3. Az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházás részeként az Önkormányzat tulajdonában lévő kivett közös zöldterületen [37201/2, 37202/2 és 37202/3 hrsz.] a Beruházó fejlesztést hajtson végre, azzal a kikötéssel, hogy a kivett közös zöldterület jellege, hasznosítási módja nem változhat.
- 3.4. Az Önkormányzat a Beruházás megvalósulása érdekében együttműködik a Beruházóval a jelen Megállapodásban foglaltak szerint.
- 3.5. A jelen Megállapodás aláírásával az Önkormányzat vállalja, hogy a vonatkozó jogszabályokban írt feltételek teljesülése esetén a Beruházás megvalósításához megadja a részéről szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat és engedélyeket.
- 3.6. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás kivitelezési munkálatainak készre jelentését követően, a Beruházó értesítése alapján a Beruházás műszaki átadás-átvételi eljárásán részt vesz, a teljesítést megvizsgálja és annak szerződészerű elfogadásáról a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvben írásban nyilatkozik.
- 3.7. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó által megvalósított Beruházást külön megállapodás alapján térítésmentesen átveszi a Beruházótól és az ehhez szükséges valamennyi megállapodást aláírja és

nyilatkozatot kiadja késedelem nélkül. Az Önkormányzat a jelen Megállapodás aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházás kivitelezésével kapcsolatos valamennyi esetlegesen felmerülő jótállási és szavatossági igény érvényesítése során a nevében a Beruházó járjon el. Amennyiben az igény érvényesítéséhez szükséges, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy erre vonatkozó külön, írásbeli felhatalmazást/meghatalmazást ad a Beruházó részére.

3.8. A Beruházás megvalósításához kapcsolódóan a Beruházó által kért, alul illetve felülépítést biztosító telki szolgalmi jog bejegyzéséhez történő hozzájárulást – mely szolgalmi jog a Beruházó által megvalósítani tervezett ingatlanok közötti, közterület alatt illetve fölött biztosítaná az átjárást a megépítésre kerülő épületek között - az Önkormányzat tulajdonát képező 37201/2, 37202/2 és 37202/3 hrsz-ú, kivett közös zöldterület megjelölésű ingatlanokra, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, külön megállapodásban megadja, a jelen Megállapodás 5.sz. mellékletét képező vázrajzon ábrázoltak szerint.

#### **4. A Felek közös vállalásai**

4.1. A Felek vállalják, hogy a Beruházás megvalósítására irányuló eljárások során, valamint a Beruházás megvalósítása során egymással folyamatosan és fokozottan együttműködnek és a szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásokat és egyéb szükséges dokumentumokat (amennyiben azok kiadásának jogszabályi és egyéb előfeltételei fennállnak) késedelem nélkül megteszik és átadják.

4.2. A Felek vállalják, hogy a jelen Megállapodás teljesítése során kijelölt képviselőik útján folyamatosan és fokozottan együttműködnek, és a Beruházás megvalósítása tárgyában folyamatosan konzultálnak. A Felek együttműködésre jogosult, kijelölt képviselői:

(A) Az Önkormányzat részéről:

Név: dr. Szüts Korinna aljegyző

Cím: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.

E-mail: szuts.korinna@ferencvaros.hu

Telefon:06 1 215 1077/274

(B) A Beruházó részéről:

Név: .....

Cím: .....

E-mail:.....

Telefon:.....

4.3. A Felek kötelesek egymást haladéktalanul tájékoztatni minden olyan körülményről, ami a teljesítést vagy a Megállapodásban szabályozott jogaik gyakorlását és kötelezettségeik teljesítését érinti vagy érintheti.

4.4. A Felek a Megállapodás teljesítése során elsősorban elektronikus úton (e-mailen) tartanak kapcsolatot. A kapott e-mail üzenetet a címzett köteles haladéktalanul elektronikus úton visszaigazolni a küldő számára. Az e-mail akkor minősül kézbesítettnek, amikor az e-mail olvasásáról a küldő fél a visszaigazolást elektronikusan megkapja.

