3. melléklet az előterjesztéshez

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 a

S.O.I Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1133 Budapest, Váci út 96-98., cégjegyzékszáma: 01-09-873086, adószáma: 13785477-2-41, statisztikai számjele: 13785477-6820-113-01, bankszámlaszáma: 13700016-07956005-00000000, képviseli: Péterfy András és Ábrahám András, ügyvezetők 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 parkolás ügyét, a zöldfelületek kialakítását, betartva a jelen Szerződésben foglaltakat.

3. A Beruházó a jelen Szerződés szerinti infrastruktúra-fejlesztést a saját gazdasági igényei (a létrejövő lakóépületek 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.

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 **Budapest, belterület 38279/8 hrsz.** alatti 19.491 m^2 alapterületű, „Kivett / telephely” megnevezésű ingatlannak (a továbbiakban: „**Ingatlan**”), amelyen Beruházó szándéka szerint lakó és kereskedelmi, ideértve de nem kizárólag, iroda, szálláshely,

szálloda, egészségügyi intézmény funkciójú ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani (a továbbiakban: „**Beruházás**"). A Beruházó továbbá 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa a **Budapest, belterület 38279/9 hrsz.** alatti 486 m^2 alapterületű „Kivett / közforgalom elől elzárt magánút" megnevezésű ingatlannak (a továbbiakban: „**Magánút**").

2. Beruházó fenntartja magának a jogot, hogy a Beruházást saját döntése alapján akár egy akár több fejlesztési ütemben, a jövőben bármikor, bármilyen időzítéssel valósítsa meg, vagy akként döntsön, hogy a Beruházást egyáltalán nem valósítja meg. A Beruházó jogosult az Ingatlan több helyrajzi számon nyilvántartandó ingatlanra történő megosztására, amivel kapcsolatban az Önkormányzat a Beruházó ilyen irányú kérése esetén minden ésszerű módon együttműködik.

3. 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 annak figyelembevételével került elkészítésre, illetve megkötésre, hogy a KÉSZ soron következő (várhatóan 2027. első negyedévében elfogadásra kerülő) módosítása a jelen Szerződés rendelkezéseit is figyelembe véve kerüljön elfogadásra az Önkormányzat által.

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 megfelelően megvalósítja. Beruházó a Közterületfejlesztést saját költségén, a piaci és a jogszabályi környezet, valamint a Beruházás végleges 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. A Felek megállapodnak, és az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Beruházó a Közterületfejlesztést, illetve annak egy adott részét, az Ingatlan megosztása, illetve az Ingatlanon történő Beruházás több fejlesztési fázisban történő megvalósítása esetén, mindig az adott, érintett ingatlan, illetve fázis vonatkozásában, illetve fizikailag az adott ingatlan, és/vagy fázis előtti közterület tekintetében köteles elvégezni.

2. Amennyiben a Beruházónak felróható okból a Közterületfejlesztés a III.1. pontban meghatározott határidőben nem valósul meg teljeskörűen, úgy Beruházó késedelmi kötbért (a továbbiakban: „**Késedelmi Kötbér**") köteles fizetni, melynek mértéke 1.000.000,- Ft/nap, azaz egymillió forint/nap. A Késedelmi Kötbér maximális mértéke 75.000.000,- Ft, azaz hetvenötmillió forint.

3. Amennyiben a Beruházás részeként lakóépületek fejlesztésére is sor kerül a Beruházó által, úgy a Beruházás elkészültével a lakóépületekbe beköltöző lakosok humáninfrastruktúra igényeinek kielégítésére a jelenlegi kerületi kapacitás nem elegendő, így ennek bővítése indokolt. Erre tekintettel a Beruházás környezetében szükségessé válik a humáninfrastruktúra fejlesztése, illetve megújítása, melyet az Önkormányzat valósít meg. Ennek, illetve a KÉSZ soron következő, jelen Szerződés szerinti módosítása kapcsán Beruházó mindösszesen 600.000.000,- Ft, azaz hatszázmillió forint összegű hozzájárulást (a továbbiakban: „**Hozzájárulás**") fizet az Önkormányzat részére az Önkormányzat 10401196-00030270-00000002 számú számlájára történő banki átutalással az alábbi fizetési ütemezés szerint,feltéve, hogy az alábbiakban foglalt, az egyes részletekre vonatkozó feltételek teljesültek:

1. részlet: a KÉSZ soron következő módosításának, a jelen Szerződés IV. pontjában foglalt feltételeket is magában foglaló, az Önkormányzat képviselőtestülete általi elfogadását, és ezen KÉSZ módosítás Beruházó általi kézhezvételét, illetve a jelen Szerződés Önkormányzat általi joghatályos aláírását, ellenjegyzését és Beruházó általi kézhezvételét követő 30 napon belül a Beruházó köteles 200.000.000,- Ft, azaz kettőszázmillió forint összeg Önkormányzat részére történő megfizetésére.

