Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

69. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Semmelweis Egyetemmel kötendő megállapodásról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 2018. november 5. napján kelt Kp/937/2018/VI. számú levelében értesítette a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t (a továbbiakban: MNV Zrt.), hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában álló, Budapest IX. kerület, belterület 37419 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX. kerület, Viola utca 37/A, szám alatti, a Budapest IX. kerület, belterület 37418 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX kerület, Viola utca 37/B. szám alatti és a Budapest IX. kerület, belterület 37414 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX kerület, Tűzoltó utca 33/C szám alatti ingatlanok tárgyában adásvételi szerződést kötött a CEDCO Hungary Ingatlanfejlesztő Kft.-vel összesen 1 250 000 000 Ft vételár ellenében.

Az MNV Zrt. az ingatlanok tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási jogával élt, és belépett az adásvételi szerződésbe. Az adásvételi szerződés 6.2. pontja értelmében a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy fejlesztést hajt végre az Ingatlanokon, és azokat vegyes rendeltetésű ingatlanokká alakítja át, amelyben elsősorban szállodát, diákszállót vagy irodaházat alakít ki. A vevő kötelezettsége, hogy az utoljára birtokba adott ingatlan birtokátruházását követő 2 éven belül építési engedélyt és 5 éven belül használatba vételi engedélyt megszerezze, és ezen engedélyeket az Önkormányzat részére bemutassa.

A vevőt fenti fejlesztési kötelezettsége késedelmes teljesítésének esetére mind az építési engedély mind a használatbavételi engedély vonatkozásában késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terheli ingatlanonként havi 5 000 000 Ft, azaz ötmillió forint összegben. A késedelmi kötbér minden megkezdett hónap után megilleti az eladót. A szerződő felek a késedelmi kötbér mértékét mind az építési engedély, mind a használatbavételi engedély megszerzése körében 6-6 hónapban maximalizálták.

Az építési engedély megszerzésének elmulasztása miatt a késedelemre tekintettel az MNV Zrt.-nek az Ingatlanok vonatkozásában mindösszesen 90 000 000 Ft (6 hónap, ingatlanonként 30 000 000 Ft) kötbér fizetési kötelezettsége keletkezett, melynek megfizetésére az Önkormányzat VI/341-3/2021. iktatószámú, 2021. augusztus 21-én kelt levelében hívta fel az MNV Zrt.-t. A fizetési kötelezettségnek a Semmelweis Egyetem (a továbbiakban: Egyetem) tett eleget 2022. augusztus 31-én, egyidejűleg 2 280 329 Ft késedelmi kamatot is megfizetett.

A használatbavételi engedély megszerzésének elmulasztása miatt a késedelemre tekintettel az MNV Zrt.-nek az ingatlanok vonatkozásában mindösszesen 90 000 000 Ft (6 hónap, ingatlanonként 30 000 000 Ft) kötbér fizetési kötelezettsége keletkezett, melynek megfizetésére az Önkormányzat VI/245-1/2024. iktatószámú 2024. augusztus 8-án kelt levelében felhívta az MNV Zrt.-t. Az adásvételi szerződés alapján a Magyar Államot a használatbavételi engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig, minden megkezdett hónap után ingatlanonként havi 5 000 000 Ft összegű késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terheli.

A Nemzeti Egészségügyi és Orvosképzésért Alapítványról, a Nemzeti Egészségügyi és Orvosképzésért Alapítvány és a Semmelweis Egyetem részére történő vagyonjuttatásról szóló 2021.

évi XX. törvény (a továbbiakban: NEOA tv.) 3. számú melléklete tartalmazza azon ingatlanok felsorolását, amelyek 2021. augusztus 1. napjával az Egyetem tulajdonába kerültek, többek között az Ingatlan is a hivatkozott melléklet 16. pontja alapján. A NEOA tv. 5. § (2) bekezdésére tekintettel 2021. december 17. napján az MNV Zrt. és az Egyetem által kötött megállapodás alapján az Egyetem tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartáson 2021. december 20. napján átvezetésre került. Az Egyetem az ingatlanokat az azokat terhelő kötelezettségvállalásokkal együtt szerezte meg, melyre vonatkozóan vállalta, hogy az MNV Zrt.-vel szemben helytáll. Az Egyetemet mindösszesen 90 000 000 Ft kötbér, valamint 4 331 898 Ft *(2025. április 2-éig számolva)* késedelmi kamat fizetési kötelezettség terheli.

Az Egyetem és az Önkormányzat a kötbér kiváltása, a megfelelő kompenzáció biztosítása érdekében tárgyalást folytattak, melynek eredményeként az előterjesztés 2. mellékletét képező megállapodástervezet készült.

A kötendő megállapodás szerint az Egyetem Szentágothai János téri közterületen, valamint a Thaly Kálmán utcában tereprendezési és felújítási tevékenységet (a koncepcióterv, valamint a műszaki leírás és költségbecslés az előterjesztés 3. és 4. melléklete) végez saját költségén. Amennyiben az Egyetem által vállalt határidőre a beruházás kivitelezését nem kezdi meg, az Egyetem kötelezettséget vállal arra, hogy 300 000 000 Ft-ot és annak késedelmi kamatait egy összegben banki átutalással teljesíti, melyből az önkormányzat megvalósítja a műszaki tartalom szerinti beruházást.

A beruházás megvalósulása esetén az Egyetem kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás befejezését követően az önkormányzati közterületen a Beruházás keretében megvalósult vagyonelemek tulajdonjogát térítésmentesen az Önkormányzatra átruházza, melynek térítésmentes tulajdonba vételéhez a Képviselő-testület döntése szükséges.

II. Hatásvizsgálat

A beruházás eredményeként megújul a Szentágothai János téri, valamint a Thaly Kálmán utca. Amennyiben a beruházás kivitelezése a vállalt határidőre nem kezdődik meg, 300 000 000 Ft-ot és annak kamatai esedékessé válnak. A Képviselő-testületi döntés által meghatározott fő sarokpontoknak megfelelően kerül sor az Egyetemmel a megállapodás megkötésére.

