

26/176-25/2025.

Érkezett: 2025. SZEPT 22.	Szám: 02/240-17/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Emma R. K. V.
	Előzmény: 6A

PÓTKÉZBESÍTÉS



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. szeptember 25.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Hungária Greens Kft.-vel kötött Településrendezési szerződés 2. számú módosítására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ÜGYOSZTÁLY,
VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

KÉSZÍTETTE: BELEZNAI TEODÓRA MEGBÍZOTT FŐÉPÍTÉSZ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Bojsza Krisztina

DR. BOJSZA KRISZTINA

ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi

X

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi

-

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

X

Határozati javaslat: A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság és a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetéseElőzmények:

A Hungária Greens Kft. (a továbbiakban: beruházó) 2018-ban kötött településrendezési szerződést (továbbiakban: TRSZ) irodafejlesztés céljára Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat). A beruházó szintterületi engedélyt kapott 4,00-ás értékről 4,50-re, ennek köszönhetően a korábban 64 000 m² hasznos terület helyett 72 000 m² hasznos irodafelületet létrehozásának lehetősége nyílt meg előtte. A beruházó a szerződés keretein belül a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó infrastrukturális fejlesztéseket (járda, útburkolat cserék és felújítások stb.), és – a szabályozási terven is feltüntetett – gyalogos átközelkedés biztosítását, valamint az ingatlan körül a közvilágítás javítását vállalta közcélú hozzájárulásként. Külön szerződés alapján továbbá

ÉRKEZETT

2025. SZEPT 22.

16:30

Kész!

jelenleg az elkészült és működő épületben a beruházó kedvezményes bérleti díjon biztosítja egy önkormányzati felnőtt háziiorvosi rendelő működését.

Ezt követően alkotta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: Rendelet/JÓKÉSZ), mely új elemként vezette be a párkánymagasság fogalmát. Ennek következtében az épületek magassága az adott tömbben egyértelműen meghatározottá vált, emellett a JÓKÉSZ a tömb építési paramétereit megváltoztatta, a szintterületi mutatót 4,5-ös értékről 4,0-ra csökkentette (saroktelek esetén maradt 4.5). 2024. év október 28-án kelt, a Polgármesternek címzett hivatalos kérelmének benyújtásával a terület fejlesztője az Atenor Hungary Kft. (székhely: 1034 Budapest, cégjegyzék szám: 01-09-910029, adószám: 14572577-2-41) kezdeményezte a Rendelet módosítását, mivel a tulajdonában álló Budapest, VIII. kerület Hungária körút 30. szám alatti fejlesztési területen tervezett ingatlanberuházást a jelenleg hatályos építési előírások betartásával nem tudja végrehajtani. Az ingatlanberuházás célja, hogy a korábban az ingatlanon tervezett irodaházfejlesztés helyett vegyes, többek közt lakó rendeltetést is tartalmazó épületek épüljenek fel, mely utóbbi rendeltetés elhelyezését a Rendeletben meghatározott építési övezet egyedi előírásai jelenleg nem teszik lehetővé.

A kérelem mellékleteként benyújtott Telepítési tanulmánytervet, valamint a Településrendezési szerződés 1. számú módosításának tervezetét a Képviselő-testület 68/2025. (III. 27.) sz. határozatával elfogadta, a szerződésmódosítás 2025. április 16-án aláírásra került.

A TRSZ 1. sz. módosítása értelmében a hatályos JÓKÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. Rendelet) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárással megindult, a tervező 2025. szeptember 03-án a véleményezési dokumentációt leszállította.

A településrendezési szerződés módosításának tartalma:

A TRSZ 1. számú módosításának tárgyában szereplő 2.1.1. pont szerint az Önkormányzat vállalta, hogy a Rendelet módosítására irányuló eljárást 2025. szeptember 30-ig lefolytatja. Ennek azonban Önkormányzatunk határidőn belül nem tud eleget tenni, mert a szerződésmódosítás aláírása a tervezettnél hosszabb időt vett igénybe, valamint a módosítás alapján megkötendő tervezési szerződés előkészítése is elhúzódott. Emiatt a TRSZ újbóli módosítása szükséges olyan módon, hogy a konkrét dátum kikerüljön a szerződésből. Nem célszerű újabb konkrét határidőt meghatározni a szerződésben, mert a módosítás elfogadásának időpontja több olyan körülménytől is függ, amelyekre az Önkormányzatnak nincs befolyása – ilyen pl. a beérkező partnerségi vélemények számától függően azok egyeztetésére fordítandó idő, vagy az állami főépítész záró nyilatkozatának kiadása. Ehhez hasonlóan, a Rendelet-módosítás elfogadásával kapcsolatban konkrét határidő meghatározása nélkül került sor településrendezési szerződés megkötésére 2025. áprilisában a Bláthy utcai Ingatlanhasznosító Kft-vel is.

 2

A tervezet szerint a konkrét dátum helyett az eljárás eredményeként keletkező záró szakmai vélemény kézhezvételétől számított két hónapon belül vállalja az Önkormányzat, hogy a Képviselő-testület dönt a tervmódosításra vonatkozó javaslatról.

A javasolt módosítás szövege:

„2.1.1. Az Önkormányzat köteles a hatályos JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást a Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén tervezett Beruházás kapcsán jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező települési tanulmánytervben foglaltak szerint lefolytatni azzal, hogy a legmagasabb szintterületi mutató és a megengedett legnagyobb párkánymagasság, a jelenlegi szabályozáshoz képest nem kerül csökkentésre függetlenül attól, hogy a tanulmánytervben bemutatott beépítési koncepció kisebb szintterületet eredményez. Beruházó vállalja, hogy nem épít olyan épületet, amelynek a Százados útra néző homlokzata a tanulmánytervben meghatározott párkánymagasságot meghaladná, függetlenül attól, hogy a JÓKÉSZ szabályai ezt esetleg megengednék. Az eljárás lefolytatásának végén az illetékes Állami Főépítész Iroda által kiadott záró szakmai vélemény kézhezvételétől számított két hónapon belül a tervmódosításra vonatkozó javaslatnak megfelelő JÓKÉSZ módosítás elfogadásáról dönt a Képviselő-testület”

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés következtében az Önkormányzat számára fizetési kötelezettség nem keletkezik.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontja alapján a kerületi önkormányzatok feladata különösen a helyi településfejlesztés, településrendezés és a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) bekezdés 1. pontja szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát. Az Mötv. 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

A Méptv. 22. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket.

A Méptv. 22. § (2) bekezdés a) pontja szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.5. alpont szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a nettó 15 millió forint vagy ezt meghaladó értékhatár esetén az önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről, ide nem értve a polgármesteri, más bizottsági vagy a kizárólagos képviselő-testületi hatáskört.



Ebben az esetben ugyanakkor a szerződés melléklete és elválaszthatatlan része a telepítési tanulmányterv, aminek elfogadásáról a Képviselő-testület dönt, ezért a szerződés megkötése és módosítása is a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése szerint a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet:** Településrendezési szerződés
- 2. sz. melléklet:** Településrendezési szerződés 1. számú módosítása
- 3. sz. melléklet:** Településrendezési szerződés 2. számú módosításának tervezete

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.



4

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (...) számú határozata

a Hungária Greens Kft.-vel kötött Településrendezési szerződés 2. számú módosításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. módosítja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Hungária Greens Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-302530, székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84., adószám: 26111863-2-41, képviseli: Alexander Christian E Hodac és Schömer Norbert ügyvezetők) között 2018. január 17-én megkötött településrendezési szerződést az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti tartalommal;
2. felkéri a polgármestert az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti településrendezési szerződés 2. számú módosításának aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont tekintetében 2025. szeptember 25., a 2. pont tekintetében 2025. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály, Városepítészeti Iroda

Budapest, 2025. szeptember 22.


Pikó András
polgármester 

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző



 5

1. sz. melléklet
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2018. Január 19.