2. részlet: a Beruházás vonatkozásában kiadott, lakóépületek építését is magába foglaló első jogerős építési engedélyről szóló határozat kézhezvételét követő 30 napon belül a Beruházó köteles további 200.000.000,- Ft, azaz kettőszázmillió forint összeg Önkormányzat részére történő megfizetésére. A 2. részlet teljes összege egy összegben válik esedékessé és fizetendővé, függetlenül attól, hogy a Beruházó a lakóingatlanok fejlesztését egy vagy több fejlesztési fázisban valósítja meg, illetve hogy a lakóingatlanok építésének engedélyezésére egy vagy több építési engedély keretében kerül sor.

3. részlet: a Beruházás utolsó ütemére kiadott, lakóépületek megépültét is igazoló, végleges, további feltételeket nem támasztó használatbavételi engedély Beruházó általi kézhezvételét követő 30 napon belül a Beruházó köteles további 200.000.000,- Ft, azaz kettőszázmillió forint összeg Önkormányzat részére történő megfizetésére. Amennyiben a Beruházó a lakóingatlanok fejlesztését több fázisban valósítja meg, úgy a 3. részlet fizetésére arányosan kerül sor az adott fejlesztési fázisban megvalósult lakó funkciójú terület hasznos alapterületének figyelembevételével. Az egyes fejlesztési fázisok tekintetében fizetendő összeget az adott fejlesztési fázisban megvalósult valamennyi épületben kialakított lakó funckiójú terület hasznos alapterületének és a jogerős építési engedély alapján az Ingatlanon megvalósítható valamennyi lakó funkciójú terület hasznos alapterületének egymáshoz viszonyított aránya alapján kell megállapítani. A Beruházó köteles az Ingatlanon megépítendő utolsó lakóépület végleges használatbavételi engedélyének kézhezvételét követő 30 napon belül megfizetni a 3. részletből még fennmaradó összeget.

4. A III.3. pont szerinti fizetési határidők szempontjából a KÉSZ soron következő módosításának, valamint az egyes építési, illetve használatbavételi engedélyeknek a Beruházó általi kézhezvétele napjának az az időpont minősül, amelyet a küldemény kézbesítését igazoló tértivevény, elektronikus kézbesítés esetén pedig az elektronikus kézbesítési igazolás a kézbesítés, illetve az átvétel napjaként feltüntet. A Beruházó köteles az adott dokumentum kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül az Önkormányzatot írásban értesíteni a kézhezvétel tényéről és napjáról, és ezzel egyidejűleg az Önkormányzat részére megküldeni a kézhez vett dokumentum, valamint a kézhezvételt igazoló irat (tértivevény, elektronikus kézbesítési igazolás, illetve – engedély esetén – a döntés véglegessé válását igazoló záradék) másolatát.

5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházó, illetve az Ingatlan mindenkori tulajdonosa, diszkrecionális jogkörében úgy dönt, hogy a Beruházás keretében lakóingatlan fejlesztésére nem kerül sor, abban az esetben Beruházó kizárólag a Hozzájárulás 1. részletének megfelelő összeget, azaz 200.000.000,- Ft-ot (azaz kettőszázmillió forintot) köteles az Önkormányzat részére megfizetni tekintettel az Önkormányzatnál a KÉSZ vonatkozó módosításával, illetve a Beruházással összefüggő infrastruktúra-fejlesztés előkészítési munkálataival kapcsolatosan felmerült kiadásokra, feltéve, hogy a KÉSZ vonatkozó módosítása tartalmazza a jelen Szerződés IV. pontja szerinti feltételeket. Figyelemmel arra, hogy lakófunkció hiányában a humáninfrastruktúra fejlesztése nem válik szükségessé, az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy ez esetben a további 400.000.000,- Ft (azaz négyszázmillió forint) követelésére nem jogosult, kivéve, ha a jövőben a Beruházás részeként az Ingatlanon, vagy annak megosztásával keletkező önálló ingatlanokon lakóingatlan fejlesztésére kerül sor, ideértve azt az esetet is, amennyiben a lakófunkció rendeltetésmódosítással kerül megvalósításra, ez esetben a fenti III. 3. pont 2. és 3. részletre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

