TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (székhelye: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., törzskönyvi azonosító száma (PIR): 735726, statisztikai számjele: 15735722-8411-321-01, adószáma: 15735722-2-43, államháztartási egyedi azonosítója (ÁHTI): 745280, bankszámlaszáma: 10401196-00028977-00000005, képviseli: Baranyi Krisztina polgármester, a továbbiakban: „**Önkormányzat**”),

másrészről az

INFORG Ingatlanforgalmazó, Hasznosító és Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1027 Budapest, Csalogány u. 23., cégjegyzékszáma: 01-10-041065, adószáma: 10213492-2-41, statisztikai számjele: 10213492-6820-114-01, bankszámlaszáma: ……, képviseli: ……, a továbbiakban: „**Beruházó**”)

(a továbbiakban külön-külön: „**Fél**”, együtt: „**Felek**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

I. A szerződés célja, előzmények

1. Jelen szerződés célja, hogy a Felek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: „**Méptv.**”), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „**Korm. rend.**”) 56/A. § alapján a Beruházó által tervezett, II.1. pontban körülírt beruházás városfejlesztési és infrastrukturális feltételeinek megvalósítása érdekében rögzítsék szándékaikat, a megvalósításhoz kötődő kötelezettségeiket és a közcélú beruházások végrehajtását, megvalósítva ezzel a Beruházó és az Önkormányzat településrendezési, illetve településfejlesztési céljait.

2. A Felek közös érdeküknek tekintik, hogy a II.1. pontban meghatározott beruházás és az ahhoz kapcsolódó fejlesztések a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően biztosítsák a közlekedés forgalmi rendjét, beleértve a vállalt Közterületfejlesztési beruházási feladatokhoz tartozó parkolást, a zöldfelületek kialakítását, betartva a jelen Szerződésben foglaltakat. Felek rögzítik, hogy Beruházó a jelen Szerződésben meghatározott konkrét kötelezettségvállaláson, beleértve a kifejezetten meghatározott infrastruktúra fejlesztéseken túl további fejlesztésekre vagy kötelezettség teljesítésére nem köteles.

3. A Beruházó a jelen Szerződés szerinti infrastruktúra-fejlesztést a saját gazdasági igényei (a létrejövő lakóház megközelíthetőségének és működőképességének biztosítása, valamint a Beruházó által meghatározott üzletpolitikai feltételek szerinti üzemeltetése) érdekében hajtja végre. A létrehozott közterületi infrastruktúrát közterületi jellegénél fogva a Beruházó a vállalkozása körében – annak az Önkormányzat részére történő ingyenes átadását követően – maga is használni fogja, de azok üzemeltetése már Önkormányzati költség és feladat.

4. Beruházó a jelen Szerződés megalapozásához a Korm Rend. 19. § szakaszában előírt telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: „**Telepítési Tanulmányterv**”) benyújtotta, mely jelen Szerződés 1. számú mellékletét képezi.

II. Tulajdonviszonyok, jogszabályi háttér

1. Beruházó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa a **1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 16.** szám alatti, **38257/10 hrsz.** alatt található ingatlannak (a továbbiakban: „**Ingatlan**"), amelyen Beruházó szándéka szerint 78%-ban lakó funkciójú, a közterületek felőli földszinteken kiadható helyiségekkel (kereskedelem, szolgáltatás) rendelkező ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani a Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerinti paraméterekkel (a továbbiakban: „**Beruházás**").

2. Az Ingatlan által érintett terület beépítésére a 34/2017. (XII. 22.) számú, a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: „**KÉSZ**") szabályai és a vonatkozó jogszabályok az irányadók. Felek rögzítik, hogy a jelenleg hatályos KÉSZ módosítása folyamatban, a készülő településterv véleményezési szakaszban van, így a Beruházó által készített Telepítési Tanulmányterv, valamint jelen Szerződés ennek figyelembevételével került elkészítésre, illetve megkötésre.

3. A Beruházás megvalósíthatósága érdekében a Beruházó által szükségesnek ítélt beépítési és egyéb paramétereket a jelen Szerződés és annak mellékletei, így különösen az 1. számú mellékletként csatolt Telepítési Tanulmányterv tartalmazza, mely elfogadása esetén az alapját képezi a KÉSZ módosításának, a jelen folyamatban lévő KÉSZ módosítás elfogadását követően indítandó új településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárásban.