III. A végrehajtás feltételei

Az Egyetemmel kötendő megállapodás előkészítését a Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal végzi. A Képviselő-testület által meghatározottak alapján kerül sor a szerződéstervezet megszövegezésére és a további egyeztetésre. A beruházás befejezését követően az Egyetem 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

Reiner Roland
Digitálisan aláírta: Reiner Roland
Dátum: 2025.04.07 18:23:11 +02'00'

Reiner Roland

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szüts Korinna Mária
Digitálisan aláírta: Dr. Szüts Korinna Mária
Dátum: 2025.04.07 18:20:03 +02'00'

Dr. Szüts Korinna
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2025. (II. 20.) határozata
Semmelweis Egyetemmel kötendő megállapodásról

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete Budapest IX. kerület, belterület 37419 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX. kerület, Viola utca 37/A, szám alatti, a Budapest IX. kerület, belterület 37418 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX kerület, Viola utca 37/B szám alatti és a Budapest IX. kerület, belterület 37414 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX kerület, Tűzoltó utca 33/C szám alatti ingatlanok vonatkozásában a CEDCO Hungary Ingatlanfejlesztő Kft.-vel megkötött adásvételi szerződéshez kapcsolódóan, amelyben MNV Zrt. a 2018. december 12. napján kelt MNV/01/62868/5/2018. számú levelében az elővásárlási jogával élt a következő döntést hozza.

2. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a Semmelweis Egyetem (székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 26. adószáma: 19308674-2-44, Intézményi azonosító (FI): 62576, statisztikai számjel: 19308674-8542-563-01,) Szentágothai János téri közterületen, valamint a Thaly Kálmán utcában tereprendezési és felújítási tevékenységet végezzen saját költségén.

3. A Képviselő-testület hozzájárul az 1. pont szerinti adásvételi szerződésben rögzített, az ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély megszerzéséhez kötődő kötbér (90 000 000 Ft és kamatai) összegének 2. pont szerinti beruházással történő kiváltásához.

4. Amennyiben a beruházás kivitelezése Semmelweis Egyetem által vállalt határidőre nem kezdődik meg, a Semmelweis Egyetem kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat részére 300 000 000 Ft-ot és annak késedelmi kamatait egy összegben banki átutalással teljesíti

5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1-4. pontoknak megfelelő megállapodás előkészítésére és megkötésére.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a jegyző

2. melléklet az előterjesztéshez

MEGÁLLAPODÁS

a **Budapest IX. ker. belterület (37414) helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában**

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata** (székhelye: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., törzskönyvi azonosító száma: 735726, adószáma: 15735722-2-43, statisztikai számjele: 15735722-8411-321-01, képviseli: Baranyi Krisztina polgármester) mint jogosult (a továbbiakban: **Önkormányzat** vagy **Jogosult**)

másrészről a **Semmelweis Egyetem** (székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 26. adószáma: 19308674-2-44, Intézményi azonosító (FI): 62576, statisztikai számjel: 19308674-8542-563-01, képviseli: Dr. Merkely Béla rektor és Dr. Pavlik Lívia kancellár) mint átvállaló (a továbbiakban: **Egyetem** vagy **Kötelezett**)

(Jogosult, Kötelezett a továbbiakban együttesen: **Felek,** külön-külön: **Fél**) között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 2018. november 5. napján kelt Kp/937/2018/VI. számú levelében értesítette a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t (a továbbiakban: MNV Zrt.), hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában álló, Budapest IX. kerület, belterület 37419 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX. kerület, Viola utca 37/A, szám alatti, a Budapest IX. kerület, belterület 37418 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX kerület, Viola utca 37/B. szám alatti és a Budapest IX. kerület, belterület 37414 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX kerület, Tűzoltó utca 33/C szám alatti ingatlanok (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**) tárgyában adásvételi szerződést (továbbiakban: **Adásvételi szerződés**) kötött a CEDCO Hungary Ingatlanfejlesztő Kft.-vel összesen 1.250.000.000,- Ft vételár ellenében.

Az Önkormányzat kérte az MNV Zrt. nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanok tekintetében élni kíván-e a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal a megküldött Adásvételi szerződés tartalmának figyelembevétele mellett.
Az MNV Zrt. a 2018. december 12. napján kelt MNV/01/62868/5/2018. számú levelében gyakorolta a Magyar Állam elővásárlási jogát, így belépett az Adásvételi szerződésbe.

2. Felek rögzítik, hogy az Adásvételi szerződés 6.2. pontja értelmében a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy fejlesztést hajt végre az Ingatlanokon és azokat vegyes rendeltetésű ingatlanokká alakítja át, amelyben elsősorban szállodát, diákszállót vagy irodaházat alakít ki.
A vevő kötelezettsége, hogy az utoljára birtokba adott ingatlan birtokátruházását követő 2 éven belül építési engedélyt és 5 éven belül használatba vételi engedélyt megszerezze, és ezen engedélyeket az Önkormányzat részére bemutassa.
A vevőt fenti fejlesztési kötelezettsége késedelmes teljesítésének esetére mind az építési engedély mind a használatbavételi engedély vonatkozásában késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terheli ingatlanonként havi 5 000 000 Ft, azaz ötmillió forint összegben. A késedelmi kötbér minden megkezdett hónap után megilleti az eladót. A szerződő felek a késedelmi kötbér mértékét mind az építési engedély, mind a használatbavételi engedély megszerzése körében 6-6 hónapban maximalizálták.
3. Az építési engedély megszerzésének elmulasztása miatt a késedelemre tekintettel az MNV Zrt.-nek az Ingatlanok vonatkozásában mindösszesen 90 000 000 Ft (6 hónap, ingatlanonként 30 000 000 Ft) kötbér fizetési kötelezettsége keletkezett, melynek megfizetésére az Önkormányzat VI/341-3/2021. iktatószámú, 2021. augusztus 24-én kelt levelében hívta fel az MNV Zrt.-t. A jelen pont szerinti fizetési kötelezettségének 2022. augusztus 31-én az Egyetem eleget tett, egyidejűleg 2 280 329 Ft késedelmi kamatot is megfizetett.
4. A használatbavételi engedély megszerzésének elmulasztása miatt a késedelemre tekintettel az MNV Zrt.-nek az Ingatlanok vonatkozásában mindösszesen 90 000 000 Ft (6 hónap, ingatlanonként 30 000 000 Ft) kötbér fizetési kötelezettsége keletkezett, melynek megfizetésére az Önkormányzat VI/245-1/2024. iktatószámú 2024. augusztus 8-án kelt levelében felhívta az MNV Zrt.-t. Az Adásvételi szerződés alapján a Magyar Államot a használatbavételi engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig, minden megkezdett hónap után ingatlanonként havi 5 000 000 Ft összegű késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terheli.

