

.../2018. (VI. 28.) XI.ÖK határozat melléklete

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

(a továbbiakban: „**Módosítás**”)

*mely létrejött egyrészről*

**Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István főpolgármester, KSH szám: 15490012-7511-321-01, adószáma: 15490012-2-41) (a továbbiakban: „**Főváros**”)

*másrészről*

**Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai u. 39-41., képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester, KSH szám: 15511001-8411-321-01, adószáma: 15735746-2-43) (a továbbiakban: „**Újbuda**”)

(a Főváros és Újbuda a továbbiakban együttesen: „**Önkormányzatok**”, bármelyikük külön-külön: „**Önkormányzat**”),

*harmadrészről*

**Elete Vagyonkezelő Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., képviseli: Balástyai Márk ügyvezető, adószáma: 13878863-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-877941) (a továbbiakban: „**Elete**”)

*negyedrésztől*

**Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., képviseli: dr. Berki János ügyvezető, adószáma: 13613705-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-864380) (a továbbiakban: „**Portfolio**”)

*ötödrésztől*

**Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., képviseli: dr. Berki János ügyvezető, adószáma: 13948289-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-881328) (a továbbiakban: „**Futureal Béta**”)

*hatodrésztől*

**Futureal PrimePropertiesOne Ingatlanfejlesztő Részalap** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., MNB nyilvántartási száma: 1221-27-1, melyet törvényesen képvisel: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., cégjegyzékszám: 01-10-044934, adószám: 13052502-2-42, képviseli: Tatár Tibor igazgatósági tag) (a továbbiakban: „**FPP1 Részalap**”)

(Elete, Portfolio, Futureal Béta, Önkormányzatok és az FPP1 Részalap a továbbiakban együttesen: „**Felek**”)

között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek szerint:

## I. Preambulum

- I.1 Az Önkormányzatok, az Elete, a Portfolio és a Futureal Béta 2013. május 7. napján településrendezési szerződést kötöttek a Dél-Budai Etele Téri Intermodális Szolgáltató Kereskedelmi és Közlekedési Központ megvalósítására vonatkozó feladataik összehangolása és együttműködésük szabályozása tárgyában (a „**Településrendezési Szerződés**”).
- I.2 A jelen Módosítás eltérő rendelkezése hiányában a Módosításban használt valamennyi nagy kezdőbetűvel írt kifejezés jelentése megegyezik annak a Településrendezési Szerződés szerinti jelentésével.
- I.3 Az Elete és az FPP1 Részalap között 2018. január 05. napján jött létre ingatlan adásvételi szerződés a Beruházási Terület-2 tárgyában, amelynek következtében az FPP1 Részalap a Beruházási Terület-2 kizárólagos tulajdonosává vált 2018. január 05. napjának hatályával. Tekintettel a Beruházási Terület-2 vonatkozásában bekövetkezett tulajdonváltásra, a Felek jelen Módosításban kívánják szabályozni az Elete Településrendezési Szerződésben foglalt valamennyi jogának és kötelezettségének az FPP1 Részalapra történő átruházását.
- I.4 Figyelembe véve azt, hogy az FPP1 Részalap olyan meghatározott munkákat kíván elvégezni, amelyhez az Önkormányzatok, mint tulajdonosok hozzájárulásának beszerzése szükséges, az elvégzendő munkákat, valamint az Önkormányzatok tulajdonosi hozzájárulása megadásával kapcsolatos szabályokat a jelen Módosításban kívánják rögzíteni.
- I.5 A Felek a fentieknek megfelelően a Településrendezési Szerződést az alábbiak szerint kívánják módosítani.

## II. Szerződésátruházás

- II.1 A jelen Módosítás aláírásával az Elete mint szerződésből kilépő fél az őt a Településrendezési Szerződésből megillető jogok és terhelő kötelezettségek összességét az FPP1 Részalap mint szerződésbe belépő félre ruházza át a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”) 6:208. § szakasza alapján (a „**Szerződésátruházás**”).
- II.2. Az Önkormányzatok, a Portfolio és a Futureal Béta, mint szerződésben maradó felek a Szerződésátruházáshoz a jelen Módosítás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan írásbeli hozzájárulásukat adják. A Szerződésátruházás a jelen Módosítás aláírásának napjával válik hatályossá („**Hatálybalépés Időpontja**”).
- II.3 A Szerződésátruházásra tekintettel a Hatálybalépés Időpontjától kezdődően (i) az Önkormányzatok mint szerződésben maradó felek az Eletevel szemben a Településrendezési Szerződés alapján fennálló kötelezettségeiket az FPP1 Részalap részére teljesítik és jogukat kizárólag az FPP1 Részalappal szemben érvényesítik, és az

FPP1 Részalapot illetik meg mindazon jogok, és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek az Eletét az Önkormányzatokkal szemben a Településrendezési Szerződés alapján megillették és terhelték.

