Üi. szám. 1/ - /2021

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

képviseli: Horváth Csaba polgármester

adószám: 15735777-2-42

bankszámlaszám: 11784009-15514004

statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01

törzskönyvi azonosító szám: 735771

másrészről a

**Zugló-Városközpont Kft.** (a továbbiakban: **Beruházó**)

székhely: 2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.

cégjegyzékszám: 13-09-195450

statisztikai számjel: 13724881-4110-113-13.

adószám: 13724881-2-13

képviseli: Balázs Attila ügyvezető

együttesen **Felek** között, az alábbi feltételekkel.

1. **ELŐZMÉNYEK**
   1. A Beruházó kizárólagos tulajdonosa a következő ingatlanoknak:
2. Budapest XIV. kerület 31267/132 hrsz. alatt felvett, természetben a 1147 Budapest, Csömöri út 13-19. szám alatt található ingatlan;
3. Budapest XIV. kerület 31267/133 hrsz. alatt felvett, természetben a 1141 Budapest, Bosnyák utca 48-56. szám alatt található ingatlan;
4. Budapest XIV. kerület 31267/134 hrsz. alatt felvett, természetben a 1141 Budapest, Bosnyák utca 54-56. szám alatt található ingatlan;
5. Budapest XIV. kerület 31267/135 hrsz. alatt felvett, természetben a 1147 Budapest, Csömöri út 19., valamint 1142 Budapest, Rákospatak u. 12-28. szám alatt található ingatlan;

(a fenti ingatlanok a továbbiakban együttesen az „**Ingatlanok**”).

* 1. A Beruházó az Ingatlanok, illetve részben az Ingatlanok területéből, telekalakítási eljárások útján kialakított ingatlanok területén egy komplex, iroda-, kereskedelmi- és lakófunkciót is tartalmazó ingatlanfejlesztési beruházást kíván megvalósítani (a továbbiakban: „**Beruházás**”), amely Beruházás egyes részei külön-külön és eltérő időpontokban kerülnek megvalósításra, részben a piaci igényektől függő ütemezésben. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás egyes részeinek megvalósítási időpontját az építési napló készenlétbe helyezésével egyidejűleg az Önkormányzatnak bejelenti, A Beruházó tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy szándékában áll a Beruházás egyes részeinek külön-külön értékesítése harmadik személy(ek) részére. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás egyes részeinek értékesítését, az értékesítést megelőző 15 nappal az Önkormányzatnak bejelenti.
  2. Magyarország Kormánya a 336/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján a Beruházással összefüggő hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyekké nyilvánította. A Beruházásra vonatkozó egyedi rendelkezéseket az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet tartalmazza.
  3. A jelen szerződés aláírásakor az Ingatlanokra és azok környezete vonatkozásában a következő településrendezési és településképvédelmi eszközök, valamint járműelhelyezési kötelezettségre vonatkozó rendelet vannak hatályban: (i) 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat a Budapest főváros településszerkezeti terv elfogadásáról (Fővárosi Településszerkezeti Terv); (ii) a Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (Fővárosi Rendezési Szabályzat); (iii) Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testület 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete Zugló kerületi építési szabályzatáról (Kerületi Építési Szabályzat); (iv) Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testület 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete Zugló városképvédelméről (Kerületi Településképvédelmi Rendelet); (v) Zugló Budapest XIV. Kerület Településképi Arculati Kézikönyv 2017. (TAK), (vi) Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testület 13/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete a járműelhelyezési kötelezettségről.
  4. A Beruházás megvalósításához kapcsolódóan a Felek egyeztettek a Budapest XIV. kerület, Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Lőcsei út által határolt területre (a továbbiakban: **Szabályozással érintett terület**) vonatkozó, a jelen szerződés 1. sz. mellékletben foglaltaknak megfelelő, új vagy módosított kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: **Új Kerületi Építési Szabályzat**) és új vagy módosított kerületi településképvédelmi rendelet (a továbbiakban: Új Településképvédelmi Rendelet) készítése, illetve módosítása tárgyában.
  5. Beruházó a Beruházás kapcsán a Zaha Hadid Architects építész stúdióval mester tervet készíttetett.
  6. Beruházó a mester terv alapján az Obeliszk Kft.-vel készíttetett egy telepítési tanulmánytervet (1. sz. melléklet), amely összhangban van a Fővárosi Településszerkezeti Terv és Fővárosi Rendezési Szabályzat vonatkozó előírásaival. A telepítési tanulmányterv a jelen szerződés mellékletét képezi. A mester terv, valamint a telepítési tanulmányterv alapján kerültek meghatározásra többek között a Beruházás során megvalósítandó beruházások is.
  7. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete a […]/2021. ([…]) önkormányzati határozatával döntött arról, hogy a Beruházás kapcsán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésének megfelelően településrendezési szerződést kíván kötni Beruházóval, mint az Ingatlanokon beruházni szándékozóval.
  8. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeiknek a megvalósításához az Önkormányzat és a Beruházó kölcsönös együttműködése szükséges, Beruházó a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségvállalásokat az Önkormányzattal együttműködésben és az általa vállalt kötelezettségek teljesítésében bízva teszi meg.

1. **SZERZŐDÉS TÁRGYA**
   1. Felek az Étv. 30/A. §-ban szabályozottak szerint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében ezennel településrendezési szerződést kötnek. Jelen szerződés tárgya a Felek együttműködésének és az egyes Feleket terhelő jogok és kötelezettségek szabályozása.
2. **KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK**

Hivatkozással az Étv. 30/A. §-ában foglaltakra, valamint Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének […]/2021. ([…]) önkormányzati határozatára, a jelen szerződésben megfogalmazott célok – különösen az alább definiált Önkormányzati Épület és a Beruházás koordinált és hatékony megvalósíthatósága – érdekében, a Felek az alábbiakra kötelezik magukat.