5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok Magyar Állam javára történő megvásárlására az Egyetem érdekkörében felmerült okból került sor, az Adásvételi szerződésből eredő kötelezettségekről az Ingatlanok megszerzését megelőzően az Egyetem tudomással bírt és ennek tudatában támogatta az Ingatlanok megszerzését. Az Egyetem az Adásvételi szerződésben foglalt határidőn belül – a Felek által ismert körülményekre tekintettel – a használatbavételi engedélyt nem szerezte meg az Ingatlanra vonatkozóan, így a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. az Önkormányzattal szemben 2024. július 19. napja óta késedelemben van.
6. Felek rögzítik, hogy a Nemzeti Egészségügyi és Orvosképzésért Alapítványról, a Nemzeti Egészségügyi és Orvosképzésért Alapítvány és a Semmelweis Egyetem részére történő vagyonjuttatásról szóló 2021. évi XX. törvény (a továbbiakban: NEOA tv.) 3. számú melléklete tartalmazza azon ingatlanok felsorolását, amelyek 2021. augusztus 1. napjával az Egyetem tulajdonába kerültek, többek között az Ingatlan is a hivatkozott melléklet 16. pontja alapján. A NEOA tv. 5. § (2) bekezdése alapján az MNV Zrt. előkészítette a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére alkalmas SZT-140590 számú szerződést (a továbbiakban: **Vagyonátadási szerződés**), amely 2021. december 17. napján megkötésre került és az Egyetem tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartáson 2021. december 20. napján átvezetésre került.
7. Az Egyetem és az MNV Zrt. között 2021. december 17. napján létrejött, az Ingatlanok vagyonjuttatásáról szóló szerződés VII. pontjában az Egyetem tudomásul vette, hogy az Ingatlanokat a VII.1. pontban rögzített kötelezettségvállalásokkal együtt szerzi meg, melyre vonatkozóan vállalta, hogy az MNV Zrt.-vel szemben helytáll.
8. A Felek rögzítik, hogy az I. 4. pont szerinti mindösszesen 90 000 000 Ft kötbér, valamint 4 331 898 Ft *(2025. április 2-ig számolva)* késedelmi kamat fizetési kötelezettség Vagyonátadási szerződés alapján az Egyetemet terheli
9. Felek rögzítik, hogy egymással tárgyalásokat folytattak a használatbavételi engedély késedelmes benyújtása esetére vonatkozó kötbér összegének esetleges kiváltására vonatkozóan arra tekintettel, hogy az Egyetem Ingatlanon folytatott beruházása olyan szakaszba érkezett, amelyben a használatbavételi engedély megszerzésének időpontja reálisan prognosztizálható. A jelen pont szerinti egyeztetéseken elhangzottak alapján Felek az alábbi megállapodást kötik.

II. A jelen Megállapodás tárgya, a Felek jogai és kötelezettségei

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete (…) számú határozata alapján hozzájárul az Ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély megszerzéséhez kötődő kötbér összegének kiváltásához azzal a feltétellel, hogy Kötelezett a jelen Megállapodás 1. számú melléklete szerinti koncepcióterv alapján, a 2. számú melléklet szerinti műszaki tartalommal a 1096 Budapest, (37408) hrsz.-ú Szentágothai János téri közterületen, valamint a Thaly Kálmán utcában tereprendezési és felújítási tevékenységet (a továbbiakban: Beruházás) végez saját költségén bruttó 300 millió Ft értékben.
2. Az Egyetem kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházást az I.4. pont szerinti használatbavételi engedély véglegessé válásától számított hat hónapos határidőre elvégzi.
3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Megállapodás aláírását követően haladéktalanul megkereséssel fordul az MNV Zrt. felé, amelyben tájékoztatja a jelen Megállapodás körülményeiről és lemond az Ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély megszerzéséhez kötődő kötbér összegének MNV Zrt.-vel szemben támasztott eddigi igényének érvényesítéséről jelen megállapodásban foglalt feltételek mentén.
4. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás szerződésszerű teljesítése esetén az Ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély megszerzéséhez kötődő kötbér és annak kamatai tekintetében egymással, valamint harmadik féllel (MNV Zrt.) szemben további követelést nem támasztanak, a jelen Megállapodás szerinti jogviszonyukat rendezettnek és lezártnak tekintik. Amennyiben a Beruházás megvalósítása megkezdődik, de a II. 2. pont szerinti határidőig maradéktalanul nem valósul meg, úgy Felek fenntartják a jogot arra, hogy a II.2. pontban meghatározott határidő módosítása tekintetében egyeztetéseket folytassanak le annak érdekében, hogy Egyetem a jelen Megállapodás céljának maradéktalan megvalósítása érdekében megfelelően teljesíthessen. Felek rögzítik azonban, hogy az egyeztetés eredményeképpen meghatározott határidő nem lehet hosszabb, mint a II.2. pontban meghatározott határidőtől számított hat hónap.
Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Beruházás a II.2. pontban foglalt határidőig nem kezdődik meg, úgy az Egyetem kötelezettséget vállal arra, hogy 30 napon belül az Önkormányzat bankszámlájára (10401196-00029002-00000005) a Beruházás műszaki tartalom szerinti ellenértékének megfelelő összeget, de legfeljebb 300 000 000 Ft-ot egy összegben banki átutalással megfizet azzal a megkötéssel, hogy Önkormányzat a megfizetett összeget kizárólag a Beruházás megvalósítására használhatja fel azzal, hogy 90 napon belül megindítja a közbeszerzési eljárást és a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződés aláírásától