4.5. A fenti 4.5 ponttól eltérően az esetleges jótállási kötelezettséggel kapcsolatos minden értesítés, nyilatkozat írásban, futár útján, vagy ajánlott-tértivevényes küldeményként teendő meg a Felek jelen Megállapodásban írt címére. Az értesítés, nyilatkozat (i) futár útján történő elküldés esetén a címzett általi átvétel napján, (ii) ajánlott-tértivevényes úton történt elküldés esetén a tértivevényen feltüntetett kézbesítési időpontban, vagy ha a tértivevény a fenti címről (címváltozás előzetes, írásbeli bejelentése esetén a bejelentett új címről) „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza, a postára adástól számított 5. (ötödik) napon tekintendő közöltnek.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy tekintettel a fenti kézbesítési szabályokra, amennyiben a jelen Megállapodásban meghatározott adataikban változás következik be, akkor azt 2 munkanapon belül a másik Fél tudomására hozzák, illetve gondoskodnak arról, hogy a jelen Megállapodásban megadott kézbesítés átvételére jogosult személy mindenkor rendelkezésre álljon. Ezen kötelezettségek felróható elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy hiányára előnyök szerzése végett nem hivatkozhatnak.

#### **5. Egyéb rendelkezések**

5.1. A Beruházó vállalja, hogy az Építési Projekttel érintett ingatlanok vagy azok egy részének esetleges értékesítése, tulajdonjogának bármilyen jogcímen történő átruházás esetén a leendő új tulajdonost teljes körűen tájékoztatja a jelen Megállapodás tartalmáról, amelyet a leendő tulajdonosnak magára nézve kötelezőnek kell elismernie, amennyiben a jelen Megállapodás szerinti kötelezettségek a tulajdonjog átruházásáig még nem



teljesültek. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Megállapodásban általa vállalt kötelezettségeket az új tulajdonos vonatkozásában is teljesíti.

5.2. A Felek rögzítik, hogy mivel a Beruházáshoz kapcsolódóan kerületi építészeti szabályzat módosítása nem szükséges, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a szerinti településrendezési szerződés megkötése nem indokolt.

5.3. A Felek kijelentik és szavatolják, hogy minden szükséges felhatalmazással, engedéllyel rendelkeznek a jelen Megállapodás megkötéséhez és aláírásához, továbbá az Önkormányzat szavatolja, hogy a jelen Megállapodás megkötése nem kötött közbeszerzéshez vagy versenyeztetési eljáráshoz.

5.4. A Felek rögzítik, hogy a Megállapodás megkötése és teljesítése során a Megállapodással összefüggésben természetes személy alkalmazottaik, cégképviselőik, közreműködőik (a továbbiakban együttesen: Közreműködő) személyes adatainak kezelésére kerül sor. Saját közreműködője tekintetében mindegyik Fél adatkezelő, az adatkezelő Fél Közreműködője tekintetében a másik Fél a címzett.

A Felek a Közreműködők személyes adatait a Megállapodás kezelése, a Megállapodás teljesítése során a dokumentumok nyilvántartása, számlakezelés, valamint az üzleti partnerek elérhetőségének szervezeti egység szintű nyilvántartása céljából kezelik, a teljesítéshez, a jogi igény érvényesítéséhez és a számlázáshoz, valamint a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek való megfeleléshez szükséges időtartamig. A Felek kijelentik, hogy saját Közreműködőiket az adatkezelésről tájékoztatták.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a személyes adatok kezelésével kapcsolatos kötelezettségük nem teljesítéséből vagy késedelmes teljesítéséből eredő következményért teljes kártérítési felelősséggel tartoznak.

5.5. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Önkormányzat magyar jog szerint működő önkormányzat, melynek törvényes képviselője Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közterületet érintő beruházással kapcsolatos döntésről szóló .../2025. (II. 27.) határozata alapján rendelkezik felhatalmazással a jelen megállapodás aláírására.

