



Ügyiratszám: 1/1454-16/2023.

Tárgy: Országos főépítési állásfoglalás kérése a Zugló-Városközpont Kft. által a Budapest XIV. kerület, Csömöri út 13-19., Bosnyák utca 48-56., Bosnyák utca 54-56., Rákospatak utca 12-28. által határolt területen megvalósított beruházással kapcsolatban

Lánszki Regő

építészeti államtitkár, országos főépítész részére

Építési és Közlekedési Minisztérium

1054 Budapest

Alkotmány utca 5.

Tisztelt Államtitkár Úr, Országos Főépítész Úr!

I. Bevezetés

A Zugló-Városközpont Kft. (a továbbiakban: „**Beruházó**”) nagyszabású beruházást (a továbbiakban: „**Beruházás**”) kíván megvalósítani a saját tulajdonában álló, a természetben Budapest XIV. kerület, Csömöri út 13-19., Bosnyák utca 48-56., Bosnyák utca 54-56., Rákospatak utca 12-28. által határolt területen elhelyezkedő, Budapest XIV. kerület 31267/140-150 helyrajzi számú ingatlanokon.

Magyarország Kormánya a 314/2022. (VIII. 11.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: „**Korm. Rendelet**”) a Budapest XIV. kerületében komplex ingatlanfejlesztésre, illetve az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítására irányuló – természetben a Budapest XIV. kerület, Csömöri út 13-19., Bosnyák utca 48-56., Bosnyák utca 54-56., Rákospatak utca 12-28. által határolt területen elhelyezkedő ingatlanokon megvalósuló – beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, továbbá ugyanezen kormányrendelet az ezen a területen megvalósuló beruházást, – amelynek ténylegesen az Ingatlanok biztosítanak helyszínt – kiemelten közérdekű beruházással nyilvánította. A Korm. Rendelet Budapest XIV. kerület, belterület 31267/132, 31267/133, 31267/134 és 31267/135 helyrajzi számokon

nyilvántartott földrészleteket említ, amely telkekből jöttek létre a Budapest XIV. kerület 31267/140-150 helyrajzi számú ingatlanok.

A Beruházó és Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”) között megkötött tervezett megállapodás üzleti tartalma:

A Beruházó megvalósítja a Beruházást, s vállalja, hogy az Önkormányzat részére 350 millió Ft pénzbeli hozzájárulást fizet, valamint részben a kerületi önkormányzat, részben a fővárosi önkormányzat tulajdonában álló területen több, a Beruházást fizikailag körülvevő fejlesztés ingyenes megvalósítását vállalja (a patakpart meghatározott szakaszán rekultiváció és revitalizáció, út-, közműberuházás, egy fontos önkormányzati épület mélygarázsának szerkezete, ahhoz geotermikus energiacsatlakozás ("csonk") és városi tér).

Az Önkormányzat a saját, a városrendezési jogintézményekről szóló, Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete 12/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: „**VJR**”) 10. § (5) bekezdése szerint "amennyiben a településrendezési szerződésben a Beruházó közérdekű fejlesztés megvalósítására, ingóság vagy ingatlan átruházására, vagy fizetésre vállal jövőbeni kötelezettséget, akkor – az érintett értéknek megfelelő – euró devizanemű jelzálogjogot kell alapítani a Beruházó tulajdonában álló ingatlanon, vagy más ezzel egyenértékű biztosítékról kell gondoskodni." A felek között a bankgarancia merült fel, mint egyenértékű más biztosíték.

A Beruházó nem tud, nem kíván sem jelzálogjogot, sem bankgaranciát nyújtani az összes vállalására, ezért, illetve a VJR miatt van jelentősége annak, hogy a Beruházó egyes vállalásait milyen típusú szerződés tartalmazza.

A Beruházó szerződéses szándéka: a pénzbeli hozzájárulás megfizetésére és három fejlesztés, valamint az azokat helyettesítő bankgarancia nyújtására (patakpart rekultiváció és revitalizáció, illetve a mélygarázs szerkezete és a városi tér összevontan) köt településrendezési szerződést. A többi fejlesztési vállalását nem településrendezési szerződésben, hanem egyéb, együttműködési megállapodásban vállalná. Jogtechnikai megoldásként egyébként egy vegyes szerződést kötnének a felek, amelyben elkülönült fejezet tartalmazza a településrendezési szerződéses elemeket és külön fejezet az egyéb fejlesztéseket.

A Beruházó a településfejlesztési kötelezettség feljegyzését (annak szerepeltetését az ingatlan-nyilvántartásban) addig az időpontig vállalja, ameddig be nem következik a településrendezési szerződéses kötelezettségként vállalt pénzbeli hozzájárulás megfizetése és a három fejlesztést helyettesítő bankgarancia nyújtása.