* 1. **A Beruházó által vállalt kötelezettségek meghatározása:**
     1. Beruházó vállalja, hogy a saját költségén lényegében a jelen szerződés 3. sz. mellékleteként csatolt műszaki leírás és 3./A sz. terv alapján **új városi teret alakít ki** az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett és kölcsönösen elfogadott, az Önkormányzat megrendelése, de a Beruházó költségviselése alapján elkészítendő kiviteli tervek alapján, jelen szerződés 3./A sz. mellékletében szereplő vázrajzon lila színű kiemeléssel jelölt területen, feltéve, hogy ehhez az érintett területek tulajdonosai hozzájárulnak, [feltéve, hogy az adott ingatlannak az Önkormányzattól eltérő tulajdonosa (is) van]. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat megbízása és megrendelése alapján közreműködő tervezőcég által készítendő tervdokumentáció műszaki tartalmára a 3. és a 3./A számú mellékletet tekintik irányadónak azzal, hogy az Önkormányzat által a tervezőnek adott tervezési keretdiszpozíció nem terjeszkedhet túl és nem haladhatja meg a mellékletben vázolt műszaki-, téralakítási-, funkcionális-, valamint esztétikai megoldásokat, illetve a 2 sz. melléklet 1. és 1.1 pontjában szereplő keretösszeget, azaz az Önkormányzat a tervezési munkafolyamat során a Beruházó jelen pontban szabályozott kötelezettségvállalását nem teheti terhesebbé. A Beruházót a jelen pontban szabályozott vállalása vonatkozásában a városi térre eső tervezési költségen – amely költség nem haladhatja meg a 2. sz. mellékletben meghatározott összeget, azaz bruttó húszmillió forintot – és a városi tér kivitelezésén felül egyéb kötelezettség nem terheli. A Beruházó vállalja, hogy a jelen pont szerint elkészült beruházást annak elkészültét követően térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére. A Felek vállalják, hogy amennyiben valamely jogszabály rendelkezése alapján az átadás külön okiratban való rögzítése szükséges, úgy ezen okiratot késedelem nélkül aláírják. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a városi tér a tulajdonába és/vagy kezelésébe kerül, azon a Beruházás megközelítését lehetővé tevő, megfelelő gyalogos közlekedést mindenkor biztosítja, azt nem akadályozza. Az Önkormányzat, mint az érintett terület tulajdonosa a jelen pontban foglalt munkák elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, továbbá kötelezettséget vállal a városi tér tulajdonosként történő átvételére.
     2. Beruházó vállalja, hogy a saját költségén lényegében a jelen szerződés 3. sz. mellékleteként csatolt műszaki leírás és 3./B számú mellékletet képező terv alapján, a 31267/96 helyrajzi számú ingatlanon 200 db. személygépjármű parkolására alkalmas, felszín alatti, -1 szintes – a Bosnyák utca felől megközelíthető – **mélygarázst épít** az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett és kölcsönösen elfogadott, az Önkormányzat megrendelése, de a Beruházó költségviselése alapján elkészítendő kiviteli tervek alapján. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat megbízása és megrendelése alapján közreműködő tervezőcég által készítendő tervdokumentáció műszaki tartalmára a 3. és 3/B. számú mellékletet tekintik irányadónak azzal, hogy az Önkormányzat által a tervezőnek adott tervezési keretdiszpozíció nem terjeszkedhet túl és nem haladhatja meg a mellékletben vázolt méretezést és műszaki- valamint funkcionális megoldásokat, illetve a 2. sz. melléklet 2. pontjában szereplő keretösszeget, azaz az Önkormányzat a tervezési munkafolyamat során a Beruházó jelen pontban szabályozott kötelezettségvállalását nem teheti terhesebbé. A Beruházót a jelen pontban szabályozott vállalása vonatkozásában a mélygarázsra eső tervezési költségen – amely költség nem haladhatja meg a 2. sz. mellékletben meghatározott összeget, azaz bruttó huszonötmillió forintot – és a mélygarázs kivitelezésén felül egyéb kötelezettség nem terheli. A mélygarázs üzemeltetése, karbantartása, javítása és az ezekkel kapcsolatos valamennyi költség és felelősség az Önkormányzatot terheli. A Beruházó vállalja, hogy a jelen pont szerint elkészült beruházást annak elkészültét követően térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére. A Felek vállalják, hogy amennyiben valamely jogszabály rendelkezése alapján az átadás külön okiratban való rögzítése szükséges, úgy ezen okiratot késedelem nélkül aláírják. Az Önkormányzat, mint az érintett terület tulajdonosa a jelen pontban foglalt munkák elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, továbbá kötelezettséget vállal a mélygarázs tulajdonosként történő átvételére.
     3. Beruházó vállalja, hogy a saját költségén lényegében a jelen szerződés 3. sz. mellékleteként csatolt műszaki leírás és 3./C számú mellékletet képező terv alapján a Bosnyák közt a Rákospatak utca és Bosnyák utca közötti szakaszon átépíti, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett engedélyezési tervek alapján feltéve, hogy ehhez az érintett területek tulajdonosai hozzájárulnak [feltéve, hogy az adott ingatlannak az Önkormányzattól eltérő tulajdonosa (is) van]. Az átépítés keretében a Beruházó vállalja, hogy az érintett szakaszon a szükséges közműkiváltásokat, a Beruházáshoz kapcsolódó közműfejlesztéseket és az 1. sz melléklet szerinti közlekedési infrastruktúra fejlesztést a saját költségén megvalósítja. Az átépített Bosnyák közt, annak elkészültét követően az érintett területek tulajdonosai kötelesek a saját költségükön üzemeltetni, fenntartani, javítani és karbantartani. A Beruházót a tervezésen, engedélyeztetésén és kivitelezésen felül egyéb kötelezettség nem terheli. Az Önkormányzat, mint az érintett terület tulajdonosa a jelen pontban foglalt munkák elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kötelezettséget vállal az átépített Bosnyák köz átvételére.
     4. Beruházó vállalja, hogy a saját költségén lényegében a jelen szerződés 3. számú mellékleteként csatolt műszaki leírás és 3./D számú mellékletet képező terv alapján a Bosnyák utcáról nyíló, a Beruházás keretében megépítendő, a mélygarázs megközelítését biztosító, gépjárműforgalmat kiszolgáló közlekedési útrámpát megépíti, amelyhez az Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul. A rámpát annak elkészültét követően az Önkormányzat köteles a saját költségén üzemeltetni, fenntartani, javítani és karbantartani. A Beruházót a rámpa tervezésén, engedélyeztetésén és kivitelezésén felül egyéb kötelezettség nem terheli.