5.6. A Jelen Megállapodás aláírásával a Beruházó kijelenti, hogy

- a) a magyar jogszabályok szerint létrejött és cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság;
- b) nem áll felszámolási, végelszámolási, kényszertörlési, illetve csődeljárás hatálya alatt;
- c) a nyilvántartását végző szervezetnél nincs folyamatban a jelen szerződéskötést érintő változásbejegyzési eljárása (amennyiben változásbejegyzési eljárás van folyamatban a Beruházó vonatkozásában, Beruházó köteles a változással kapcsolatos dokumentumokat megosztani az Önkormányzattal);
- d) nincs egy évnél régebben lejárt adó-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék-tartozása (amennyiben a Beruházó nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban, köteles az Önkormányzattal megosztani az illetékes adó- és vámhivatal igazolását vagy az adózás rendjéről szóló törvény szerinti együttes adóigazolást); és
- e) a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül, erre vonatkozó nyilatkozata a szerződés 8. számú mellékletét képezi.

5.7. Az 5.6 pont szerinti nyilatkozatok megtétele, illetve az 5.6 c)-e) pontban foglalt iratok benyújtása a Megállapodás megkötésének előfeltétele. A nyilatkozatban foglaltak változása esetén a Beruházó haladéktalanul köteles tájékoztatni az Önkormányzatot. Valótlan tartalmú nyilatkozat esetén az Önkormányzat a Megállapodást felmondhatja vagy ha a Megállapodás teljesítésére még nem került sor, a Megállapodástól elállhat. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (12) bekezdésében meghatározott esetben az Önkormányzat a jelen Megállapodást kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja.

5.8. A Felek kifejezett megállapodás alapján a Beruházó jelen Megállapodást egészét vagy annak bármely részét más természetes vagy jogi személyre, bármely egyéb szervezetre átruházni, engedményezni vagy bármely más módon átengedni kizárólag az Önkormányzat előzetesen hozzájárulásával jogosult.

5.9. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezései irányadók.

5.10. A Megállapodással kapcsolatosan esetlegesen felmerülő jogvitákat a Felek elsősorban tárgyalásos úton kísérlik meg rendezni. Az egyeztetések eredménytelensége esetén igénybe a Felek jelen Megállapodással kapcsolatos bármely jogvitájára a hatályos magyar jogszabályok által kijelölt bíróság illetékes.

5.11. A jelen Megállapodás kizárólag a Felek megfelelő felhatalmazással rendelkező képviselőinek írásos megállapodásával módosítható vagy egészíthető ki.

5.12. A Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen Megállapodás hatálya alatt olyan jogszabály lép hatályba, hatósági előírás vagy bírósági döntés születik, amely a jelen Megállapodásból fakadó bármely jog vagy kötelezettség érvényesítését, érvényét vagy hatályát akár közvetlenül is érinti, akkor a Felek a valamelyik fél

által kezdeményezett, mindkét fél által szükségesnek tartott minden ahhoz szükséges jogcselekményt megtesznek, amely az érintett jog és kötelezettség céljának megfelelő gyakorlásához, érvényben és hatályban tartáshoz szükséges, ideértve jelen Megállapodás módosítását is. A jelen Megállapodás bármely rendelkezésének érvénytelensége vagy kikényszeríthetlensége a többi rendelkezés érvényességét nem érinti. Felek megállapodnak, hogy szükség esetén az érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen rendelkezés helyébe, az érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen rendelkezés céljának leginkább megfelelő új rendelkezés megállapításában együttműködnek. A fentiek irányadók a Megállapodásból esetlegesen hiányzó rendelkezések tekintetében is.

5.13. A jelen Megállapodás hatálybalépésének időpontja a Megállapodás Felek általi aláírásának napja. Amennyiben a Felek eltérő időpontokban írják alá a jelen Megállapodást, akkor a hatálybalépés napja az utolsó aláírás napja.

