

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata

(székhelye: 1067 Budapest, Eötvös utca 3.,

adószáma: 15735698-2-42,

statisztikai számjele: 15735698-8411-321-01,

Költségvetési elszámolási számlaszáma: 11784009-15506007

képviselője: Soproni Tamás polgármester), továbbiakban: „Önkormányzat”,

másrészről

Zafír Real Estate Kft

(székhelye: 1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. 1. em.

cégjegyzékszám: 01-09-206264,

adószám: 25286607-2-41,

statisztikai számjele: 25286607-6820-113-01

képviselője: Awad Zuhair Fathi ügyvezető önállóan),

továbbiakban: „Beruházó”

Önkormányzat, Beruházó együttesen a továbbiakban: „Felek”

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

A Budapest VI. kerület 29286 hrsz. 1061 Budapest, Paulay Ede utca 23. alatti ingatlan tulajdonosa a Beruházó. Beruházó az ingatlanon szálloda építési projekt megvalósítását határozta el. A Beruházó az ingatlanra nézve építési munkára építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő 2019.09.17. napján.

1. A Beruházó a projekt gyors és sikeres megvalósításához fontosnak tartja nem csak az épület, de a kapcsolódó közterület-alakítás a kerülettel egyeztetett elvégzését is, ehhez kérte az Önkormányzat együttműködését.

2. A Terézváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 29/2011. (VII.4.) önk. rendelet (TÉSZ) 3. § alapján Közterület Alakítási Tervet (a továbbiakban: KAT) kell készíteni. A KAT készítése az önkormányzattal megkötött megállapodás vagy településrendezési szerződés alapján történhet. A településrendezési szerződés által biztosítható, hogy a beruházás oly módon valósuljon meg, hogy annak társadalmi hasznossága a lehető legnagyobb legyen.

3. A Beruházó kijelenti, hogy a TÉSZ 22. § (1,2,9) alapján lehetséges szabályozási feltételek „engedményes” értékeit, úgy, mint 6,0-os szintterületi mutatót alkalmazni kívánja, és az ennek érdekében vállalt közforgalomhoz, közhasználatához kapcsolódó feltételeket az Önkormányzattal való megállapodás szerint megvalósítja. Az Önkormányzat tudomásul veszi a Beruházó jelen pontban rögzített szándékait, azokra is tekintettel volt a jelen



1. példányban: 2020.03.03.
Bm



megállapodás megkötése körében. Felek rögzítik továbbá, hogy jelen szerződés értelmezése és a jövőbeli együttműködésük során a Beruházó 201900047026 számon benyújtott építési engedély iránti kérelme benyújtásának időpontjában hatályos rendelkezéseket (különösen, de nem kizárólagosan a parkoló helyek, valamint az építési 6,0-s szintterületi mutató kapcsán) tekintik irányadónak.

A TÉSZ 22. § (1)-(2) vonatkozó rendelkezései a következők:

(1) A VK-VI jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetek területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 3. számú táblázat általános vagy a jelzett feltételhez kötött eltérő értékeinek és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

3. számú táblázat 72													
az építési övezet jele	Beépítési mód	az építési telek										az épület	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett					legkisebb kötelező		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága					
		m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m					
VK-VI-R	Z	800	18	Á	80	Á	5,5	Á	90	Á	10	16	25
Alkalmazhatóság													
Á	általános esetben												
F+1e	földszinti és első emeleti beépítés mértéke az övezetben meghatározott feltételek esetén												
MG ₁	mélygarázs létesítése érdekében, kizárólag akkor, ha a telek mérete kisebb 1000 m ² -nél,												
MG ₂	kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, (telekmérettől függetlenül)												
MG ₃	mélygarázs létesítése érdekében ha a telek mérete kisebb 1000 m ² -nél, vagy ha garázs tetőkerti zöldfelületének termőréteg vastagsága nagyobb 1,5 méternél.												
ÖK	kizárólag az önkormányzatokkal kötött megállapodás alapján alkalmazható engedményes érték												
*	Magánút kialakítása esetén az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekszélesség a telekalakításnál figyelmen kívül hagyható.												

(2) Az 3. számú táblázat „ÖK” jelzésű engedményes értékei kizárólag:

- terület, területrész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása céljából, és
- Településrendezési Szerződésben meghatározottak szerint, továbbá
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján alkalmazhatók.

