

103094 - DEKKEZTETŐ

Nagyháza József

2017. 11. 21.

92.00688/2017/ACIA

MEGÁLLAPODÁS

1/2968-4/2017

amely létrejött
egyrésztől a

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.,
adószám: 15735777-2-42, képviseli: Katácsony
Gergely polgármester, mint Önkormányzat),
továbbiakban: Önkormányzat

másrészről a

CORDIA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP,

a magyar jog alapján létrejött ingatlanalap,
amelynek MNB lajstromszáma: 1221-08, statisztikai
száma: 18122882-6810-915-01, adószáma:
18122882-2-42, székhelye: 1082 Budapest, Futó
utca 43-45. VI. emelet, melyet törvényesen
képvisei: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082
Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.,
cégjegyzékszám: 01-10-044934, statisztikai
számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma:
13052502-2-42, képviseli: Karai Péter igazgatósági
tag), továbbiakban: Alap
Futureal Holding Vagyonkezelő és
Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő
Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-045281,
székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII.
em., adószám: 13546667-2-42, képviseli: Dr. Futó
Péter vezérigazgató), a továbbiakban: Kezes

között az alábbi feltételek mellett:

ELŐZMÉNYEK

- A. Alap kizárólagos tulajdonát képezik a Budapest, XIV. kerület 40091/13 helyrajzi számú természetben a „címképzés alatt” szám alatti, a Budapest, XIV. kerület 40091/14 helyrajzi számú természetben a „címképzés alatt” szám alatti és a Budapest, XIV. kerület 40091/15 helyrajzi számú természetben a „címképzés alatt” szám alatti ingatlanok („Ingatlanok”). A Budapest, XIV. kerület 40091/15 helyrajzi számú („Harmadik Ütem Telek”), természetben a „címképzés alatt” szám alatti ingatlanon lakóépület fejlesztésre kerül sor harmadik ütemben („Harmadik Ütem”), a Budapest, XIV. kerület 40091/14 helyrajzi számú („Negyedik Ütem Telek”), természetben a „címképzés alatt” szám alatti ingatlanon lakóépület fejlesztésre kerül sor negyedik ütemben („Negyedik Ütem”) és a Budapest, XIV. kerület 40091/13 helyrajzi számú („Ötödik Ütem Telek”) természetben a „címképzés alatt” szám alatti ingatlanon lakóépület fejlesztésre kerül sor ötödik („Ötödik Ütem”) beépítési ütemben. Alap értékesíti a 40091/13, 40091/14 és 40091/15 helyrajzi számú ingatlanokat, így ezen ingatlanok az új tulajdonosok bérutalásában kerülnek megépítésre. A 40091/13, 40091/14 és 40091/15 helyrajzi számú ingatlanok mindenkor új tulajdonosa az a jogi személy, aki az ingatlanok tulajdonosa és építtetőként az engedélyezési eljárásban megjelenik, a továbbiakban: Tulajdonos („Tulajdonos”).

B N

- B. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlanokkal szomszédos, 40091/11 helyrajzi számú, természetben a 1141 Budapest, Egressy út 113. J-K. szám alatti ingatlanon lakóház beépítése megvalósult („Első Ütem”) és a 40091/12 helyrajzi számú, természetben 1149 Budapest, Egressy út 113/H-I. (1141 Budapest, Fischer István utca 127.) ingatlan lakóházas beépítése jelenleg folyamatban van („Második Ütem”).
- C. Szerződő felek az Ingatlanok beépítéséhez kapcsoló fejlesztéseket, így különösen a humáninfrastruktúra fejlesztésére vonatkozó előírás teljesítését a jelen Megállapodásba foglalják

FENTIEKRE TEKINTETTEL, felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

1. A Megállapodás célja:

A „Harmadik Ütem”, Negyedik Ütem” és „Ötödik Ütem” adott ütem Tulajdonosa által történő beépítés során a Felek együttműködésének szabályozása.

2. Alap az alábbiakat vállalja:

2.1. Mogyoródi út közlekedési hatástanulmány

2.2.1. Alap a jelen Megállapodás aláírása előtt átadta az Önkormányzat részére a ZKVSZ M8 melléklet II/2./2.2 pontja alapján már elkészült közlekedési hatástanulmányon felül, egy új közlekedés hatástanulmányt is az Egressy út-Miskolci utca-Mogyoródi út-Vezér utca által határolt terület fejlesztési alternatíváiról önkormányzati felhasználás céljából.

