.../2020. (IX. 24.) XI.ÖK határozat melléklete

**Településrendezési szerződés**

*amely létrejött egyrészről a* ***Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata*** *(székhely: Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15735746-2-43, képviseli: dr. László Imre polgármester) mint megrendelő önkormányzat (a továbbiakban:* ***„Önkormányzat”)***

*másrészről a* ***Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap*** *(székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8., Adószám: 18847200-2-41, MNB nyilvántartási szám: 1222-15, képviseletében eljár: az MV Development Zrt. (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8., cégjegyzékszám: 01-10-048418, adószám: 25190160-2-41, képviseli: Czár Balázs András vezérigazgató) mint ingatlanfejlesztő (a továbbiakban: „****Ingatlanfejlesztő”****)*

*- a továbbiakban együttesen: „****Felek****” – között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:*

1. **ELŐZMÉNYEK**
   1. Felek rögzítik, hogy Ingatlanfejlesztő tulajdonát képezi a Budapest XI. kerületi ingatlan nyilvántartásban 4467/6 hrsz.-on felvett, a valóságban Budapest, XI. kerület, Diószegi út 37. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”), mely Ingatlanon az Ingatlanfejlesztő ingatlanfejlesztési tevékenységet kíván végezni (a továbbiakban: „**Projekt**”).
   2. Felek rögzítik, hogy köztük 2017. április 6. napján *„Megállapodás kerületi építési szabályzat tervdokumentáció készítésére”* elnevezésű megállapodás (a továbbiakban: „**Megállapodás**”) jött létre, amelyben a Felek megállapodtak, hogy az Önkormányzat (Megrendelő) a Ingatlanfejlesztő (Költségviselő) költségére elkészítteti a Budapest XI. kerület, Villányi út – Dávid Ferenc u. – Diószegi út – Tas vezér u. által határolt terület kerületi építési szabályzatát (a továbbiakban: „**KÉSZ**”), lefolytatja az elfogadásához szükséges településrendezési eljárást, és jóváhagyás céljából a Képviselőtestület elé terjeszti.

A Megállapodás alapján a Ingatlanfejlesztő összesen 5.715.000,- Ft összeget megfizetett a Megrendelő részére a kerületi építési szabályzat elkészítésének díjaként.

* 1. Felek rögzítik, hogy a KÉSZ első tervezete elkészült, azonban az egyeztetési folyamat során annak átdolgozása és további egyeztetése vált szükségessé, mely munkálatok jelenleg is folyamatban vannak.

Az előzményekre is figyelemmel a Felek Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 30/A §-a alapján, együttműködésüket - a Megállapodásban rögzítetteken túl - az alábbiakkal egészítik ki s arról az alábbiak szerint állapodnak meg:

1. **FELEK MEGÁLLAPODÁSA A KÉSZ ELKÉSZÍTÉSÉRŐL**
   1. Felek megállapodnak és az Önkormányzat vállalja, hogy a KÉSZ tervezetét oly módon készítetti el, hogy az az alábbi beépítési paramétereket tartalmazza:

Beépítés módja: Szabadon álló

Max. ált. szintterületi mutató (bsa).: 1,80

Max. park. szintterületi mutató (bsp.): 1,2

Térszín alatti max. beép.: 65%

Telek földszinti maximális beépíthetősége: 50%

Max. épületmagasság: 19 m

Min. zöldfelület 35%

Parkoló pinceszinten (max.): 260 db

(50%-os kedvezm. felhasználásával)

Az Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a fenti paraméterek lényegesen hátrányosabbak az Ingatlanfejlesztő számára, mint a jelenleg hatályos KÉSZ-ben előírtak, azonban az Ingatlanfejlesztő a Projekt megvalósulása érdekében a fenti paramétereket, mint a Projekt megvalósulásához minimálisan szükséges paramétereket elfogadja.

Abban az esetben, amennyiben a KÉSZ a jelen pontban foglaltaknak megfelelő tartalommal, kerül elfogadásra, az Ingatlanfejlesztő kijelenti, hogy a csökkentett beépítési paramétereket tartalmazó KÉSZ alapján kártalanítási, kártérítési vagy egyéb jogi igénnyel az Önkormányzattal szemben nem lép fel.

* 1. Az Önkormányzat vállalja, hogy megrendeli a KÉSZ tervezetének elkészítését a fenti paraméterekkel, majd annak elkészültét követően az egyeztetési eljárást a Megállapodásban és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint lefolytatja az ott írt határidők betartásával, a lehető leghamarabb.

Amennyiben akár a véleményezési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a KÉSZ célzott szabályozása ellen, vagy a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, jóhiszeműen egyeztetnek Felek, és az Önkormányzat a Ingatlanfejlesztő által is elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli az eljárás során.