1004822300002018

Ikt.szám:

Mellékletek (db):

Aláírás: *CE*



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
Adószám: 15735715-2-42
Statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01
Törzsszám: 735715
Képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
továbbiakban: az **Önkormányzat**

másrészről a

HUNGÁRIA GREENS KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Székhely: 1138 Budapest, Váci út 117-119.
Adószám: 26111863-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-302530
Képviseli: Borbély Zoltán, Laurent Collier ügyvezetők
továbbiakban: a **Fejlesztő**,

- az Önkormányzat és a Fejlesztő együttesen: **Szerződő Felek** – között az alábbi feltételek mellett:

Szerződő Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ban foglaltak alapján egymással a következő szerződést kötik:

1. A szerződés célja:

A Fejlesztő tulajdonát képezi a természetben a 1082 Budapest VIII. kerület, Hungária körút 30. szám alatt található, 38874 helyrajzi számú, I-VIII-1 és M-VIII-3 besorolású, 19.037 m² területű beépítetlen ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”). Az Ingatlanon a Fejlesztő a szabályozás által megengedett beépítés kihasználásával, iroda funkciójú épületet kíván saját fejlesztésében (továbbiakban: **Fejlesztés**) építeni.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) számú rendelet (továbbiakban: JÓKÉSZ) mellékletét képező Szabályozási terv szerint a 38874 számú telek sajátos jogintézménnyel érintett, irányadó rá a JÓKÉSZ 38. § (1) bekezdése, amely alapján a 316-os tömb területén „a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója 3m²/m²”

Ahhoz, hogy a telek beépítése megtörténhessen, településrendezési szerződés (továbbiakban: **Szerződés**) megkötése indokolt, figyelemmel a JÓKÉSZ 38. § (1) bekezdésében foglaltakra. Tekintettel a jogszabályi előírásokra, Fejlesztő kérelmezte a településrendezési szerződés megkötését. A Szerződés megkötése eredményeként, Fejlesztő jogosulttá válik az övezeti paraméterekben meghatározott 4,5 m²/m² szintterületi mutató használatára a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan, melynek ellentételezéseként olyan, a szerződésben részletesen kifejtett beruházásokat hajt végre az ingatlanhoz kapcsolódóan, amelyek egyébként az Önkormányzat kötelező feladatát képezik.

Handwritten signature and date: 16

2. A szerződés tárgya:

A Fejlesztés megvalósításához és működtetéséhez infrastrukturális beruházásokra van szükség (továbbiakban: az **Infrastrukturális Beruházások**), melyeket keret jelleggel jelen Szerződés határoz meg. Fejlesztő az Infrastrukturális Beruházásokat a fejlesztés megvalósítása folyamán az alább meghatározott feltételek teljesítése esetén, az itt meghatározottak szerinti tartalommal vállalja. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Fejlesztő kizárólag a Fejlesztéssel szorosan kapcsolatos Infrastrukturális Beruházások megvalósítását vállalja. Az Infrastrukturális Beruházások megvalósítását az Önkormányzat sem mint termékértékesítést, sem mint szolgáltatást nem rendeli meg, azokat Fejlesztő a tulajdonát képező, a jelen Szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokkal szoros kapcsolatban lévő közterületeken valósítja meg.

A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartó:

	telefon	e-mail
Önkormányzat: Iványi Gyöngyvér	459-21-58	ivanyigy@jozsefvaros.hu
Fejlesztő: Borbély Zoltán	785-52-08	borbely@atenor.hu

3. Felek jogai és kötelezettségei:

3.1. A Fejlesztő jogai és kötelezettségei:

- 3.1.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban foglaltaknak megfelelően, az Infrastrukturális Beruházások keretében az Ingatlannal határos járdaszakaszokat (amely útszakaszok a jelen Szerződés 2. és 3. és 4. számú mellékletében kerülnek pontos feltüntetésre) saját költségén felújítja, és ugyanitt biztosítja a közvilágításhoz szükséges fejlesztéseket a jelen Szerződés 6a. és 6b. számú mellékletében meghatározott műszaki tartalomnak megfelelően.
- 3.1.2. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon a jelen Szerződés 5. számú mellékletét képező vázrajzon megjelölt közforgalom céljára megnyitott gyalogos passzázs területét teljes felszereléssel, parkosítással, közvilágítással kialakítja, és időbeni korlátozással megnyitja a gyalogos forgalom előtt, a jelen Szerződés 5. számú mellékletében meghatározott műszaki tartalomnak megfelelően.
- 3.1.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az Infrastrukturális Beruházások keretében, a 3.1.1. és 3.1.2. pontban meghatározott munkálatokkal összefüggésben a munkálatokhoz szükséges engedélyeztetési eljárásokat lefolytatja és a jogerős hatósági hozzájárulásokat az Ingatlant érintő jogerős építési engedély megszerzését megelőzően, de legkésőbb azzal egyidejűleg beszerzi. Fejlesztő vállalja továbbá, hogy az Ingatlanon létesítésre kerülő épülethez kapcsolódó útburkolatok helyreállítását az épületre vonatkozó jogerős használatba vételi engedély beszerzését megelőzően elvégzi. Az Önkormányzat a kivitelezéshez a tulajdonosi és munkakezdési hozzájárulást Fejlesztő kérésére biztosítja, a munkálatok elvégzéséhez szükséges további hatósági engedélyek, hozzájárulások beszerzése a Fejlesztő kötelezettsége, ennek elmaradása a Fejlesztő érdekkörébe tartozó mulasztásnak minősül.
- 3.1.4. Amennyiben a 3.1.3. pontban foglaltakat megszegve, az Infrastrukturális Beruházásokkal összefüggő hatósági engedélyek beszerzésére az Ingatlant érintő jogerős építési- vagy használatba vételi engedély beszerzését követően kerülne sor, úgy a Fejlesztő késedelmi kötbér megfizetésére köteles az Infrastrukturális Beruházásokkal



összefüggő hatósági engedélyek teljes körű beszerzésének napjáig, melynek mértéke 10.000,-Ft/nap.

- 3.1.5. Fejlesztő vállalja, hogy a Beruházás alapján, az egyes épületekre vonatkozó használatba vételi engedélykészerítése előtt – több használatbavételi engedély esetén, az utolsó jogerős használatba vételi engedély megszerzését megelőzően – valamennyi, az Infrastrukturális Beruházások körébe tartozó munkálattal hiánytalanul elvégez a 3.2.4. pont szerinti műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvvel igazoltan. Amennyiben a Fejlesztő ezen kötelezettségét megszegi, úgy késedelmi kötbér fizetésére köteles az Infrastrukturális Beruházások hiánytalan elvégzéséről a jelen szerződés 3.2.3. pontja szerint műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételének napjáig, melynek mértéke 10.000,-Ft/nap. A kötbérfizetési kötelezettség első napja az utolsó épületre vonatkozó jogerős használatba vételi engedély keltét követő első nap.
- 3.1.6. A Fejlesztő vállalja, hogy a Beruházás megvalósítása folyamán az Infrastrukturális Beruházásokat saját költségén megterveztet, engedélyeztet, és a Fejlesztés megvalósításával párhuzamosan megépíti.
- 3.1.7. A jelen Szerződésben foglalt Infrastrukturális Beruházásokat a Fejlesztő ütemezésben készíti el és erről a Felek műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek.
- 3.1.8. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a településrendezési kötelezettség tényét a Fejlesztő tulajdonát képező 1082 Budapest VIII. kerület, Hungária körút 30. szám alatti, 38874 helyrajzi számú ingatlanra a Fejlesztő által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében fel kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az Étv. 30/A. § (5) bekezdése szerint. Fejlesztő jelen megállapodásban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzéséhez és kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzés érdekében szükséges valamennyi írásbeli nyilatkozatot haladéktalanul az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja az Önkormányzat ez irányú megkeresése alapján.
- 3.1.9. A Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a településrendezési céloknak megfelelő fejlesztéseit érintő döntések meghozatala a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörébe tartozik.
- 3.1.10. A közforgalom céljára megnyitott gyalogos passzázs üzemeltetése és gondozása a Fejlesztő feladata.

3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:

- Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonában álló közterületekre vonatkozóan - a Fejlesztő által benyújtott tervek műszaki megfelelősége esetén - a jelen Szerződésben meghatározott Infrastrukturális Beruházások engedélyeztetéséhez és megépítéséhez szükséges tulajdonosi, illetőleg kezelői nyilatkozatokat megadja és az érintett területet munkavégzés céljából a jelen szerződés mellékletében meghatározott ütemezésben a Fejlesztőnek átadja, az erre irányuló Fejlesztői megkeresés kézhezvételétől számított 15 napon belül.
- 3.2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Infrastrukturális Beruházás készre jelentését követően 30 napon belül lefolytatja az átadás-átvételi eljárást és megfelelő teljesítés

142

[Handwritten signature]
8

esetén térítésmentesen átveszi a jelen Szerződésben meghatározott azon létesítmények üzemeltetését, amelyeket a Fejlesztő közterületen valósított meg.