A jelen Megállapodás szerződés .... számozott oldalból áll. A szerződés elválaszthatatlan részét képezik a következő mellékletek:

1. számú melléklet: Beruházással érintett ingatlanok tulajdoni lapjai
2. számú melléklet: Tervlap és helyszínrajz a zöldfelületek megújításáról
- 3.sz. melléklet: Helyszínrajz a tervezett utca felújításokról
- 4.sz. melléklet: Tájépítészeti költségbecslés
- 5.sz. melléklet: Változási vázrajz alá és föléépítési szolgalmi jog bejegyzéséhez
- 6.sz. melléklet: Beruházó nyilatkozata arról, hogy a nyilvántartását végző szervezetnél nincs folyamatban a jelen szerződéskötést érintő változásbejegyzési eljárása
- 7.sz. melléklet: Beruházó nyilatkozata arról, hogy nincs egy évnél régebben lejárt adó-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék-tartozása.
- 8.sz. melléklet: Beruházó nyilatkozata arról, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

Felek képviselői kijelentik, hogy jelen Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírják.

Kelt Budapest, 2025.....

---

Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata  
képviseli: Baranyi Krisztina  
polgármester

Kelt Budapest, 2025 .....

Intergal Development Kft.  
Beruházó  
képviseli:  
Jurkin Volodimir ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzés:

Berente Katalin  
irodavezető

Szakmai és jogi ellenjegyzés:

Maczák Johanna  
főépítész

Dr. Szüts Korinna  
aljegyző

## SZOLGALMI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

A jelen szerződés („Szerződés”) létrejött

egyrésről: a **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata** (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., nyilvántartó szervezet neve: Magyar Államkincsar, törzskönyvi azonosító szám/PIR: 735726, adószám: 15735722-243; statisztikai számjel: 15735722-8411-321-01, képviselője: Baranyi Krisztina polgármester) mint kötelezett (a „Kötelezett”);

másrésről: az **Intergal Development Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: Intergal Development Kft., székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.; nyilvántartást vezető szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: Cg.01-09-413999, adószáma: 32246414-2-41, statisztikai számjele: 32246414-6811-113-01., képviseli: Jurkin Volodimir ügyvezető) mint jogosult (a „Jogosult”) (a Kötelezett és a Jogosult együttesen a „Felek”, külön-külön pedig a „Fél”) között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

### I. ELŐZMÉNYEK

**A Jogosult kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:**

1.1 A Budapest IX. kerület, belterület, **37201/1** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca 39. címen található, összesen 518 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan a III./2. sorszám alatt a Budapesti Elektromos Művek Nyrt., mint jogosult javára, 2,6 m<sup>2</sup> nagyságú területtel, az alapít okiratban foglalt tartalommal vezetékJog terheli. Az ingatlant a III./5. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 14 m<sup>2</sup> nagyságú területre /7103/159/2012/ vezetékJog terheli. Az ingatlant a III./8. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 11 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /VMB-211/2012/ vezetékJog terheli. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan1).**

1.2 A Budapest IX. kerület, belterület, **37202/1** hrsz.-ú, 1094 Budapest, Márton utca 32-34., 1096 Budapest, Lenhossék utca 35-37. címen található, összesen 3844 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlant a III./2. sorszám alatt a Budapesti Elektromos Művek Nyrt., mint jogosult javára, 5 m<sup>2</sup> nagyságú területtel vezetékJog terheli. Az ingatlant a III./4. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 18 m<sup>2</sup> nagyságú területre /7103/159/2012/ vezetékJog terheli. Az ingatlant a III./7. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 30 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /VMB-211/2012/ vezetékJog terheli. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan2)**

**A Kötelezett kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:**

1.3 A Budapest IX. kerület, belterület, **37201/2** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca „felülvizsgálat” címen található, összesen 780 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlant a III./2. sorszám alatt a Budapesti Elektromos Művek Nyrt., mint jogosult javára 0,4 m<sup>2</sup> nagyságú területre bejegyzett vezetékJog terheli. Az ingatlant a III./3. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 2 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /7103/159/2012./ vezetékJog terheli. Az ingatlan a III./6. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft, mint jogosult javára, 2 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan /VMB-211/2012./ vezetékJog terheli. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes.

1.4 A Budapest IX. kerület, belterület, **37202/2** hrsz.-ú, közigazgatási címmel meg nem jelölt, összesen 747 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan4).**

1.5 A Budapest IX. kerület, belterület, **37202/3** hrsz.-ú, közigazgatási címmel meg nem jelölt, összesen 239 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan per, teher és igénymentes. **(a továbbiakban: Ingatlan5).**

A Felek 2025. ....hónap ..... napján Területfejlesztési megállapodást kötöttek egymással, amely Megállapodásban – többek között - aláépítési és felülépítési szolgalmi jogok alapításában és azok ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzésében állapodtak meg.