III. Beruházó kötelezettségvállalásai

1. Beruházó vállalja, hogy a Beruházáshoz kapcsolódóan, a szomszédos ingatlanok vonatkozásában a jelen Szerződés 2. számú mellékletében meghatározott beruházásokat, illetve közterületfejlesztéseket (a továbbiakban együtt: „**Közterületfejlesztés**") az érintett mellékletben foglalt feltételeknek megfelelőn megvalósítja. Beruházó a Közterületfejlesztést saját költségén, a piaci és a jogszabályi környezet, valamint a Beruházás építési engedélyének függvényében úgy köteles megvalósítani, hogy a műszaki átadás-átvételi eljárás sikeres lezárására legkésőbb a Beruházás utolsó ütemére kiadott, végleges használatbavételi engedély kézhezvételéig sor kerüljön. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Közterületfejlesztés megvalósítása előfeltételeként a Máriássy út folytatásaként kialakítandó jövőbeni közúthoz az Önkormányzat köteles a szükséges területet biztosítani és az út telket kialakítani és azt a Beruházó részére a kivitelezés érdekében munkaterületként átadni. Felek megállapodnak, hogy a területet az Önkormányzatnak legkésőbb 2028. március 31-ig ezt biztosítania kell.

2. Feltéve, hogy az Önkormányzat teljesítette a III/1. pontban foglalt és a Közterületfejlesztéssel kapcsolatos kötelezettségeit az erre nyitva álló határidőben és amennyiben Beruházó olyan okból, amiért felelős a Közterületfejlesztést a III.1. pontban meghatározott határidőt követő 120 (százhúsz) napon belül sem valósítja meg teljeskörűen, úgy késedelmi kötbért (a továbbiakban: „**Késedelmi Kötbér**") köteles fizetni a III/1. pontban foglalt határidő lejártát követő 121. (százhuszonegyedik) naptól kezdődően, melynek mértéke 5.000.000,- Ft/nap, azaz ötmillió forint/nap. A Késedelmi Kötbér maximális mértéke 100.000.000,- Ft, azaz százmillió forint.

3. Az Ingatlan jelenleg kizárólag délről, a Forinyák Géza utca felől megközelíthető, az Ingatlan közterületi kapcsolatainak javítását a tervezett beköltöző lakosságszám indokolja. A Beruházással járó, tervezett beépítés szükségessé teszi a terület északi megközelítésének biztosítását és a gyalogos-kerékpáros infrastruktúra fejlesztését, melyhez kapcsolódóan Beruházó kötelezettségeit a jelen szerződés és annak mellékletei kifejezetten és teljeskörűen rögzítik.

…….	…….	…….
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	INFORG Zrt.	dr. Biró Zsófia
képviseli: Baranyi Krisztina polgármester Önkormányzat	képviseli: …….. Beruházó	(KASZ: 36079262) ellenjegyző ügyvéd

4. A beköltöző lakosok humáninfrastruktúra igényeinek kielégítésére a jelenlegi kerületi kapacitás nem elegendő, így ennek bővítése indokolt. A megnövekedett lakosságszám miatti humáninfrastruktúra bővítését az Önkormányzat valósítja meg, melynek kapcsán Beruházó 600.000.000,- Ft, azaz hatszázmillió forint összegű hozzájárulást (a továbbiakban: „**Hozzájárulás**") fizet az Önkormányzat részére az Önkormányzat 10401196-00028977-00000005 számú számlájára történő banki átutalással az alábbi fizetési ütemezés szerint, amennyiben a jelen Szerződés kikötéseinek és a Telepítési Tanulmánytervnek megfelelő építési paraméterek elfogadására sor kerül a településrendezési eszközök módosításával.