II.4 A Felek rögzítik, hogy a Szerződésátruházás ingyenesen történik.

### **III. Településrendezési Szerződésben vállalt kötelezettségek státusza**

III.1 A Felek jelen Módosításban kívánják rögzíteni a Településrendezési Szerződésben vállalt egyes kötelezettségek jelen Módosítás aláírásakor fennálló státuszát, amelyet a jelen Módosítás 1. számú mellékleteként csatolt összefoglalóban tüntetnek fel.

III.2 A Felek kijelentik, hogy a Településrendezési Szerződés II.11.2 pontjában meghatározott közcélú kivitelezési vállalás megvalósítása tekintetében Újbuda, Elete, Portfolio és Futureal Béta 2017. szeptember 12. napján megállapodtak (a „**Megállapodás**”), hogy Eletea Településrendezési Szerződés II.11.2 pontjában vállalt közcélú vállalás helyett a Budapest 3261/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, Újbuda tulajdonát képező ingatlan (ETELE 48b-52b) lakótelepi zöldfelület környezetrendezésének megvalósítását bruttó 25 millió forint értékben vállalja, amely vállalás teljesítésének határideje 2017. június 30. napja. A Felek rögzítik, hogy Elete a Megállapodásban foglaltaknak a jelen Módosítás 1. számú mellékleteként csatolt összefoglalóban feltüntetetteknek megfelelően teljes mértékben eleget tett. A Megállapodást a Felek jelen Módosítás 2. számú mellékleteként csatolják.

III.3 A Felek a jelen Módosítás 1. számú mellékleteként csatolt összefoglalóban foglaltakkal összhangban rögzítik, hogy a Portfolio és a Futureal Béta a Településrendezési Szerződésben foglalt valamennyi kötelezettségüket a Településrendezési Szerződésben foglaltaknak megfelelően teljesítették, kivéve az 1. számú melléklet I.4.3-4 pontjában meghatározott infrastrukturális fejlesztést, illetve az 1. számú melléklet II.9.1.c pontjában meghatározott építési engedélyezési eljárás megindítására vonatkozó kötelezettséget, amely kötelezettség a Budapest Főváros Önkormányzata által el nem végzett telekalakítás hiányában elévült 2016. december 31. napján. A Szerződésátruházás eredményeképpen az Eletét megillető jogok és terhelő kötelezettségek összessége átruházásra került az FPP1 Részalap részére, így a Településrendezési Szerződésből fakadóan az Önkormányzatokkal szemben kizárólag az FPP1 Részalap mint beruházó minősül a továbbiakban kötelezettnek. A jelen pontban foglaltaknak megfelelően a jelen Módosítás aláírásának napjától a Portfolio és a Futureal Béta nem minősül a továbbiakban a Településrendezési Szerződésben szerződő félnek és a Településrendezési Szerződés bármely további módosítása érvényességéhez a Portfolio és a Futureal Béta aláírása nem szükséges.

### **IV. Önkormányzati tulajdonosi hozzájárulások**

IV.1 FPP1 Részalap tájékoztatja Budapest Főváros Önkormányzatát, hogy a jelen Módosítás 3. számú mellékleteként csatolt tervben foglaltaknak megfelelően a Somogyi úton főbejárati lépcsőt kívánnak elhelyezni a Budapest 2863/22 és 2860/2 helyrajzi számon nyilvántartott és a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló közterület ingatlanon. A főbejárati lépcső megvalósításával összefüggésben Budapest Főváros Önkormányzata vállalja, hogy az ezzel kapcsolatban benyújtásra kerülő tulajdonosi hozzájárulási kérelem

kiadására vonatkozó eljárást szabályozó jogszabályok által biztosított módon, a lehető legrövidebb időn belül a tulajdonosi hozzájárulást megadja.