számított egy éven belül megvalósítja a beruházást a jelen megállapodás 2 sz. melléklete szerinti műszaki tartalommal.. Önkormányzat az ezen összeg felhasználására vonatkozó kötelezettségét jelen Megállapodás aláírásával kifejezetten vállalja.
Amennyiben az Egyetem az előző bekezdés szerinti határidőben az ott meghatározott összeget nem fizeti meg az Önkormányzat részére, úgy Önkormányzat jogosult a Beruházást a műszaki tartalomban foglaltaknak megfelelően az Egyetem költségén elvégeztetni oly módon, hogy a Beruházás használatbavételi engedélyének megszerzését követően Önkormányzat a Beruházás költségéről – de legfeljebb 300 000 000 Ft-ról – számlát állít ki az Egyetem részére, amelyet Egyetem köteles megfizetni Önkormányzat részére a számla kiállításától számított 30 napon belül. Felek rögzítik, hogy a számla határidőben történő meg nem fizetése esetén Önkormányzat a Ptk. 6:48. § -a szerinti mértékű késedelmi kamatra jogosult.
A Felek kifejezetten rögzítik, hogy bármilyen jogi úton történő igényérvényesítés kizárólag a jelen pontban foglalt valamennyi lehetőség kimerítését követően jogosultak kezdeményezni.
5. Az Egyetem kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás befejezését követően az önkormányzati közterületen a Beruházás keretében megvalósult vagyonelemek tulajdonjogát térítésmentesen az Önkormányzatra átruházza, az Önkormányzat azokat térítésmentesen tulajdonba veszi, és a Képviselő-testület döntését követően a közterületen megvalósult beruházásokat az Önkormányzat vagyonnyilvántartásában szerepelteti. A Felek megállapodnak abban, hogy a vagyonelemek tulajdonjogának ingyenes átadáshoz kapcsolódó valamennyi anyagi (adó, költség, díj, illetve járulék) terhet az Önkormányzat viseli. Az Egyetem 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 vagyonelemek tulajdonjoga a birtokbaadásról készült jegyzőkönyv kelte napján száll át az Önkormányzat tulajdonába és birtokába, mely naptól az Önkormányzat szedi a Beruházás során megvalósított vagyonelemek hasznait, illetve viseli annak terheit, kockázatát és kárveszélyét.
6. A Felek a Beruházás koncepciótervét (Szentágothai János tér koncepcióterve) az 1. mellékletben, a Beruházás műszaki tartalmát és költségbecslését (Szentágothai János tér fejlesztésének műszaki leírása és költségbecslése) a 2. számú mellékletben rögzítik annak érdekében, hogy a tereprendezés és a fejlesztés tényleges tartalma egyértelműen megállapítható legyen.
7. Az Egyetem vállalja, hogy az MNV Zrt. felé – amennyiben szükséges – kettejük jogviszonyában minden szükséges szóbeli és írásbeli jognyilatkozatot megtesz a kötbérkiváltással összefüggésben.

III. Vegyes rendelkezések

1. A jelen Megállapodás egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem érinti a jelen Megállapodás egyéb rendelkezéseit, azaz a részleges érvénytelenség nem vezet a jelen Megállapodás érvénytelenségére. Ilyen esetben az érvénytelen rendelkezés helyébe, a rendelkezés céljához legközelebbi rendelkezés lép.
2. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.
3. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Megállapodásból eredő együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.
4. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen Megállapodás teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

IV. A jelen Megállapodás létrejötte; irányadó jog

1. Jelen Megállapodás a Felek cégszerű aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Felek a jelen Megállapodást nem egyidejűleg írják alá, úgy a jelen Megállapodás az utolsó aláírás napján jön létre.
2. Jelen Megállapodás a Felek teljes megállapodását tartalmazza. A jelen Megállapodás aláírásával a Felek korábbi megállapodásai hatályukat vesztik. A jelen Megállapodást kizárólag írásban a Felek által aláírt okirattal lehet módosítani.
3. Minden olyan kérdést, amelyet Felek a jelen Megállapodásban nem szabályoznak, annak céljával és a Felek ésszerű gazdasági érdekeivel összhangban kell értelmezni.
4. Jelen Megállapodás vonatkozásában a magyar jog alkalmazandó. Felek a vitás kérdéseket lehetőség szerint békés úton tisztázzák. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely vitás kérdést annak felmerülésétől számított 30 napon belül nem tudnak tárgyalásos úton rendezni, úgy bármelyik Fél az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bírósághoz fordulhat, Felek külön illetékességet nem kötnek ki.
5. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, így különösen az Nvtv., az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.
Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodást elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.
A jelen Megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi:
1. sz. melléklet: Szentágothai János tér fejlesztésének koncepcióterve
2. sz. melléklet Szentágothai János tér fejlesztésének műszaki leírása és költségbecslése

Budapest, 2025. év ….. hó …. nap

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
képv.: Baranyi Krisztina
polgármester
Jogosult

Budapest, 2025. év ….. hó …. nap

Semmelweis Egyetem
képv.: dr. Merkely Béla rektor és Dr. Pavlik Lívia kancellár
Kötelezett

Pénzügyi ellenjegyzés:

Berente Katalin
irodavezető

Szakmai és jogi ellenjegyzés:

Janitz Gergő
irodavezető

Dr. Szüts Korinna
jegyző

3. melléklet az előterjesztéshez

Semmelweis Egyetem
EOK-2
Szentágothai János tér felújítása

TÁJÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓTERV

Megrendelő:
Semmelweis Egyetem
1085 Budapest, Üllői út 26.

Tájépítész tervező:
NSN mérnöki Iroda Kft.
Garten Studio Kft.

Meglévő állapot









Koncepcióterv





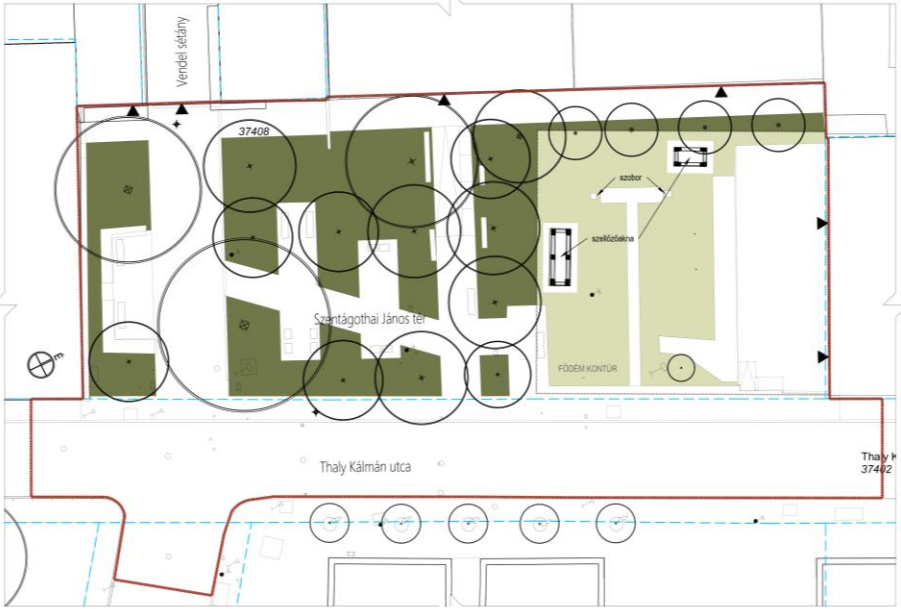






Zöldfelületi idomterv

Övezeti besorolás:
PJK (park jellegű közcélú tér) min. zöld arány 25%
Telek területe: 1.319,5452 m^2