- 3.2.2. Az Önkormányzat a településrendezési kötelezettség tényének feljegyzése iránti eljárást jelen szerződés megkötésétől számított 15 napon belül indítja meg az illetékes földhivatalnál. A földhivatali eljárás költsége az Önkormányzatot terheli.
- 3.2.3. Az Önkormányzat az Infrastrukturális Beruházások utolsó ütemének műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvvel igazolt hiánytalan elvégzését követő 15 napon belül köteles az illetékes földhivatalt megkeresni a településrendezési kötelezettségvállalás tényének törlése érdekében. Felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 3.1.2 pontban megjelölt passzázs használatáról legkésőbb az utolsó használatba vételi engedély megszerzésével egyidejűleg külön megállapodást kötnek
- 3.2.4. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződésben meghatározott Infrastrukturális Beruházásokat a Fejlesztő nem köteles megkezdeni mindaddig, amíg az érintett ütemre vonatkozó jogerős építési engedély alapján a kivitelezési munkák nem kezdődtek el.

4. Szerződés egyoldalú megszüntetése:

- 4.1.1 Fejlesztő jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben az Ingatlanra vonatkozó hatályos Kerületi Szabályozási Terv és/vagy a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat a Fejlesztésre vonatkozó végleges építési engedélyek, használatbavételi engedélyek jogerős kiadását megelőzően a Fejlesztő tulajdonában álló ingatlan tekintetében kedvezőtlenül megváltozik, kivéve, ha a szabályzatok megváltoztatása az időközben megváltozott magasabb rendű jogszabályokhoz történő alkalmazkodás miatt szükséges.
- 4.1.2. Fejlesztő azonnali hatályú felmondása esetén a Szerződő Felek az Infrastrukturális Beruházások kapcsán a Fejlesztőnél felmerült költségek tekintetében elszámolnak, és az Infrastrukturális Beruházásokra igazoltan elköltött költséget az Önkormányzat megtéríti a Fejlesztőnek.
- 4.1.3. Önkormányzat azonnali hatállyal jogosult a Szerződés felmondására amennyiben Fejlesztő 3.1.3., 3.1.4. pontok alapján fennálló késedelmi kötbérfizetési kötelezettsége meghaladja a 180 napot.
- 4.1.4. A rendes felmondás lehetőségét a felek kizárják.
5. Jelen megállapodás teljesítése során Szerződő felek kötelesek jogait és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Szerződő Felek megállapodnak továbbá abban, hogy haladéktalanul tájékoztatják egymást a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről, a jelen Szerződés teljesüléséhez szükséges összes információt egymás részére megadják.
6. Szerződő felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

KK
LME
9

7. Felek az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (2)-(4) bekezdései alapján jelen megállapodás jogi ellenjegyzésére, valamint a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz történő benyújtására és az azzal kapcsolatos ingatlan nyilvántartási eljárás lefolytatására az Önkormányzat regisztrált kamarai jogtanácsosát, dr. Szász Imola jogtanácsost hatalmazzák meg.
8. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
1. számú melléklet: Hungária körút 30. tömb beépítés ütemezés
 2. számú melléklet: Egyes útszakaszokhoz tartozó felújítási munkálatok leírása
 3. számú melléklet: Meglévő járda és zöldfelület
 4. számú melléklet: Tervezett járda és zöldfelület
 5. számú melléklet: Közhasználat céljára átadott terület
 - 6a. számú melléklet: Budapest VIII. ker. Hős utca – Százados út, „H30” Irodaház építése miatt, közvilágítási hálózat rendezése műszaki leírás
 - 6b. számú melléklet : Átnézeti rajz

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 8 példányban jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2017. december 20.

Budapest Főváros-
VIII. kerület,
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselője:
Dr. Kocsis Máté polgármester



Hungária Greens Kft.
képviselője:
Laurent Collier
ügyvezető

[Handwritten signature]

Hungária Greens Kft.
képviselője:
Borbély Zoltán
ügyvezető

Hungaria Greens Kft.
1138 Budapest, Váci út 117-119.
Adószám: 2611863-2-41

*Ellenjegyzem:
Budapest, 2018. január 11.*



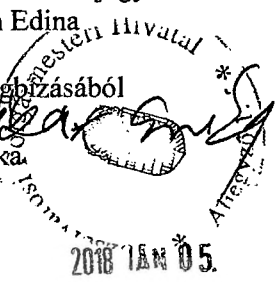
Pénzügyileg ellenjegyzem:

Pénzügyi
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Danada-Rimán Edina
jegyző

nevében és meghatalmazásából
dr. Mészár Erika
aljegyző



dr. Szász Imola
jogtanácsos
KASZ: 36069239
Budapest Főváros VIII. ker.
Józsefvárosi Önkormányzat
Budapest Főváros VIII. ker.
Józsefvárosi
Polgármesteri Hivatal

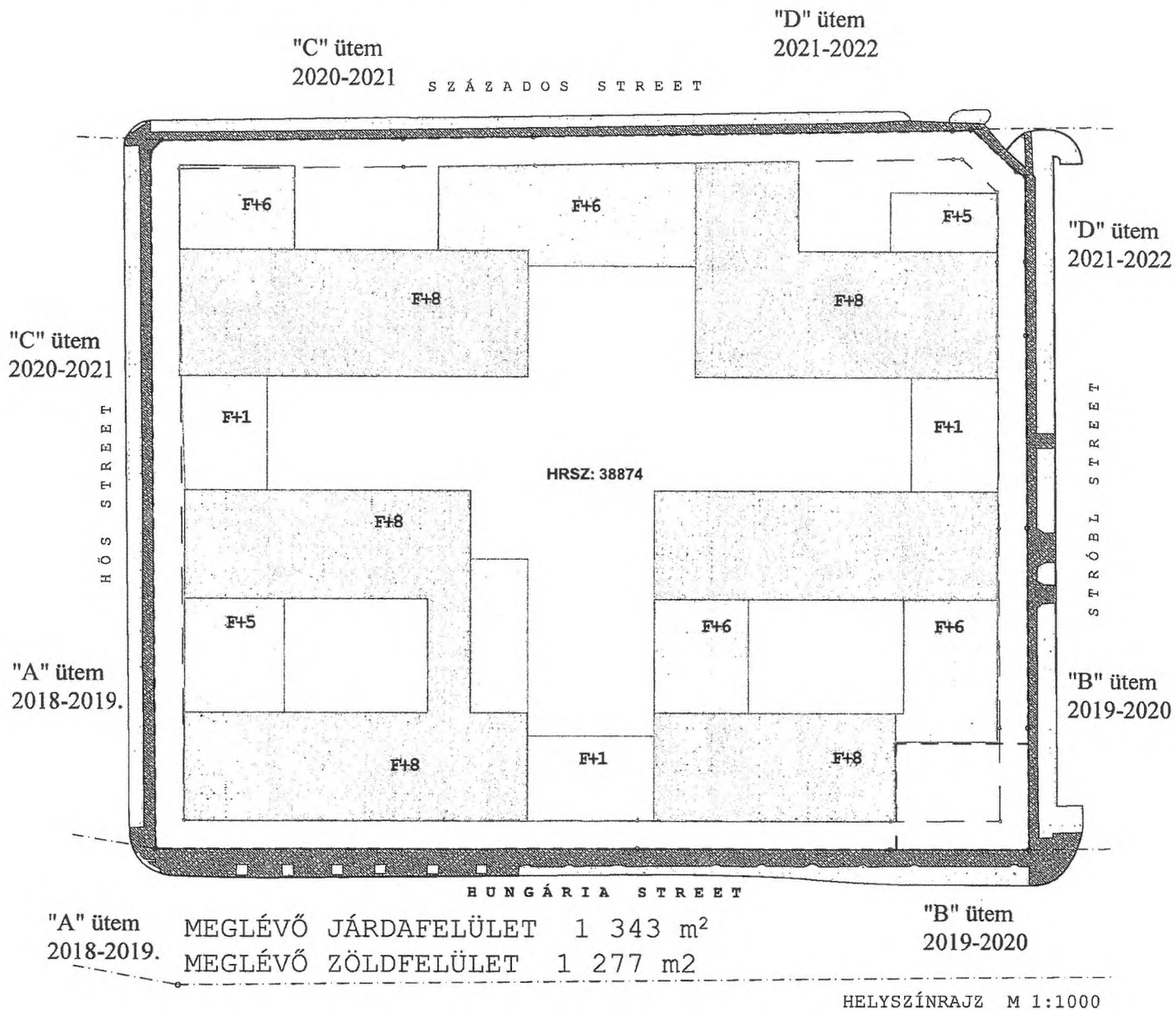


KK

[Handwritten signature]
10

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

HUNGÁRIA KÖRÚT 30. TÖMB BEÉPÍTÉS ÜTEMEZÉS



Az ütemekre vonatkozó jelölés nem jelent sorrendet. A Fejlesztő fenntartja a jogát a mindnkori piaci körülmények figyelembevételével az ütemek megvalósítási sorrendjének meghatározásában.