* + 1. Beruházó vállalja, hogy a saját költségén lényegében a jelen szerződés 3. számú mellékleteként csatolt műszaki leírás és 3./E számú mellékletet képező terv alapján a Bosnyák utcát a Lőcsei utca és a Rákospatak utca közötti szakaszon átépíti az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett engedélyezési tervek alapján feltéve, hogy ehhez az érintett területek tulajdonosai hozzájárulnak [feltéve, hogy az adott ingatlannak az Önkormányzattól eltérő tulajdonosa (is) van]. Az átépítés keretében a Beruházó vállalja, hogy az érintett szakaszon a szükséges közműkiváltásokat, Beruházáshoz kapcsolódó közműfejlesztéseket és az 1 sz. melléklet szerinti közlekedési infrastruktúra fejlesztést a saját költségén megvalósítja. Az átépített utca szakaszt, annak elkészültét követően az érintett területek tulajdonosai kötelesek a saját költségükön üzemeltetni, fenntartani, javítani és karbantartani. A Beruházót a tervezésen, engedélyeztetésen és kivitelezésen felül egyéb kötelezettség nem terheli. Az Önkormányzat, mint az érintett terület tulajdonosa a jelen pontban foglalt munkák elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kötelezettséget vállal az átépített Bosnyák utca átvételére.
    2. Beruházó vállalja, hogy a saját költségén lényegében a jelen szerződés 3. sz. mellékleteként csatolt műszaki leírás és 3./F számú mellékletet képező terv alapján a Rákospatak utcát a Szugló utca és a Csömöri út közötti szakaszon átépíti az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett engedélyezési tervek alapján feltéve, hogy ehhez az érintett területek tulajdonosai hozzájárulnak [feltéve, hogy az adott ingatlannak az Önkormányzattól eltérő tulajdonosa (is) van]. Az átépítés keretében a Beruházó vállalja, hogy az érintett szakaszon a szükséges közműkiváltásokat, közműfejlesztéseket és az 1. sz melléklet szerinti közlekedési infrastruktúra fejlesztést a saját költségén megvalósítja. Az átépített utca szakaszt, annak elkészültét követően az érintett területek tulajdonosai kötelesek a saját költségükön üzemeltetni, fenntartani, javítani és karbantartani. A Beruházót a tervezésen, engedélyeztetésen és a kivitelezésen felül egyéb kötelezettség nem terheli. Az Önkormányzat, mint az érintett terület tulajdonosa a jelen pontban foglalt munkák elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kötelezettséget vállal az átépített Rákospatak utca átvételére.
    3. Beruházó vállalja, hogy a saját költségén lényegében a jelen szerződés 3. sz. mellékleteként csatolt műszaki leírás és 3./G számú mellékletet képező terv alapján a Szugló utcának és a Nagy Lajos király útja terven lila színű kiemeléssel jelölt csomópontjait, átépíti az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett engedélyezési tervek alapján feltéve, hogy ehhez az érintett területek tulajdonosai hozzájárulnak [feltéve, hogy az adott ingatlannak az Önkormányzattól eltérő tulajdonosa (is) van]. Az átépített utca szakaszt, annak elkészültét követően az érintett területek tulajdonosai kötelesek a saját költségükön üzemeltetni, fenntartani, javítani és karbantartani. A Beruházót a tervezésen, engedélyeztetésen és a kivitelezésen felül egyéb kötelezettség nem terheli. Az Önkormányzat, mint az érintett terület tulajdonosa a jelen pontban foglalt munkák elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kötelezettséget vállal az átépített közlekedési csomópontok átvételére.
    4. Beruházó vállalja, hogy a saját költségén lényegében a jelen Szerződés 3. sz. mellékleteként csatolt műszaki leírás és 3./H számú mellékletet képező terv alapján a Rákos-patak medrét és partját a Szugló utca és Csömöri út közötti szakaszon, rekreációs hasznosíthatóság céljából rekultiválja és revitalizálja, ezen felül a Rákos-patak felett új gyaloghidat épít a Beruházás belső sétányának tengelyében az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett engedélyezési tervek alapján feltéve, hogy ehhez az érintett területek tulajdonosai hozzájárulnak [feltéve, hogy az adott ingatlannak az Önkormányzattól eltérő tulajdonosa (is) van]. Az új gyaloghidat és a hozzá kapcsolódó közterületet – annak elkészültét követően – az érintett területek tulajdonosai kötelesek a saját költségükön üzemeltetni, fenntartani, javítani és karbantartani. A Beruházót a tervezésen, engedélyeztetésen és kivitelezésen felül egyéb kötelezettség nem terheli. Az Önkormányzat, mint az érintett terület részbeni tulajdonosa a jelen pontban foglalt munkák elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, továbbá közreműködik és minden szükséges, elvárható intézkedést megtesz annak érdekében, hogy a mederrendezéshez és rekultivációhoz esetlegesen szükséges szakhatósági engedélyek, valamint kezelői hozzájárulások Beruházó, mint engedélyes kérelmező részére kiadásra kerüljenek. Az Önkormányzat, mint az érintett terület résztulajdonosa a jelen pontban foglalt munkák elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul. Az Önkormányzat közreműködik a rendezett patakmeder és patakpart kezelő és üzemeltető (FCSM) részére, illetve a résztulajdonosBudapest Fővárosi Önkormányzat részére történő átadásában.
    5. Beruházó vállalja, hogy a saját költségén a Beruházás területén belül egy, a nyilvánosság és a közforgalom számára megnyitott sétálóutcát alakít ki lényegében a jelen Szerződés 3./J. sz. mellékleteként csatolt tervnek megfelelően az azon jelölt területen. A sétálóutca a területét alkotó ingatlanok tulajdonosainak a tulajdonában marad, akik a Beruházó által meghatározott szabályozás mentén szedik az őket megillető hasznokat és viselik az őket terhelő kötelezettségeket. A sétálóutca használatának mindenkori szabályait a Beruházó, illetve a terület mindenkori tulajdonosai jogosultak megállapítani, azzal, hogy a sétálóutca közforgalom előli elzárásához az önkormányzat eseti előzetes hozzájárulása is szükséges, kivéve a minden naptári nap 22h és 6h közötti időintervallumát, amikor a Beruházó, illetve a terület mindenkori tulajdonosai önállóan jogosultak dönteni a sétálóutca közforgalom előli elzárásáról és jogosultak azt végrehajtani.

Beruházó vállalja továbbá, hogy a Beruházás közvetlen környezetében található, Rákos-patak partjához és a sétálóutcáról gyorsan megközelíthető közterületen, a Önkormányzattal előzetesen egyeztetett konkrét helyen nyilvános illemhelyet alakít ki, amelyet az Önkormányzat köteles üzemeltetni. A Beruházót a tervezésen, engedélyeztetésen és a kivitelezésen felül egyéb kötelezettség nem terheli. Az Önkormányzat, mint az érintett terület tulajdonosa a jelen pontban foglalt munkák elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kötelezettséget vállal a megépített illemhely átvételére és üzemeltetésére.