A Megállapodásban szereplő Beruházás megvalósításához szükséges a Kötelezett tulajdonában álló Ingatlan3, Ingatlan4, és Ingatlan5 változási vázrajzon megjelölt részeinek igénybevétele aláépítési illetve felülépítési szolgalmi jogok alapítása és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése által, melynek célja, hogy Beruházó által megvalósítani tervezett ingatlanok között, a közterület fölötti átjárást biztosítsa. A szolgalmi jogokkal érintett területek elhelyezkedését és nagyságát az Etalon-Geodézia Kft. (8000 Székesfehérvár, Géza utca 1.) elnevezésű geodéziai vállalkozás (készítő: Schéli András földmérő ig.szám:6821) által Székesfehérváron, 2024. október 19-én készített, és az ingatlan-nyilvántartási hatóság által 2024. december 12. napján záradékolt változás vázrajz (a továbbiakban: Változási Vázrajz) tartalmazza, mely jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

## II. A SZOLGALMI JOGOK ALAPÍTÁSÁNAK CÉLJA

2.1 A Felek rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a „Ptk.”) 5:160. § (1) bekezdése szerint, telki szolgalm alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.

2.2A Felek egyhangúlag megállapítják, hogy a jelen Szerződéssel szabályozott jogok alapítása a Felek racionális gazdasági érdekein alapul, azokat szolgálja a Felek szerződéses akaratának megfelelően, tekintettel arra, hogy a Beruházás megvalósításához szükséges a Kötelezett tulajdonában álló egyes területek igénybevétele, és a Beruházás megvalósulása a kerület fejlődését szolgálja. A jogok alapítása a Kötelezett, illetve a Kötelezett tulajdonában álló telkek vonatkozásában rendeltetésszerű, gazdaságilag indokolható, továbbá, azok ésszerű használatát a Felek a jelen Szerződés szerinti jogok alapításával kívánják biztosítani.

## III. A SZOLGALMI JOGOK ALAPÍTÁSA ÉS TÁRGYA

3.1 A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Kötelezett a tulajdonában lévő, a jelen Szerződés 1.3. pontjában megjelölt Budapest IX. kerület, belterület, **37201/2** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca „felülvizsgálat” címen található, összesen 780 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan (Ingatlan3, mint szolgáltató telek) Változási Vázrajzon **I. sorszámmal megjelölt 30 m<sup>2</sup> nagyságú részére**, a Jogosult tulajdonában lévő, jelen Szerződés 1.1 pontjában megjelölt, Budapest, IX. kerület belterület, **37201/1** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca 39. címen található, összesen 518 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan (Ingatlan1, mint uralkodó telek) mindenkori tulajdonosa (birtokosa) javára, **határozatlan időtartamra fölé építési szolgalmi jogot** alapítanak.

**A fentiekre tekintettel a Kötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fölé építési szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a jelen Szerződés és a Változási Vázrajz szerinti mértékben és tartalommal, a 37201/2 hrsz.-ú ingatlan (szolgáltató telek) Változási Vázrajzon I. sorszámmal megjelölt 30 m<sup>2</sup> nagyságú részére, a 37201/1 hrsz.-ú ingatlan (mint uralkodó telek) mindenkori tulajdonosa (birtokosa) javára.**

3.2 A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Kötelezett a tulajdonában lévő, a jelen Szerződés 1.3. pontjában megjelölt Budapest IX. kerület, belterület, **37201/2** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca „felülvizsgálat” címen található, összesen 780 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan (Ingatlan3, mint szolgáló telek) Változási Vázrajzon **II. számmal megjelölt 16 m<sup>2</sup> nagyságú részére**, a Jogosult tulajdonában lévő, jelen Szerződés 1.1 pontjában megjelölt, Budapest, IX. kerület belterület, **37201/1** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca 39. címen található, összesen 518 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan (Ingatlan1, mint uralkodó telek) mindenkori tulajdonosa (birtokosa) javára, **határozatlan időtartamra alá és fölé építési szolgalmi jogot** alapítanak.