A tárgyi telekkel határos járda felületek aszfalt burkolata bontásra kerül, azt teljes felületen térburkolat váltja ki. A meglévő járda melletti zöldfelület felújításra kerül, szükség szerinti fapótlásokkal, a tűzoltó felvonulási területek és gépkocsi behajtók figyelembe vételével.

162

11

2. SZÁMÚ Melléklet

A Hungária Krt. - Stróbl Alajos utca- Százados út és Hős utca által határolt 38874 hrsz.-ú fejlesztési terület

Településrendezési Szerződéshez

a fejlesztési telekkel határos egyes útszakaszokhoz tartozó felújítási munkálatok leírása

1 Stróbl Alajos utca

1. meglévő járda burkolat és alépfémény elbontása, hulladék elszállításával,
2. Zúzott kavics ágyazat készítése térkő burkolat alá,
3. Semmelrock UMBRIANO gránitszürke térkő burkolat készítése,
4. *Utcasarkoknál járdaburkolatba taktilis kövek beépítése, szegélykő süllyesztése mozgáskorlátozott forgalom részére*
5. Meglévő úttest és járda közötti zöldfelület újrafüvesítése szegélykorrekcióval,
6. új NA 100 vízbekötés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
7. 4 db új NA 300 KG csatorna bekötés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
8. 1db gépkocsi kihajtó készítése, piros színű térkő burkolattal, az utca találkozásánál íves szegély korrekcióval,

2 Százados út

1. meglévő járda burkolat és alépfémény elbontása, hulladék elszállításával,
2. Zúzott kavics ágyazat készítése térkő burkolat alá,
3. Semmelrock UMBRIANO gránitszürke térkő burkolat készítése,
4. *Utcasarkoknál járda süllyesztése mozgáskorlátozott forgalom részére,*
5. Meglévő úttest és járda közötti zöldfelület újrafüvesítése szegélykorrekcióval,
6. új NA 100 vízbekötés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
7. új 1 db ALTALAJ tűzcsap telepítés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
8. 1db gépkocsi kihajtó készítése, piros színű térkő burkolattal, az utca találkozásánál íves szegély korrekcióval

3 Hős utca

1. meglévő járda burkolat és alépfémény elbontása, hulladék elszállításával,
2. Zúzott kavics ágyazat készítése térkő burkolat alá,
3. Semmelrock UMBRIANO gránitszürke térkő burkolat készítése,
4. *Utcasarkoknál járda süllyesztése mozgáskorlátozott forgalom részére,*
5. Meglévő úttest és járda közötti zöldfelület újrafüvesítése szegélykorrekcióval,
6. új NA 100 vízbekötés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
7. új 1 db ALTALAJ tűzcsap telepítés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
8. új 1 db NA 300 KG csatorna bekötés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,
9. új NA 500 KG csatorna építése, az építés helyén az útburkolat helyreállítása,
10. 2db gépkocsi kihajtó készítése, piros színű térkő burkolattal, az utca találkozásánál íves szegély korrekcióval

1/12
12

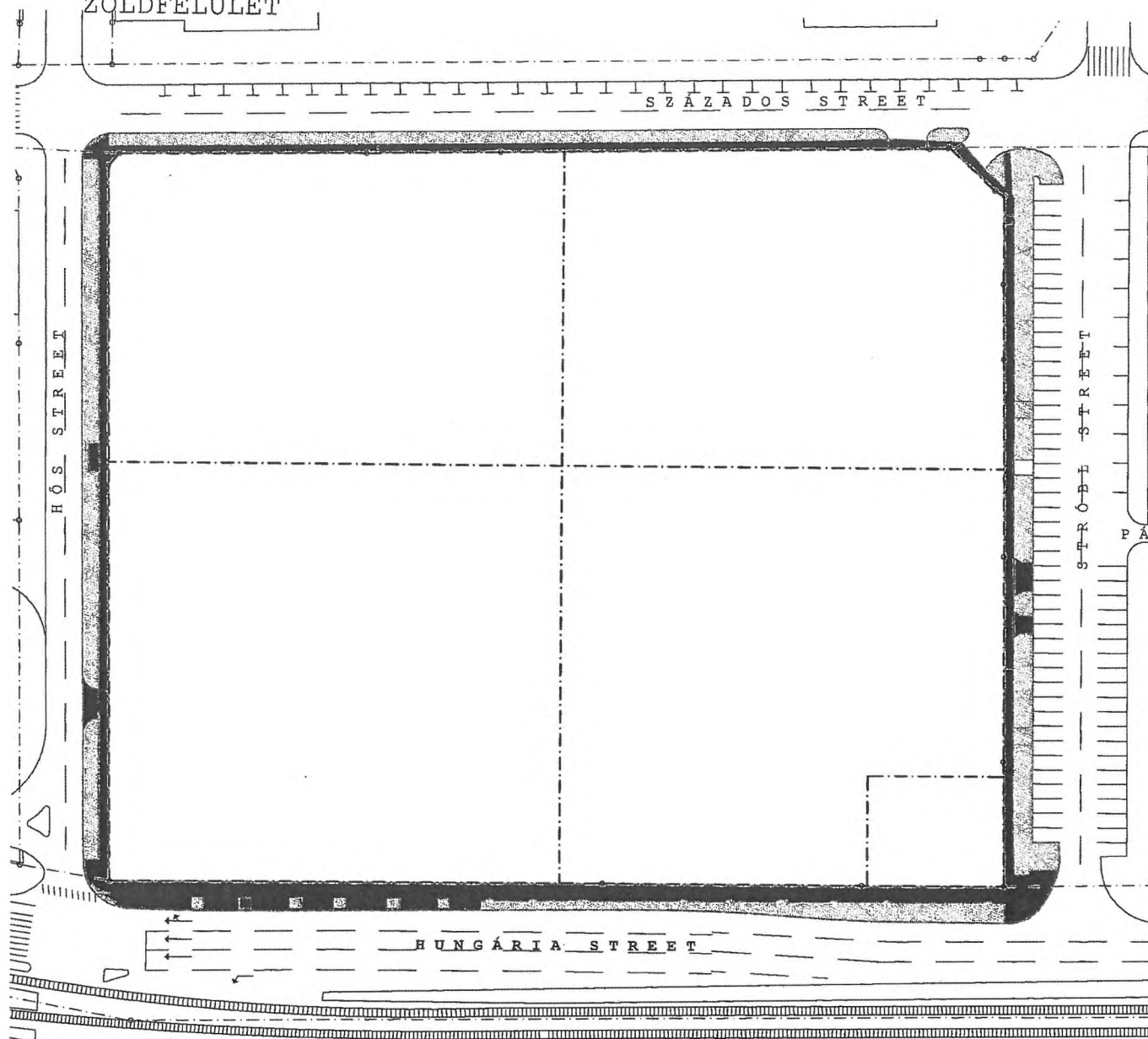
4 Hungária Krt.