5. A III.4. pontban rögzített feltétel teljesülése esetén a Beruházó a Hozzájárulás összegét három egyenlő részletben fizeti meg az Önkormányzat részére az alábbiak szerint:

   1. részlet: a Telepítési Tanulmánytervnek az Önkormányzat képviselőtestülete általi elfogadását és az az alapján indított és elfogadott, új KÉSZ módosítás hatálybalépését követő 15 napon belül 200.000.000,- Ft, azaz kettőszázmillió forint összeg;

   2. részlet: a Beruházásra kiadott, a Beruházó vagy jogutódja által kezdeményezett végleges építési engedély kézhezvételét követő 15 napon belül további 200.000.000,- Ft, azaz kettőszázmillió forint összeg;

   3. részlet: a Beruházás utolsó ütemére kiadott, végleges használatbavételi engedély kézhezvételét követő 15 napon belül további 200.000.000,- Ft, azaz kettőszázmillió forint összeg, amennyiben az Önkormányzat határidőben és szerződésszerűen teljesítette a Közterületfejlesztéssel kapcsolatos kötelezettségeit. Amennyiben ez nem történt meg legkésőbb a Beruházás első ütemére szóló végleges Használatbavételi engedély kiadásáig, akkor ezen részlet összege az Önkormányzat Közterületfejlesztési kötelezettsége teljesülését követően kiépíthető közterület műszaki átadás-átvételének lezárulását követő 15 (Tizenöt) napon belül válik esedékessé.

6. Amennyiben a Beruházó a Hozzájárulás megfizetésére vonatkozó kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, akkor a fennálló tartozás összege után a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**") szerinti, vállalkozások közötti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

7. A Hozzájárulás összegének kiszámítására a Telepítési Tanulmánytervben megadott, tervezett lakosságszám alapján került sor. A fentiek alapján megállapítható, hogy a Méptv. 92. § (6) bekezdésében foglalt feltételek igazoltak.

8. Az Önkormányzat a Hozzájárulás összegét elkülönítetten kezeli, és a Méptv. 92. § (7) bekezdés a) pontjának megfelelően az összeg felhasználása vonatkozásában elszámol a Beruházó felé a Beruházás utolsó ütemére kiadott, végleges használatbavételi engedély kézhezvételét követő 2 (kettő) éven belül.

IV. Az Önkormányzat vállalásai és kötelezettségei

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan hatályos beépítési paramétereit a KÉSZ határozza meg, melynek 1. melléklete alapján az Ingatlan a Vi-1/IX-V/47/E-3 építési övezetbe sorolt, 3. melléklete alapján a kialakítható legkisebb telekterület 10 000 m^2, beépítési határértékei a következők: szintterületi mutató általános bruttó maximum: 2,5 m^2/m^2, szintterületi mutató parkolás maximum: 0,85 m^2/m^2, terepszint feletti beépítés mértéke maximum: 50 %, terepszint alatti beépítés mértéke maximum: 50%, zöldfelületi mutató minimum 35%, épületmagasság maximum: 16 m. A KÉSZ felülvizsgálata és a területre vonatkozó új, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: „**KÉSZ 1.**") elfogadása folyamatban van. A

KÉSZ 1. tervezete alapján az Ingatlan a VH/Vi-1/47E-3 építési övezetbe sorolt, a kialakítható legkisebb telekterület 10 000 m^2, és beépítési mutatói a következők szerint alakulnának: Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 2,0 m^2/m^2, Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,5 m^2/m^2, Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 65 %, Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%, A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 35%, Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke 15 m.

2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a KÉSZ 1. tartalmának az Ingatlanra vonatkozó módosításához szükséges eljárást a KÉSZ 1. elfogadása után, a lehető leghamarabb megindítja, valamint az előírásoknak megfelelően lefolytatja a következő módon, annak érdekében, hogy a Beruházó által készített és benyújtott Telepítési Tanulmánytervnek megfelelő beépítési és egyéb paraméterek szerint a KÉSZ 1. módosításra kerüljön az alábbiak szerint::

   - a VH/Vi-1/47E-3 építési övezet beépítési paraméterei a KÉSZ 1. 4. mellékletében: Telek kialakítható legkisebb területe 10 000 m^2, Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 2,5 m^2/m^2, Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1 m^2/m^2, Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %, Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%, A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 35%, Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke „építési hely 1” esetében 19,5 m „építési hely 2” esetében 32,5 m;

   - építési hely megváltoztatása (építési hely 1, építési hely 2) a Telepítési Tanulmánytervnek megfelelően (Az elő-, oldalkertre, az építési helyre, valamint a telekalakításra vonatkozó rajzi elemek a javasolt szabályozási koncepció tervlapján kerültek bemutatásra.

