

**Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat
Építésügyi és Környezetvédelmi Főosztály**

10/465/36/2009.

Budapest,2009 JÚN 18.....

Tárgy: Javaslat a Budapest X. ker. Somfa u. –
Ceglédi út – Balkán u. kereszteződésében
körforgalmú út kiépítésére vonatkozó
megállapodás-tervezet módosítására

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

A Budapest X. kerület Somfa u. – Ceglédi út – Balkán u. körforgalmi csomópont kialakításával kapcsolatban a Képviselő-testület 339/2009. (III.19) sz. határozatában arról döntött, hogy felhatalmazza a polgármestert az OTP Ingatlan Zrt.-vel és a Terasz Park Kft.-vel a Budapest X. ker., Somfa u. – Ceglédi út – Balkán u. kereszteződésében körforgalmú út kiépítésére vonatkozó módosított megállapodás aláírására azzal, hogy a közbeszerzési pályázat kiírásánál a bekerülési költség maximumát 79,5 M Ft-ban határozza meg.

A megállapodás aláírása akadályba ütközik, mivel az OTP Ingatlan Zrt. sem vállalja a bankgarancia nyújtását, hanem a Terasz Park Kft.-vel azonos feltételek mellett – bármiféle biztosíték nyújtása nélkül, de a közbeszerzési eljárásban történő eredményhirdetést megelőző fizetési kötelezettség mellett - kíván szerződést kötni. Ebben az esetben az eredményhirdetésre azután kerülne sor, hogy mind a Terasz Park Kft, mind az OTP Ingatlan Zrt. a reá eső költségreszt maradéktalanul az Önkormányzat rendelkezésére bocsátotta. Amennyiben a finanszírozók bármelyike a fizetési kötelezettségének nem tenne eleget, úgy az Önkormányzat a közbeszerzési eljárást a Kbt. 92.§ c.) pontja alapján, mivel „egyik ajánlattevő sem vagy az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő sem tett – az ajánlatkérő rendelkezésére álló anyagi fedezet mértékére tekintettel – megfelelő ajánlatot” eredménytelenné nyilvánítja.

Továbbá felmerült a várható jogszabályváltozásra tekintettel, hogy az ÁFA összege nem 20% lesz a fizetés esedékességének időpontjában, hanem 25%. Így korrigálni szükséges a szerződés érintett részeit. Tekintettel arra, hogy a finanszírozók ragaszkodnak az eddigi bruttó összegek megtartásához, nem vállalnak további anyagi terheket, az 5%-os ÁFA emelés bele kell férjen az eredetileg meghatározott bruttó összegek keretei közé. Ez az eddigi tapasztalatok alapján várhatóan nem okoz problémát. A szerződés szövegébe ennek megfelelően a „mindenkor hatályos adójogi jogszabályok szerinti ÁFA tartalom” szövegrész kerül beiktatásra.

HATÁROZATI JAVASLAT:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 339/2009. (III.19) sz. határozatát kiegészíti akként, hogy az OTP Ingatlan Zrt.-vel és a Terasz Park Kft.-vel a Budapest X. ker. Somfa u. – Ceglédi út – Balkán u. kereszteződésében körforgalmú út kiépítésére vonatkozó megállapodás tekintetében az OTP Ingatlan Zrt. részéről történő biztosíték nyújtásától is eltekint.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

Szász Csaba alpolgármester

Előkészítésért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Bánhegyiné Binder Zsuzsa

Dr. Korpai Anita osztályvezetők

B u d a p e s t, 2009. május 22.


Bánhegyiné Binder Zsuzsa
osztályvezető

Törvényességi szempontból látta:


dr. Neszteli István
j e g y z ő

Bánhegyiné Binder Zsuzsa

Feladó: "Pethes Olga" <opethes@otpingatlan.hu>
Címzett: <banhegyi@kobanya.hu>
Elküldve: 2009. május 25. 13:44
Tárgy: FW: körforgalom

Kedves Zsuzsa!

Telefonon történt megbeszélésünk alapján ezúton írásban is szeretném rögzíteni, hogy az OTP Ingatlan Zrt a somfa utcai körforgalom kiépítésére vonatkozó három oldalú megállapodás pénzügyi feltételeit azonos kondíciókkal tudja csak elfogadni, mint a Terasz Park Kft.