1. meglévő járda burkolat és alépítmény elbontása, hulladék elszállításával,
2. Zúzott kavics ágyazat készítése térkő burkolat alá,
3. Semmelrock UMBRIANO gránitszürke térkő burkolat készítése,
4. Utcasarkoknál járda süllyesztése mozgáskorlátozott forgalom részére,
5. Meglévő úttest és járda közötti zöldfelület újrafüvesítése,
6. új 1 db ALTALAJ tűzcsap telepítés, a bekötés helyén az útburkolat helyreállítása,

KK



3. SZÁMÚ MELLÉKLET
HUNGÁRIA KÖRÚT 30. TÖMB BEÉPÍTÉS MEGLÉVŐ JÁRDA ÉS
ZÖLDFELÜLET



JÁRDAFELÜLET 1.343 m²
ZÖLDFELÜLET 1.277 m²

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

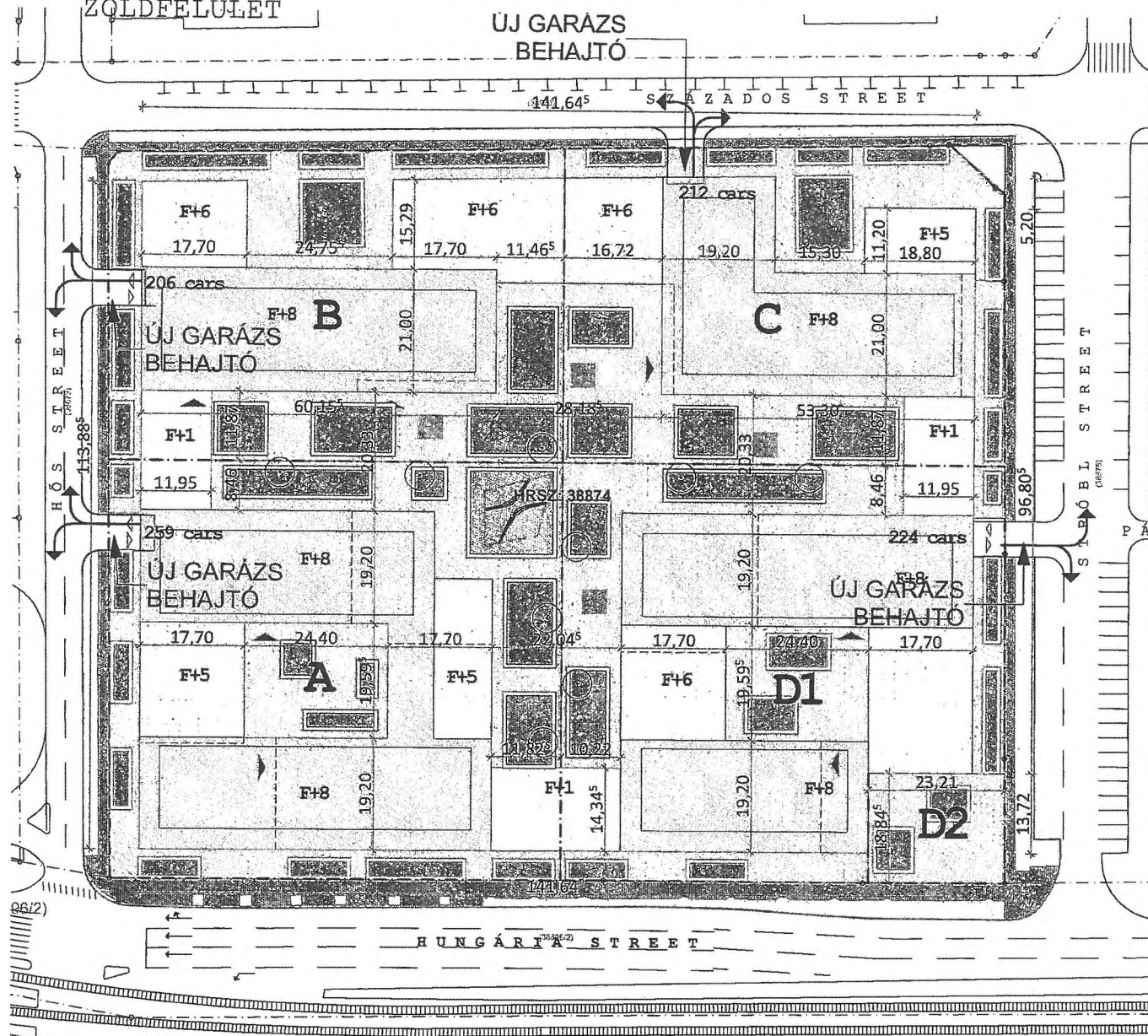
HELYSZÍNRAJZ M 1:1000

A tárgyi telekkel határos járda felületek aszfalt burkolata bontásra kerül, azt teljes felületen térburkolat váltja ki. A meglévő járda melletti zöldfelület felújításra kerül, szükség szerinti fapótlásokkal, a tűzoltó felvonulási területek és gépkocsi behajtók figyelembe vételével.

12/14
14

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

HUNGÁRIA KÖRÚT 30. TÖMB BEÉPÍTÉS TERVEZETT JÁRDA ÉS ZÖLDFELÜLET



JÁRDAFELÜLET 1.343 m²
ZÖLDFELÜLET 1.277 m²

TERVEZETT ÁLLAPOT

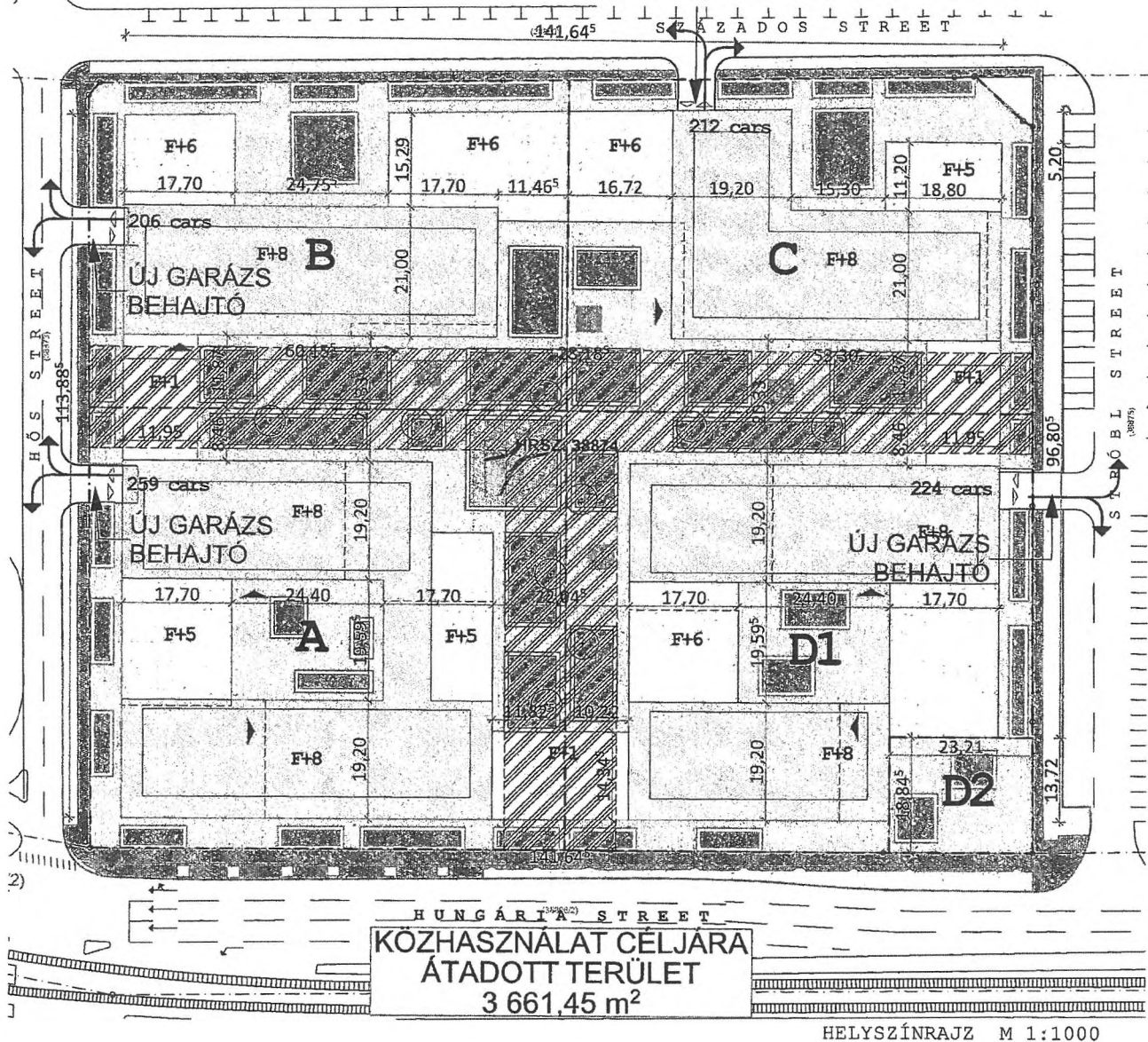
HELYSZÍNRAJZ M 1:1000

A tárgyi telekkel határos járda felületek aszfalt burkolata bontásra kerül, azt teljes felületen térburkolat váltja ki. A meglévő járda melletti zöldfelület felújításra kerül, szükség szerinti fapótlásokkal, a tűzoltó felvonulási területek és gépkocsi behajtók figyelembe vételével.