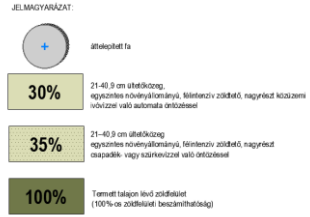




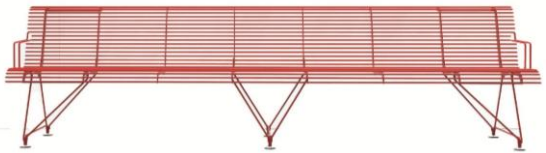
MEGLÉVŐ
Zöldfelületi arány TÉKA szerint:

382,91 m^2 – 100% zöldfelületi borítottság
66,30 m^2 – 30% zöldfelületi borítottság födémen
449,210 m^2 = 34,04%

TERVEZETT
Zöldfelületi arány TÉKA szerint:
374 m^2 – 100% zöldfelületi borítottság
52 m^2 – 30% zöldfelületi borítottság födémen
23 m^2 – 15% zöldfal
449,7 m^2 = 34,08%



Bútor és anyaghasználat



| Metalco – LIBRE 2.0 |



| Vestre - STRIPES |







| Vestre - BLOC |



| Vestre - APRIL |



| Vestre - APRIL |



| TÉGLA |

Látványtervek | FOGADÓTÉR |



Látványtervek | KÖZÖSSÉGI BÚTOR |



Látványtervek | TESCO ELŐTTI TÉRRÉSZ |



Látványtervek | PIHENŐ FELÜLETEK|



Látványtervek | FOGADÓTÉR |



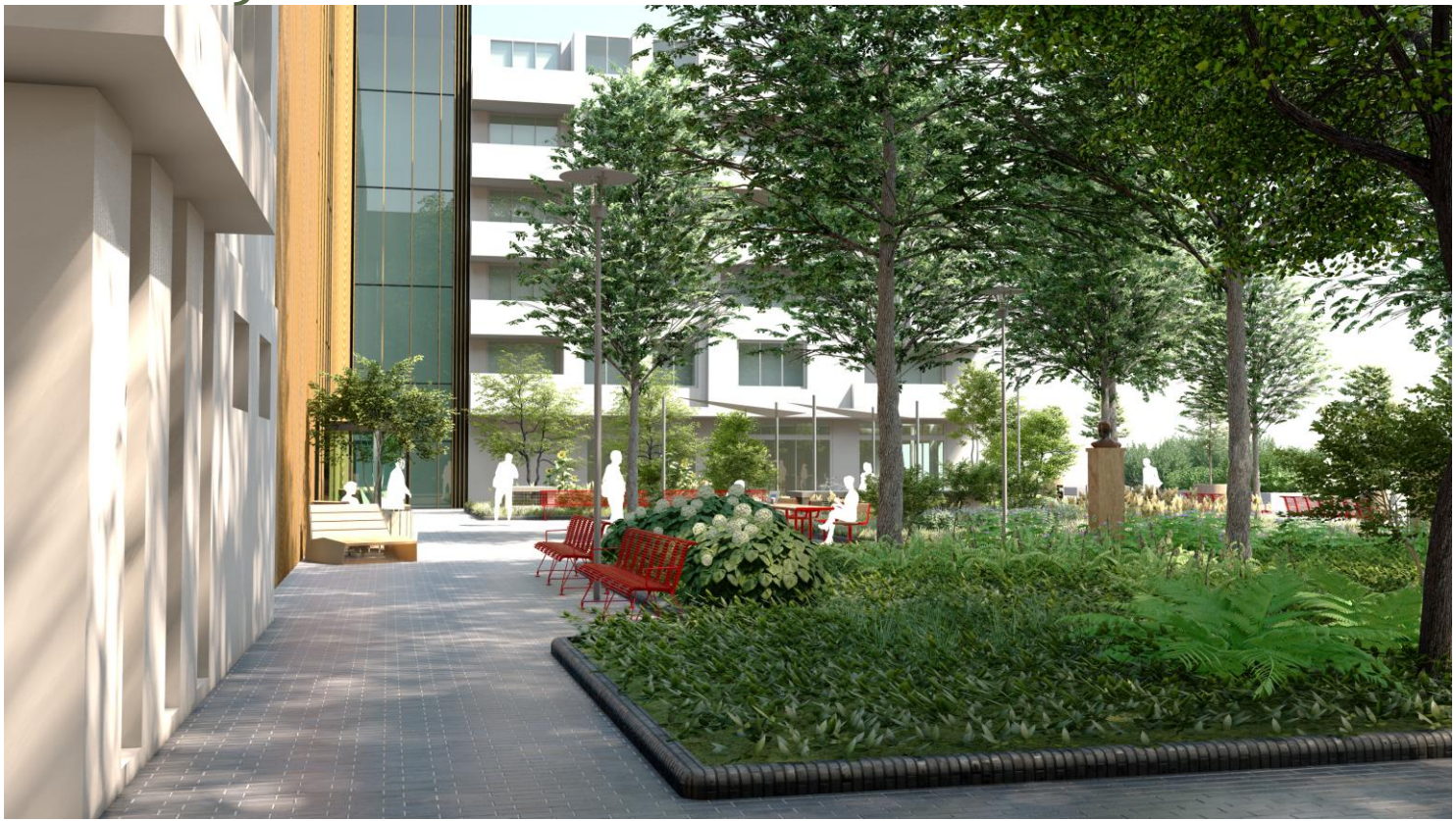
Látványtervek | PIHENŐ TÉR



Látványtervek | KÖZÖSSÉGI PIHENŐ SAROK |



Látványtervek | ÉPÜLETHOMLOKZAT MELLETTI TÉRRÉSZ |



Látványtervek | UTCA FELÖLI TÉRRÉSZ |



Látványtervek | UTCA FELÖLI TÉRRÉSZ |



készült:
Budapest, 2025.03.31.

készítette:
Megyesi Tünde
Szloszjár György
Vastagh Gabriella
Szécsényi Hargita
Lach Bálint

NSN mérnöki Iroda Kft.

Garten Studio Kft.