Azaz a költségek ránk eső részét végleges pénzeszközátadás címén átutaljuk az Önkormányzat részére az közbeszerzési eljárásban történő eredményhirdetést megelőzően, az Önkormányzat erre vonatkozó írásbeli fizetési felszólításának kézhezvételét követő 8 munkanapon belül.

Kérem a fentiek szíves elfogadását és a megállapodás ilyen irányú módosítását.

Tisztelettel:

Pethes Olga
előkészítési igazgató

OTP Ingatlan Zrt.
Ingatlanfejlesztési Üzletág
1066 Budapest, Mozsár u 8.

Tel: +36 1 373-3936
Fax: +36 1 428-0116

2009.05.25.

Megállapodás körforgalmú út kiépítéséről

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat, képviselője Verbai Lajos polgármester** (1102 Budapest, Szent László tér 29., statisztikai számjele: 841132101, bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15510000) - továbbiakban: Önkormányzat -,

másrészről az **OTP Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Vagyonkezelő Zártkörű Részvénytársaság** (székhely: 1066 Budapest, Mozsár u. 8., cégjegyzékszám: 01-10-041554, statisztikai számjel: 10495122-6810-114-01) - továbbiakban OTP Ingatlan Zrt.-,

harmadrészről a **Terasz Park Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1052 Budapest, Váci u. 12. 2. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-703474, statisztikai számjel: 12788219-7012-113-01, adószám: 12788219-2-41) - továbbiakban: Terasz Park Kft.- a mai napon az alábbi feltételekkel:

- 1./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az OTP Ingatlan Zrt. a tulajdonában lévő a Budapest 38326/6 hrsz. alatt felvett, valamint az OTP Ingatlan Zrt. 100 %-os tulajdonában lévő Projekt 2003 Kft. a Budapest 38326/7 hrsz. alatt felvett építési telekingatlanokon lakóépületet valósít meg.
A szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a Terasz Park Kft. a Bp. X. ker. Gém u. - Zágrábi u. - Ceglédi út - Somfa köz által határolt (38315/114, 38315/115, 38315/116, és 38315/30 hrsz.) területen lakóépületeket kíván megvalósítani.
A jelen pontban meghatározott ingatlanokon megépítésre kerülő lakóingatlanok kialakítása következtében megnövekedő forgalomra tekintettel a Terasz Park Kft. és az OTP Ingatlan Zrt. részt vesz a jelen szerződés tárgyát képező körforgalmi csomópont kialakításában.
- 2./ A szerződő felek megállapítják, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanfejlesztéshez az Önkormányzat Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 219/2007. (X. 09.) sz. határozata a Bp., X. ker. Balkán u. – Ceglédi u. – Somfa u. kereszteződésében meglévő csomópont korszerűsítését írja elő körforgalmi csomópont kiépítésével. A körforgalmi csomópont kiépítése az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületként nyilvántartott a Bp. X. ker. 38330, 38336, 38315/23, 38315/31 hrsz. alatt felvett ingatlanokat, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alatt álló, T-83683 ttsz.-ú Változási vázrajz szerint folyamatban lévő telekalakítás eredményeként kialakuló 38315/117 hrsz.-ú ingatlant érinti.
- 3./ A szerződő felek megállapítják, hogy érdekükben áll a hivatkozott csomópont korszerűsítése, a körforgalmi csomópont kiépítése. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a körforgalmi csomópontot az Önkormányzat építteti ki, (az útpálya csapadékvíz elvezetésével, a szükséges közvilágítással, zöldfelület rendezéssel, a körforgalom területe alá eső távközlési közmű kiváltásával együtt) a jelen szerződés 7./ pontjában meghatározott költségeket a Terasz Park Kft., valamint az OTP Ingatlan Zrt. viselik.
- 4./ A szerződő felek a jelen szerződésben határozzák meg a körforgalmi csomópont kiépítésével kapcsolatos feladataikat és kötelezettségeiket.