* + 1. A Beruházó a jelen 3.1 pontban (annak alpontjait is beleértve) szabályozott és vállalt kötelezettségei megvalósításának tervezett ütemtervét (a továbbiakban: **Ütemterv**) a jelen szerződés 5. sz. melléklete tartalmazza, és a Beruházó az egyes vállalásait a Beruházás egyes ütemei megvalósításával összhangban teljesíti az Ütemtervnek megfelelően, az Ütemtervben az adott vállalásra meghatározott határidőig, feltéve, hogy az adott vállalást a 4. sz. melléklet szerinti sorrendben megelőző kötelezettség és a jelen Szerződésben a Beruházás megvalósítására meghatározott valamennyi előfeltétel már teljesült. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Beruházás egyes ütemeinek a megvalósítása, több, a Felektől független tényezőtől is függ, így a Felek jogosultak évente kettő alkalommal a vállalásaik és a Felektől független tényezők tekintetében felülvizsgálni az Ütemtervet. A Beruházó a sorrendtől, illetve valamely előfeltétel teljesülésétől az Önkormányzattal történő előzetes konzultációt követően eltekinthet.
    2. A Beruházó egyes vállalásainak a jelen szerződés aláírásakor becsült és jelenértéken kalkulált megvalósítási (bekerülési) költségét a jelen szerződés 2. sz. melléklete összefoglalóan tartalmazza. Ezen költségek a jelen szerződés aláírásakor rendelkezésre álló adatok alapján becsült költségek, amelyek változhatnak (azaz növekedhetnek vagy csökkenhetnek), mely tényt Felek tudomásul vesznek.
    3. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés mellékletét képező tervek alapján a kivitelezési munkák még nem végezhetők el, továbbá, hogy az adott Beruházói vállalás tényleges műszaki tartalmát az adott Beruházói vállalás jelen szerződés mellékletét képező terven alapuló, azt részletező kivitelezési tervek fogják majd meghatározni. A Beruházó feladata, egyben joga és kötelezettsége a jelen szerződés mellékletben szereplő terveken alapuló kivitelezések részletes műszaki tartalmának meghatározása, tervezése és a kivitelezés lebonyolítása, kivéve az Önkormányzati Épület, a városi tér és a városi tér alatti mélygarázs tervezését, melyek a jelen szerződés 3.1.1.) és 3.1.2.) pontjai értelmében és az ott rögzített feltételekkel az Önkormányzat joga és kötelezettsége.
    4. A Felek már most megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés alapján a Beruházó által a Beruházáson kívül vállalt kivitelezés (pl. városi tér, mélygarázs, utcák felújítása, stb.) vonatkozásában az Önkormányzatnak lehetősége nyílik az adott kivitelezésre pályázati úton vagy valamilyen támogatás formájában forrást bevonni, úgy az Önkormányzat – a mindenkori költségvetési egyensúlyának fenntartása mellett – minden szükséges intézkedést köteles késedelem nélkül megtenni annak érdekében, hogy az adott forráshoz hozzájusson és az adott kivitelezést az így megszerzett forrás felhasználásával valósítsa meg. Amennyiben az Önkormányzat a hivatkozott fejlesztési- és kivitelezési feladatokra elérhető, ezen célokra is igénybe vehető a költségvetési egyensúlyt nem veszélyeztető, azt negatív irányba nem befolyásoló pályázatokon annak ellenére nem indul vagy bármely más forrásbevonási lehetőséggel annak ellenére nem él, hogy ezen pályázati, forrásbevonási lehetőségekre a Beruházó előzetesen, legkésőbb a pályázati-, jelentkezési-, kérelmezési határidőt megelőző 30. napig írásban felhívta az Önkormányzat figyelmét; vagy a bármely módon és jogcímen elnyert támogatást, hozzájárulást nem fordítja a hivatkozott fejlesztések, kivitelezések önálló, Beruházótól független megvalósítására, abban az esetben a Beruházót az adott kivitelezés, fejlesztés megvalósítására vonatkozó kötelezettség nem terheli. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezés és kivitelezés tárgyában a pályázati úton bevonható forrásokhoz szükséges önrészt eredményes pályázat esetén az Önkormányzat részére biztosítja.

Abban az esetben amennyiben a Beruházó által a jelen szerződésben vállalt beruházási kötelezettségek tárgyát képező fejlesztésekre az Önkormányzat más külső forrásból, azaz vissza nem térítendő pénzügyi hozzájárulásból, pályázati forrásból fedezetet biztosít, és ebből a fejlesztés(eke)t az előző bekezdés szabályozása értelmében megvalósítja, abban az esetben a Beruházó ezen beruházási kötelezettségvállalásai alól mentesül, azonban ezen eset(ek)ben a Beruházó köteles a Beruházáshoz vagy az Önkormányzati Épület beruházáshoz kapcsolódó, Önkormányzat által jóváhagyott további közérdekű fejlesztést vállalni és megvalósítani a Beruházás közvetlen környezetében, legfeljebb a mentesüléssel érintett munkálatok 50%-nak értékében, azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzati pályázathoz az előző bekezdésben hivatkozott, Beruházó által biztosított önrész összegével ez az egyéb közérdekű fejlesztésekre vállalt 50%-os mértéknek megfelelő összegszerű érték automatikusan lecsökken.

* + 1. A Beruházó a jelen Szerződés 3./I sz. mellékleteként csatolt dokumentáció alapján vállalja a Budapest Főváros Önkormányzat kezelésében álló Budapest, XIV. kerület Csömöri út Nagy Lajos király útja és Rákospatak utca közötti szakaszának átalakítását a saját költségén. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a csatolt dokumentációban szereplő terv és műszaki tartalom a Csömöri út átalakítással érintett szakaszának tulajdonosaival, valamint a kivitelezéssel érintett hatóságokkal, szakhatóságokkal, közútkezelőkkel stb. folytatott tárgyalások és engedélyeztetések eredményeként változhat. Amennyiben ezen tárgyalások és engedélyezések eredményeként az illetékes hatóság a jelen szerződéshez csatolt dokumentációban szereplő tervnek és műszaki tartalomnak megfelelő kivitelezést engedélyezi, úgy és kizárólag ebben az esetben a Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzati Épület komplett kivitelezésének részét képező bontási munkák, nagytömegű földmunka, és betonszerkezet építésének elvégzésében bruttó 500.000.000,-Ft (azaz bruttó ötszázmillió forint) összeg erejéig részt vállal a Felek által később egyeztetendő módon és ütemezésben, feltéve, hogy erre a hatályos jogszabályok lehetőséget nyújtanak. Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy az előző mondatban felsorolt munkanemek – melyek kivitelezési technológiai sorrendben kerültek megjelölésre – közül a Beruházó kizárólag azon munkanem(ek) kivitelezésében és olyan mértékig köteles részt vállalni, amelyre a vállalt, bruttó 500.000.000,-Ft-os költséglimit fedezetet biztosít.
    2. Beruházó vállalja, hogy amennyiben az Önkormányzati Épület beruházás megvalósítása és működtetése okán a szomszédos, a 6 sz. mellékletben 312670/140 helyrajzi számmal jelölt ingatlan igénybevétele szükséges, akkor a Beruházó a szükséges mértékig szolgalmi jogot (pl. átjárási) biztosít az érintett Önkormányzati tulajdonú ingatlan(ok) tulajdonosa, illetve birtokosa(i) számára, és a szolgalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges megállapodásokat és nyilatkozatokat aláírja. A szolgalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek az Önkormányzatot terhelik.

Tekintettel arra, hogy a 6 sz. mellékletben 312670/140 helyrajzi számmal jelölt ingatlan mellett részben lakó funkció valósul meg, Önkormányzat vállalja, hogy az Önkormányzati Épületet úgy tervezteti meg, hogy bármely funkciójának bejárata a 6 sz. mellékletben 312670/140 helyrajzi számmal jelölt ingatlan felé eső oldalon a Beruházás keretében megvalósuló hosszanti gyalogos sétány tengelye és a Csömöri út közötti foglaljon helyet. Amennyiben a bejáratok nem a fentiek szerint kerülnek kialakításra, Beruházó nem köteles biztosítani a szolgalmi jogot az Önkormányzat számára.