2.2. Önkormányzat tulajdonát képező óvoda létesítmény bővítése

A Harmadik Ütem Telek, Negyedik Ütem Telek, Ötödik Ütem Telek valamelyik Tulajdonosa, illetve az Alap egyetemleges kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, 31907/16 hrsz szám alatti ingatlanon működő, természetben a 1149 Budapest, Fráter György tér 12. cím alatti óvoda felépítményt a kizárólag alábbiak szerint kibővíti:

- 2db, egyenként legalább 50 m² nettó alapterületű csoportszoba helyiséggel és a – amennyiben szükséges - hozzájuk tartozó, jogszabályban és a vonatkozó szabványban meghatározott kiegészítő helyiségekkel (gyermeköltöző, gyermekmosdó és wc helyiség, tároló stb), továbbá elvégzi a meglévő épület – bővítéshez szükséges – átalakítását is („Bővítés”)

Önkormányzat feladatát képezi a Bővítés tekintetében a jogerős építési engedély megszerzése és a kiviteli tervek elkészítése, azzal, hogy az építési engedélyezési és kiviteli tervek tervezetési folyamatába Önkormányzat bevonja észrevételezési joggal az Alapot és/vagy Bővítést teljesítő Tulajdonost és velük együttműködve egyeztet ezen időszakban. Önkormányzat az építési engedélyes és kiviteli tervek elkészítése során törekszik arra, hogy a Bővítésre a tervek a rendeltetésszerű használatához szükséges mértékű műszaki tartalommal és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően készüljenek el.

Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Megállapodás aláírását követő 1 éven belül átadja az Alap vagy Tulajdonos részére a Bővítésre vonatkozó jogerős építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt, valamint a kiviteli terveket, ide értve a közművek szolgáltatói és tulajdonosai által is jóváhagyott terveket is.

Felek egyezően rögzítik, hogy Felek a Bővítés megépítése tekintetében 12 hónap folyamatos kivitelezési időtartammal kalkulálnak, úgy, hogy a Bővítéssel érintett intézmény folyamatos működése műszaki szempontból biztosítható legyen. .

Bővítés megépítését, a Bővítésre vonatkozó jogerős építési engedély (jogerős építési engedélyes tervdokumentáció) és a kiviteli tervek Tulajdonos vagy Alap részére történő átadás napját követő 2 éven belül, illetve ha ez ennél korábban következik be, a Harmadik Ütem, Negyedik Ütem és Ötödik Ütem beépítés vonatkozásában az időben legutolsó beépítés szerinti Lakóépületre vonatkozó használatbavételi engedély megadásáig kell teljesíteni azzal, hogy az Alap vagy a Bővítést teljesítő Tulajdonos bármikor jogosult jelezni írásban az Önkormányzat részére a Bővítés teljesítését a jogerős építési engedélyezési és kiviteli tervek átadását követően és ezen írásbeli nyilatkozat Önkormányzat által történő kézhezvételét követő 60 napon belül az Önkormányzat köteles biztosítani a Bővítés megkezdésének műszaki, jogi és egyéb feltételeit, ide értve, de nem kizárólagosan, hogy az Önkormányzat köteles megadni, vagy biztosítani minden olyan engedélyt (ide értve, de nem kizárólagosan a behajtási engedélyt, közterületfoglalási engedélyt, térítésmentesen a felvonulási területet biztosítani), melyek a Bővítés teljesítéséhez szükségesek.

Önkormányzat köteles a Bővítés kötelezettségéről nyilatkozni az Ingatlanok beépítésére vonatkozó azon építés engedély ügyében eljáró első fokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóság előtt, amely építési engedélyben történő feltüntetést az Alap vagy a Tulajdonos kéri. Ha az Alap vagy a Tulajdonos másként nem rendelkezik, akkor a Bővítést az utolsó ütemben megépülő Lakóházra vonatkozó építési engedélyben kell feltüntetni.

Önkormányzat feladatát képezi, hogy az elkészült Bővítést műszaki átadás-átvétel keretében – műszaki megfelelés esetén – átvegye a Bővítést teljesítő Tulajdonostól (Tulajdonos kivitelezőjétől) vagy az Alaptól és a Bővítésre vonatkozóan a használatbavételi engedélyt megszerezze. Bővítést teljesítő Tulajdonos (Tulajdonos kivitelezője) vagy az Alap a Bővítés vonatkozásában a kivitelezéssel kapcsolatos szavatossági és jótállási jogait az Önkormányzatra engedményezi.

