

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Budapest X. kerület, Fogadó utca 1/B, Fogadó utca 1/C, Gém utca 4. szám, valamint a  
Gém utca 38338/3 helyrajzi szám alatti ingatlanok fejlesztésével kapcsolatban kötendő  
településrendezési szerződésről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Metrodom Corner Kft., a Metrodom Fogadó Kft. és a Metrodom Gém Kft. (a továbbiakban együttesen: Beruházók) a tulajdonukban álló Budapest X. kerület, Fogadó utca 1/C és Gém utca 4. szám, a Fogadó utca 1/B, valamint a Gém utca 38338/3 helyrajzi szám alatti ingatlanokat (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) fejleszteni kívánják. Az Ingatlanokon a Beruházók több ütemben az építészeti előírásoknak megfelelő, a környezetbe funkcióját, megjelenését és színvonalát tekintve is illeszkedő, összességében mintegy 600 lakást tartalmazó lakóépületet kívánnak saját beruházásukban építeni. A tervezett lakásméreték átlaga 60-70 m<sup>2</sup>, a szükséges gépkocsi férőhelyek kialakítása az épületek alatt elhelyezett egyszintes teremgarázsban történik az előírt zöldfelületi mutató betartása mellett. Az épületek közötti zöldfelület egy nagy, összefüggő parkként létesül.

A beruházások tervezett ütemezése szerint a tervezés és az engedélyezés 2016 második és harmadik negyedében történik, a kivitelezés 2017-ben kezdődik és várhatóan 2019-ben fejeződik be.

A Beruházók költségviselése terhére Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzata (a továbbiakban: az Önkormányzat) támogatja a szerződés szerinti beruházások megvalósítását a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Ceglédi út – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezeti átsorolásáról szóló 4/2002. (I. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KSZT) szerint.

A szerződés keretében a Beruházók vállalják:

- a) az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező 38315/117 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közterület megnevezésű, 4974 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon (Fogadó utca) a saját költségükön a közút kiépítését kétoldali járdával, zöldsávval, parkolóval, teljes közműellátással a Gém utcai csatlakozási ponttól számított 280 (kétszáznyolcvan) méter hosszban, illetve a közműszolgáltatók által igényelt kapcsolódó beruházások elvégzését oly módon, hogy azt a forgalomba helyezési engedély megszerzését követően, 2019. december 31. napjáig átadás-átvételi eljárás keretében, térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják, valamint a térítésmentes tulajdonba adás általánosforgalmiadó-vonzatát is megfizetik.
- b) pénzeszközátadás jogcímén 25 000 000 forint támogatás biztosítását az Önkormányzat részére alapfokú ellátás biztosítására (ide tartozik különösen a lakosság átlagos

életviteléhez szükséges, intézményes formában működő oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális önkormányzati kötelezettséget jelentő intézmény) vagy más, az Önkormányzat által megjelölt célra.

- c) pénzeszközátadás jogcímén további 20 000 000 forint célhoz kötött támogatás biztosítását az Önkormányzat részére a 38303/52 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1107 Budapest, Üllői út 132. szám alatt található ingatlanon (Száva park) játszótér megépítése céljára.

## II. Hatásvizsgálat

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A szerződés tárgya lehet többek között – azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Beruházók általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény- és infrastruktúra-fejlesztések, amennyiben azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné. A szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

A Beruházók által tervezett fejlesztések az önkormányzat kötelező feladatellátását képező infrastruktúrafejlesztéseket indukálnak, amely költségek áthárítására jogszabályi lehetőség van. Jelen szerződés aláírásával – a lefolytatott egyeztetéseknek megfelelően – a felek rögzítik a fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket.

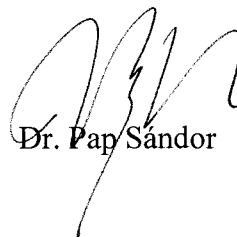
## III. A végrehajtás feltételei

A Képviselő-testület döntését, illetve a szerződés aláírását követően a településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az Étv. 30/A. § (5) bekezdése szerint a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

## IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés I. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2016. augusztus 13.



Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2016. (... ..) határozata**

**a Budapest X. kerület, Fogadó utca 1/B, Fogadó utca 1/C, Gém utca 4. szám, valamint a Gém utca 38338/3 helyrajzi szám alatti ingatlanok fejlesztésével kapcsolatban kötendő településrendezési szerződésről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, Fogadó utca 1/B, Fogadó utca 1/C, Gém utca 4. szám, valamint a Gém utca 38338/3 helyrajzi szám alatti ingatlanok fejlesztésével kapcsolatos településrendezési szerződést az 1. melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő:

azonnal

Feladatkörében érintett:

a Főépítészeti Osztály vezetője

a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

a Jogi Osztály

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat** (székhely: 1102 Budapest, Szent László tér 29., PIR száma/törzskönyvi azonosítója: 735737; adószám: 15735739-2-42; statisztikai azonosítója: 15735739-8411-321-01.; képviseli: Kovács Róbert polgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről a