   - a KÉSZ 1. 3. mellékletben a VH/Vi-1/47E-3 építési övezetben megengedetté teszi a lakó funkció elhelyezését, a lakófunkció arányát 78%-ban határozza meg az állami főépítészi eltérés lehetőségét kérve;

   - a VH/Vi-1/47E-3 építési övezetben minden 30 m^2 telekterület után legfeljebb 1 lakás helyezhető el;

   - az Ingatlanra vonatkozó építési övezeteket a szabályozási vonalakat az 1. számú melléklet – Telepítési Tanulmányterv szerint alakítja;

   - a 38278/10 hrsz-ú ingatlant közterületi besorolásban tartja.

   Az Önkormányzat vállalja, hogy a Méptv. 92. § (5) bekezdésére tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár. Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a véleményezési szakasz megindulása előtt a teljes tervi munkaanyagba betekintést enged a Beruházó részére, hogy az azt áttekinthesse és a Telepítési Tanulmánytervtől való esetleges eltérés esetén azt jelezze. Ezen beruházói észrevétel megtételére az Önkormányzat legalább 5 (öt) munkanapot biztosít Beruházó részére. Az Önkormányzat a véleményezési szakasz során érkezett eltérő véleményeket és a szükséges tervi módosításokat a Beruházóval ismerteti.

3. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy az Ingatlanon és a Közterületfejlesztéssel kapcsolatosan lefolytatandó tervezési és építési munkák tekintetében a Beruházó által megindítandó építési és egyéb engedélyezési eljárás során az engedélyek megszerzése érdekében esetlegesen szükséges nyilatkozatokat és cselekményeket a lehető legrövidebb, ésszerű határidőn belül megteszi, az engedély megszerzése tekintetében a vonatkozó jogszabályok által meghatározott, szükséges és

lehetséges mértékben segíti a Beruházót.

4. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a Beruházó által kért adatszolgáltatást a Közterületfejlesztéssel kapcsolatosan lefolytatandó tervezési és kivitelezési munkákkal kapcsolatosan Beruházó részére ésszerű határidőn belül biztosítja és a szükséges mértékben együttműködik a Beruházóval.

5. Az Önkormányzat köteles a Közterületi fejlesztéshez szükséges ingatlanok építési munkaterületként való átadására a Beruházó által a kivitelezési munkák megkezdése előtt legalább 30 nappal előbb megküldött írásbeli kérésére. Beruházótól az Önkormányzat a munkaterület részét képező közterület használatáért díjat nem követel és az esetlegesen szükséges kerületi közutakra vonatkozó behajtási engedélyeket biztosítja a Beruházó részére.

6. A Máriássy út folytatásaként kiépítendő Közterületfejlesztéshez az út telek kiszabályozását és munkaterületként való biztosíthatóságát az Önkormányzat legkésőbb 2028. március 31-ig megteremti.

V. A Közterületi fejlesztésekre vonatkozó rendelkezések

1. Felek rögzítik, hogy a Beruházónak az általa vállalt 2. számú melléklet szerint Közterületfejlesztés tekintetében a kivitelezés megkezdése előtt engedélyes, majd kiviteli tervet kell készítenie tételes költségvetéssel, amelyet előzetesen egyeztetni szükséges az Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat képviseletében eljáró, a közterületek kezelésével kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket gyakorló, továbbá a szerződés teljesítésének ellenőrzésére és igazolására jogosult harmadik személlyel (Önkormányzat részéről az erre kijelölt személy: Városüzemeltetési Iroda vezetője, e-mailcím: varosuzem@ferencvaros.hu, telefonszám: +36 1 215 1077) Önkormányzat az egyeztetésben való közreműködést, illetve a szükséges hozzájárulás kiadása során együttműködésre köteles. Az Önkormányzat a benyújtott engedélyes, illetve kiviteli tervről annak kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) munkanapon belül nyilatkozik, e határidőn belül hiánypótlásra hívhatja fel a Beruházót. A Beruházótól a jelen szerződésben, illetve a mellékleteiben rögzítetten túli többlet műszaki tartalom teljesítése nem követelhető.

2. A Beruházó által megvalósításra kerülő és önkormányzati tulajdonba átadandó tételekről a jelen Szerződés 3. számú melléklete szerinti átadás-átvételi jegyzéket kell készíteni. Az átadott területek, műtárgyak, rendszerek (Közútfejlesztési beruházás tárgyai) átvételéért és üzemeltetéséért az Önkormányzat felelős. Az üzemeltetéssel és karbantartással kapcsolatosan Beruházót semmilyen kötelezettség sem terheli.

3. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a Pékerdő utca és a Forinyák Géza utca, azaz a már jelenleg is létező, közterületfejlesztéssel érintett, Ingatlant határoló utcák közvilágítását érintően Beruházót közvilágítás kiépítési kötelezettség a Közterületfejlesztési kötelezettség keretében nem terheli. Beruházót nem terheli továbbá semmilyen közlekedésfejlesztési tanulmány készítése és kötelezettségei nem terjednek túl az Ingatlannal határos a jelen szerződés és mellékletei által meghatározott konkrétan meghatározott Közterültfejlesztési feladatokon túl.

4. Jelen Szerződés lezárásának előfeltétele a III. pontban foglaltak teljesítése, valamint a Közterületfejlesztés átadásának tényéről felvett birtokbaadási jegyzőkönyv, melyben az Önkormányzatot a Városüzemeltetési Iroda irodavezetője képviseli. A birtokbaadás feltétele az elvégzett közterületi fejlesztésekre vonatkozó megvalósulási dokumentáció Beruházó általi átadása. A Közútfejlesztési beruházás tárgyait és elemeit az Önkormányzat köteles Beruházótól átvenni.

5. Beruházó vállalja, hogy a Beruházás megvalósulásának lezárásakor a jelen szerződés kikötései szerinti Közterületfejlesztési fejlesztések körébe tartozó értéknövelő beruházásokat térítésmentesen

átadja az Önkormányzat tulajdonába, melyre vonatkozóan külön megállapodást köt az Önkormányzattal.

6. A jegyzőkönyv helyrajzi számonként tételesen tartalmazza az átadott vagyonelemeket, értékkel feltüntetve a jelen Szerződés 3. számú melléklete szerinti tartalommal.

7. Beruházó nyilatkozik, hogy a térítésmentesen átadásra kerülő közterületfejlesztésekhez kapcsolódóan felmerült költségek tekintetében ÁFA levonási joggal él, s a közterületfejlesztések Önkormányzat részére történő térítésmentes átadása nem minősül az ÁFA tv. 11. § (1) bekezdése szerinti termékértékesítésnek, így a Beruházót a térítésmentes átadással kapcsolatban sem áfafizetési kötelezettség, sem számlaadási kötelezettség nem terheli, mert a közterületfejlesztéseket a saját gazdasági igényei érdekében – lásd I.3. pont – hajtja végre, és áfaköteles gazdasági tevékenységek keretében fogja hasznosítani a Beruházásnak, annak megközelíthetőségéhez és üzemeltetéséhez szükséges részeként. A Beruházással kapcsolatban az Önkormányzatot semmilyen térítési kötelezettség nem terheli, bármilyen esetlegesen felmerülő ÁFA-fizetési kötelezettséget a Beruházó visel.

8. Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és a hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.

9. Felek megállapodnak, továbbá, hogy amennyiben bármely olyan hatósági előírásra kerülne sor a Közterületfejlesztési beruházások megvalósítása során, ami nem képezi részét a Beruházó által vállalt kötelezettségeknek és költségeknek, akkor a felek egyeztetnek ezen feladatok Önkormányzat általi elvégzéséről vagy önkormányzati költségen történő finanszírozásáról. Ebben az esetben Beruházó és az Önkormányzat arról is megállapodhatnak, hogy ezen költségekkel csökkentik a III. pontban szabályozott humáninfrastruktúra hozzájárulás összegét, azaz átcsoportosítják a szükséges összeget a Közterületfejlesztési beruházási kötelezettségen túlmutató, de hatóság által előírt költségek fedezetére. Ezen többletkötelezettségekről való megállapodás hiányában Beruházó nem köteles az érintett Közterületfejlesztési munkarész teljesítésére és így e tekintetben a késedelme is kizárt. Amennyiben nem jön létre a felek között megállapodás, de a Beruházás megvalósításának, így pl. az építési engedély vagy használatbavételi engedély kiadásának hatóság által előírt előfeltétele a Beruházó által vállalt Közterületfejlesztési beruházási kötelezettségen túlmutató hatósági elvárás, akkor Beruházó jogosult a III. pontban előírt humáninfrastruktúra hozzájárulásba beszámítani ezen igazolt többletköltségeket, bemutatva az összes releváns dokumentumot az Önkormányzat részére. A beszámítás alapját képező többletköltséget a Beruházó tételes dokumentációval igazolja, a beszámításra az összeg Önkormányzat általi írásbeli elismerését követően kerülhet sor.

10. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beruházót közműkiváltási, illetve közműáthelyezési kötelezettség nem terheli. A Máriássy utca vonalában kialakítandó új közterület kialakításához szükséges közművek kiépítése, azaz a közvilágítás és a csapadékelvezetés kiépítéséhez szükséges közművek, valamint a Beruházás közvetlen közműbekötései a Beruházó feladatát képezik.

VI. Vis maior

1. A „Vis Maior” olyan eseményt jelent, (i) amelynek bekövetkezése a Felek akaratától független, és (ii) azt az adott Fél a Szerződés megkötését megelőzően alapvetően nem láthatta előre, vagy arra nem készülhetett fel, és (iii) amelyet, miután bekövetkezett, az adott Fél alapvetően nem kerülhetett el, vagy nem volt képes ellenőrzése alá vonni, és (iv) amelynek bekövetkezése alapvetően egyik Félnek sem tulajdonítható, és (v) amely a Vis Maiort elszenvedő Fél szerződésszerű teljesítését lehetetlenné teszi. A Felek nem esnek késedelembe, illetve nem szegik meg jelen Szerződést olyan mértékben,

amely mértékben Vis Maior akadályozza meg őket a jelen Szerződésből eredő kötelezettségeik teljesítésében (kimentés).

VII. Záró rendelkezések

1. Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerült, jogszabály által alátámasztott észrevételek tükrében jelen Szerződést ismételten áttekintik, szükség szerint módosítják a jogszabályok kötelező előírásainak megfelelően. Felek a végrehajtandó változtatásokra kötelezettséget vállalnak, egyben kötelezettséget vállalnak a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetés végrehajtására. Minden olyan változtatás esetén, mely a jelen szerződés szerinti, illetve az Önkormányzat részére benyújtott Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési és egyéb paramétereket hátrányosan érintik, felek kötelesek a jelen szerződést a változtatásokhoz igazodóan módosítani és az abban vállalt kötelezettségeket felülvizsgálni. Abban a nem várt esetben, ha bármely okból a településrendezési eszközök módosítása az Ingatlanon a lakó rendeltetés, illetve annak mértékét illetően a 78% lakórendeltetés nem teszi lehetővé, vagy a Telepítési Tanulmánytervben meghatározott beruházási cél, beépítési határértékek nem tudnak megvalósulni felek egyeztetnek a jelen szerződés módosításáról. Felek megállapodnak, hogy amennyiben megállapodni nem tudnak a jelen szerződés mindkét fél által kölcsönösen elfogadható tartalmú módosításáról az azt követő legkésőbb 30 (harminc) napon belül, hogy bármelyik fél tudomást szerzett a VII.1 pontban foglaltak szerint felmerült módosítás szükségességéről és erről tájékoztatta hivatalosan írásban a másik felet (továbbiakban: Értesítés), akkor a jelen Szerződés és az abban vállalt valamennyi kötelezettség minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik (bontó feltétel) az Értesítés másik fél általi kézhezvételétől számított 31. (harmincegyedik) napon, kivéve, ha a felek a rendelkezésre álló 30 (harminc) napos egyeztetési időszakon belül megállapodnak a jelen szerződés módosításáról és így a bontófeltétel megszüntetéséről. Ebben az esetben sem a III. pont szerinti humáninfrastruktúra fejlesztési hozzájárulás, sem a Közterületfejlesztési beruházás nem terheli a Beruházót.

2. Felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben az Önkormányzat legkésőbb 2028. március 31-ig nem tudja kialakítani a Máriássy utca folytatásához szükséges közterületet az út kialakításához, akkor felek kötelesek a Beruházás megvalósításához szükséges feltételekről egyeztetni és az Önkormányzat köteles Beruházóval együttműködni és a jelen szerződést módosítani. Önkormányzat tudomással bír arról, hogy ezen helyi közút kiépítése a Beruházás szempontjából szükséges.