Handwritten signature and date:
15

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

HUNGÁRIA KÖRÚT 30. TÖMB BEÉPÍTÉS KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADOTT TERÜLET



- közhasználat céljára átadott terület a fenti rajzon látható dimenziókban
- egységes tájépítészeti koncepció
- térkő burkolat
- megvilágosítási előírásoknak megfelelő kerti lámpák
- zöld felület
- szemét tárolók
- leülésre alkalmas tájépítészeti megoldások

16

TERVEZŐ ÉS FŐVÁLLALKOZÓ KFT.

GTF

1131 BUDAPEST ROKOLYA U. 1-13

TEL: 349-17-40 FAX: 412-10-02

e-mail: info@gtfkft.hu

Budapest VIII. ker. Hős utca – Százados út, „H30” Irodaház építése miatt, közvilágítási hálózat rendezése

Budapest VIII. ker. Hungária krt. – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt területen épül a „H30” Irodaház (38874 Hrsz.). A Hős utcában található légvezetékes közvilágítási hálózat az irodaház tűzoltó felvonulási területének útban van, ezért a meglévő közvilágítási hálózatot földkábelesre át kell építeni. A Százados utcában régi faoszlopos közvilágítási hálózat üzeme, mely műszaki és esztétikai szempontok alapján nem felel meg egy új modern irodaház környezetéhez.

A közvilágítási hálózat átépítésének főbb pontjai.

- A Százados utca és Tisztes utca sarkán található a Budapest Dísz- és Közvilágítás Kft. (továbbiakban BDK.) közvilágítási elosztószekrénye (Azonosítója: K-2085-1). A tervezett átépítéshez az új közvilágítási földkábel innen fog indulni. Típusa: NYCWY 4x16/16mm² 0,6/1kV (Cu).
- A Hős utca (38873 Hrsz.) páros oldalán, valamint a Százados út (38860 Hrsz.) páros oldalán új kör keresztmetszetű kúpos acéloszlopokat (talplemezes) kell telepíteni. Az új oszlopok megfelelő típusú alapvasalatra kell rögzíteni. Az oszlopok kiosztása és darabszáma a fénytechnikai méretezés, valamint a BDK által meghatározott műszaki és üzemeltetési feltételek alapján kerül kiosztásra.
- Az oszlopokra a BDK Kft. által megadott irányelvek, valamint az érvényben lévő szabványoknak megfelelő világítástechnikai paraméterek figyelembe vételével egyágú acélkarokat kell felszerelni.
- Az acélkarokra kerülnek elhelyezésre az új lámpatestek valamint a fényforrások.

1/2

17

NYILATKOZAT	STATEMENT
Alulírott, Laurent Collier (szül.: 1972.10.07., a.n.: Andréa Geulette, lakcím: BE 1410 Waterloo, Chemin de Ransbeek. 4a., szem.ig.sz.: 592- 6458369-93) ezúton nyilatkozom, hogy a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Hungária Greens Kft. közötti Településrendezési szerződés tartalmát megismertem és mint akaratommal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtam alá. La Hulpe, 2017. December <u>15</u>	Undersigned, Laurent Collier (date of birth.: 01.10. 1972, mother's name.: Andréa Geulette, address: BE 1410 Waterloo, Chemin de Ransbeek. 4a., ID.: 592-6458369-93) hereby confirm that I have understood the content of the Plot Development Contract concluded between The Municipality of District 8 of Budapest and Hungária Greens Kft. And I give my consent to this Contract, by hereby approving and affixing my proper signature to it. La Hulpe, <u>15</u> December 2017
 Laurent Collier	

Önszámszám:.....

lkt. szám:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

(a „**Módosítás**”) amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

törzskönyvi azonosító: 735715

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

adószám: 15735715-2-42

törzskönyvi nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár

képviselésében: Pikó András polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat****Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84.

cégjegyzékszám: 01-09-302530

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

adószám: 26111863-2-41

képviselésében: Laurent Collier és Schömer Norbert ügyvezetők

a továbbiakban: **Beruházó**

(az Önkormányzat és a Beruházó együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Előzmények

- 1.1. Beruházó 1/1-1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képezik a Budapest belterület 38874/1, 38874/2, 38874/3 és 38874/4 hrsz. alatt felvett ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**), amelyek a természetben a Budapest, VIII. kerület, Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömböt képezik.
- 1.2. A Felek 2018. január 17. napján az Ingatlanok tekintetében településrendezési szerződést kötöttek egymással (a továbbiakban: **Településrendezési Szerződés**).
- 1.3. A jelen Módosításban nagy kezdőbetűvel jelölt kifejezések jelentése ellenkező rendelkezés hiányában megegyezik a Településrendezési Szerződésben foglalt jelentéssel.
- 1.4. Tekintettel arra, hogy a Beruházó a Településrendezési Szerződésben meghatározott Fejlesztés helyett egy másik fejlesztést kíván megvalósítani az Ingatlanokon és az Önkormányzat kész az alább definiált JÓKÉSZ-t a Beruházás megvalósítása érdekében módosítani, a Felek az alábbiak szerint közös akarattal módosítani kívánják a Településrendezési Szerződést.
- 1.5. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó a Településrendezési Szerződésben meghatározott Fejlesztéssel szemben az Ingatlanokon saját fejlesztésében kívánja megvalósítani az 1. számú mellékletként csatolt telepítési tanulmányterv szerinti beruházást (a továbbiakban: **Beruházás**).
- 1.6. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a jelen Módosítás alapján megvalósuló funkcióváltást támogatja, mivel a vegyes funkciójú fejlesztés aktívabb, funkcionálisan diverzifikált városi szövetet fog eredményezni, ami még jobban elősegíti a Százados-negyed fiatal családok befogadását célzó, illetve erősítő fejlődését, mint az eredeti Településrendezési Szerződésben meghatározott irodahasznosítási mono-funkció. Felek megállapítják, hogy a vegyes funkcióhoz kapcsolódó időben jobban elosztott épülethasználat és a korábban tervezettnél kevesebb újonnan létesítendő parkoló miatt, a vegyes használat a környező utcák forgalomterhelését kedvezőbbé teszi az irodai mono-funkcióhoz képest.