6. Beruházó vállalja, hogy amennyiben a Beruházás részeként lakóingatlan fejlesztésére is sor kerül, a

…….	…….	…….
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata képviseli: Baranyi Krisztina polgármester Önkormányzat	S. O. I. Kft. képviseli: Péterfy András és Ábrahám András, ügyvezetők Beruházó	dr. Biró Zsófia (KASZ: 36079262) ellenjegyző ügyvéd

saját költségén megépít a 38279/8 ingatlan területén egy legfeljebb 22 (huszonkettő) bölcsődés korú gyermek befogadására alkalmas, a gyermekek nappali ellátásához és felügyeletéhez szükséges, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő helyiséget és a helyiséghez kapcsolódó, legfeljebb 500 m^2 (ötszáz négyzetméter) alapterületű, zárt kertrészt (a továbbiakban: „**Bölcsőde**"). Beruházó a Bölcsőde kialakítására vonatkozó kötelezettségének az Ingatlanon kialakítandó első lakóépület használatbavételi engedélye iránti kérelme benyújtásáig köteles eleget tenni. A Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy a Bölcsőde belső kialakítása nem a Beruházó kötelezettsége, így a Bölcsőde bútorozatlanul kerül átadásra az Önkormányzat részére a lakóépület végleges használatbavételi engedélye kézhezvételét követő 60 (hatvan) napon belül.

7. Beruházó vállalja, hogy a Magánútra vonatkozó Közterületfejlesztési kötelezettségének teljesítését követően a Magánutat legkésőbb a Beruházás utolsó ütemének használatbavételi engedélye iránti kérelem benyújtásáig térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, külön ingatlannyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirattal, és az Önkormányzat a Magánutat köteles tulajdonba és üzemeltetésre átvenni feltéve, hogy az megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, valamint az egyéb kötelezően alkalmazandó szabványoknak és előírásoknak.

8. Amennyiben a Beruházó az esedékes 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.

9. A Hozzájárulás összegének kiszámítására a Telepítési Tanulmánytervben megadott, tervezett lakosságszám alapján került sor, amely összeget a Felek értékarányosnak fogadnak el, és a Felek – a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján – a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogukat kifejezetten kizárják. A fentiek alapján megállapítható, hogy a Méptv. 92. § (6) bekezdésében foglalt feltételek igazoltak.

10. 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

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan hatályos beépítési paramétereit a KÉSZ határozza meg, melynek 1. melléklete alapján az ingatlan a Vi-1/IX-V/49-1 építési övezetbe sorolt, az Ör. 20. § (1) bekezdése szerint lakó rendeltetés nem létesíthető az építési övezetben. 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-1/49A építési övezetbe sorolt és a tervezet 3. melléklete szerint az övezetben lakó funkció a tiltott rendeltetések közé tartozik.

2. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződés megkötésére és a Beruházó jelen Szerződés szerinti vállalásaira azért kerül sor, mert a Beruházó az Ingatlanon lakóépületet is kíván fejleszteni, és erre tekintettel a KÉSZ későbbi módosítása szükséges, hogy a lakó funkció engedélyezetté váljon. Az Önkormányzat vállalja, hogy a KÉSZ tartalmát az alábbiak szerint módosítja, és a KÉSZ módosítását az alábbi tartalommal fogadja el legkésőbb 2027. március 31. napjáig:

   - ***a 3. mellékletben a VH/Vi-1/49A építési övezetben a lakó funkció elhelyezését megengedetté***

teszi;

- ***a KÉSZ 1. 50. § kiegészül az alábbi új (4a) bekezdéssel:***

„(4a) A VH/Vi-1/49A jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot, és

a) a közterületek menti földszinti helyiségekben lakórendeltetés nem létesíthető;

b) a Könyves Kálmán körút menti szabályozási vonaltól mért 40,0 méteren belüli és a Fék utca menti telekhatártól mért 30,0 méteren belüli területsávban lakószobák nem nyílhatnak a közterület felé;

c) az építési övezet területen összességében elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 44 200 négyzetmétert és a lakórendeltetések száma legfeljebb 680 db lehet.”