**METRODOM CORNER Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37., cégjegyzékszám: 10-09-035601, adószám: 25488799-2-10, statisztikai számjele: 25488799-6810-113-10, képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető),

**METRODOM FOGADÓ Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37., cégjegyzékszám: 10-09-035602, adószám: 25488809-2-10, statisztikai számjele: 25488809-6810-113-10, képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető), és

**METRODOM GÉM Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37., cégjegyzékszám: 10-09-035603, adószám: 25488854-2-10, statisztikai számjele: 25488854-6810-113-10, képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető)

(együttesen a továbbiakban: **Beruházók**)

(az **Önkormányzat** és a **Beruházók** együttesen a továbbiakban: **Felek**) között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § (3) bekezdés b) pont és bb) alpontban foglaltak alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### PREAMBULUM

1. A Felek rögzítik, hogy a

- a) Metrodom Corner Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által **Budapest X. kerület 38315/115** helyrajzi számon nyilvántartott, 1107 Budapest, Fogadó utca 1/C és Gém utca 4. szám alatt található, belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 9024 m<sup>2</sup>alapterületű ingatlan;
- b) Metrodom Fogadó Kft. kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által **Budapest X. kerület 38315/114** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1107 Budapest, Fogadó utca 1/B szám alatt található, belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 11.571 m<sup>2</sup>alapterületű ingatlan;
- c) Metrodom Gém Kft. kizárólagos, 1/1 tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által **Budapest X. kerület 38338/3** helyrajzi számon nyilvántartott 1107 Budapest, Gém utca „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, belterületi, 38338/3 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 10859 m<sup>2</sup>alapterületű ingatlan.

(együttesen a továbbiakban: **Ingatlanok**)

2. A **Beruházók** költségviselése terhére az **Önkormányzat** támogatja a szerződés szerinti beruházások megvalósítását a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Ceglédi út – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezeti átsorolásáról szóló 4/2002. (I. 22.) önkormányzati rendelete szerint.

## SZERZŐDÉS CÉLJA

3. Az Ingatlanokon a **Beruházók** az előírásoknak megfelelő, a környezetbe funkcióját, megjelenését és színvonalát illetően is illeszkedő lakóépületet kívánnak saját beruházásaikban építeni, amely során jelen szerződés aláírásával rögzítik a fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket. A beruházások tervezett ütemezése szerint a tervezés és az engedélyezés 2016 második és harmadik negyedévében történik, a kivitelezés 2017-ben kezdődik és várhatóan 2019-ben fejeződik be.

## A FELEK MEGÁLLAPODÁSA

4. A **Beruházók kötelesek** az **Önkormányzat** kizárólagos, 1/1arányú tulajdonát képező a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által Budapest X. kerület **38315/117 helyrajzi számon** nyilvántartott, kivett közterület megnevezésű 4974 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon a saját költségükön **közutat kiépíteni**, és azt kötelesek a forgalomba helyezési engedély megszerzését követően, 2019. december 31. napjáig átadás-átvételi eljárás keretében, térítésmentesen az **Önkormányzat** tulajdonába adni.
5. A **Beruházók kötelesek** a fentiekben megjelölt közutat kétoldali járdával, zóldsávval, parkolóval, teljes közműellátással, a Gém utcai csatlakozási ponttól számított 280 (kétszáznyolcvan) méter hosszban megvalósítani, illetve a közműszolgáltatók által igényelt kapcsolódó beruházásokat elvégezni.
6. A **Beruházók** vállalják, hogy a 4. és 5. ponthoz kapcsolódó térítésmentes tulajdonba adás általános forgalmi adó vonzatát a Beruházók által kiállított számla alapján annak esedékességekor a Nemzeti Adó-és Vámhivatal részére megfizetik, illetve az ingyenes szolgáltatás nyújtására vonatkozó ÁFA tv.-nek megfelelően járnak el a Beruházók.
7. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a **Beruházók** által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek, amelynek érdekében az **Önkormányzat vállalja**, hogy a közút kiépítéshez szükséges tulajdonosi, illetve közútkezelői hozzájárulásokat, nyilatkozatokat a **Beruházók** rendelkezésére bocsájtja.
8. A **Beruházók vállalják**, hogy **25 000 000 Ft**, azaz huszonötmillió forint támogatást biztosítanak az **Önkormányzat** részére pénzeszközátadás jogcímén alapfokú ellátás biztosítására (ide tartozik különösen a lakosság átlagos életviteléhez szükséges, intézményes formában működő oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális, a köz - és vagyontárgybiztonságot szolgáló önkormányzati kötelezettséggel járó intézmény) vagy más, az **Önkormányzat** által megjelölt célra. Az **Önkormányzat vállalja**, hogy a jelen bekezdésben rögzített támogatás összegének felhasználásáról a **Beruházókat** legkésőbb 2017. december 31. napjáig tájékoztatja.