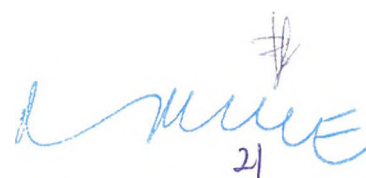


- 1.7. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros területére vonatkozó hatályos kerületi építési szabályzat (45/2023. [XII. 14.] sz. Önk. rendelet) (továbbiakban: **JÓKÉSZ / Szabályzat**) azonban az Ingatlanokat **Vi-1/Sz-1** jelű építési övezetbe sorolja, amely jelenleg nem engedi meg az övezetben a lakórendeltetés létesítését, így a tervezett Beruházás megvalósításához a JÓKÉSZ módosítása szükséges.
- 1.8. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 68/2025. (III.27.) számú KT. határozatával döntött a Budapest, VIII. kerület, Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén tervezett Beruházás kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a tanulmányterv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények megválaszolásáról, és ezzel egyidejűleg a JÓKÉSZ módosítás megindításáról.
- 1.9. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 68/2025. (III.27.) számú KT. határozatával döntött arról, hogy a Budapest, VIII. kerület, Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén tervezett Beruházás kapcsán a meglévő Településrendezési Szerződést módosító szerződést kíván kötni a Beruházóval, mint az ingatlanon beruházni szándékozóval az alábbi szabályok figyelembevételével.
- 1.10. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.
- 1.11. A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) és c) pontja alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a beruházó általi átvállalása, amelyek a beruházásnak előfeltételei vagy következményei, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelne és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- 1.12. A Méptv. 92. § (5) bekezdés meghatározza, hogy az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.
- 1.13. A Méptv. 92. § (6) bekezdésének megfelelően szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési, vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzője az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. § 25. pontjában megjelöltek szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti, a JÓKÉSZ módosításának hatályba lépést követő 30 napon belül. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

2. Módosítás tárgya

- 2.1. A jelen Módosítás 1.5 pontjában meghatározott Beruházás megvalósítása érdekében a jelen Módosítás 1.7 pontjában meghatározott Szabályzat módosításához szükséges tervezési feladatok megvalósítása érdekében az Önkormányzat és a Beruházó a Méptv. 92. §-a szerint a Településrendezési Szerződést módosítják az alábbiak szerint:
- 2.1.1. Az Önkormányzat köteles a hatályos JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást a Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén tervezett

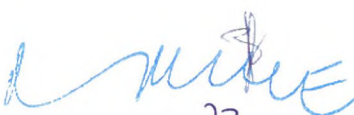
Ikt. szám:


21

Beruházás kapcsán jelen szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt települési tanulmánytervben foglaltak szerint legkésőbb 2025. szeptember 30. napjáig lefolytatni azzal, hogy a legmagasabb szintterületi mutató és a megengedett legnagyobb párkánymagasság, a jelenlegi szabályozáshoz képest nem kerül csökkentésre függetlenül attól, hogy a tanulmánytervben bemutatott beépítési koncepció kisebb szintterület eredményez. Ugyanakkor a Beruházó vállalja, hogy nem épít olyan épületet, amelynek a Százados útra néző homlokzata a tanulmánytervben meghatározott párkánymagasságot meghaladná, függetlenül attól, hogy a JOKÉSZ szabályai ezt esetleg megengednék.

- 2.1.2. A JÓKÉSZ módosítás településtervezési költségeit Beruházó finanszírozza a 3.6. és 3.7. pontok szerint megkötendő szerződés alapján.
- 2.1.3. A Beruházó az eredeti Településrendezési Szerződésben vállalt egyes kötelezettségeit (így például egyes infrastrukturális beruházásokat) már teljesítette, illetve az eredeti Településrendezési Szerződésben meghatározott további kötelezettségek megszűntnek minősülnek és a Beruházót a Beruházással kapcsolatban az eredeti Településrendezési Szerződésben vállalt kötelezettségek közül kizárólag a jelen Módosítás 2. számú mellékletében meghatározott kötelezettségek terhelik.
- 2.1.4. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy C és D tömbben épülő épületek használatbavételi engedélyeinek kiadását követő 6. hónap végéig a C és D tömbök körüli közterületeket (járdák és zöldfelületek) a i járdákat saját költségére kiépíti. Ezen felül a Stróbl Alajos utca projekt felőli oldalán, a jelenlegi parkolósáv területén 600 m² területű környezetrendezést hajt végre az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett tartalommal a környéken újonnan beépítésre kerülő részek közforgalom számára megnyitott területeinek átalagos színvonalának megfelelően. Beruházó a Stróbl Alajos utca és Százados út csomópontjának átépítésével kapcsolatban az Önkormányzat költségeit összesen bruttó 30.000.000 Ft erejéig megtéríti, a költségek megfelelő igazolása esetén. A Stróbl Alajos utcán a megállapodott zöldítés és a parkolás átszervezése következtében megszüntetésre kerülő parkolóhelyek tekintetében az Önkormányzat mentesíti a Beruházót minden felelősség alól. A Felek kijelentik, hogy a Beruházó kizárólag a Beruházással szorosan kapcsolatos infrastrukturális fejlesztések megvalósítását vállalja. Az infrastrukturális fejlesztések megvalósítását az Önkormányzat sem, mint termékértékesítést, sem, mint szolgáltatást nem rendeli meg, azokat Beruházó a tulajdonát képező Ingatlanokkal szoros kapcsolatban lévő közterületeken, a saját beruházásának elősegítése érdekében valósítja meg. Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonában álló közterületekre a jelen Módosításban meghatározott infrastrukturális fejlesztések esetleges engedélyeztetéséhez és megvalósításához szükséges tulajdonosi, illetőleg kezelői nyilatkozatokat megadja és az érintett területet munkavégzés céljából a Beruházó felhívásától számított 30 (harminc) napon belül átadja. Az Önkormányzat vállalja, hogy az infrastrukturális fejlesztés készre jelentését követően 30 napon belül lefolytatja az átadás-átvételi eljárást és megfelelő teljesítés esetén térítésmentesen átveszi a jelen Módosításban meghatározott azon területek üzemeltetését és gondozását, amelyeket a Beruházó közterületen valósított meg. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a jelen pontban meghatározott Beruházói kötelezettségek teljesítését a Beruházó nem köteles megkezdeni mindaddig, amíg a telepítési tanulmánytervben meghatározott Beruházásra vonatkozó végleges építési engedély(ek) alapján a kivitelezési munkák nem kezdődtek el.
- 2.1.5. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokon megvalósítandó Beruházás keretében felépítendő értékesítendő társasházi lakásokat magába foglaló lakóépületben – az épültre vonatkozó végleges használatbavételi engedély kiadását és a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően - egy legalább 300 m² területű üzlethelyiség albetét ingatlan tulajdonjogát ingyenesen át fogja ruházni (shell & core állapotban) az

Ikt. szám:

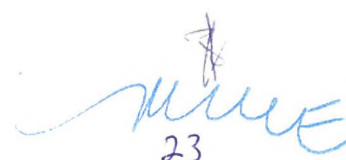

22

Önkormányzat részére az Önkormányzattal megkötendő szerződés alapján, annak érdekében, hogy az adott ingatlanban az Önkormányzat bölcsődét alakítson ki, illetve közösségi teret üzemeltessen, vagy abban orvosi rendelőt üzemeltessen saját költségén.

3. Felek jogai és kötelezettségei

- 3.1. Beruházó kijelenti, hogy jelen Módosítás szerinti kezdeményezése a saját érdekét képezi. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Módosítás megkötése az Önkormányzat érdekeivel nem ellentétes.
- 3.2. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó finanszírozásában Beruházás megvalósítása érdekében, az ahhoz szükséges településrendezési terv kidolgozását lefolytatja a Korm. rendelet VIII. fejezetében foglaltak szerint. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházást támogatja és a jelen Módosításban foglalt együttműködés keretében a Beruházással ellentétes vagy azt hátrányosan befolyásoló vagy ellehetetlenítő intézkedést nem tesz.
- 3.3. Önkormányzat kijelenti, hogy a településrendezési eljárás a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján a 68. § (2) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik.
- 3.4. Önkormányzat kijelenti, hogy a településrendezési terv véleményezési eljárása során a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodik a településrendezési terven végrehajtandó változások átvezetéséről. A véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel folytán az indokolt intézkedéseket megteszi, a változás miatt esetlegesen megismétlendő véleményezési eljárást lefolytatja. Amennyiben a Beruházó által tervezett Beruházás kapcsán lényeges változtatás válik szükségessé, vagy járulékos beruházási igény merül fel, úgy a Településrendezési Szerződést és a jelen Módosításban foglaltakat a Felek módosítják.
- 3.5. Beruházó a 2.1.2. pont alapján a módosítási tervdokumentáció elkészítésével kapcsolatos költségek viselésére köteles.
- 3.6. Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelen Módosítás tárgyát képező településrendezési céloknak megfelelő döntések meghozatala az Önkormányzat Képviselő-testületének kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- 3.7. Felek vállalják, hogy a jelen Módosítás által módosított Településrendezési Szerződés hatálya alatt a Módosítás tárgyával kapcsolatos valamennyi információt, a véleményezési eljárás során beérkező valamennyi véleményt egymással haladéktalanul megismertetik, egymással szakmai konzultációkat tartanak.
- 3.8. Beruházó jelen szerződés aláírásával lemond arról, hogy a JÓKÉSZ jelen Módosítás aláírásakor hatályos rendelkezéseivel összefüggésben bármilyen kárigényt érvényesítsen az Önkormányzattal szemben.
- 3.9. Beruházó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlanokat (illetve azok közül bármelyiket) a jelen Módosításban meghatározott, az adott ingatlant érintő kötelezettségvállalás teljesítését megelőzően elidegeníti, akkor a Településrendezési Szerződés és jelen Módosítás fennállásáról az új tulajdonost írásban értesíti, azzal, hogy az elidegenítésre vonatkozó megállapodásnak ki kell terjednie arra, hogy a Településrendezési Szerződésben és a jelen Módosításban meghatározott, az adott ingatlan tekintetében a Beruházót érintő kötelezettségek az ingatlan(ok) új tulajdonosát fogják terhelni és az új tulajdonos a Településrendezési Szerződésben és a jelen Módosításban az adott ingatlanok tekintetében a Beruházó helyébe lép, amely Ptk. szerinti szerződésátruházáshoz, illetve jog- és kötelezettségátruházáshoz az Önkormányzat jelen Módosítás aláírásával előzetesen hozzájárul. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházó tekintetében bekövetkezett bármely társasági átalakulás következtében az Ingatlanok bármelyike tekintetében a Beruházó jogutódja válik tulajdonossá,