3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Méptv. 92. § (5) bekezdésére tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételekről a Beruházót haladéktalanul írásban tájékoztatja, és ezen észrevételek kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi annak érdekében, hogy a KÉSZ 1. a fenti IV. 2 pontban foglaltakat változatlanul tartalmazza, a településrendezési eszközökön végrehajtandó, ehhez szükséges változásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár.

4. Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerült, jogszabály által alátámasztott észrevételekről az Önkormányzat haladéktalanul írásban tájékoztatja a Beruházót. Az észrevételeket a Felek közösen áttekintik, és amennyiben a Beruházó az észrevételek miatt felmerülő szerződésmódosítással egyetért, úgy szükség szerint módosítják a jelen Szerződést a jogszabályok kötelező előírásainak megfelelően.

5. A Felek kifejezetten megállapodnak továbbá, hogy amennyiben bármilyen okból kifolyólag a KÉSZ módosítása 2027. március 31. napjáig nem tartalmazza változatlanul a fenti IV. 2-ben foglalt rendelkezéseket, illetve, ha a Beruházónak a jelen Szerződésben foglaltakon kívül bármilyen további kötelezettséget ír elő az Önkormányzat ahhoz, hogy a IV. 2 szerinti módosítások hatályba lépjenek, úgy a Beruházó saját diszkrecionális döntése alapján bármikor jogosult a jelen Szerződést egyoldalúan, indoklás nélkül, az Önkormányzatnak küldött írásbeli értesítéssel megszüntetni, feltéve, hogy a Felek ezt megelőzően egyeztetéseket folytattak jelen Szerződés megfelelő, mindkét Fél számára elfogadható módosításáról, és az egyeztetések 30 (harminc) napon belül nem vezettek eredményre. Jelen pont szerinti megszüntetés esetén az Önkormányzat már a jelen Szerződés aláírásával kijelenti és tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat a jelen Szerződés Beruházó általi megszüntetése esetén semmilyen igényt, semmilyen jogalapon nem támaszthat és nem támaszt a Beruházóval szemben, tudomásul veszi, hogy a Beruházó a jelen Szerződés szerinti kötelezettségei (így kifejezetten, de nem kizárólag Hozzájárulás fizetése, Bölcsőde kialakítása, Közterületfejlesztés) teljesítésére nem köteles.

6. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy az Ingatlanon lefolytatandó építési munkák tekintetében a Beruházó által megindítandó építési 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.

V. A közterületi fejlesztésekre vonatkozó rendelkezések

1. Felek rögzítik, hogy a Beruházónak az általa vállalt Közterületfejlesztés tekintetében a kivitelezés megkezdése előtt részletes műszaki tervet, illetve engedélyes és kiviteli tervet kell készítenie tételes költségvetéssel, amelyet előzetesen engedélyeztetni, illetve 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.

2. A Beruházó által megvalósításra kerülő és önkormányzati tulajdonba átadandó tételekről átadás-átvételi jegyzéket kell készíteni.

3. Jelen Szerződés lezárásának előfeltétele a III. pontban foglaltak, amennyiben alkalmazandó, teljesítése, valamint a Közterületfejlesztés átadásának tényéről felvett birtokbaadási jegyzőkönyv, melyben az Önkormányzatot a Városüzemeltetési Iroda irodavezetője képviseli, az átvételt az Önkormányzat részletes indoklás nélkül, illetve amennyiben a Közterületfejlesztés a rendeltetésszerű használatra alkalmas, nem tagadhatja meg. A birtokbaadás feltétele az elvégzett közterületi fejlesztésekre vonatkozó megvalósulási dokumentáció Beruházó általi átadása.

4. Beruházó vállalja, hogy legkésőbb a Beruházás utolsó ütemére kiadott, végleges használatbavételi engedély kézhezvételét követően az értéknövelő beruházásokat térítésmentesen átadja az Önkormányzat tulajdonába, melyre vonatkozóan külön megállapodást köt az Önkormányzattal.