* 1. Fizetési kötelezettség vállalás:
     1. Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzat részére megfizeti a Szabályozással érintett területre vonatkozó, a jelen szerződéssel összhangban álló, Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet elkészítésének (tervezés, ügyvédi és hatósági eljárás költségei és díjai) költségét, amely becsült tervezési díja bruttó 5.000.000,-Ft, azaz bruttó ötmillió forint.
     2. A Szabályozással érintett területre vonatkozó Új Kerületi Építési Szabályzatra és Új Településképvédelmi Rendeletre vonatkozó rendeletek hatályba lépését követő 3 banki munkanapon belül Beruházó köteles a fentiek szerinti összeget átutalni az Önkormányzat 11784009-15514004 számú számlájára.
     3. Beruházó nem köteles a tervezési díjat átutalni az Önkormányzat részére, amennyiben az Önkormányzat: (i) nem a jelen szerződés 1 sz. mellékletében megfogalmazott feltételeknek megfelelő Új Kerületi Építési Szabályzatot és Új Településképvédelmi Rendeletet fogad el; vagy (ii) az Ingatlanokat is érintő változtatási tilalmat rendelt el; vagy (iii) a jelen szerződés szerinti Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet nem kerül elfogadásra legkésőbb 2022.12.31 napjáig.
  2. **Az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek meghatározása:**
     1. Önkormányzat elsődlegesen vállalja a Beruházás megvalósítását lehetővé tevő, a jelen szerződés 1. sz. mellékletében foglaltaknak megfelelő, Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet elkészítését a Szabályozással érintett terület vonatkozásában az alábbi bekezdésben rögzített eljárási rendben és időbeni ütemezésben.

* + 1. Önkormányzat vállalja, hogy a Szabályozással érintett területre készülő Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet elfogadásához szükséges településrendezési és sajátos településrendezési eljárásokat legkésőbb a jelen szerződés mindkét fél részéről történő aláírását követő 30 napon belül megindítja és azt a Korm. rendeleteknek megfelelően a lehető legrövidebb időn belül, de legfeljebb jelen szerződés aláírásától számított 12 hónapon belül lefolytatja. Ezen belül az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás megvalósítását lehetővé tevő Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet tervezetét 2022. július 31. napjáig Képviselő-testületi ülésen, annak megtárgyalása és elfogadása céljából előterjeszti. Amennyiben az előterjesztésre ezen időpontig nem kerülhet sor, akkor az Önkormányzat vállalja, hogy a tervezetet a lehető legrövidebb időn belül ismét előterjeszti, azzal, hogy azokat legkésőbb 2022. december 31. napjáig elfogadja. Amennyiben Beruházás kiemelésére irányuló Korm. Rendelet és az egyéb, mindenkor hatályos magasabb rendű jogszabályok előírásai miatt az Önkormányzat által elkészített és elfogadott Új Kerületi Építési Szabályzat vagy annak valamely rendelkezése, vagy Új Településképvédelmi Rendelet vagy annak valamely rendelkezése nem léphet hatályba a fenti határidőn belül, abban az esetben az Önkormányzat köteles biztosítani, hogy a magasabb szintű jogszabályi előírások módosulása esetén – az Új Kerületi Építési Szabályzatot illetve Új Településképvédelmi Rendeletet haladéktalanul megalkotja vagy módosítja az 1. sz. mellékletében foglaltaknak megfelelő tartalommal annak érdekében, hogy az Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet a Beruházásra ténylegesen alkalmazható legyen.
    2. Vállalja, hogy a Szabályozással érintett területre vonatkozó Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet elfogadásáról szóló önkormányzati rendeletek egy-egy hitelesített példányát az elfogadást követő 15 napon belül megküldi a Beruházónak.
    3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a(z) 3 A. sz. mellékletben lila színű kiemeléssel körülhatárolt a 31267/141 hrsz-ú ingatlanon vagy ezen ingatlant érintő esetleges telekalakítás eredményeként létrejövő ingatlanon megvalósítandó – közterületet (amely az új városi tér részét képezi) a Beruházó előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül nem hasznosítja és/vagy nem módosítja. A tulajdonos jogosult a hozzájárulását megtagadni amennyiben az adott hasznosítás és/vagy módosítás a Beruházás ezen területtel szomszédos bármely részének a használhatóságát vagy láthatóságát hátrányosan érinti.
    4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó által a 31267/119 hrsz-ú ingatlanon a Szerződés 3./I sz. mellékleteként csatolt dokumentáció alapján elvégzendő munkálatokhoz, mint tulajdonos, jelen Szerződés aláírásával ezennel visszavonhatatlanul hozzájárul, továbbá a szomszédos ingatlanokon végzett Beruházás elvégzéséhez és működtetéséhez, amennyiben a 31267/119 hrsz-ú ingatlan igénybevétele szükséges, akkor a szükséges szolgalmi jogot (pl. átjárási) biztosítja a Beruházó számára és a szolgalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges megállapodásokat és nyilatkozatokat aláírja. A szolgalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek a Beruházót terhelik.
    5. Az Önkormányzat vállalja, hogy Beruházó jelen szerződés alapján vállalt és az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokat érintő kivitelezéshez a jelen Szerződés aláírásával, úgy, mint tulajdonos, ezennel visszavonhatatlanul hozzájárul, valamint annak engedélyezéséhez szükséges hozzájárulásokat (különösen, de nem kizárólagosan tulajdonosi, közútkezelői) késedelem nélkül átadja a Beruházó részére, illetve gondoskodik az ehhez szükséges határozatok meghozataláról, amennyiben ezek bármelyike még szükséges az adott kivitelezés megvalósításához.
    6. Az Önkormányzat vállalja, hogy a hatályos jogszabályok keretei között együttműködik a Beruházóval, a közműszolgáltatókkal és más egyéb szolgáltatókkal való egyeztetés, valamint az engedélyezési, földhivatali, telekalakítási, egyéb hatósági és szakhatósági eljárásokhoz szükséges hozzájárulások, nyilatkozatok, stb. beszerzése során és vállalja, hogy az azokhoz szükséges tulajdonosi, közútkezelői és egyéb hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárásokat késedelem nélkül kezdeményezi, valamint a saját hatáskörben kiadandó engedélyeket, hozzájárulásokat késedelem nélkül kiadja. Ezen belül az Önkormányzat már a jelen szerződés aláírásával hozzájárul a 6 sz. mellékletben részletezett telekalakítási eljáráshoz és vállalja, hogy mint érintett hatóság (szakhatóság, közútkezelő) a telekalakításhoz szükséges hozzájárulásokat késedelem nélkül megadja.
    7. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházás megvalósítása – jelenleg az Önkormányzat tulajdonában álló vagy jövőben az Önkormányzat tulajdonába kerülő – ingatlanokat és/vagy vagyonelemeket is érint, akkor az azok igénybevételéhez (pl. munkaterület, felvonulási terület, stb. céljára) és a vonatkozó telekalakítási és építési engedélyekhez szükséges tulajdonosi és/vagy üzemeltetői és/vagy közútkezelői hozzájárulásokat késedelem nélkül kiadja, illetve ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárást haladéktalanul, de legkésőbb az erre irányuló Beruházói kérelem kiadására irányuló kérelem kézhezvételétől számított 8 napon belül kezdeményezi.
    8. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás kiemelkedő közösségi közlekedési elérésére is figyelemmel – a lakás funkció kivételével – a Beruházás valamennyi üteme tekintetében lehetővé teszi a legalább 50%-os mértékű csökkentést azzal, hogy az Önkormányzat már most hozzájárul a megjelölt 50%-os mértékű csökkentésnél magasabb mértékű csökkentéshez és ebből adódóan alacsonyabb számú gépjármű parkolóhely kialakítását is elfogadja. Az Új Kerületi Építési Szabályzatot erre is figyelemmel készíti el, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK), valamint a helyi építési szabályzatban az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához előírandó mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési kötelezettség tekintetében .
    9. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a Beruházással szomszédos közutak, közterek és a Beruházás összekapcsolódásához az Önkormányzat tulajdonában lévő és a Beruházással szomszédos terület igénybevétele szükséges, az Önkormányzat a szükséges mértékig szolgalmi jogot (pl. átjárási) biztosít az érintett ingatlan mindenkori tulajdonosa(i), illetve birtokosa(i) számára, és a szolgalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges megállapodásokat és nyilatkozatokat aláírja. A szolgalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek a Beruházót terhelik.
    10. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a Beruházó által jelen Szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése részben vagy egészben az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlant érint és vagy a kötelezettség teljesítéséhez az Önkormányzat hozzájárulása szükséges, úgy az Önkormányzat az adott kötelezettség teljesítéséhez szükséges tevékenység elvégzéséhez a jelen Szerződés aláírásával ezennel kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul, illetve vállalja, hogy a Beruházó külön, írásbeli kérésére ezen tulajdonosi hozzájárulását külön okiratba rögzítve is átadja a Beruházónak a Beruházó vonatkozó kérésének kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül.
    11. Az Önkormányzat vállalja az alább definiált Önkormányzati Épület megvalósítását lehetővé tevő, módosított kerületi építési szabályzat saját költségen történő elkészítését és elfogadását.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a fenti 3.1.1 pontban szereplő új városi tér, illetve a fenti 3.1.2 pontban szereplő 200 férőhelyes mélygarázs kivitelezéshez szükséges munkaterületet (kiürítve, a rajta lévő felépítmények lebontását követően), legkésőbb 2026. augusztus 31. napjáig a Beruházónak vagy az általa megjelölt személynek átadja. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzati Épület megvalósítása késedelmet szenved és az Önkormányzat rajta kívül álló okból nem tudja átadni a munkaterületet a Beruházónak, úgy az Önkormányzat az átadási kötelezettségének legkésőbb az akadály elhárulását követő 30 napon belül köteles eleget tenni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat – bármely ok miatt – legkésőbb 2026. december 31. napjáig nem adja át a munkaterületet, – azaz amennyiben ezen határidőig az Önkormányzat által terveztetett és engedélyeztetett Önkormányzati Épület beruházás, (ami a fentiek értelémében magában foglalja a városi tér és a városi tér alatt elhelyezkedő 200 gépjármű elhelyezésére alkalmas mélygarázst is) nem rendelkezik hatályos építési engedéllyel és a munkaterület nem alkalmas a Beruházó által vállalt kivitelezési feladatok teljesítésére – abban az esetben a tervezett beruházás értékének 50 %-ának erejéig a Bosnyák tér közvetlen környezetében más közcélú beruházást végez el. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy Beruházó a Beruházás tekintetében Zugló városképvédelméről szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testület 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében előírt előzetes szakmai konzultációs kötelezettségének eleget tett.