.....
Ikt. szám:


23

az adott új tulajdonos automatikusan, további jogcselekmény nélkül belép a Településrendezési Szerződésbe és annak jelen Módosításába az adott ingatlan tekintetében jogutódként.

- 3.10. Beruházó jogosult a Településrendezési Szerződést (a jelen Módosításban foglaltakkal együtt) azonnali hatállyal felmondani, amennyiben (i) az Ingatlan(ok)ra vonatkozó hatályos JÓKÉSZ a Beruházásra vonatkozó végleges építési engedélyek vagy a használatbavételi engedélyek kiadását megelőzően a Beruházó tulajdonában álló Ingatlanok tekintetében kedvezőtlenül érdemben (funkció, szintterületi mutató, beépítési százalék, párkánymagasság, zöldfelület) megváltozik, vagy (ii) a JÓKÉSZ jelen Módosításban foglaltak szerinti módosítására 2025. szeptember 30-ig nem kerül sor. Beruházó felmondása esetén a Felek a jelen Módosítás alapján a Beruházónál felmerült költségek és károk tekintetében elszámolnak, és ezen költségeket és károkat az Önkormányzat megtéríti a Beruházónak.
- 3.11. A rendes felmondás lehetőségét a Felek kizárják.

4. A jelen szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek

Önkormányzat részéről: Barta Ferenc főépítész
telefon: 06-1-45-92-157
email: foepitesz@jozsefvaros.hu

Beruházó részéről: Schömer Norbert és Oláh Attila
email: schomer@atenor.eu és olah@atenor.eu

Felek a kapcsolattartó személyének megváltozását haladéktalanul kötelesek egymással írásban közölni.

5. Egyéb rendelkezések

- 5.1. 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. § (1/a) bekezdésének megfelelően akként nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő átlátható szervezetnek minősül. Beruházó a fenti nyilatkozatában foglaltak változása esetén ennek tényéről haladéktalanul köteles az önkormányzatot tájékoztatni.
- 5.2. A Településrendezési Szerződés jelen Módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felek kijelentik, hogy jelen Módosítást közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal egyezőt hat (6) példányban aláírnak.

A Módosítás törzsszövege 5 számozott lapból áll, és 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyből szerződő feleket 3-3 eredeti példány illeti meg.

Jelen Módosítás az utoljára aláíró szerződő fél aláírásának napjával lép hatályba, rendelkezései attól a naptól fogva kötelezően alkalmazandók.

A Módosítás elválaszthatatlan részét képezi az 1. sz. és a 2. sz. melléklet.

Ikt. szám:


24

1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv

2. sz. melléklet: A Beruházó által vállalt infrastrukturális fejlesztések

Budapest, 2025. ...

Budapest, 2025. ...



Pikó András
 polgármester
Budapest Főváros
VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat



Laurent Collier és Schömer Norbert
 ügyvezetők
Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társaság

Hungária Greens Kft.

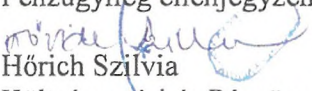
1034 Budapest, Bécsi út 68-84.
 Adószám: 26111863-2-41

Jogi szempontból ellenőrizte:


 dr. Urbán Kristóf
 Jogi iroda
 irodavezető

2025 APR 10.

Pénzügyileg ellenjegyzem: pénzügyi fedezetet nem igényel


 Hőrich Szilvia

2025 APR 15

Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője, gazdasági vezető

Ikt. szám:


 25

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

törzskönyvi azonosító: 735715

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

adószám: 15735715-2-42

törzskönyvi nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár

képviselőjében: Pikó András polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84.

cégjegyzékszám: 01-09-302530

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

adószám: 26111863-2-41

képviselőjében: Alexander Christian E. Hodac és Schömer Norbert ügyvezetők

a továbbiakban: **Beruházó**

(az Önkormányzat és a Beruházó együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Előzmények

- 1.1. Beruházó 1/1-1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képezik a Budapest belterület 38874/1, 38874/2, 38874/3 és 38874/4 hrsz. alatt felvett ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**), amelyek a természetben a Budapest, VIII. kerület, Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömböt képezik.
- 1.2. A Felek 2018. január 17. napján az Ingatlanok tekintetében településrendezési szerződést (a továbbiakban: Településrendezési Szerződés) kötöttek egymással. A szerződést a Felek 2025. április 16-án módosították (a 26/176-13/2025. iktatószámú településrendezési szerződés 1. számú módosítás elnevezésű megállapodással (a továbbiakban: **1. számú módosítás**)).

2. Módosítás tárgya

- 2.1. Az 1. számú módosítás 2.1.1. pontja az alábbiak szerint módosul:

„2.1.1. Az Önkormányzat köteles a hatályos JÓKÉSZ módosítására vonatkozó eljárást a Hungária körút – Hős utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén tervezett Beruházás kapcsán jelen szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt települési tanulmánytervben foglaltak szerint lefolytatni azzal, hogy a legmagasabb szintterületi mutató és a megengedett legnagyobb párkánymagasság, a jelenlegi szabályozáshoz képest nem kerül csökkentésre függetlenül attól, hogy a tanulmánytervben bemutatott beépítési koncepció kisebb szintterületet eredményez. Beruházó vállalja, hogy nem épít olyan épületet, amelynek a Százados útra néző homlokzata a tanulmánytervben meghatározott párkánymagasságot meghaladná, függetlenül attól, hogy a JÓKÉSZ szabályai ezt esetleg megengednék. Az eljárás lefolytatásának végén az illetékes Állami Főépítész Iroda által kiadott záró szakmai vélemény kézhezvételétől számított két hónapon belül, de legkésőbb 2026. február 28-án a tervmódosításra vonatkozó javaslatnak megfelelő JÓKÉSZ módosítás elfogadásáról dönt a Képviselő-testület”

2.2 A Településrendezési szerződés és az 1. sz módosítás többi pontja változatlan marad.

Felek kijelentik, hogy jelen Módosítást közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal egyezőt hat (6) példányban aláírnak.

A Módosítás törzsszövege 3 számozott lapból áll, és 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyből szerződő feleket 3-3 eredeti példány illeti meg.

Jelen Módosítás az utoljára aláíró szerződő fél aláírásának napjával lép hatályba, rendelkezései attól a naptól fogva kötelezően alkalmazandók.

Budapest, 2025. ...

Budapest, 2025. ...

.....
Pikó András
 polgármester
Budapest Főváros
VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat

.....
Alexander Christian E Hodac és Schőmer Norbert
 ügyvezetők
Hungária Greens Korlátolt Felelősségű Társaság

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Urbán Kristóf
 Jogi iroda
 irodavezető

Pénzügyi ellenjegyzés: pénzügyi fedezetet nem igényel

Lévai Tamás
 Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője, gazdasági vezető

.....
 Ikt. szám:

