

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata** (székhely: 1067 Budapest, Eötvös utca 3., adószám: 15735698-2-42, törzskönyvi azonosító szám: 735694, KSH statisztikai számjel: 15735698-8411-321-01, képviseli: Soproni Tamás polgármester), mint **Önkormányzat**,

másrészről az **ANDRÁSSY PALOTA Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., adószám: 13406994-2-43, statisztikai számjel: 13406994-6810-113-01, cégjegyzékszám: 01-09-733642, képviseli: dr. Takács Ernő Zoltán ügyvezető), mint **Beruházó**

– továbbiakban együttes említés esetén: **Felek** – között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Előzmények, tulajdonviszonyok

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a Beruházó kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által, a **Budapest VI. kerület, belterület, 28715 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a 1062 Budapest, Andrássy út 66. szám alatti ingatlanon (továbbiakban: **Ingatlan**) Beruházó egy 103 szobás szállodaberuházást (továbbiakban: **Beruházás**) kíván megvalósítani.
- 1.2. A Beruházásra a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerület Építési Szabályzatról szóló 23/2019. (XI.21.) rendelete (a továbbiakban: **KÉSZ-1 rendelet**), illetve a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 33/2017. (XII. 21.) rendelet (továbbiakban: **TKR**) szabályai, valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű hatályos törvények és építési jogszabályok az irányadók.
- 1.3. Az Ingatlan KÉSZ-1 rendelet szerinti övezeti besorolását és építési paramétereit az alábbi táblázat rögzíti:

Építési övezet jele	Ln-1/VI-1
Beépítési módja	Z
Legkisebb kialakítható területe	800 m ²
Legkisebb kialakítható telekszélesség	18 m
Beépíthetőség. terepsz. felett saroktelek esetén	75%
Beépíthetőség. terepsz. alatt általános esetben	80%
Általános szintterületi mutató	4,0 m ² /m ²
Parkolási szintterületi mutató	1,1 m ² /m ²

Legkisebb kötelező zöldfelület mértéke általános esetben	20 %
az épület párkánymagassága	Kszt. 1. melléklete szerint

- 1.4. A Beruházó a Beruházás megvalósításával kapcsolatban kiemelten fontosnak tartja az Ingatlanon található épülethez kapcsolódó közterületnek az Önkormányzattal egyeztetett rendezését. Ehhez, valamint a Beruházás megvalósításához szükséges településrendezési eszköz (KÉSZ-1 rendelet) módosításához kérte a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) 92. §-a alapján az Önkormányzat együttműködését. A Beruházó a tervezett építési tevékenységhez kapcsolódó telepítési tanulmánytervét 2025. május 6. napján az Önkormányzat hivatali kapujára hiánytalanul benyújtotta.
- 1.5. A Beruházó rögzíti, hogy a Beruházás telepítési tanulmányterv szerinti megvalósításához kéri az Ingatlanra vonatkozó általános szintterületi mutató 4,0 m²/m²-ről 5,0 m²/m²-re történő megnövelését, a KÉSZ-1 rendelet megfelelő módosítását.
- 1.6. Felek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm.rendelet**) 56/A §-a szerinti, a Beruházó kezdeményezésére és az általa benyújtott telepítési tanulmányterv alapján induló eljárást lefolytatták, a telepítési tanulmányterv szerinti megvalósítást a Képviselő-testület a **.../2025. (...) sz. határozatával elfogadta.** Amennyiben a Képviselő-testület a KÉSZ-1 módosítását a jelen szerződés aláírását és a telepítési tanulmányterv elfogadását követően, az 1. számú mellékletben körülírtaktól lényegesen eltérő tartalommal hagyja jóvá, úgy a Felek a jelen szerződés módosítása érdekében egyeztetnek. Amennyiben a KÉSZ-1 rendelet módosítását követő 60 napon belül a Felek a jelen szerződés módosításában nem tudnak megegyezni, úgy a Beruházó jogosult elállni a jelen szerződéstől és az Önkormányzat jogosult a KÉSZ-1 módosítását hatályon kívül helyezni.