5. A jegyzőkönyv helyrajzi számonként tételesen tartalmazza az átadott vagyonelemeket, értékkel feltüntetve.

6. A Közterületfejlesztéssel kapcsolatban az Önkormányzatot semmilyen térítési kötelezettség nem terheli, annak térítésmentes átadása kapcsán esetlegesen felmerülő ÁFA-fizetési kötelezettséget a Beruházó visel.

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. 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.

2. 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, vagy

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

A Beruházó részéről kapcsolattartásra jogosult:

Név:	Csibi Andrea
Cím:	S.O.I Ingatlan Kft., 1133 Budapest Váci út 96-98., majd 2027. január 31. napját követően 1133 Budapest, Váci út 23-27.
Telefonszám:	+36 202 332 416
Email cím:	andrea.csibi@skanska.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.

3. Beruházó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlan tulajdonjogát a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítését megelőzően elidegeníti, 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 – beleértve a jelen pontban foglalt értesítési, illetve a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek átruházására vonatkozó kötelezettségeket is – az Ingatlan új tulajdonosát fogják terhelni, amely Ptk. szerinti szerződésátruházáshoz az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával, előzetesen hozzájárul. A jelen Szerződés előbbiek szerinti átruházásáról a Beruházó az Önkormányzatot utólag, az érintett szerződés aláírását követő 30 (harminc) napon belül értesíteni köteles.

4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlan, illetve az Ingatlan bármely része kivitelezési fázisokra felosztásra kerül, és azt követően a felosztás során kialakított valamely ingatlan új helyrajzi számon új tulajdonos tulajdonába kerül, úgy a Felek együttműködnek és vállalják jelen Szerződés haladéktalan módosítását, az új ingatlanrész(ek) tulajdonosa(i) közreműködésével annak érdekében, hogy az egyes ütemeket terhelő fejlesztési kötelezettségek a megfelelő ütemhez tartozó ingatlan tulajdonosának kötelezettségét képezzék. A Felek jelen pont szerinti megállapodása magában foglalja az egyes kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos időzítés meghatározását is.

5. 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.

6. **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 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.3. pontban foglaltak szerinti jegyzőkönyv aláírását követő 15 napon belül az Önkormányzat intézkedik a tényfeljegyzés törlése iránt.

7. A településrendezési kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, [*] Ft a Beruházót terhelik, amelyet jelen Szerződés Önkormányzat általi aláírását követő 30 (harminc) napon belül az Önkormányzat 10401196-00028977-00000005 számú számlájára köteles banki átutalás útján megfizetni.

8. Felek megbízzák és egyben meghatalmazzák **dr. Biró Zsófia egyéni ügyvédet** (székhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., kamarai azonosító száma: 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.

9. 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, így kifejezetten, de nem kizárólag a Felek a jelen Szerződés aláírása napjával hatályon kívül helyezik a Felek között 2018. február 8. napján létrejött településrendezési szerződést („**Korábbi TRSZ**"). Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik és jelen Szerződés aláírásával megerősítik, hogy az Ingatlan (akár jelen, akár korábbi helyrajzi számán) tekintetében annak mindenkori tulajdonosát érintő, illetve kötelező minden korábbi megállapodás, függetlenül annak céljától, illetve tartalmától, ideértve, de nem kizárólag a Korábbi TRSZ-t, hatályon kívül helyezésre kerül.

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

11. Jelen Szerződés az aláírása napján lép hatályba.

12. 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.

…….	…….	…….
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata képviseli: Baranyi Krisztina polgármester Önkormányzat	S. O. I. Kft. képviseli: Péterfy András és Ábrahám András, ügyvezetők Beruházó	dr. Biró Zsófia (KASZ: 36079262) ellenjegyző ügyvéd

13. A Felek, a VI.15. pontban foglaltak figyelembevétele mellett kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen Szerződéssel kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve azok létezését és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. A Felek vállalják továbbá, hogy a fenti adatokat a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel – kivéve bírósági vagy hatósági eljárást, közműszolgáltatókat, a Felek jogi képviselőit és pénzügyi tanácsadóit, továbbá a szükséges véleményeztetési eljárásokat és az egyéb jogszabályi kötelezettségek teljesítését – nem közlik. Egyik fél sem bocsáthat ki vagy bocsáttathat ki a jelen Szerződésre vagy a tervezett ügyletre vonatkozó sajtóközleményt vagy más nyilvános bejelentést a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

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.