**A fentiekre tekintettel a Kötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az alá és fölé építési szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a jelen Szerződés és a Változási Vázrajz szerinti mértékben és tartalommal, a 37201/2 hrsz.-ú ingatlan (szolgáló telek) Változási Vázrajzon II. számmal megjelölt 16 m<sup>2</sup> nagyságú részére, a 37201/1 hrsz.-ú ingatlan (mint uralkodó telek) mindenkori tulajdonosa (birtokosa) javára.**

3.3 A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Kötelezett a tulajdonában lévő, a jelen Szerződés 1.4. pontjában megjelölt Budapest IX. kerület, belterület, **37202/2** hrsz.-ú, közigazgatási címmel meg nem jelölt, összesen 747 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan (Ingatlan4, mint szolgáló telek) Változási Vázrajzon **III. számmal megjelölt 747 m<sup>2</sup> nagyságú részére**, a Jogosult tulajdonában lévő, jelen Szerződés 1.2 pontjában megjelölt, Budapest, IX. kerület belterület, **37201/1** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca 39. címen található, összesen 518 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan (Ingatlan2, mint uralkodó telek) mindenkori tulajdonosa (birtokosa) javára, **határozatlan időtartamra alá és fölé építési szolgalmi jogot** alapítanak.

**A fentiekre tekintettel a Kötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az alá építési szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a jelen Szerződés és a Változási Vázrajz szerinti mértékben és tartalommal, a 37202/2 hrsz.-ú ingatlan (szolgáló telek) Változási Vázrajzon III. számmal megjelölt 747 m<sup>2</sup> nagyságú részére, a 37201/2 hrsz.-ú ingatlan (mint uralkodó telek) mindenkori tulajdonosa (birtokosa) javára.**

3.4 A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Kötelezett a tulajdonában lévő, a jelen Szerződés 1.5 pontjában megjelölt Budapest IX. kerület, belterület, **37202/3** hrsz.-ú, közigazgatási címmel meg nem jelölt, összesen 239 m<sup>2</sup> területű „kivett közös zöldterület” művelési ágú ingatlan (Ingatlan5, mint szolgáló telek) Változási Vázrajzon **IV. számmal megjelölt 239 m<sup>2</sup> nagyságú részére**, a Jogosult tulajdonában lévő, jelen Szerződés 1.2 pontjában megjelölt, Budapest, IX. kerület belterület, **37202/1** hrsz.-ú, 1096 Budapest, Lenhossék utca 39. címen található, összesen 518 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan (Ingatlan2, mint uralkodó telek) mindenkori tulajdonosa (birtokosa) javára, **határozatlan időtartamra alá építési szolgalmi jogot** alapítanak.

**A fentiekre tekintettel a Kötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az alá építési szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a jelen Szerződés és a Változási Vázrajz szerinti mértékben és tartalommal, a 37202/2 hrsz.-ú ingatlan (szolgáló telek) Változási Vázrajzon IV. számmal megjelölt 239 m<sup>2</sup> nagyságú részére, a 37202/1 hrsz.-ú ingatlan (mint uralkodó telek) mindenkori tulajdonosa (birtokosa) javára.**

#### IV. A SZOLGALMI JOGOK ALAPÍTÁSÁNAK ELLENÉRTÉKE

4.1 A jelen szerződés 3.1-3.4. pontjaiban megjelölt szolgalmi jogok alapításáért a Jogosult egyösszegű, és egyszeri ellenérték teljesítésére köteles, melynek összegét és fizetési feltételeit a Felek a közöttük .....2025.....hónap .....napján aláírt Területfejlesztési Megállapodásban határoztak meg.

A szolgalmi jogok gyakorlásáért - az alapításkor teljesített egyösszegű ellenérték megfizetésén túlmenően – a Jogosultat egyéb fizetési kötelezettség nem terheli.