3. Jelen Szerződés kizárólag írásban módosítható. Amennyiben jelen Szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, vagy azzá válna, úgy az nem érinti a Szerződés egyéb részeinek érvényességét, kivéve, ha az érvénytelen rendelkezés nélkül a Felek a Szerződést nem kötötték volna meg. Ez utóbbi esetben a Felek kötelesek mindent elkövetni annak érdekében, hogy az érvénytelen rendelkezés helyébe annak célkitűzésével azonos, érvényes rendelkezés lépjen.

4. Felek megállapodnak, hogy minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen Szerződés alapján megteendő vagy megtehető, magyar nyelven, írásban kell megtenni a Felek jelen pontban meghatározott képviselői részére, és akkor minősül jelen Szerződés alkalmazásában közöltnek, ha azt személyesen, vagy futárszolgálat útján, vagy ajánlott, tértivevényes postai küldeményként, illetve e-mail útján küldték el azzal, hogy jelen Szerződés e-mail útján joghatályosan nem módosítható és nem szüntethető meg, mindazonáltal a napi kommunikáció során az e-mail elfogadott.

Az Önkormányzat részéről kapcsolattartásra jogosult:

Név:	Reiner Roland alpolgármester
Cím:	1092 Budapest, Bakáts tér 14.
Telefonszám:	+36 1 215 1077 / 247
Email cím:	Reiner.Roland@ferencvaros.hu

…….	…….	…….
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	INFORG Zrt.	dr. Biró Zsófia
képviseli: Baranyi Krisztina polgármester Önkormányzat	képviseli: …….. Beruházó	(KASZ: 36079262) ellenjegyző ügyvéd

A Beruházó részéről kapcsolattartásra jogosult:

Név:	Lindwurm György operatív igazgató
Cím:	1027 Budapest, Csalogány u. 27.
Telefonszám:	+36 20 216 1276
Email cím:	lindwurm.gyorgy@inforg.hu

Bármely értesítés, amely a fentiek szerint megküldésre került, kézbesítettnek tekintendő:

(i) amennyiben személyesen került átadásra, illetve futárszolgálattal került kézbesítésre, a kézbesítés időpontjában vagy abban az időpontban, amikor a címzett az átvételt utólag igazolható módon megtagadta; vagy

(ii) amennyiben postai küldeményként került kézbesítésre, a tértivevényen feltüntetett időpontban, vagy amennyiben a címzett az átvételt megtagadta, vagy a címzett az iratot nem vette át (az a másik félhez „nem kereste" vagy hasonló jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai feladás napját követő ötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni;

(iii) e-mailen küldött üzenet esetében, amikor az emailt kapó fél az emailt visszaigazolja.

Az itt megjelölt személyek, illetve elérhetőségek változásáról a Felek a másik Felet haladéktalanul, írásban kötelesek tájékoztatni. A jelen pontban kijelölt személy részére a fent megjelölt címre küldött nyilatkozatot joghatályosnak kell tekinteni akkor is, ha a Fél a fenti címet megváltoztatja, azonban erről a másik Felet nem értesíti.

5. Beruházó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlan tulajdonjogát a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei teljeskörű teljesítését megelőzően elidegeníti vagy annak tulajdonjogát átruházza, úgy jelen Szerződés fennállásáról az új tulajdonost írásban, igazolható módon értesíti azzal, hogy az elidegenítésre vonatkozó megállapodásnak ki kell terjednie arra, hogy a jelen Szerződésben rögzített kötelezettségek az Ingatlan új tulajdonosát fogják terhelni, amely kötelezettségátvállaláshoz és a Ptk. szerinti szerződésátruházáshoz az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával, előzetesen hozzájárul. A jelen Szerződés előbbiek szerinti átruházásáról a Beruházó az Önkormányzatot értesíteni köteles.

6. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződésre és jogviszonyukra a magyar jog, a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. megfelelő rendelkezései, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok kapcsolódó rendelkezései az irányadók.