A településrendezési szerződéses elemként vállalt három fejlesztésre vonatkozó pontokban a szerződéstervezet az alábbiakat rögzíti (utalva a vonatkozó szerződés megfelelő egyéb pontjaira):

"Felek megállapodnak, hogy Beruházó jelen pontban fentebb írt kötelezettségvállalásával, illetve kötelezettségével egyenértékűnek, továbbá azt helyettesítő kötelezettségvállalásnak, illetve

kötelezettségnek tekintik a Beruházó 2.11. pontban írt, vonatkozó bankgarancia átadásra irányuló kötelezettségvállalását, illetve kötelezettségét. Felek - a szerződés 2.13. pontjában - erre tekintettel rendelkeznek a településrendezési kötelezettség feljegyzése törléséről."

A szerződéstervezet a fenti rendelkezés alapján tekinti a településfejlesztési kötelezettség ténye törléséhez elegendő feltételnek (a pénzbeli hozzájárulás megfizetése mellett) a bankgarancia nyújtását.

A Zugló életében nagy jelentőségű Beruházás megvalósítása kormányzati jogalkotás alapján gyakorlatilag bizonyosan megvalósulni látszik, az Önkormányzat a Beruházást körülvevő fejlesztésekkel kapcsolatban tudja eredményesen képviselni a települési érdekeket. Ezért kérjük az Országos Főépítész úr segítségét a felmerülő kérdésekben.

Kérdéseink, a felek szándékának könnyebb nyomon követhetősége érdekében csatolom a Beruházó és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés és együttműködési megállapodás megnevezésű megállapodástervezetet.

II. Kérdéseink a településrendezési szerződés tartalmával kapcsolatos szerződéskötési szabadság terjedelmével, a településfejlesztési kötelezettség tényének feljegyzésével és annak törlésével kapcsolatban

1. Jól értelmezik-e a felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Étv.”) 30/A. §-át akként, hogy az említett szerződéses konstrukció lehetséges és megfelel az Étv.-nek, tehát, van arra lehetőség, hogy egyes beruházói vállalkozásokat településrendezési szerződésben, míg más vállalkozásokat egyéb megállapodásban vállal a Beruházó, mégpedig úgy, hogy jogtechnikai megoldásként a két kontraktus egy szerződésben, egy vegyes szerződésben szerepel.
2. Jól értelmezik-e a felek az Étv. 30/A. §-át akként, hogy a Beruházó részéről a pénzbeli hozzájárulás megfizetése és a három – településrendezési szerződésben szabályozott fejlesztést „helyettesítő” bankgarancia nyújtása esetén, a felek ilyen tartalmú megállapodása alapján – a településfejlesztési kötelezés törölhető az ingatlan-nyilvántartásból (tehát nem a fejlesztések fizikai megvalósítása, hanem az azt „helyettesítő” bankgarancia, valamint a Beruházó pénzbeli hozzájárulása teljesítése is lehet a feltétele a településfejlesztési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartásból történő törlésének?)
3. A Korm. rendelet 5. § (3) bekezdés 32. pontja alapján a közterületek kapcsolatának beruházással érintett telkeken keresztüli biztosítása nem kötelező, kivéve a gyalogos átjárást, legkésőbb az utolsó ütemben megvalósuló épület használatbavételi engedélyének véglegessé válásakor. Az Önkormányzatnak meg kell-e követelnie (átjárási) szolgálat feljegyzését a gyalogos átjárás biztosításához vagy elegendő azt pusztán beruházói szerződéses

kötelezettségként rögzíteni a felek szerződésében vagy azt a hatósági eljárás során érvényesítik a használatbavételi engedély kiadása egyik feltételeként?

III. Kérdéseink a telepítési tanulmánytervvel, egyéb főépítész-szakmai kérdésekkel kapcsolatos ügyekkel kapcsolatban

A Beruházó az Étv. 30/A. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet készített, amit benyújtott az Önkormányzathoz. A telepítési tanulmányterv tartalmát értelemszerűen érdemben befolyásolja (egyszerűsíti) a Korm. Rendelet.

- a. A vonatkozó jogszabályi környezetre, továbbá az ismertetett, speciális szerződéses konstrukcióra tekintettel kérdés, hogy egyáltalán szükséges-e, és ha igen, milyen tartalommal telepítési tanulmánytervet készíteni.
- b. Amennyiben igen,
 - i. az kizárólag a Beruházó saját tulajdonú ingatlanjain és a szerződés településrendezési fejezete által tartalmazott beruházáselemekre,
 - ii. vagy az előzőekre és az együttműködési megállapodás fejezetben meghatározott műszaki tartalomra együttesen kell, hogy elkészüljön.
 - iii. Esetleg, harmadik lehetőségként, további tervi tartalmat is magában kell, hogy foglaljon?
- c. Mellékelem a telepítési tanulmányterv utolsó változatát. Kérdezem, hogy az a mellékelt telepítési tanulmányterv megfelel-e a vonatkozó követelményeknek

Budapest, 2023. június 15.

Tisztelettel:

Horváth Csaba
polgármester

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Településrendezési szerződés és együttműködési megállapodás tervezete
- 2. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv utolsó változata