SEMMELWEIS EGYETEM EOK II.
-SZENTÁGOTHAI JÁNOS TÉR FELÚJÍTÁSA-
1096 Budapest, Szentágothai János tér Hrsz:37408

KONCEPCIÓ TERV

MŰSZAKI LEÍRÁS

Beruházó:		**Semmelweis Egyetem** 1085 Budapest, Üllői út 26.
Megrendelő:		**EB Hungary Invest Kft.** 1107 Budapest, Fogadó utca 4.
Generál tervező:	NSN	**NSN Mérnöki Iroda Kft.** 1026 Budapest, Pasaréti út 122
Tájépítészet:	Garten studio	**Garten Studio Kft**. 1114 Budapest, Bartók Béla út 66. I. em.

Budapest, 2025. április 03.

1. TERVEZÉSI PROGRAM

1.1. Előzmények

A Semmelweis Egyetem új oktatási központot létesít Elméleti Orvostudományi Központ 2. (EOK-2) néven Budapest IX. kerületében. Az „L" alaprajzi kialakítású épület közterületi kapcsolattal rendelkezik a Viola utca és a Tűzoltó utca felé, továbbá főhomlokzata a Szentágothai János térre nyílik. Az Egyetem megállapodást kötött Budapest IX. kerületi Ferencváros önkormányzatával, hogy az EOK-2 projekt megvalósításához kapcsolódóan elvégzi az épület főhomlokzata előtti közterület felújítását. Ezzel együtt a Thaly Kálmán utca térrel szemközti oldalán fekvő meglévő EOK-1 oktatási épület és az új EOK-2 épület közötti közterületen létrehoz egy az egy autómentes gyalogos területet. A tervezés szempontjából lényeges tényező, hogy az érintett közterület alá benyúlik a szomszédos Thaly Kálmán utca 48. szám alatti társasház mélygarázsának egy része, valamint a téren megjelenik két darab szellőző felépítménye.

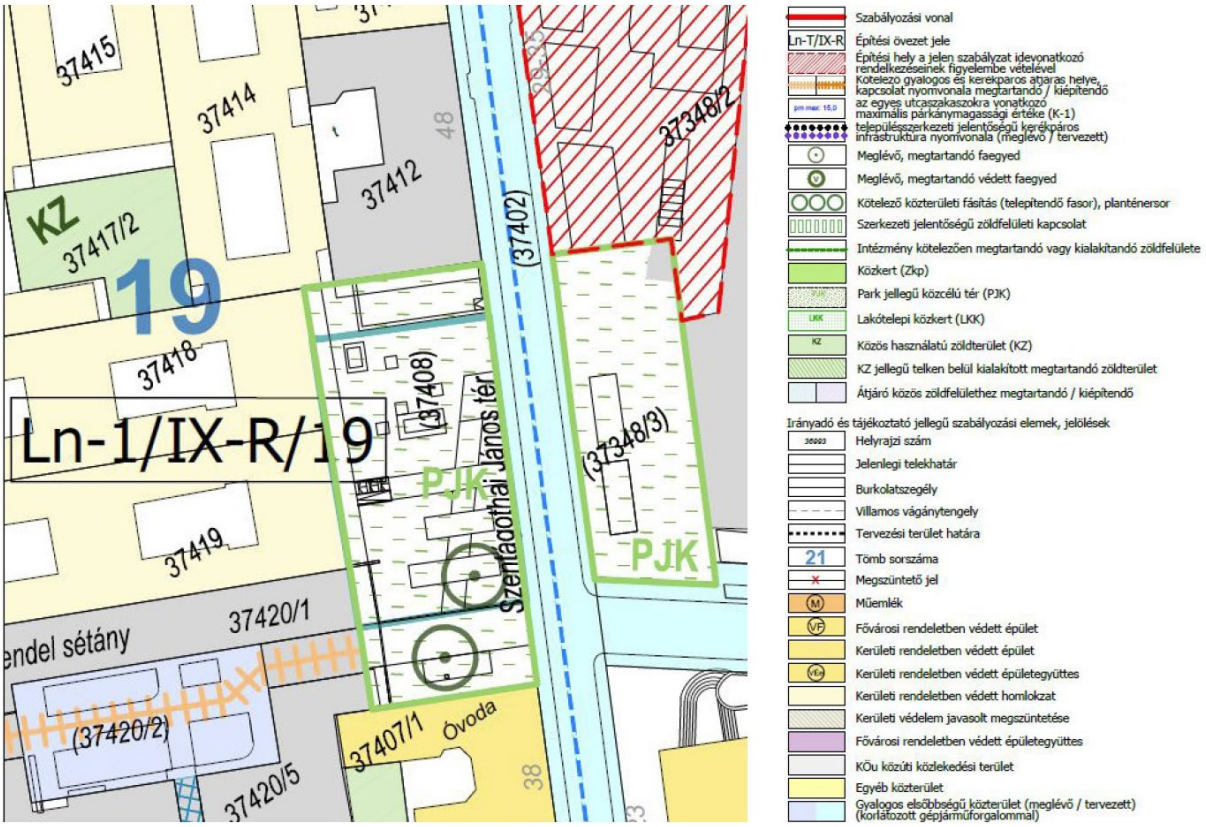
1.2. Helyszíni adatok

A beruházás helyszíne a meglévő EOK-1 és a tervezett EOK-2 épületek közötti, a Thaly Kálmán és a Vendel utcák sarkán lévő Szentágothai János tér és a csatlakozó Thaly Kálmán utca térrel határos szakasza. A teret három oldalról a környező társasházak, valamint a tervezett új oktatási épület határolják le, negyedik oldalról pedig a Thaly Kálmán utca.
A felújítás Budapest IX. kerületének alábbi ingatlanjait érinti:

(34708) Szentágothai János tér – teljes terület
(37402) Thaly Kálmán utca – a Szentágothai térrel határos szakaszon
(37348/3) EOK-1 egyetemi épület előtti térrész – kisebb beavatkozások

A közterületek tulajdonosa Budapest IX. kerületi Ferencváros önkormányzata.

A tervezési terület kiterjedése kb. 1865 m2.



Területi besorolása: PJK – Park jellegű közcélú tér (korlátlan közhasználatú zöldfelület)
-zöldfelület arány: min. 25%, fásítással kialakítva
-2 db meglévő megtartandó védett faegyed (Platanus sp.)