* 1. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a KÉSZ tervezetét az egyeztetés lezárultát követően haladéktalanul a Képviselőtestület elé terjeszti elfogadás céljából. Tekintettel arra, hogy az Ingatlanra az Önkormányzat 38/2017. (X. 25.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el, és ezen tilalom 2020. október 25-t követően már nem áll fenn, ezért az Önkormányzat a törvényes keretek között mindent megtesz annak érdekében, hogy az Ingatlanfejlesztővel egyetértésben kialakított tartalmú új KÉSZ-t tartalmazó önkormányzati rendelet legkésőbb 2020.október.25-ig hatályba lépjen.

Az Ingatlanfejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége és így a jelen szerződés tárgya jogalkotás konkrét tartalma nem lehet, így a jogalkotás elmaradása, vagy a KÉSZ Felek előzetes várakozástól eltérő tartalmú megalkotása nem minősül a jelen szerződés Önkormányzat általi megszegésének. Ugyanakkor Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Önkormányzat kötelezettsége a jelen szerződés alapján a jogalkotási folyamat lehető leghatékonyabb lefolytatása, és annak során az Ingatlanfejlesztővel történő folyamatos egyeztetés, az Ingatlanfejlesztő jogszabályokkal összhangban lévő javaslatainak figyelembe vétele és képviselete.

1. **FELEK EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**
   1. Felek a Projekttel érintett terület fejlesztése és egyéb közcélok megvalósítása érdekében az alábbiakban állapodnak meg.
   2. Ingatlanfejlesztő abban az esetben, amennyiben a KÉSZ a fenti 2.1 pontban foglaltaknak megfelelő tartalommal, vagy amennyiben az egyeztetési eljárás során módosítási igény merül fel, az Ingatlanfejlesztő által is elfogadott más tartalommal kerül elfogadásra, az alábbiakat vállalja a Projekt keretében megvalósítani:
      1. Az Ingatlanon belül, a Diószegi úttól a Projekt keretében felépítendő épület tömegének a telekhatártól történő visszahúzásával kialakít egy sétányt, melyet kerítéssel nem határol le, azt a közhasználat számára megnyitja és nyitva tartja (a terület munkaközi elnevezése: Diószegi sétány). Ennek tervezett elhelyezkedését a jelen megállapodás melléklete szemlélteti.

Az így kialakuló sétányon az Ingatlanfejlesztő platformot biztosít a közösségi élet számára, a Diószegi útra néző földszinten bérbe vehető üzlethelyiségeket (kávézó, cukrászda, stb.) alakít ki.

A Diószegi sétányt az Ingatlanfejlesztő saját költségén minőségi burkolattal burkolja le és a zöldterületet rendezi. A terület tulajdonosa, fenntartója és üzemeltetője az Ingatlanfejlesztő.

A félreértések elkerülése végett a Felek kifejezetten rögzítik, hogy a fentiek szerint kialakításra kerülő Diószegi sétány a jovőben közhasználat számára megnyitott magánterület marad, ahol az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, illetve a tulajdonosok által használatra feljogosított személyek teraszokat üzleti tevékenységükhöz díjmentesen és szabadon alakíthatnak ki és használhatnak.

* + 1. Az Ingatlanon belül, a Diószegi úti játszótértől a Projekt keretében felépítendő épület tömegének a telekhatártól történő visszahúzásával kialakít egy zöldsávot, mely területet építészeti eszközökkel határolja le az épülettől, azt a közhasználat számára megnyitja és nyitva tartja (a terület munkaközi elnevezése: Belső zöldsáv). Ennek tervezett elhelyezkedését a jelen megállapodás melléklete szemlélteti.

Az így kialakuló zöldsávon az Ingatlanfejlesztő további zöldfelülelet biztosít a helyi közösség számára.

A belső zöldsávot az Ingatlanfejlesztő saját költségén minőségi zöldterületként alakítja ki. A terület tulajdonosa, fenntartója és üzemeltetője az Ingatlanfejlesztő.

A félreértések elkerülése végett a Felek kifejezetten rögzítik, hogy a fentiek szerint kialakításra kerülő Belső zöldsáv a jövőben közhasználat számára megnyitott magánterület marad, ahol az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, illetve a tulajdonosok által használatra feljogosított személyek zöldfelületet biztosítanak a helyi közösség számára. Felek továbbá rögzítik, hogy szóban forgó közhasználati jog az ingatlannyilvántartásba nem kerül felvezetésre, arra Ingatlanfejlesztő vagy a későbbi tulajdonosok nem kötelezhetőek.