Amennyiben a Bővítés megépítésének a Tulajdonos vagy az Alap neki felróhatóan nem tesz a jelen pont szerinti határidőben eleget és a Bővítés megépítését az Önkormányzat által szabott ésszerű póthatáridőn belül sem teljesíti, a Futuréal Holding Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.) a Ptk. 6:416 § alapján a Kezest nem illeti meg a sortartás kifogása, azaz készfizető kezesként vállalja, hogy a Bővítés kivitelezés, vagy a befejezés költségét („Kivitelezés Költsége”) megtérítésére az Önkormányzat részére azt követő 60 napon belül, hogy erre az Önkormányzat írásban felszólította. A Kivitelezés Költsége jelenti a Bővítés kivitelezésére vagy befejezésére az Önkormányzat által kiírt közbeszerzési pályázat alapján a nyertes ajánlattevővel megkötött vállalkozási szerződés szerinti bruttó vállalkozási díj összegét.

3.1. Önkormányzat az alábbiakat vállalja:

3.1.1. Az Önkormányzat a 2.1.2. pont szerinti vállalásra tekintettel vállalja, hogy törekszik arra és előkészíti új önkormányzati rendelet elfogadását 2018. december 31-ig vagy a meglévő, az építetők személygépkocsi elhelyezési kötelezettségéről szóló 33/2010 számú rendelet helyébe lépő új szabályozásban, az új építésű ingatlanok tekintetében parkolóhely kedvezményt biztosít (parkolóhely megépítés pénzben történő megváltás és/vagy parkolóhely közterületen történő elhelyezése biztosítása) az építetők részére 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§/A rendelkezései szerint.

A rendeletalkotás és a szabályozási terv megalkotásának folyamatába az Önkormányzat bevonja az Alapot, illetve a Tulajdonost észrevételezési jog biztosításával, a folyamatról rendszeresen tájékoztatja az Alapot, illetve a Tulajdonost.

3.1.2. Önkormányzat a fenti 2. pont szerinti közterület fejlesztések megépítéséhez köteles kiadni a tulajdonosi és az összes jogszabály által előírt, a tulajdonoshoz köthető hozzájárulását az Alap írásbeli kérése alapján 5 munkanapon belül amennyiben a kérelem és annak tartalma megfelel a vonatkozó előírásoknak, illetve nyilatkozik arról, hogy a Bővítés megvalósításával a kellő humáninfrastruktúra rendelkezésre áll.

4. Jelen megállapodás és tárgya kapcsán a Felek kötelesek jogait és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Felek megállapodnak továbbá, hogy haladéktalanul tájékoztatják egymást a jelen Megállapodással összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről.

A jelen Megállapodás végrehajtásával, illetve az abban rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartóként Felek az alábbi személyeket jelölik ki:

Önkormányzat részéről:

Napholcz József

1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

telefon: 0618729331

e-mail: napholcz.jozsef@zuglo.hu

Alap részéről:

[*]

cím: [*]

tel.: [*]

e-mail: [*]

5. Egyéb rendelkezések, hatályba lépés:

5.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az Alap az Ingatlanok (Ingatlanok bármelyikének) tulajdonjogát átruházza (ingatlanokat értékesíti) harmadik személyre („Új Vevő”), az Alap a jelen Megállapodást átruházza az Új Vevőre, amely esetben a jelen Megállapodásba a Ptk. 6:208 § alapján az Alap helyébe az Új Vevő lép, mint ingatlanfejlesztő. A Megállapodás az Új Vevőre történő átruházása az Önkormányzat értesítését követően, az Önkormányzat hozzájárulásával lép hatályba.

Alap és Tulajdonos egyetemlegesen vállalják, hogy amennyiben akár a Bővítéssel, akár az Ingatlanok fejlesztésével együtt járó beruházások megvalósítása során a jelenlegi állapotok szerinti épületben, útban, járdán vagy egyéb önkormányzati tulajdonban kár esik, úgy a károkat helyreállítja, vagy az Önkormányzatot kártalanítja.

Jelen megállapodás aláírásával a ZVKSZ 67. § A. bekezdés szerint a humán infrastruktúra biztosítottnak tekintendő mindaddig amíg az Alap illetve a Tulajdonos nem kerül szerződésszegéses állapotba és azt nem orvosolja.

Szerződő felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek jelen Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2017.

.....

.....

.....
város XIV. kerület
önkormányzat
iseletében
ergely polgármester

24

Pénzügyi ellenjegyzés:
Siegfried Hensch
2007. 08. 03.



1. sz. melléklet: helyszínrajz
2. sz. melléklet: műszaki tartalom

$\frac{1}{2}N$

[Handwritten signature]