2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A burkolt felületek elrendezése kevésbé szerencsés, mivel a pihenők és járdák kialakításával a zöldfelületek elaprózódtak. Ez sok áttaposásra ad okot, ami a talajtakaró cserjeállomány állapotának leromlásához is vezetett. További burkolatként jelenik meg a mellszobor párhoz vezető mészkő tipegősor mely néhol csorbult, illetve a Tesco üzlet előtt kialakított kiemelt öntött beton burkolat. Ennek állapota rossz, a felvezető lépcső és rámpát szegélyező fal több helyen letörött, felújításra szorul.

A létesítendő EOK-2 épülete előtt a jelenlegi bejárati szint a tér burkolatszintjéhez képest ~60 cm-el magasabban van, az épület előtt húzódó járdához egy rámpa és egy elnyújtott lépcső vezet fel. A zöldfelületeken ezt a szintkülönbséget rézsű hidalja át.

A gyalogos burkolatok vízelvezetése a zöldfelületeken kerül elszikkasztásra, ez alól kivétel a Vendel sétány felé vezető járda, itt hosszanti irányban a zöldfelületek mentén folyóka került kialakításra. A tér egyes részein a csapadékvíz elvezetése problémás, a továbbtervezés során erre különös figyelmet kell fordítani. A téren az áttaposás megakadályozására alacsony (~30 cm magas) öntöttvas kerítéseket helyeztek el, melyek beton pontalapban rögzítettek, a betontestek jelenleg a kopár talajfelszínből kilógnaki. Szintén az áttaposások megakadályozására, alacsony farönk kerítések is megtalálhatók a téren, ez vegyes képet nyújt.
A tér bútorozása a Városszépítő Kft. klasszikus öntöttvas padjaival és székeivel történt. A téren található továbbá egy szintén öntöttvas ivókút és illetve fém hulladékgyűjtők. A tér világítását jelenleg 3 db magasfénypontú kandeláber biztosítja.
A növényzet locsolására szórófejes öntözőrendszer került korábban kialakításra.



A tervezési területen 2 db platánfa (Platanus hispanica), a szabályozási terv szerint meglévő és megtartandó védett faegyed található. Mindkét fára igaz, hogy gyökerei kissé magasan helyezkednek el és kisebb lehordásban állnak, mely egyrészt a csupasz talajfelszín eróziójából adódhat, másrészt a fák környezetében történt új beépítés (Thaly u. 40/a) és a mélyebbre került bejárati szintek kialakításából adódhat. Ezek a fák mind tervezési mind kivitelezési szempontból kiemelt figyelmet igényelnek.
A tervezési területen további jelentős faállományt a kislevelű hársak (Tilia cordata) alkotnak. A városi környezet adottságaihoz képest ezek is jó egészségügyi értékkel bírnak, szép koronaformájú, értékes faegyedek. A leendő EOK-2 épület homlokzata mentén lévő rézsűben jelenleg oszlopos fehér eperfa (Morus sp.) sor húzódik, egészségügyi állapotuk közepes.

Ezeknek feltehetően igen kicsi a gyökérzónájuk, mely az épület és a mélygarázs közé szorul. A meglévő cserjeállomány állapota változó. A kevésbé bolygatott területeken állapotuk jobb, megerősödött tiszafákkal (Taxus sp.) és borbolyasövénnyel (Berberis sp.) találkozhatunk. Azonban a burkolt járdák és kialakított pihenők mentén a cserjék és talajtakarók állapota rossz, az állomány szegényes, jellemzően csak kopár földfelszín maradt a telepítések helyén.

3. TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

Tervezési koncepciónk a meglévő környezet ortogonális térformálási rendszerét követi le, mely kialakításánál törekedtünk arra, hogy a meglévő gyökérzónában történő áttaposásokat, térbeszűküléseket felszámoljuk, biztosítva a főbb közlekedési irányokat. Az átlós áttaposások megszüntetésével egységes, védettebb zöldkezettákat tudtunk létrehozni, melyek növényállománya így egészségesebb és védettebb maradhat.
Ahhoz, hogy ez megtörténhessen, a zöldfelületeket elhúztuk a térfalaktól, és az EOK-1 és EOK-2 épületek előtti teresedéseket, azaz a Thaly Kálmán utca két oldalát egybefogtuk, egy térként kezelve. E cél megvalósításának legfontosabb eszköze a Vendel utcai csomópont és a Thaly Kálmán utca 48. társasház között, a Szentágothai János tér mentén a Thaly Kálmán utcai útpályának mintegy 65 m hosszon a járdaszintbe emelése. Ez a beavatkozás nem csak a kellő szélességű járdaburkolatot biztosítja, hanem biztonságosabb átközlekedést is biztosít a két épület között.
A tervezésnél további célja volt, hogy ne csak a szabályozási tervben előírt kötelező minimális 25% zöldfelületi fedettséget biztosítsuk, hanem hogy megtartsuk a meglévő zöldfelületi borítottságot, mely ebben a kialakítási formában elérhető.

A területet I 3 egységre tudjuk felosztani:

A dél-keleti homlokzatnál **pihenőteret** hoztunk létre, mely egy 3 szintes épített faburkolatú közösségi bútor. Ez az izoláltabb térrészen kialakított pihenőfelület egyrészt esztétikus és természetközeli megjelenésével harmonikusan illeszkedik a környezetbe, barátságos és hívogató atmoszférát teremtve a hallgatók számára. Másrészt multifunkcionalitása miatt ideális hely tanulásra, közösségi életre és pihenésre egyaránt. A különböző szintek lehetőséget adnak kisebb csoportos beszélgetésekre.

A fiatalos közösségi részt tovább erősítheti a javasolt óvoda tűzfalára tervezett homlokzati festés.

A második egységkét a **tér középső szakaszát** tekinthetjük, mely a legzöldebb és a fő közlekedési irányokat biztosítja. Ezen a részen az épület bejárata előtt szabadtéri tanulóteret hoztunk létre, mely tökéletesen alkalmas arra, hogy a diákok egy nagyobb asztalnál összeülhessenek. Emellett az épületek elé pihenőbútorokat helyeztünk ki, mely a fiatalos, modern térhasználatot jól kiegészítik. Az iskola időn kívül pedig ezek az utcabútorok lehetőséget adnak a kártyázásra, sakkozásra a közeli lakosoknak.