* + 1. Amennyiben az Önkormányzat saját hatáskörében megvalósítja a Diószegi út részleges gyalogosforgalmúvá változtatását, úgy az Ingatlanfejlesztő részt vállal a Projekt keretében megvalósítandó irodaház előtti közterületen megvalósításra kerülő járdák /sétány kialakításában.
    2. Ingatlanfejlesztő vállalja, hogy az Ingatlannal határos, Diószegi út – Dávid Ferenc u. sarkán lévő szomszédos parkban lévő játszótér fejlesztésére, a kültéri játékok bővítésére 15.000.000,- Ft összeget ad át az Önkormányzat számára, mely összeget az Ingatlanfejlesztő a KÉSZ 2.1 pontban foglaltaknak megfelelő tartalommal történő elfogadásától (KÉSZ hatálybalépése), az ingatlanra vonatkozó változtatási tilalom megszűnésétől és jelen szerződés megkötésétől számított 60 naptári napon belül átutalja az Önkormányzat 11784009-15511001-00000000 számú fizetési számlájára.
    3. Ingatlanfejlesztő vállalja, hogy a projekthez kapcsolódó építési forgalommal érintett kerületi tulajdonú utak szükség szerinti helyreállítását és a kopóréteg cseréjét elvégzi. Felek a bontási-kivitelezési munkák megkezdése előtt állapotfelmérési jegyzőkönyvet vesznek fel az érintett kerületi tulajdonú utakról.
    4. Az Ingatlanfejlesztő vállalja, hogy a telken megvalósításra kerülő irodaépülettel LEED környezettudatos minősítést szerez.
    5. Az Ingatlanfejlesztő vállalja, hogy az épület Belső zöld sáv felé néző földszintjén a kerületi szülők és gyermekeik számára egy a Belső zöld sáv felől megközelíthető 20-25 m2 alapterületű baba-mama szobát az Irodaház üzemidejében elérhetővé tesz. A helyiségben lehetőség lesz pelenkázásra, szoptatásra, a gyermekek átöltöztetésére és etetésére, továbbá egyéb baba ápolással, és gyermek neveléssel kapcsolatos közösségi célú hasznosításra egyaránt.
  1. Az Önkormányzat vállalja a Projekttel kapcsolatban az alábbiakat:
     1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Projekt koncepciótervét megismerte, azt támogatja, és vállalja, hogy a Projekttel kapcsolatosan a hatáskörébe tartozó engedélyezési és egyéb kapcsolódó (telekalakítás, építési, településképi, használatbavételi, közút, közmű és egyéb) eljárások során a támogatásáról biztosítja az Ingatlanfejlesztőt, és minden tőle telhetőt megtesz az eljárások minél hamarabb történő lefolytatása érdekében.
     2. Az Önkormányzat az építkezés ideje alatt biztosítja a Diószegi út használatának lehetőségét felvonulási területként, továbbá biztosítja az építési terület építési forgalom számára történő megközelítését, azzal a kitétellel, hogy biztosítani kell a közúti forgalom folyamatos fenntartását a Diószegi úton. A bontási és a kivitelezési munkák során indokolt esetben ( pl. daru állítás és bontás, közműrácsatlakozás ) Ingatlanfejlesztő ezen kötelezettség alól 1-1 nap erejéig mentesül.
     3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Projekt megvalósításához szükséges mértékig közterület használati lehetőséget biztosít az Ingatlanfejlesztő számára a kerületi jogszabályok adta legnagyobb kedvezménnyel.
     4. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanfejlesztőtől érkező ilyen irányú javaslat esetén a Projekt keretében megvalósuló épület bejáratához közel eső helyen, közterületen, legfeljebb kettő gépjármű egyidejű fogadására alkalmas koncentrált rakodóhely, valamint 2 taxi várakozóhely kijelöléséhez hozzájárul.
  2. Felek vállalják, hogy a KÉSZ célzott szabályozása és a Projekt megvalósítása érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy a KÉSZ célzott szabályozását vagy a Projekt megvalósulását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

1. **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**
   1. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen vagy jogi úton nem érvényesíthető, vagy valamely illetékes hatóság megállapítja annak érvénytelenségét vagy jogi úton való érvényesíthetőségének hiányát, az nem érinti a jelen szerződés többi rendelkezésének érvényességét és kikényszeríthetőségét.
   2. A Megállapodás és jelen megállapodás kiegészítés rendelkezései közötti bármilyen ellentmondás esetén a jelen kiegészítés rendelkezései az irányadók.
   3. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a vonatkozó építésügyi jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek a jelen megállapodást –amely egymással szó szerint megegyező 5 példányban készült – elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2020. szeptember

Melléklet: ábra a „Diószegi sétány” valamint „Belső zöldsáv” tervezett elhelyezkedéséről

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  Képv.: dr. László Imre polgármester  Önkormányzat | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Buda Gardens**  **Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap**  Képv.: MV Development Zrt.  Czár Balázs András vezérigazgató  Ingatlanfejlesztő |