5./ *A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az OTP Ingatlan Zrt. által a Közlekedés-Unió Infrastruktúra Kft. (1052 Budapest, Bécsi u. 5.) tervezővel kötött tervezési szerződés alapján a körforgalmi csomópont kiépítésére vonatkozó engedélyezési-kiviteli tervdokumentáció elkészült, és az építési engedély iránti kérelmet az OTP Ingatlan Zrt., az út építtetőjeként az illetékes hatósághoz benyújtotta. (Az építési engedélyezési tervdokumentáció a jelen szerződés 1/. sz. melléklete.) Az Önkormányzat a körforgalom kiépítéséhez K/31453/3/ 2008/XII. sz. határozatával közútkezelői, K/44874/2008/III. határozatával szakhatósági, valamint tulajdonosi hozzájárulást adott.*

6./ *Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai:*

- *a jelen szerződés 2./ pontjában hivatkozott telekalakításhoz szükséges valamennyi okirat beszerzése, változási vázrajz elkészíttetése, a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatallal történő záradékoltatása (a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz az Önkormányzat a 36137/2009. számon széljegyzett ingatlanok egyesítése és határrendezése iránti kérelmet nyújtott be),*
- *az Önkormányzat a jogerős építési engedélyt, annak kiadását követően az engedély jogosultjaként az illetékes hatóságnál a nevére iratja,*
- *az Önkormányzat az építtetőként a nevére szóló jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételét követő 40 napon belül a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. tv-ben meghatározott, a körforgalmi csomópont kiépítésére vonatkozó építési beruházás megvalósítására közbeszerzési eljárást ír ki, oly módon, hogy az eredményhirdetés legkésőbb 2009. szeptember 30-ig megtörténik,*
- *eredményes közbeszerzési eljárás esetén a nyertes ajánlattevővel - a Terasz Park Kft-vel és az OTP Ingatlan Zrt-vel a közbeszerzés kiírása előtt egyeztetett tartalmú - vállalkozási szerződést köt, maximum a jelen szerződés 7./pontjában foglaltak szerint meghatározott összegben (átalányáron) az eredményhirdetést követő 9. napon,*
- *a tervdokumentációkban meghatározott műszaki tartalommal maximum a jelen szerződés 7./pontjában foglaltak szerint meghatározott összegű átalányáron a körforgalmi csomópontot a vállalkozási szerződés megkötésétől számított 90 napon belül megépítteti, a műszaki átadás-átvételi eljárást ezen határidő lejártáig megkezdi,*
- *a forgalomba helyezési és a használatbavételi engedélyeket beszerzi*
- *az átadott pénzeszközök felhasználásáról a vonatkozó számla másolatának átadásával az OTP Ingatlan Zrt. és a Terasz Park Kft. felé elszámol.*

7./

a., *A szerződő felek megállapítják, hogy a körforgalmi csomópont a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező engedélyezési tervdokumentációban meghatározott műszaki tartalom szerint várhatóan 75.000.000,- Ft összegért, amely a mindenkor hatályos adójogi jogszabályok szerinti ÁFÁ-t tartalmaz, megvalósítható, mely összeg magában foglalja a körforgalmi csomópont kialakításának valamennyi költségét, beleértve az építési költségeket, a járulékos költségeket, a közbeszerzési eljárást, a forgalomba helyezési eljárást díját stb. (továbbiakban: körforgalmi csomópont kialakításának költsége).*