Harmadik egységként az **északi zöldkazetta** sávját tekintettük, mely födémen helyezkedik el, így itt nagyméretű lombos fák telepítésére nem volt lehetőség. Ezt a problematikát orvosolva kisméretű bokorfákat telepítettünk és napvitorlás árnyékolórendszert helyeztünk ki a pihenőfelületekhez. Az északi homlokzat alsó részén helyezkedik el a Tesco épülete, melyhez kerékpártárolókat helyeztünk ki, valamint lakossági kérésére ezen a részen a zöldfelülettel rászűkítettünk az átjárásra a pihenőrész és az épület felé vezető út között, ezzel finoman izolálva a lakóházi területet.
A Thaly Kálmán utca kísérő sávjába további kerékpártárolókat helyeztünk ki, valamint a túloldalt levő dézsába ültetett fák mintájára terveztünk be egy kisebb fasort. Mivel ezen a szakaszon futnak a víz -és hírközlési vezetékek, így nagyméretű, talajkapcsolatos fa ültetésére nincs lehetőség.

2.1 Burkolatok és anyaghasználat

Koncepciónk szerint a tervezési területen egységesen szürke árnyalatos téglaburkolatot alkalmazunk, mely helyenként rakásirányt vagy rakásmintát változtat, ezzel segítve a zónakijelöléseket. A zöldkazetták szegélyei is 15 cm-re kielemelt formázott téglából terveztük be. Ez a mértékű kiemelés már elégséges tud lenni az áttaposások megújulásának megelőzésére.
A területen a másik domináns agyag a fa. Ez jelen van a pihenőbútor teljes felületén, valamint a legtöbb utcabútor kényelmes használatát fokozza.

2.2 Utcabútorok

A tér bútorozása karakteresebb, mivel szerettünk volna a klasszikusabb térformálást fiatalos, élénk bútorozással oldani. Így esett a választás a piros színvilágra, mely a tér és az élet színe, így tematikájában is illik a környezethez. Anyagukban fa-fém koombinációk, modern, oldottabb, puhább formavilágot képviselnek.

A koncepció során olyan harmonikusan illeszkedő, könnyen karbantartható és üzemeltethető utcabútorok kerültek betervezésre:

pad – Metalco – LIBRE
forgószék: Vestre - APRIL
asztal: Vestre - APRIL
pihenőbútor: Vestre – BLOCK
planténer: Vestre – STRIPES
kerékpártámasz: Vestre – VROOM
Lámpatest: Hofeka – GLÓRIA
Ivókút: Drinking Fountain Tree UM555 – kettes, normál+AKM.

2.3 Növényalkalmazás

Az újonnan kialakult növényfelületeken nem alkalmazunk gyepfelületeket, mert fenntartásuk nehézkes az árnyékos terület miatt és lehetőséget ad az áttaposásokra. A területen nagy biodiverzitású változatos cserje és évelők kiültetését terveztük. A javasolt cserjefajok alacsony fenntartási igényű, a városi környezetet, a port, légszennyezést jól tűrő fajok, fajták. A tervezett cserjék is alacsony/középmagas, talajtakaró cserjék, amelyek méretük folytán megakadályozzák az áttaposást, de az átlátást biztosítják, így vizuális zárás nem lesz a területegységek között. A reprezentatívabb, kiemelt szakaszoknál változatos színű, formájú növények ültetését javasoljuk. A cserje és évelő kiültetések alatt 5 cm vastag fenyőkéreg őrlemény telepítése szükséges, a későbbi gyomosodás meggátlására és a kiszáradás lassítására.

Budapest, 2025.április 3.

.....

Szloszjár György
K/1 01-5061

Semmelweis Egyetem - KÖLTSÉGBECSLÉS

Szentágothai János tér rendezése - DESIGN and BUILD

			EA	ED	A	D
TERVEZÉSI MUNKÁK						
Koncepció terv, Jóváhagyási terv, Kiviteli terv	1	kltg	0	36 675 000	-	36 675 000
KERTÉSZETI és ÚTÉPÍTÉSI MUNKÁK						
Telek teljes területe	1320	m2				
Faátültetés	1	kltg		47 500 000		47 500 000
Tervezett zöldfelület (Növénytelepítés - BECSÜLT!)	525	m2	25 000	15 000	13 125 000	7 875 000
Tervezett teljesértékű zöldfelület	374	m2				
Tervezett zöldfelület födémen	151	m2				
Tervezett zöldfal felülete	23	m2	9 500	55 000	218 500	1 265 000
Tervezett térkőfelület (téglaburkolat)	1217	m2	9 500	9 500	11 561 500	11 561 500
Útburkolat	287	m2				
Járdaburkolat	240	m2				
Térburkolat téren	690	m2				
Íves tégla szegélykő - BECSÜLT!	180	fm	9 800	19 900	1 764 000	3 582 000
Meglévő állapot elbontása	1	kltg	600 000	1 500 000	600 000	1 500 000
Földmunka, füvesítés, tereprendezés	1	kltg	3 000 000	5 000 000	3 000 000	5 000 000
Kiemelt útpálya építése	1	kltg	4 500 000	5 000 000	4 500 000	5 000 000
UTCABÚTOROK						
Metalco - LIBRE 2.0	6	db	348 000	85 000	2 088 000	510 000
Vestre - STRIPES	10	db	310 000	45 000	3 100 000	450 000
Vestre - BLOC	4	db	420 000	45 000	1 680 000	180 000
Vestre - APRIL (szék)	14	db	290 000	160 000	4 060 000	2 240 000
Vestre - APRIL (asztal)	6	db	550 000	120 000	3 300 000	720 000
Napvitorla	2	db	3 500 000	700 000	7 000 000	1 400 000
Lépcsős pihenő (közösségi bútor - Vendel stny.)	1	db	8 000 000	3 500 000	8 000 000	3 500 000
Kerékpártámasz	14	db	365 000	90 000	5 110 000	1 260 000
Ivókút (rm.)	1	db	620 000	560 000	620 000	560 000
Szobrok áthelyezése	2	db	550 000	750 000	1 100 000	1 500 000
Fém-fa hulladékgyűjtő	3	db	90 000	35 000	270 000	105 000
EGYÉB						
Falfestmény (gólyák)	2	db	1 300 000	4 000 000	2 600 000	8 000 000
Öntöttvas faveremrács	1	db	1 200 000	400 000	1 200 000	400 000
Kandeláber	5	db	952 000	950 000	4 760 000	4 750 000
Automata öntözőrendszer	1	kltg	4 000 000	7 000 000	4 000 000	7 000 000
Összesen (nettó Ft):					*83 657 000*	*152 533 500*
Mindösszesen (Nettó Ft):					**236 190 500**	
Áfa (27%):					*63 771 435*	
Mindösszesen bruttó (Ft):					**299 961 935**	