A 22. §(14) bek. szerint a VK-VI-R övezet területére vonatkozó előírásait a 29286 helyrajzi számú, a 1061 Budapest, Paulay Ede utca 23. szám alatti, a beruházással érintett ingatlan esetében a tervezett beruházás 201900047026 ÉTDR azonosító számú és 2019.09.17-i keltezésű, a ARCHIKON Kft. által elkészített építési engedélyezési tervei figyelembe veszik és a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésével együtt, az abban rögzített feltételeknek megfelelnek.

II. Területrendezés, közterület-alakítás

- A Beruházó felajánlása a terület rendezésében való részvételre, az épület és környezetének kialakítására, a kerület lakói, az Önkormányzat és a Beruházó közös érdekeinek felismerésén alapul.
- A Beruházó kijelenti, hogy a 29286 hrsz. alatti épület előtti út és járdaszakasz burkolati felújításában, ide nem értve közműveket érintő munkálatokat – a Székely Mihály és Káldy Gyula utca közötti szakasz vonatkozásában - legfeljebb 60.000.000 Ft + Áfa (azaz

A

✓

hatvanmillió forint + Áfa) beruházási értékig és legalább 40 ezer Ft + ÁFA /m² fajlagos költséggel a felek között egyeztetett módon részt kíván venni. A terület felújítására vonatkozó tervdokumentáció műszaki tartalmát egyezteti az Önkormányzattal, engedélyezési eljárásának lefolytatását, közterület-alakítási, és kiviteli terveinek elkészítését legkésőbb 2020. december 31-ig elvégzi.

III. Kötelezettségvállalás

A Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzat egyetértése és az erre vonatkozó szerződés, megállapodás kialakítása esetén az épület és környezete méltó kapcsolatainak fejlesztése érdekében az Önkormányzattal együttműködik és a Kötelezettségvállalás egyes pontjaiban felsorolt és vállalt feladatokat és feltételeket teljesíti.

A tárgyi közterület megújítása egybevág az Önkormányzat a szabályozásban és településképi eszközeiben megfogalmazott távlati szándékaival.

1. A Beruházó vállalja, hogy a jelen megállapodáshoz csatolt 1. számú mellékletben megjelölt legfeljebb 1468 m² területen a hrsz. 29286 épület előtti út és járdaszakasz burkolati felújításában, ide nem értve a közműveket érintő munkálatokat (a költségek viselése szempontjából legfeljebb 60.000.000 Ft + Áfa értékben) részt vesz és a felújítást az ingatlan használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtása előtt, 30 nappal korábban elvégzi.
2. A Paulay Ede u. 23. alatti ingatlan használatba vételi engedély-kérelme benyújtásának feltétele a beruházó e szerződésben vállalt kötelezettségeinek határidőben történő teljesítése.
3. Beruházó vállalja, hogy a telepítési tanulmányterv készítése során megvizsgálja a 29286 hrsz-ú ingatlanon térszín alatti garázs kialakításának geometriai és műszaki lehetőségeit.
4. A Beruházó a szerződés megkötésével, és a településképi véleményezési eljárás megkezdésével igazolja, hogy a benyújtott tervek és dokumentáció a tervezői és beruházói felelősség alapján a kerületi szabályozás, előírások és a területre vonatkozó valamennyi előírás továbbá a kerületi szabályozás, előírások és a területre vonatkozó valamennyi előírás betartásával történt.
5. A Beruházó vállalja, hogy a saját ingatlanával közvetlenül szomszédos épületek esetleges, az építkezés következtében igazoltan bekövetkező sérüléseinek helyreállításában (ide nem értve az ingóságokat), az építkezés következtében igazoltan bekövetkező szennyeződéseinek tisztításában közreműködik. Felek rögzítik, hogy a fentiek szerinti vélelmezett esemény bekövetkezése esetén a következők szerint járnak el: az érintett Társasház, vagy bármely tulajdonos jogosult 3 (három) szakértői névjegyzékben szereplő szakértő kijelölésére, akik közül a Beruházó által egyoldalúan választott szakértő vizsgálja ki, hogy a megjelölt igény igazoltan, minden kétségen kizáróan a Beruházó építkezése következtében következett-e be. Beruházó a szakvéleményt magára nézve kötelezőnek fogadja el. A szakértő díja és felmerülő igazolt költsége a Beruházót terhelik.