7. **Felek tudomásul veszik, továbbá kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy jelen Szerződés hatálybalépését követően a jelen Szerződésben vállalt kötelezettség, mint településrendezési kötelezettség ténye a Méptv 92. § (8) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: „Inytv.") 17. § (1) bekezdése alapján az Ingatlan (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 16. szám alatti, 38257/10 hrsz. alatt található ingatlan) tulajdoni lapján feljegyzésre kerüljön. Beruházó jelen nyilatkozata az Inytv. 32. § (2) bekezdése alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.** Felek rögzítik, hogy a szerződésszerű teljesítés és az V.4. pontban foglaltak szerinti jegyzőkönyv aláírását követő 15 napon belül az Önkormányzat intézkedik a tényfeljegyzés törlése iránt. A VII.1 pont szerinti bontó feltétel bekövetkezése esetén, valamint a VII.2 pontban előállt helyzet esetén az Önkormányzat köteles intézkedni a tényfeljegyzés törlése iránt.

8. A településrendezési kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek a Beruházót terhelik, amelyet jelen Szerződés aláírását követő 15 napon belül az Önkormányzat 10401196-00028977-00000005 számú számlájára köteles banki átutalás útján

megfizetni.

9. Felek megbízzák és egyben meghatalmazzák **dr. Biró Zsófia egyéni ügyvédet** (székhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., KASZ: 36079262) ezen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, továbbá arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a településrendezési kötelezettség tényének bejegyzésével összefüggésben Feleket teljes jogkörrel képviselje és nevükben eljárjon. A jelen pontban meghatározott meghatalmazást az ellenjegyző ügyvéd jelen Szerződés aláírásával elfogadja.

10. Jelen Szerződés tárgya tekintetében jelen Szerződés képezi a Felek közötti teljes megállapodást, és a Felek közötti valamennyi, a jelen Szerződés tárgyára vonatkozó, korábbi megállapodást (legyen az szóbeli vagy írásbeli) hatályon kívül helyez. Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.

11. Felek jelen Szerződésben foglaltak végrehajtása során mindenben együttműködnek, ideértve különösen a kölcsönös kapcsolattartást. Az esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton kísérlik meg rendezni.

12. Jelen Szerződés az aláírása napján lép hatályba.

13. Az Önkormányzat a Beruházó képviseletében eljáró kapcsolattartóknak a Szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggésben birtokába jutott személyes adatait az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 (2016. április 27.) számú, 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 általános adatvédelmi rendelettel (GDPR rendelet) összhangban kezeli. Az adatkezeléssel kapcsolatos további részleteket az Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója tartalmazza. Ezen felül további felvilágosítással az Önkormányzat adatvédelmi tisztviselője tud szolgálni.

14. Az Önkormányzat tájékoztatja a Beruházót, hogy jelen Szerződés adatait az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „**Ávr.**”) 13. § (2) bekezdés h) pontja alapján, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: „**Infotv.**”) 30. § (6) és a 35. § (3) bekezdése, valamint a közérdekű adatok elektronikus közzétételére, az egységes közadatkereső rendszerre, valamint a központi jegyzék adattartalmára, az adatintegrációra vonatkozó részletes szabályokról szóló 305/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján megalkotott közzétételi szabályzata alapján saját honlapján, valamint a Nemzeti Adatvagyon Ügynökség honlapján közzéteszi.

15. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a Korm. rend. 56/A. § (3) bekezdésének megfelelően a Telepítési Tanulmánytervet kifüggesztette a partnerek általi véleményezés lehetőségének biztosítása érdekében 2026. június 23. napjától 2026. július 8. napjáig. A partnerek részéről vélemény, illetve észrevétel nem érkezett.

…….	…….	…….
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	INFORG Zrt.	dr. Biró Zsófia
képviseli: Baranyi Krisztina polgármester	képviseli: ……..	(KASZ: 36079262)
Önkormányzat	Beruházó	ellenjegyző ügyvéd

Felek jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Telepítési Tanulmányterv
2. számú melléklet: Beruházó által megvalósítandó Közterületfejlesztés
3. számú melléklet: Átadás-átvételi jegyzék
4. számú melléklet: Főépítészi feljegyzés

Kelt: Budapest, 2026. ……..

……
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
képviseli: Baranyi Krisztina polgármester
Önkormányzat

Kelt: Budapest, 2026. ……..

……
INFORG Zrt.
képviseli: ……..
Beruházó

Pénzügyi ellenjegyzés:

Berente Katalin
irodavezető

Szakmai ellenjegyzés:

Maczák Johanna
főépítész

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. …….. napján

_____
dr. Biró Zsófia egyéni ügyvéd
(KASZ: 36079262)
(székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.)