#### V. A SZOLGALMAK GYAKORLÁSA, MEGSZŰNÉSE

5.1 A telki szolgalmak önállóan forgalom tárgyai nem lehetnek.

5.2 A szolgalmak gyakorlása nem vezethet mások, különösen a szolgálommal terhelt dolog használója jogainak szükségtelen sérelméhez.

5.3 A szolgalmak gyakorlásával – beleértve a szolgalmi jog gyakorlásához szükséges karbantartási, javítási és egyéb szükséges munkálatokat is - felmerülő valamennyi költség megfizetése az uralkodó telkek mindenkori tulajdonosát (birtokosát) terheli.

5.4 A bíróság a telki szolgálmat megszüntetheti, korlátozhatja vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az az ingatlan mindenkori birtokosa ingatlanának rendeltetésszerű használatához már nem szükséges.

5.5 A szolgálom megszűnik, ha a jogosult - bár ez módjában állt - tizenöt éven át nem gyakorolta vagy eltúrte, hogy gyakorlásában akadályozzák.

5.6 A telki szolgálom jogügylettel való megszüntetéséhez az uralkodó telkek tulajdonosának a szolgáló telkek tulajdonosához intézett írásbeli lemondó nyilatkozata és a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése szüksége.

#### VI. ZÁRÓ ÉS VEGYES RENDELKEZÉSEK

6.1A Szerződés a Felek általi aláírással lép hatályba.

6.2 A Szerződés csak a Felek közös jóváhagyásával, írásban módosítható.

6.3 Mindkét Fél köteles aláírni minden egyéb és további olyan dokumentumot, amely ésszerű keretek között szükséges vagy megfelelő lehet a jelen Szerződésben meghatározott ügylet teljesítése érdekében, különös tekintettel a másik Fél jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítésére. A Felek visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak, hogy a Szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásához valamennyi, a jogszabály, illetve a Földhivatal gyakorlata szerint megkívánt és szükséges dokumentumokat aláírják, végrehajtják, és valamennyi nyilatkozatot a megfelelő formában és tartalommal feltétel nélkül megtesznek.

6.4 Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése érvénytelennek minősül, ez az érvénytelenség nem érinti a jelen Szerződés bármely további rendelkezésének az érvényességét. Az ilyen érvénytelen rendelkezést a Felek kötelesek olyan érvényes rendelkezéssel felváltani, amely az érvénytelennek bizonyuló rendelkezés helyes jogi jelentéséhez a lehető legközelebb áll.

6.5 A Jogosult köteles megfizetni minden olyan illetéket, díjat és költséget, amely a szolgalmi jogok alapításával kapcsolatos, illetve annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges. Az önkormányzat az Itv. 5.§ (1) bek. b) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben részesül.

6.6 A Felek ezen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a szerződésnek és az ahhoz kapcsolódó okiratoknak az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával és képviselőjükkel az ezen hatóság előtti eljárásban megbízzák a ..... Ügyvédi Irodát (székhely: .....eljáró ügyintézőként: ..... ügyvéd, kamarai azonosító: .....) és egyben jelen okiratban meghatalmazzák. Megbízott a megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Jelen szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése alapján egyben ügyvédi tényvázlatnak és ügyvédi megbízásnak is minősül.

6.7 A Jogosult kéri Budapest Főváros Kormányhivatalának illetékes földhivatalát, hogy a Jogosult cégkivonatát, és a Jogosult képviselőjében eljáró ügyvezető aláírási címpéldányát elektronikus úton szerezze be a cégnyilvántartásból.

6.7 A jelen megállapodás érvényességét, értelmezését, teljesítését, és alkalmazását illetően, a szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország hatályos jogszabályai, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadóak.

Szerződő felek jelen okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Kelt Budapest, 2025.....

---

Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata  
képviseli: Baranyi Krisztina  
polgármester  
mint Kötelezett

Kelt Budapest, 2025 .....

---

Intergal Development Kft.  
képviseli:  
Jurkin Volodimir ügyvezető  
mint Jogosult

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2025. ....  
..... ügyvéd  
székhelye: .....  
kamarai azonosító száma (KASZ): .....