6. Beruházó kötelezettséget vállal, hogy az II/2. pontban írt közterület alakítás miatt a Beruházó érdekkörébe tartozó változtatások miatt parkolászám csökkenés történik, akkor az abból fakadó bevételkiesés kompenzálásaként a kieső parkolóhelyek után a területre érvényes éves mindenkori parkolási díj 100%+ÁFA összeget az Önkormányzat részére évente, előre megfizeti számla ellenében mindaddig, amíg a parkolóhelyek száma a Beruházónak érdekkörébe tartozó változtatások miatt nem éri el a meglévő darabszámot.
7. A kerület parkolási rendeletének értelmében az újonnan kialakított funkcióhoz tartozó parkolóhely megváltás díjat az engedélyezési eljárásban szereplő parkolóhelyek után azzal a kiegészítéssel fizeti be, hogy tudomása van róla, hogy annak összege nem fedezi egyedi gépkocsi tároló helyek kialakításának költségeit és nem várhatja el azok az épület közvetlen környezetében történő kialakítását.
8. Beruházó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a II. pontban írt közterület alakításnak, területrendezésnek és kötelezettségvállalásnak a használatbavételi engedély iránti kérelmének benyújtásáig neki felróható okból nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat részére 60.000-Ft/nap (azaz hatvanezer forint/nap) késedelmi kötbért köteles megfizetni.
9. A Beruházó kötelezettségét vállal arra, hogy a Beruházás megkezdése előtt a csatlakozó közterület, út és járda szakaszokat, az épületek homlokzatait, azok állapotát ingatlan biztosítási szempontból bizonyítékként felhasználható szinten felméri, dokumentálja és a dokumentációt az Önkormányzat számára átadja.
10. Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a közterületek alakításához szükséges tervek elkészítése során az Önkormányzattal egyeztet. Beruházó tudomásul veszi, hogy tulajdonosi hozzájárulását az Önkormányzat ezen egyeztetés, valamint egyetértése hiányában is megtagadhatja, és hogy az e szerződésben foglaltak megvalósítása az Önkormányzatra semminemű anyagi kötelezettségvállalást nem ró, ilyen igénnyel a Beruházó nem léphet fel.
11. Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a tervezett létesítmény üzemeltetője környezetvédelmi hatóság részére az alábbiak szerinti dokumentációt a szálláshely-üzemeltetési engedély iránti kérelem előterjesztésével egyidejűleg benyújtja:
 - a.) Tárgyi létesítmény legnagyobb környezeti zajkibocsátású üzemi állapota közben végzett zajmérések alapján készült szakvéleményben be kell mutatni, hogy a létesítmény környezetében lévő védendő épületek homlokzatai előtt 2 m-re a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. mellékletében a területi funkcióknak megfelelő sorban szereplő megengedett zajterhelési határértékek teljesülnek.
 - b.) éjszaka 22:00 óra után az a.) pontban szereplő megengedett zajterhelési határértéknél szigorúbb legalább 3 dB-lel csökkentett határérték teljesítését vállalja és a beszállítás időbeni és kapacitásbeli lehetőségének korlátait (23:00-7:00 között nincs szállítás) elfogadja, betartja és kivitelezőivel, bérlőivel, üzemeltetőjével betartatja.

c.) A zajszint méréseket az MSZ 18150-1 szerint kell elvégezni, és a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj-és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Zr.) 5. sz. melléklete szerint kell dokumentálni.

d.) A létesítmény zajvédelmi hatásterületét a Zr. alapján kell meghatározni, ábrázolni.

e.) A használatbavétel időpontjára a Zr. 10. § (1) bekezdése alapján az illetékes környezetvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni és a határértékek betartásának feltételeit az üzemelés során megteremteni.