2. A szerződés tárgya, célok meghatározása, leírása

- 2.1. Jelen szerződés által biztosítható, hogy a Beruházás oly módon valósuljon meg, hogy a környezetre gyakorolt terhelése a legkisebb, társadalmi hasznossága pedig a lehető legnagyobb legyen. Jelen szerződés biztosítja, hogy a Felek - a Méptv. 92. §-a alapján - a Beruházó által tervezett 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 céljait.
- 2.2. A településrendezés célja, hogy a Beruházó az Ingatlan területén olyan szállodát hozzon létre, mely tömegében, látványában, funkcionálisan és városképileg illeszkedik az Andrássy út világörökségi magzónájához. Felek közös érdeküknek tekintik, hogy a Beruházás a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően biztosítsa a közlekedés forgalmi rendjét, beleértve a parkolás ügyét, a zöldfelületek kialakítását, betartva a jelen szerződésben foglaltakat.

- 2.3. Felek vállalják, hogy az épület és környezete méltó kapcsolatainak fejlesztése érdekében egymással együttműködnek, valamint az általuk vállalt feladatokat és feltételeket teljesítik, a KÉSZ-1 rendelet telepítési tanulmánytervben tett javaslat szerinti módosításának feltételével.

3. Beruházó Beruházással kapcsolatos kötelezettségvállalásai

- 3.1. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházást a telepítési tanulmányterv szerint, az Önkormányzattal egyeztetett módon valósítja meg.
- 3.2. Felek megállapodnak, hogy a Beruházónak az Ingatlan területén, illetve a közvetlenül a Beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra és a beépítésre vonatkozó elsődleges feltételként az alábbiakban rögzítetteket kell teljesítenie.
- 3.3. Beruházó felajánlása a közterület rendezésében való részvételre, a kerület lakói, a szomszédos társasházak, az Önkormányzat és a Beruházó közös érdekeinek felismerésén alapul.
- 3.4. Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a Beruházás során az örökségvédelmi szabályokat betartja, céljainak része, hogy az Ingatlanon található műemléki épület védett értékeit meghatározza és megőrizzze, ezért az épület felújításának műemlékvédelmi szakmérnök által készített értékvédelmi dokumentációját egyezteti az Önkormányzattal az építési engedélyezési eljárás megkezdése előtt.
- 3.5. Beruházó vállalja, hogy a Beruházás megvalósítását célzó jelen szerződés szerinti KÉSZ-1 rendelet módosításához szükséges, a véleményezési dokumentáció település tervezői díját, a Méptv. 92 § (4) bekezdés c) pontja szerint finanszírozza. A településtervezővel kötendő háromoldalú szerződésben az Önkormányzat, mint Megrendelő, Beruházó, mint Költségviselő lépnek fel, amelynek keretében a Beruházó vállalja a Beruházás céljának megfelelő KÉSZ-1 rendelet módosítás tervezési díjának megfizetését.
- 3.6. Beruházó visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a Vörösmarty utca felújítására, valamint fejlesztésére, mint elismert közérdekű célra, az Önkormányzat részére mindösszesen **150.000.000, - Ft** (százötvenmillió forint) összegű támogatást teljesít. A támogatást a Beruházó az Önkormányzat OTP Banknál vezetett **11784009-15506007** bankszámlaszámára történő átutalás útján köteles teljesíteni az alábbi ütemezés szerint:
- **100.000.000, - Ft** (azaz százmillió forint) összeget a KÉSZ-1 rendelet telepítési tanulmányterv szerinti módosításának hatálybalépését követő 30 napon belül,
 - **50.000.000, - Ft** (azaz ötvenmillió forint) összeget a Beruházáshoz kapcsolódó építési engedély véglegessé válását követő 30 napon belül.
- 3.7. Beruházó jelen szerződés megkötésével, és a településképi véleményezési eljárás megkezdésével igazolja, hogy a benyújtott tervek és dokumentáció a tervezői és beruházói felelősség alapján - a KÉSZ-1 rendelet módosítására előterjesztett bekezdések kivételével - a kerület szabályozási és az Ingatlanra vonatkozó valamennyi előírás betartásával történt.

- 3.8. Beruházó vállalja, hogy a környező épületek esetlegesen, az építkezéssel okozott sérüléseinek kijavításában, szennyeződéseinek tisztításában érdekében közreműködik, a jogszabályokban előírtaknak eleget tesz.
- 3.9. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes építési tevékenységekkel kapcsolatos parkolási igényekről és azok biztosításáról szóló 2/2011. (II. 3.) rendelete értelmében a Beruházó a szálloda funkcióhoz tartozó parkolóhely-megváltás az építési engedélyezési eljárás iránti kérelem benyújtásának időpontjában hatályos díját (amennyiben parkolók megváltására az új funkció miatt szükség lenne) az engedélyezési eljárásban szereplő parkolóhelyek után - azzal a kiegészítéssel - fizeti be, hogy tudomása van róla, hogy annak díja nem az egyedi gépkocsi-tároló helyek kialakításának költségeit, hanem a kerület városfejlesztési dokumentumaiban részletezett közterületi céljainak megvalósítását fedezi és nem várhatja el azoknak az épület közvetlen környezetében történő kialakítását.
- 3.10. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás megkezdése előtt a csatlakozó út- és járdaszakaszokat, fákat, a szomszédos épületek homlokzatait, azok állapotát - ingatlan biztosítási szempontból bizonyítékként felhasználható szinten - felméri, dokumentálja és a dokumentációt az Önkormányzat számára átadja. Beruházó vállalja, hogy az építkezés során alkalmazza az MSZ 12042 - Fák védelme építési területeken c. szabványt.
- 3.11. Beruházó vállalja, hogy a környező közterületi műtárgyakban esetlegesen, az építkezéssel okozott sérüléseit 30 (harminc) napon belül kijavítja a jogszabályokban előírtaknak eleget tesz.
- 3.12. Önkormányzat és a Beruházó megállapodnak abban, hogy a 3.11. pontban vállalt kötelezettség biztosítására Beruházó 10 millió Ft (azaz tízmillió forint) erejéig kizárólagos visszavonhatatlan bankgaranciát vagy azzal egyenértékű biztosítékot (üggyvédi letét, önkormányzati letét vagy más biztosíték, a továbbiakban: Biztosíték) biztosít az Önkormányzat javára, legkésőbb az építési engedély köteles építési tevékenység megkezdésének és a bontási- építési napló megnyitásának időpontjáig. Üggyvédi vagy önkormányzati letét esetén Beruházó a Biztosítékot a Beruházás befejezéséig, a Beruházás eredményeként megépülő épület használatbavételi engedélyének kiadásáig köteles fenntartani.
- 3.13. Beruházó tudomásul veszi, hogy a mindenkor, alkalmazandó jogszabályi előírásoknak megfelelően:
- a) környezeti zajt okozó építési, bontási, vagy ezekhez kapcsolódó szállítási és rakodási tevékenységet - csak munkanapokon - 7 és 20 óra között végez/végezhető, szombaton (kivéve, ha a szombat munkanap) és jogszabály által pihenőnapnak minősített napokon ilyen tevékenységet nem végez/végeztet,
 - b) a tervezett létesítmény üzemeltetője a környezetvédelmi hatóság részére az alábbiak szerinti dokumentációt az üzemeltetés megkezdése előtt 2 hónappal be kell nyújtja:
 - Tárgyi létesítmény legnagyobb környezeti zaj kibocsátású 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.

- A zajszint-méréseket az MSZ 18150-1 szerint kell elvégezni, és a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Zr.) 5. sz. melléklete szerint kell dokumentálni.
- Az épület zajvédelmi hatásterületét a Zr. alapján kell meghatározni, ábrázolni.
- A használatbavétel időpontjára a Zr. 10. § (1) bekezdése alapján az illetékes környezetvédelmi hatóságtól környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni, és a határértékek betartásának feltételeit az üzemelés során megteremteni.