- b., *A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen pont első bekezdésében meghatározott költségből bruttó 30.000.000,-Ft-ot, azaz Harmincmillió forintot a Terasz Park Kft., míg bruttó 45.000.000,- Ft-ot, azaz Negyvenötmillió forintot az OTP Ingatlan Zrt. visel.*
- c., *A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a közbeszerzési eljárás során tett nyertes ajánlatban meghatározott bruttó vállalkozási díj az első bekezdésben meghatározott összegnél alacsonyabb, a Terasz Park Kft. költségviselő a nyertes ajánlatban meghatározott építési költséget 40 %, míg az OTP Ingatlan Zrt. 60 % arányban viseli. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a nyertesnek javasolt ajánlatban meghatározott összeg magasabb a 7/a pontban meghatározott összegnél, a különbözetet az OTP Ingatlan Zrt. egyenlíti ki, maximum bruttó 4.500.000,- Ft összeg erejéig.*
- d., *A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a költségviselők a körforgalmi csomópont kialakításának költségeit maximum bruttó 79.500.000,- Ft összeg - amely a mindenkor hatályos adójogi jogszabályok szerinti ÁFÁ-t tartalmaz - erejéig vállalják viselni, azzal, hogy a Terasz Park Kft. költségei a 7.b., pontban megjelölt összeget nem haladhatják meg. Amennyiben a nyertesnek javasolt ajánlatban meghatározott összeg ennél magasabb, a szerződő felek egyeztető tárgyalást folytatnak le a jelen szerződés 8./ és 9./ pontjában meghatározott végleges pénzeszközátadás teljesítése, és az eredményhirdetés előtt, a 79.500.000,- Ft, illetve az ezen összeg feletti költség megfizetése érdekében. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményre vezet a 79.500.000,- Ft összeg feletti költségrészt az OTP Ingatlan Zrt. viseli. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a jelen pontban rögzített tárgyalás sikeres lefolytatása után, maximum a jelen pont szerint kialakított összegben hirdeti eredményt, és ezen az összegben, mint átalányáron köti meg a vállalkozási szerződést.*
- e., *A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a vállalkozási szerződést úgy köti meg, hogy az esetlegesen felmerülő pótmunkák ellenértékére a vállalkozási díj fedezetet nyújtson. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a pótmunkákra a vállalkozási díj nem nyújt fedezetet, az Önkormányzat a pótmunkát – a pótmunkák műszaki tartalmának OTP Ingatlan Zrt.-vel történő előzetes egyeztetését követően – azok megkezdése előtt az OTP Ingatlan Zrt.-vel előzetesen egyeztetett egységáron rendeli el. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az esetlegesen elrendelt pótmunkák költségeit az OTP Ingatlan Zrt. viseli, mely költségeket a pótmunkák elvégzését követően felmérési napló alapján, tételes felmérés alapján egyenlíti ki. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az OTP Ingatlan Zrt. és a Terasz Park Kft. nem viseli a többletmunkák költségeit.*
- f., *A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 7./d. pontban hivatkozott költségrész viseléséről nem tudnak megegyezni, vagy bármelyik költségviselő maradéktalanul nem utalja át a rá eső költségrészt, az Önkormányzat a közbeszerzési eljárást eredménytelené nyilvánítja. A közbeszerzési eljárás eredménytelennek nyilvánítása esetén a szerződő felek a 13./ pontban meghatározott eljárást alkalmazzák.*
- 8./ *Az OTP Ingatlan Zrt. kötelezettség vállalásai:*
- a 3./ pontban hivatkozott munkák elvégzéséhez szükséges engedélyezési, kiviteli terv dokumentációkat bruttó 5.250.000,-Ft tervezési díjért elkészítette, engedélyezés céljából az illetékes hatóságnak benyújtotta, a 2./ pontban hivatkozott telekalakítás

ingatlan-nyilvántartáson történt átvezetését igazoló tulajdoni lapmásolat kézhezvételét követően, a jogerős építési engedélyt a körforgalmi csomópont építetőjeként beszerzi, és a kézhezvételt követő 3 napon belül átadja az Önkormányzat részére,

- a körforgalmi csomópont kialakítása költségének a jelen szerződés 7./ pontjában meghatározott reá eső részét végleges pénzeszközátadás címén átutalja az Önkormányzat részére, a jelen szerződés 6./ pontjában meghatározott közbeszerzési eljárás eredményhirdetését megelőzően, az Önkormányzat erre vonatkozó írásbeli fizetési felszólításának kézhezvételét követő 8 munkanapon belül,

9./ A Terasz Park Kft. kötelezettség vállalásai:

- a körforgalmi csomópont kialakítása költségének a jelen szerződés 7./b pontjában meghatározott reá eső részét végleges pénzeszközátadás címén átutalja az Önkormányzat részére a jelen szerződés 6./ pontjában meghatározott közbeszerzési eljárásban történő eredményhirdetést megelőzően, az Önkormányzat erre vonatkozó írásbeli fizetési felszólításának kézhezvételét követő 8 munkanapon belül.