* + 1. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy jelen szerződés 3. sz. mellékletét képező tervekkel, mint közterület alakítási tervvel a Beruházó a Beruházás tekintetében a Közterület Alakítási Terv (KAT) készítésére vonatkozó előírásnak eleget tett.
    2. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Beruházó a Beruházás tekintetében jelen szerződésben foglaltak szerint köteles járműelhelyezési kötelezettségnek eleget tenni.
    3. A Felek megállapodnak, hogy a mindenkor hatályos Kerületi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv és Kerületi Településképvédelmi Rendeletelőírásait a Beruházás tekintetében az 1. sz. mellékletben és jelen szerződésben foglaltaknak megfelelő eltérésekkel kell alkalmazni. Amennyiben az 1. sz. mellékletben vagy jelen szerződésben foglalt valamely feltétel, paraméter, rendelkezés stb. a mindenkor hatályos kerületi építési szabályzat és szabályozási terv, illetve településképvédelmi rendelet valamely előírásával ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető, akkor a településrendezési eszköz, építési szabályzat, szabályozási terv, vagy településképi rendeletet adott előírása a Beruházás tekintetében nem alkalmazandó.
    4. Az Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a Beruházó szándékában áll a Beruházás egyes részeinek külön-külön értékesítése harmadik személy(ek) részére. Az Önkormányzat már a jelen szerződés aláírásával, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Beruházó a Beruházás egyes részeit – így különösen, de nem kizárólag az Ingatlanokból telekalakítási eljárás(ok) során a Beruházás strukturálásához igazodóan kialakításra kerülő telekingatlanokat és ezen telekingatlanokat tulajdonló projekttársaság(ok) üzletrészeit, részvényeit – a jelen szerződés aláírását követően bármikor, harmadik személy részére értékesítse, vagy tulajdonjogát más jogcímen (pl. apport) átruházza valamint, hogy az adott részhez kapcsolódó, jelen szerződés szerinti Beruházói kivitelezési kötelezettséget átruházza, azzal, hogy amennyiben az adott harmadik személy az általa átvállalt kivitelezési kötelezettséget nem teljesíti, a Beruházó köteles ezen kivitelezési kötelezettséget a harmadik személy helyett késedelem nélkül teljesíteni. Beruházó a jelen pontban foglalt átruházást az átruházásra vonatkozó megállapodás aláírását követő 5 napon belül köteles az Önkormányzat részére bejelenteni.