- 3.14. 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, és a lakossági tájékoztatást az Önkormányzattal egyeztetni.
- 3.15. Beruházó vállalja, hogy a közterület-lehatárolást a környezethez illeszkedően, a településképi véleményben foglaltak szerint alakítja ki. Beruházó szintén vállalja, hogy a Beruházás keretében az engedélyezés során kimutatott és a zöldfelületi mutató számítása során figyelembe vett kialakításra kerülő zöldfelületeket az átadást követően is fenntartja és megőrzi.
- 3.16. Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződésben rögzített és a Beruházót terhelő kötelezettségvállalás az Ingatlan vagy annak bármely részének bármely módon való átruházása esetén kiterjednek az Ingatlan vagy annak bármely részének jogutódjaira is és vállalja, hogy jelen szerződés rendelkezéseit a jogutódokkal az átruházással egyidejűleg ismerteti. Az Önkormányzat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: „Ptk.”) 6:209. § alapján a jelen szerződés aláírásával előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó a jelen szerződésből fakadó szerződéses pozícióját az Ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén az Önkormányzathoz elküldött értesítéssel szerződés-átruházás jogcímén átruházza és az új tulajdonos a szerződésbe lépjen. A Beruházó, mint a 3.12. pontban adott biztosíték kötelezettje a Ptk. 6:209 § (3) bekezdése alapján a jelen szerződéssel hozzájárul ahhoz, hogy ezen biztosíték a szerződés-átruházás esetén fennmaradjon, ameddig a szerződésbe lépő fél új, megegyező mértékű biztosítékot nem nyújt az Önkormányzat részére.
- 3.17. Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a KÉSZ-1 rendelet módosításának a telepítési tanulmányterv szerinti előterjesztését és az Önkormányzat honlapján (<https://terezvaros.hu/onkormanyzat/kepviselo-testulet/testuleti-anyagok>) történő publikálását és az Önkormányzat által legkésőbb a publikálás napján megküldött értesítés kézhezvételét követően három munkanapon belül, de legkésőbb a képviselő-testületi ülés napját megelőző napig írásban, hitelt érdemlően az előterjesztés számára való hivatkozással nyilatkozik arról, hogy az előterjesztett KÉSZ-1 rendeletmódosítási javaslat jelen szerződésben foglaltakkal összhangban van, pozitív nyilatkozat esetén pedig arról, hogy a KÉSZ-1 rendeletmódosítási javaslat tartalma nem minősül lényeges módosításnak a telepítési tanulmánytervben szereplő tartalomhoz képest és hogy jelen szerződés 1.6. pontja szerinti módosítására nem tart igényt.

Amennyiben az Önkormányzat a fentiek szerinti értesítése ellenére a Beruházó jelen pontban szereplő nyilatkozattételt elmulasztja, a KÉSZ-1 rendeletmódosítási javaslatot előterjesztő jogosult a javaslatot tartalmazó előterjesztést indokolás nélkül Budapest Főváros VI. kerület

Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 23/2024. (X. 10.) rendelete (a továbbiakban: **KT. SZMSZ**) alapján visszavonni, mely visszavonás nem minősül az Önkormányzat részéről szerződésszegő magatartásnak. Amennyiben a Beruházó arról nyilatkozik, hogy a KÉSZ-1 rendelet módosítása jelen szerződésben foglaltakkal nincs összhangban, a javaslatot előterjesztő a KT. SZMSZ alapján, a jelen pontra való hivatkozással visszavonja az előterjesztést és megkezdí a jelen szerződés 1.6. pontja szerinti szerződésmódosításának előkészítését.

- 3.18. A jelen szerződés aláírásával a Beruházó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az Ingatlan tulajdoni lapján a jelen szerződés szerinti a településrendezési kötelezettség tényét a Méptv. 92. § (8) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezze.
- 3.19. Beruházó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlant bármikor, bármilyen jogcímen, vagy formában elidegeníti, akkor az elidegenítésre vonatkozó megállapodásban kiköti annak kötelezettségét, hogy az Ingatlan új tulajdonosa jelen szerződésben a Beruházó által vállalt kötelezettségeket jogutódként teljesítse.

4. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

- 4.1. Az Önkormányzat rögzíti, hogy távlati szándékai szerint a Vörösmarty utca Ingatlan előtti, az Andrássy út és az Aradi utca közti szakaszát fel kívánja újítani, a felújításhoz szükséges terveket elkészíti és engedélyeztetí. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Vörösmarty utca Ingatlan előtti szakaszának felújításához kapcsolódó tervek elkészítése során a Beruházóval egyeztet, a közterület tervezése során lehetőséget biztosít a tervek véleményezésére, egyeztetésére. A terv műszaki leírása a jelen szerződés 5. számú melléklete.
- 4.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó által megvalósítandó Beruházáshoz szükséges valamennyi eljárásban, függetlenül attól, hogy annak lefolytatására az Önkormányzat rendelkezik-e hatáskörrel és illetékességgel (pl. építésügyi hatósági, működési engedélyezési ügyek, stb.), a részéről gyakorlandó - és az eljárásban szükséges - tulajdonosi, kezelői és hatósági jogait az ésszerűen lehetséges legrövidebb időn belül gyakorolja, a szükséges nyilatkozatokat kiadja, továbbá erről a Beruházót értesíti annak érdekében, hogy a Beruházó az engedélyeket, illetve amennyiben az adott engedély ellen határidőben fellebbezés nem érkezik, úgy a véglegessé vált engedélyeket a Beruházó a lehető leghamarabb megkaphassa.
- 4.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy közreműködik a Beruházás használatbavételi engedélyéhez szükséges közútkezelői hozzájárulás kiadása érdekében.

5. Vegyes rendelkezések

- 5.1. A jelen szerződés mindkét fél általi aláírás napján lép hatályba.
- 5.2. Jelen szerződést Felek határozatlan időre kötik.
- 5.3. A jelen szerződéssel kapcsolatosan Felek hivatalos nyilatkozatnak az adott fél törvényes képviselője által, írásban megtett nyilatkozatot, hivatalos közlésnek pedig a másik fél alábbiakban rögzített hivatali kapujára / cégkapujára igazolható módon való küldést tekintik:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata

1067 Budapest, Eötvös u. 3.,
Soproni Tamás polgármester
hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

ANDRÁSSY PALOTA Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

1095 Budapest, Máriássy utca 7.
dr. Takács Ernő Zoltán ügyvezető
cégkapu: 13406994

Felek ugyanakkor megállapodnak abban is, hogy a Felek közti kommunikáció gyorsítása érdekében az alábbi e-mail címekre egymásnak értesítést küldhetnek, mely értesítések azonban sem hivatalos közlésnek, sem hivatalos nyilatkozatnak nem minősül.

Beruházó részéről:

Név: Szilágyi Mária
E-mail: szilagyim@wing.hu

Önkormányzat részéről:

Horváth Martin Városfejlesztési Osztály, osztályvezető
E-mail: horvath.martin@terezvaros.hu

Herbai Csilla Projektmenedzsment Csoport, csoportvezető
E-mail: herbai.csilla@terezvaros.hu

Matus István Főépítési és Településrendezési Főosztály, osztályvezető
E-mail: matus.istvan@terezvaros.hu

- 5.4. A jelen szerződés csak a Felek közös, írásbeli megállapodásával módosítható, azzal, hogy a kapcsolattartók nevének, címének, elérhetőségének változása egyoldalú közléssel hatályossá válik.
- 5.5. Beruházó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében, illetve az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdésében foglaltak alapján **átlátható szervezetnek minősül**. Beruházó a jelen nyilatkozatban foglaltak változása esetén haladéktalanul köteles arról Önkormányzatot írásban tájékoztatni.
- 5.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a szakági jogszabályok, rendelkezései az irányadók.
- 5.7. Jelen szerződés aláírására Soproni Tamás polgármestert a Képviselő-testület **a .../2025 (...) sz. határozatával** hatalmazta fel.

A Felek a jelen szerződést áttanulmányozták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. *sz. melléklet: telepítési tanulmányterv*
2. *sz. melléklet: önkormányzati főépítész feljegyzése*
3. *sz. melléklet: partnerek véleménye*
4. *sz. melléklet: ingatlan tulajdoni lap*
5. *sz. melléklet: műszaki leírás - Vörösmarty utca kialakítására vonatkozólag*

Budapest, 2025. május...

.....

Soproni Tamás
polgármester

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros

Önkormányzata

.....

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző

.....

Takács Ernő Zoltán
ügyvezető

ANDRÁSSY PALOTA

Ingatlanforgalmazó Kft.

Pénzügyi ellenjegyző:

Budapest, 2025. május ...

.....

Romhányi Ildikó

főosztályvezető

Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Polgármesteri Hivatal

Költségvetési és Intézménygazdálkodási Főosztály