10./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a költségviselők a rájuk eső költségrészt átutalják, de az Önkormányzat a közbeszerzési eljárást bármilyen okból eredménytelennek nyilvánítja vagy a vállalkozási szerződés a jelen szerződés 6./ pontjának negyedik bekezdésében meghatározott határidő lejártáig nem kerül megkötésre, ezen határidők lejártát követő 5 munkanapon belül az Önkormányzat a hivatkozott összegeket visszafizeti a költségviselők számlájára.

11./a Az Önkormányzat a jelen szerződés 7./ pontjában meghatározott kötelezettségvállalásra tekintettel egyetért azzal, hogy a Bp., X. ker. 38326/6 hrsz., valamint 38326/7 hrsz. alatt felvett építési telkeken felépítésre kerülő lakóépületekre végleges használatbavételi engedély adható ki oly módon, hogy a körforgalmi csomópont megépítéséig a jelenlegi forgalmi rend (Fertő utcáról lehetséges a bejutás a Somfa utcára) áll fenn. Az Önkormányzat ezen kötelezettsége nem áll fenn, amennyiben a körforgalmi csomópont megépítése kizárólag az OTP Ingatlan Zrt.-nek felróható okból nem valósul meg.

11./b/ Az Önkormányzat a jelen szerződés 7./ pontjában meghatározott kötelezettségvállalásra tekintettel egyetért azzal, hogy a Terasz Park Kft., mint tulajdonos részére az 1107 Budapest, X. ker. 38315/116 hrsz. alatti Ingatlanon felépítésre kerülő - összesen 183 lakást, 135 belső gépkocsi parkolót, 76 tárolót és 102 m² alapterületű kereskedelmi funkciójú egyéb helyiséget magában foglaló épület vonatkozásában- használatbavételi engedély adható ki oly módon, hogy a körforgalmi csomópont megépítéséig a jelenlegi forgalmi rend áll fenn.

12./ A szerződő felek figyelemmel a jelen szerződés 2./ pontjában foglaltakra megállapodnak abban, hogy nem tartozik az OTP Ingatlan Zrt., valamint a Terasz Park Kft. feladatai körébe semmilyen esetleges telekrendezéssel, ingatlanok művelési ágának átminősítésével, ingatlan tulajdonosok közti megállapodással, tulajdonosi hozzájárulással, stb. kapcsolatos feladat, az OTP Ingatlan Zrt., valamint a Terasz Park Kft. feladata a jelen szerződés alapján kizárólag a jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettség teljesítése.

13./ *A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés 6./ pontjában hivatkozott közbeszerzési eljárás eredménytelenül zárul le, a szerződő felek tárgyalásokat kezdeményeznek a körforgalmi csomópont kiépítésének módozatairól. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a közbeszerzési eljárás eredményes lezárását követően a körforgalmi csomópontot az Önkormányzat az érdekkörében felmerülő okból a jelen szerződés 6./ pontjában meghatározott határidő lejártát követő 30 napon belül sem építi meg, a szerződő felek kötelesek a munka továbbfolytatásáról vagy az esetleges elszámolásról egyeztető tárgyalást folytatni.*

14./ *A felek képviselői kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen megállapodás aláírására megfelelő felhatalmazással rendelkeznek, és így a megállapodás az aláírás napján hatályba lép.*

A felek megállapodnak abban, hogy a jelen okiratba foglaltak teljesítése során kölcsönösen együttműködve járnak el. Figyelemmel erre, amennyiben bármely, a jelen okiratban egyező akarattal meghatározott cél eléréséhez, illetőleg eljárás lefolytatásához további nyilatkozattételre, adat- vagy iratszolgáltatásra van szükség, úgy azt soron kívül megteszik.

15./ *Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vitás kérdéseket elsősorban tárgyalás úján kívánják rendezni. Ennek eredménytelensége esetére a felek kikötik a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.*

16./ *A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.*

Jelen megállapodást a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Budapest, 2009.

.....
 Budapest Főváros X. kerület
 Kőbányai Önkormányzat
 Verbai Lajos
 polgármester

.....
 Terasz Park Kft.

.....
 OTP Ingatlan Zrt.