- IV.2 Az FPP1 Részalap és a Budapest Főváros Önkormányzata rögzítik, hogy az FPP1 Részalap által megvalósított főbejárati lépcső osztja a felépítmény jogi sorsát, így az FPP1 Részalap tulajdonát képezi. A Felek rögzítik, illetve a Budapest Főváros Önkormányzata vállalja, hogy a Részalap erre történő felhívását követően késedelem nélkül az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok által előírt formában megkötö a Részalappal a Budapest XI. kerület 2863/27 helyrajzi számú ingatlan mint uralkodó ingatlanra a Budapest XI. kerület 2863/22 és 2860/2 helyrajzi számú ingatlanok, mint szolgáló ingatlanról történő bejárást és megközelítést biztosító szolgálmi jog alapítására vonatkozó megállapodást a jelen Módosítás 3. számú mellékleteként csatolt tervben megjelölt azon terület tekintetében, amelyet a főbejárati lépcső elfoglal. A szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges változási vázrajz elkészítése, az illetékes földhivatal általi záradékoltatása és szolgálmi jog bejegyzésére vonatkozó eljárás megindítása a Részalap feladata, azzal, hogy Budapest Főváros Önkormányzata vállalja az esetlegesen a szolgálmi jog bejegyzéséhez szükséges dokumentumok, nyilatkozatok kiadását.
- IV.3 Budapest Főváros Önkormányzata a jogszabályok által lehetővé tett mértékben együttműködik annak érdekében, hogy a kivitelezéshez szükséges valamennyi engedély az FPP1 Részalap részére kiadásra kerüljön.
- IV.4 FPP1 Részalap tájékoztatja az Önkormányzatokat, hogy a jelen Módosítás 4. számú mellékleteként csatolt tervben foglaltaknak megfelelően a KSZT által lehetővé tett módon az épület konzolosan a Budapest XI. kerület 3261/1 helyrajzi számon nyilvántartott és az Önkormányzatok osztatlan közös tulajdonában álló közterületi ingatlan fölé fog nyúlni. Az épület 4. számú mellékletben csatolt terv szerinti kialakításával összefüggésben az Önkormányzatok vállalják, hogy az ezzel kapcsolatban benyújtásra kerülő tulajdonosi hozzájárulások, illetve közterület-használati kérelmek kiadására vonatkozó eljárást szabályozó jogszabályok által biztosított módon megvizsgálják, és a hozzájárulás kiadása feltételeinek maradéktalan fennállása esetén a tulajdonosi hozzájárulásait megadják, illetőleg a közterület-használati ügyben a hatáskörrel rendelkező döntéshozó számára döntésre előkészítik.
- IV.5 Önkormányzatok a jogszabályok által lehetővé tett mértékben együttműködnek az FPP1 Részalappal annak érdekében, hogy a kivitelezéshez szükséges valamennyi engedély az FPP1 Részalap részére kiadásra kerüljön.
- IV.6 Az Önkormányzatok és az FPP1 Részalap megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Módosításban és a Településrendezési Szerződésben meghatározott kivitelezési munkák olyan ingatlanokat is érintenek, amelyek a kivitelezési munkák elvégzése idején Önkormányzatok tulajdonában állnak, akkor az ezen ingatlanok igénybevételeivel kapcsolatban benyújtott közterület-használati hozzájárulás kérelmet az ezen hozzájárulás kiadására vonatkozó eljárásokat szabályozó jogszabályok figyelembevételével megvizsgálják, és a közterület-használati ügyben a hatáskörrel rendelkező döntéshozó számára döntésre előkészítik.

## V. Értesítések

V.1 A Felek rögzítik, hogy a Településrendezési Szerződés V.3 pontját az alábbiak szerint egészítik ki:

„V.3 Az FPP1 Részalap értesítési címe:  
*Futureal PrimePropertiesOne Ingatlanfejlesztő Részalap*  
*Cím: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.”*

## VI. Záró rendelkezések

VI.1 A jelen Módosítás a Településrendezési Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

VI.2 Felek kijelentik, hogy jelen Módosítás aláírásához, valamint a Módosításban foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.

VI.3 A Településrendezési Szerződés jelen Módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

VI.4 Jelen Módosítás a Felek általi aláírásával hatályba lép hatályba.

VI.5 Jelen Módosítás melléleteit képezik az alábbi dokumentumok:

1. számú melléklet: Összefoglaló a Településrendezési Szerződésben vállalt kötelezettségek státuszáról
2. számú melléklet: Megállapodás Elete által vállalt közcélú kivitelezési vállalásról
3. számú melléklet: Somogyi úti főbejárati lépcső elhelyezésére vonatkozó terv
4. számú melléklet: Hadak útja tekintetében a felülépítést bemutató terv

***ALÁÍRÁSOK A KÖVETKEZŐ OLDALON***

Felek jelen Módosítást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, gondos tanulmányozás és értelmezés után, saját kezűleg és helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Budapest, 2018. \_\_\_\_\_ .

---

**Budapest Főváros Önkormányzata**  
Képviseli: Tarlós István főpolgármester

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

2018. \_\_\_\_\_ .

[név], [beosztás]

Láttam:

2018. \_\_\_\_\_ .

Sárádi Kálmánné dr., főjegyző

Budapest, 2018. \_\_\_\_\_ .

---

**Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata**  
Hoffmann Tamás polgármester

---

**Elete Vagyonkezelő Kft.**  
Képviseli: Balástyai Márk, ügyvezető

---

**Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.**  
Képviseli: dr. Berki János, ügyvezető

---

**Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.**  
Képviseli: dr. Berki János, ügyvezető

---

**Futureal PrimePropertiesOne Ingatlanfejlesztő Részalap**  
Képviseli:

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, képviseli: Tatár Tibor  
igazgatósági tag