* 1. **Felek együttes kötelezettségvállalásai:**
     1. A jelen szerződés 3.3.1. alpontja végrehajtása érdekében a Felek vállalják, hogy a jelen szerződés mindkét fél részéről történő aláírását követő 30 napon belül háromoldalú tervezési szerződést kötnek Beruházó által választott, a tervezéshez megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával a Szabályozással érintett területre vonatkozó Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet készítésére.
     2. A jelen szerződésben foglaltak megvalósítása során felmerülő műszaki és egyéb kérdésekben szükség szerint egyeztetnek és együttműködnek, valamint minden elvárhatót megtesznek annak érdekében, hogy jelen szerződésben foglaltak megvalósuljanak.
     3. A Szabályozással érintett területre készülő Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az Új Kerületi Építési Szabályzat és Új Településképvédelmi Rendelet tervezetein végrehajtandó változtatások kötelezettségéről és a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről minden esetben egyeztetnek.
     4. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzati Épület megvalósításához egyes ingatlanok telekalakítása, telekhatár-rendezése és szükség esetén egyes ingatlanok, telekrészek cseréje és/vagy azok részeinek tulajdonjog átruházása is szükséges lehet. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben szükséges, a telekalakítási, telekhatár-rendezési eljárásokat a lehető legrövidebb időn belül lebonyolítja és szükség esetén az egyes ingatlanok, telekrészek cseréjéhez és/vagy azok részeinek tulajdonjog átruházásához szükséges ügyleteket a lehető legrövidebb időn belül megköti. Ezen eljárásokkal és tulajdonjog változásokkal kapcsolatos költségeket az Önkormányzat viseli.
     5. Az Önkormányzat szándékában áll a Beruházással szomszédos a 31267/96 helyrajzi számú ingatlanon egy legalább 5600 m2 alapterületű piac-, valamint önkormányzati hivatal-, egészségügyi/orvosi rendelőintézet-, házasságkötő terem funkciót ellátó létesítmény és annak részeként egy egyszintes mélygarázs (ezen komplexum együttesen a fentiekben és a továbbiakban: **Önkormányzati Épület**) saját, önálló önkormányzati beruházásban történő megvalósítása 2024. december 31. napjáig. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházással szomszédos 31267/96-97 helyrajzi számú telkeken kizárólag városi tér, önkormányzati hivatal és vásárcsarnok funkcióval bíró beruházásokat valósít meg.
     6. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Önkormányzati Épület tervezésébe a Beruházót is bevonja, vele a terveket ismerteti és a tervezés, valamint a kivitelezés során a Beruházó véleményét figyelembe veszi, különösen arra tekintettel, hogy a Beruházói kötelezettségvállalások részét képezi az Önkormányzati Épülethez szervesen kapcsolódó városi tér és mélygarázs tervezési költségének Beruházó általi megtérítése és ezen fejlesztések Beruházó általi megépítése.
     7. A Felek vállalják, hogy a Beruházás és az Önkormányzati Épület kivitelezése során egymással fokozottan együttműködnek és minden tőlük elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a kivitelezések egymást szükségtelenül ne zavarják vagy akadályozzák. Ennek keretében a Felek rendszeresen, de havonta legalább egy alkalommal kooperációs találkozót tartanak, amelyeken többek között egyeztetik a tervezett munkafolyamatokat, valamint a másik Fél kivitelezését esetlegesen érintő, akadályozó folyamatokat.
     8. Beruházó jogosult az Önkormányzattól az Önkormányzati Épület megvalósulása szempontjából lényeges minden kérdésről felvilágosítást, állásfoglalást kérni, melyet a megkeresésre az Önkormányzat a kézhezvételtől számított 15 napon belül írásban válaszol.
     9. Felek vállalják, hogy jelen szerződés céljainak, valamint a Beruházás megvalósítása érdekében, ennek teljes időtartam alatt a jóhiszemű joggyakorlás elvének megfelelően egymással fokozottan együttműködnek és a célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – a mindekor hatályos jogszabályi keretei között megteszik.
     10. ABeruházó hozzájárulását adja, hogy a (a) Budapest XIV. kerület, 31267/132 alatt felvett, természetben a 1147 Budapest, Csömöri út 13-19. szám alatti ingatlanra; és (b) az ingatlan-nyilvántartásban 31267/133 hrsz. alatt felvett, természetben a 1141 Budapest, Bosnyák utca 48-56. szám alatti ingatlanra; és (c) az ingatlan-nyilvántartásban 31267/134 hrsz. alatt felvett, természetben a 1141 Budapest, Bosnyák utca 54-56. szám alatti ingatlanra; és (d) az ingatlan-nyilvántartásban 31267/135 hrsz. alatt felvett, természetben a 1147 Budapest, Csömöri út 19., valamint 1142 Budapest, Rákospatak u. 12-28. szám alatti ingatlanra – az Étv. 30/A. § (5) bekezdésének megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 17. § (1) bekezdésének 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség tényének Önkormányzat javára történő feljegyzéséhez. A feljegyzésre kizárólag a jelen szerződés hatálybalépését követően kerülhet sor. A Beruházó jelen nyilatkozata az Inytv. 29. § alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül. Az eljárással kapcsolatos díjak és költségek viselője a Beruházó. A Felek megállapodnak, hogy a településrendezési kötelezettség ténye azt követően kerülhet törlésre az ingatlan-nyilvántartásból, hogy (i) a fenti 3.1.1 és 3.1.12 pontokban meghatározott kötelezettségeit a Beruházó teljesítette vagy (ii) azok teljesítése ellehetetlenült (pl. azért mert egyes előfeltételek nem teljesültek) vagy (iii) az Ingatlanok valamelyikét vagy az Ingatlanokból kialakított ingatlanok valamelyikét a Beruházó harmadik személy részére értékesíti, amely esetben az értékesítéssel egyidejűleg az Önkormányzat köteles kiadni a törléshez hozzájáruló és arra alkalmas törlési engedélyét. A jelen pont (i) és/vagy (ii) pontban meghatározott törlési feltétel teljesülését és/vagy bekövetkezését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője köteles megkeresni az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

1. **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**
   1. A Felek a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésére hivatkozással rögzítik, hogy ahol a jelen szerződés az Önkormányzat képviselő-testületére hivatkozik, ott veszélyhelyzet fennállása esetén a hivatkozott törvényi rendelkezés értelmében a Polgármestert is értelemszerűen érteni kell.
   2. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanok vagy azokból kialakított ingatlanok tekintetében nem rendel el változtatási tilalmat és egyéb módon sem akadályozza vagy késlelteti a Beruházás megvalósítását, valamint rendeltetésszerű használatát. Amennyiben az Önkormányzat ezen kötelezettségét megszegi a Beruházó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal, írásban felmondani vagy attól írásban elállni.

* 1. A jelen szerződés szerinti nyilatkozatokat írásban kell megtenni és a Felek részéről eljáró következő személyeknek és címekre kell személyesen vagy tértivevényes küldeményként kézbesíteni:

Önkormányzat részéről: […]

cím: […]

telefon: […]

Beruházó részéről: Balázs Attila

cím: 2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.

telefon: (06 23) 560 091

Az értesítések (i) személyes kézbesítés esetén az átadás időpontjában, (ii) tértivevényes küldeményben történő értesítés esetén az átvétel tértivevényen feltüntetett időpontjában, illetve az átvétel bármely okból történő elmaradása esetén az első kézbesítés megkísérlését követő ötödik (5.) napon érvényesen közöltnek minősülnek.