12. A Beruházó kijelenti, hogy az ingatlan helyzetét és annak közterületi csatlakozásait megtekintette, állapotáról, közterületi csatlakozásairól tájékoztatást kapott, annak korlátozó hatásait tudomásul veszi. Beruházó a Településrendezési szerződés rendelkezéseivel összhangban kötelezettséget vállal arra, hogy - különösen az érintett utcák állapotának javításában, ide nem értve a közművek felújítását és cseréjét (mivel alapvetően minden ingatlannak saját területén kell megoldania), mind a gépkocsik tárolása, mind a beszállítás vonatkozásában - az Önkormányzattal együttműködik.
13. Beruházó vállalja, hogy az építési napló megnyitásakor projekt ütemtervet nyújt be a szerződés szerinti kapcsolattartónak és az ebben meghatározott mérföldkövek és az Önkormányzat megkeresése alapján az építési forgalom szabályozását, a közterület lehatárolást, lakossági tájékoztatást az Önkormányzattal egyeztetve.
14. Beruházó vállalja, hogy közterület lehatárolást a környezethez illeszkedően, a településképi véleményben foglaltak szerint alakítja ki.
15. Az Önkormányzat és a Beruházó megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás III. 1. pontjában foglaltak biztosítására Beruházó 60.000.000 Ft (azaz hatvanmillió forint) erejéig kizárólagos bankgaranciát, vagy – a Beruházó választása alapján - letétet biztosít az Önkormányzat javára, legkésőbb az épület építési engedélyköteles építési tevékenység megkezdésének és a bontási- építési napló megnyitásának időpontjában. A bankgaranciát a Beruházó az épület használatbavételének időpontjáig köteles fenntartani.
16. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodásban rögzített és a Beruházót terhelő kötelezettségvállalás az Ingatlan vagy azok bármely részének bármely módon való átruházása esetén kiterjednek az Ingatlanok vagy azok bármely részének új tulajdonosára is (ideértve azt az esetet is, ha Beruházó cég üzletrészei kerülnek értékesítésre).



17. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó által megvalósítandó Beruházáshoz szükséges valamennyi olyan közigazgatási eljárásban, melynek lefolytatására nem az Önkormányzat rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel (pl. építésügyi hatósági, működési engedély ügyek, stb.), a részéről gyakorlandó és az eljárásban szükséges tulajdonosi, kezelői és hatósági jogait az ésszerűen lehetséges legrövidebb időn belül gyakorolja, továbbá erről a Beruházót értesíti annak érdekében, hogy a Beruházó az engedélyeit, illetve amennyiben az adott engedély ellen határidőben fellebbezés nem érkezik, úgy a jogerősített engedélyeket a Beruházó a lehető leghamarabb megkaphassa.

IV. Vegyes Rendelkezések

1. Jelen Településrendezési Szerződést a Felek határozatlan időre kötötték azzal, hogy a Felek egyetértének abban és kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás II. és III. fejezetének pontjaiban írtak akkor lépnek hatályba és a Beruházót ezen kötelezettségek csak akkor terhelik, ha a Beruházás az építési napló megnyitásával elkezdődik.
2. A jelen Településrendezési Szerződés szerinti, vagy azzal kapcsolatos bármely közlést írásban, és eltérő rendelkezés hiányában e-mail (elektronikus aláírás nélkül is elfogadott), vagy levél útján kell megtenni, a Felek alábbi címére, e-mail címére:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata

1067 Budapest, Eötvös u. 3.,

E-mail: foepitesz@terezvaros.hu

Beruházó:

Zafír Real Estate Kft

Titkárság

E-mail: titkarsag@mellowmoodhotels.com

3. A jelen Megállapodás csak a Felek közös, írásbeli megállapodásával módosítható azzal, hogy a IV. 2. pontban a kapcsolattartók nevének, címének, elérhetőségének változása egyoldalú közléssel hatályossá válik.
4. Jelen Településrendezési Szerződés 7 (hét) oldalból áll és 5 (öt) teljesen azonos példányban írták alá a Felek, melyből 3 (három) eredeti példány az Önkormányzatot, 2 (kettő) eredeti példány a Beruházót illeti. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás az illetékes földhivatalba nem kerül benyújtásra, ez alapján településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésére nem kerülhet sor.
5. Az Önkormányzat nevében a jelen Településrendezési Szerződés aláírására Soproni Tamás polgármestert a Képviselő-testület a 13/2020. (I.30.) **határozatával** hatalmazta fel.

A Felek a jelen Településrendezési Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott napon aláírták.

Melléklet: 1. Helyszínrajz

Budapest, 2020.02.27.



Soproni Tamás
polgármester
Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata

Budapest, 2020.02.27.

Zafir Real Estate Kft.
1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. 1. em.
Adószám: 25296607-2-41

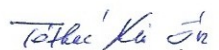
Awad Zuhair Fathi
ügyvezető
Beruházó
Zafir Real Estate Kft



dr. Mogyorósi Sándor
jegyző
Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata

Pénzügyi ellenjegyző:

Budapest, 2020. febr. 19.


Tóthné Kiss Éva
főosztályvezető