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: Főépítészi feljegyzés
4. számú melléklet: Partneri vélemények, válaszok

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kelt: Budapest, 2026. ……..

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

Önkormányzat

……
S.O.I Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság

képviseli: Péterfy András és Ábrahám András, ügyvezetők
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.)

2. melléklet: Beruházó által megvalósítandó Közterületfejlesztés

Albert Flórián út 11-13. Könyves Kálmán körút 11. (SKANSKA)

Közterületek kialakítása és közterületek fejlesztésével kapcsolatos feladatok:

1. Az Albert Flórián út megközelítését biztosító szervizút és a Könyves Kálmán út közötti zöldterület megújítása, az Albert Flórián úthoz vezető kerékpárút megújítása és nyomvonal korrekciója, járdák megújítása (kerékpárút 3 m szélességben, Albert Flórián utca járdáihoz vezető járdák 2,5 m szélességben, egyéb gyalogutak tájépítészi tervezői javaslat alapján).
2. Albert Flórián út és Fék utca csomópontjának fejlesztése:
   - Albert Flórián út és Fék utca (dél-kelet felőli ág) torkolatában kijelölt gyalogos-átkelőhelyek kialakítása (2 db. gyalogos-átkelőhely).
   - A csomópontban található kerékpárforgalmi létesítmények folytonos, szakadásmentes összekötése, minden irányban a továbbhaladás lehetőségének biztosítása szabályos és biztonságos módon. (2 db. kerékpárút-átvezetés, forgalomtechnikai és kisebb korrekciós beavatkozások)
   - A csomópontban védőszigetes geometriai kialakítás tervezendő (BKK Közterületek és Közutak tervezési útmutató 119. ábra, mint elvi minta alapján). A tervezett kialakítás várhatóan a meglévő Fék utcai középsziget és járdafül korrekcióját, illetve a csomópont Albert Flórián úti ágának szűkítését és a csomóponton kívül járda és kerékpárút építését igényli. A gyalogos-átkelőhelyek kialakításához kapcsolódóan a közvilágítás fejlesztése szükséges lehet (várhatóan 3 db. új fényforrással).
3. Albert Flórián út, ingatlan előtti járda és zöldfelület fejlesztése:
   - Az ingatlan előtti oldalon a járda újjáépítése 2,5 m épített szélességgel, világosszürke térkő burkolattal.
   - A járda és a kiemelt szegély között a zöldsáv megújítása, a fasor kiegészítése a közműhelyzet adta lehetőségek mentén.
4. Albert Flórián út fejlesztése:
   - Az Albert Flórián út burkolatának megújítása a meglévő kiemelt szegélyek között (10 m szélességben). A közlekedő felületeken aszfalt pályaszerkezet tervezendő. A parkolósávban a meglévő kiskockakő burkolat felhasználása tervezendő. Ugyanígy felhasználandó a meglévő kőanyag az ingatlancsatlakozások kialakításánál (kivéve a járda vonalában, ahol a járdaburkolat vezetendő át). A meglévő természetes anyagú szegélyek megőrzendők. A vízelvezetés megfelelősége ellenőrizendő, szükség esetén a vízelvezetés fejlesztése tervezendő.
   - Az út forgalmi rendjének megújítása: a meglévő, mai szabványoknak nem megfelelő kerékpárút helyett nyitott kerékpársáv alakítandó ki. Parkolósáv alakítandó ki a páratlan oldalon. Az úton sebességcsökkentő elemek alakítandók ki épített módon.

Egyéb előírások:

Az építési forgalom általi károsodások miatti helyreállítások elvégzendők.

A tervezés során figyelembe veendők az útügyi műszaki előírások ajánlásai, a BKK honlapján elérhető tervezési útmutatók.

A közterületek tervezése során az alkalmazott burkolatok, berendezések arculati és műszaki előírásait, a zöldfelületekkel kapcsolatos elvárásokat a tervezés során Megrendelővel, illetve az érintett kezelő, üzemeltető szervezetekkel egyeztetni szükséges.

A közterületek és a forgalmi rend tervezése során a tervezési folyamat kezdetétől az érintett kezelők (Budapest IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, Budapest Közút, BKK Budapesti közlekedési Központ) bevonandók.