* 1. A Beruházó az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére figyelemmel, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdésének megfelelően akként nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő átlátható szervezetnek minősül. A Beruházó a fenti nyilatkozatban foglaltak változása esetén ennek tényéről haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni.
  2. A Beruházó az Önkormányzat külön hozzájárulása nélkül is jogosult a jelen szerződés teljesítése során harmadik személyeket teljesítési segédként igénybe venni.
  3. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
  4. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel módosítják, amelyek az elérni kívánt célnak leginkább megfelelnek, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg. A szerződés eltérő időpontban történő aláírása esetére a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a korábban aláíró fél szerződési ajánlatához az aláírást követő 30 napig kötve van. A szerződés létrejöttének dátuma az utolsó aláírás dátuma.
  5. A Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy kizárják a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazását.
  6. A Felek a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
  7. A Beruházó kijelenti, hogy a szerződés aláírásával hozzájárul jelen szerződés főbb adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben előírt közzétételéhez.
  8. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg – jelen szerződés aláírásával hatályon kívül helyezik az Önkormányzat és a Beruházó jogelődje között 2006. 06. 12. napján aláírt adásvételi szerződésben (a továbbiakban: az **Adásvételi Szerződés**) és annak módosításaiban részletezett beépítési kötelezettséget és az ehhez kapcsolódó rendelkezéseket (így különösen az Adásvételi Szerződés 2015. július 2. napján kelt módosításának 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8, 2.9, 2.11 pontjait, beleértve az azokon belüli alpontokat is), és ezekkel kapcsolatosan ezennel külön-külön kijelentik, hogy ezen kötelezettség és annak hatályon kívül helyezésével kapcsolatosan egymással szemben semmilyen jogcímen nincs igényük vagy követelésük és ilyeneket a jövőben sem támasztanak egymással szemben.
  9. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg – jelen szerződés aláírásával – megszűntetik a Felek között 2008. 11. 21. napján aláírt és 2015. 07. 02. napján módosított közérdekű fejlesztési és együttműködési megállapodást (a továbbiakban: a „**Fejlesztési Megállapodás**”), amellyel kapcsolatosan ezennel külön-külön kijelentik, hogy a Fejlesztési Megállapodással kapcsolatosan egymással szemben semmilyen jogcímen nincs igényük vagy követelésük és ilyeneket a Fejlesztési Megállapodással, illetve annak megszűntetésével kapcsolatosan a jövőben sem támasztanak egymással szemben.
  10. Tekintettel a Fejlesztési Megállapodás megszűntetésére, az Adásvételi Szerződés és annak módosításaiban részletezett beépítési kötelezettség és az ehhez kapcsolódó rendelkezések hatályon kívül helyezésére, az Önkormányzat kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a (a) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XIV. kerület, 31267/132 alatt felvett, természetben a 1147 Budapest, Csömöri út 13-19. szám alatti ingatlanra; és (b) az ingatlan-nyilvántartásban 31267/133 hrsz. alatt felvett, természetben a 1141 Budapest, Bosnyák utca 48-56. szám alatti ingatlanra; és (c) az ingatlan-nyilvántartásban 31267/134 hrsz. alatt felvett, természetben a 1141 Budapest, Bosnyák utca 54-56. szám alatti ingatlanra; és (d) az ingatlan-nyilvántartásban 31267/135 hrsz. alatt felvett, természetben a 1147 Budapest, Csömöri út 19., valamint 1142 Budapest, Rákospatak u. 12-28. szám alatti ingatlanra az Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog törlésre kerüljön. Az Önkormányzat jelen nyilatkozata kifejezett törlési engedélynek minősül, de az Önkormányzat vállalja, hogy a törléshez szükséges, a vonatkozó jogszabályoknak is megfelelő engedélyét külön írásbeli nyilatkozatba is foglalja és ezen nyilatkozatot ingatlanonként 3-3 (három-három) eredeti példányban a Beruházónak a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. Az eljárással kapcsolatos díjak és költségek viselője a Beruházó.
  11. A Felek megállapodnak, hogy az adott Felet jelen szerződés szerint terhelő egyes kötelezettségeket az adott Fél a jelen szerződés 4. sz. mellékletében részletezett sorrendben köteles teljesíteni, és az adott Fél mindaddig megtagadhatja a soron következő kötelezettsége teljesítését, míg az azt megelőző kötelezettség nem teljesült.
  12. Az Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában vagy kezelésében lévő egyes közterületeket (pl. Csömöri út, stb.) érintő átalakítások szükségesek és feltételei a Beruházás megvalósításnak és így a Beruházót jelen szerződés szerint terhelő kötelezettségek teljesítésének. Amennyiben a Beruházás megvalósítása során kiadott engedélyek és/vagy hatósági, kormányzati előírások további, nem a Beruházó jelen szerződéses vállalási körébe tartozó tárgykörökben írnak elő a Beruházáshoz kapcsolódó kötelezettséget, és ezen kötelezettség teljesítéséhez szükséges forrás (önkormányzati, állami, stb.) nem biztosított, akkor a Beruházó jogosult a Beruházás érintett részének kivitelezését és a jelen szerződés szerint ezen részekhez kapcsolódó kötelezettségek teljesítését mindaddig felfüggeszteni, amíg az adott kötelezettség teljesítéséhez szükséges külső forrás (azaz nem a Beruházót terhelő) nem biztosított.
  13. Mellékletek:

1. sz. melléklet: Telepítési koncepció
2. sz. melléklet: Beruházó egyes kötelezettségeinek költsége
3. sz. melléklet: Beruházó egyes kötelezettségeinek műszaki tartalma
4. sz. melléklet: Kötelezettségek sorrendje
5. sz. melléklet: Ütemterv
6. sz. melléklet: Tervezett telekalakítási vázrajz
7. sz. melléklet: Út koncepció terv
   1. Jelen szerződést – amely […] számozott oldalból áll – a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon 6 példányban írták alá, melyből 3 példány a Beruházót, 3 példány az Önkormányzatot illet.

|  |  |
| --- | --- |
| Kelt: Budapest, 2021. | Kelt: Budapest, 2021. |
| ……...…………………………………  **Budapest Főváros XIV. Kerület**  **Zugló Önkormányzata**  Képviseli: Horváth Csaba polgármester  Önkormányzat | ………………………………..……………… **Zugló-Városközpont Kft.** Beruházó |
| Pénzügyi ellenjegyzés: |  |
| Jogi ellenjegyzés: |  |
| Ellenjegyzem: Budapesten, 2021. […] napján  […] ügyvéd  (cím, szám) | |