9. A **Beruházók vállalják**, hogy **20 000 000 Ft**, azaz húszmillió forint célhoz kötött támogatást biztosítanak az **Önkormányzat** részére pénzeszköztadás jogcímén. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen bekezdésben rögzített támogatás összege kizárólag a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 38303/52 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1107 Budapest, Üllői út 132. szám alatt található ingatlanon (Száva park) játszótér megépítésére használható fel. Az **Önkormányzat vállalja**, hogy a játszótér megvalósítását megelőző koncepciójáról a **Beruházókat** legkésőbb 2017. március 31. napjáig tájékoztatja, és a játszótérrel 2017. december 31. napjáig megépíti.
10. A **Beruházók vállalják**, hogy a fentiekben meghatározott támogatások (mindösszesen 45 000 000 Ft, azaz negyvenötmillió forint) összegét a jelen megállapodás valamennyi szerződő fél által történő aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül átutalás útján megfizetik az Önkormányzat OTP Bank Nyrt. által vezetett 11784009-15510000. számú bankszámlaszámára.
11. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a szerződés 4. és 5. pontja szerinti kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az Étv. 30/A. § (5) bekezdése szerint az **Önkormányzat** jegyzőjének megkeresésére feljegyeztetésre kerül a METRODOM CORNER Kft. kizárólagos tulajdonában álló, Budapest X. kerület belterület, 38315/115 helyrajzi számú, természetben az 1107 Budapest, Fogadó utca 1/C és Gém utca 4. szám alatt található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan egészére; a METRODOM FOGADÓ Kft. kizárólagos tulajdonában álló, Budapest X. kerület belterület, 38315/114 helyrajzi számú, természetben az 1107 Budapest, Fogadó utca 1/B szám alatt található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan egészére; valamint a METRODOM GÉM Kft. kizárólagos tulajdonában álló, Budapest X. kerület belterület, 38338/3 helyrajzi számú, természetben az 1107 Budapest, Gém utca „felülvizsgálat alatt” szám alatt található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan egészére.
12. A **METRODOM CORNER Kft.** – képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető – a Budapest X. kerület belterület, 38315/115 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa mint kötelezett a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan egészére az **Önkormányzat** jegyzőjének megkeresésére az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat javára településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés 4. és 5. pontja szerinti kötelezettségek teljesítése érdekében.
13. A **METRODOM FOGADÓ Kft.** – képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető – a Budapest X. kerület belterület, 38315/114 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa mint kötelezett a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan egészére az **Önkormányzat** jegyzőjének megkeresésére az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat javára településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés 4. és 5. pontja szerinti kötelezettségek teljesítése érdekében.
14. A **METRODOM GÉM Kft.** – képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető – a Budapest X. kerület belterület, 38338/3 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa mint kötelezett a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan egészére az **Önkormányzat** jegyzőjének megkeresésére az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat javára településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés 4. és 5. pontja szerinti kötelezettségek teljesítése érdekében.

15. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a településrendezési kötelezettségek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az **Önkormányzat** köteles eljárni, erre, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárási költségek viselésére a **Beruházók** nem kötelesek.
16. Az Étv. 30/A. § (5) bekezdésének megfelelően az **Önkormányzat** jegyzője köteles a **Beruházók** 4. és 5. pontba foglalt kötelezettségeinek teljesítését, azaz a Budapest X. kerület 38315/117 helyrajzi számú ingatlanon kiépített közút műszaki átadás-átvételének napját követő 15 munkanapon belül az ingatlanügyi hatóságot megkeresni a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében.

#### EGYÉB RENDELKEZÉSEK

17. Jelen szerződés érvényes a **Felek** mindenkori jogutódaira is, amelyért a **Beruházók** szavatosságot vállalnak. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A **Felek** az érvénytelen feltételeket, amennyiben ezt a jogszabályok engedik, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elért kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a **Felek** a megállapodást az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
18. A **Felek** kijelentik, hogy jelen megállapodás megkötésére jogosultak. Az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró polgármester kijelenti, hogy a jelen megállapodás megkötéséhez szükséges felhatalmazást az **Önkormányzat** Képviselő-testülete .....KÖKT határozata tartalmazza. A **Beruházók** kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaságok, amelyek nem áll csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt. A **Felek** nevében eljáró személyek kijelentik, hogy egymás aláírási jogosultságáról kölcsönösen meggyőződtek.
19. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a megállapodásból eredő és az azzal kapcsolatos, közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.
20. A **Felek** kijelentik, hogy a jelen megállapodást – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2016.....

Budapest, 2016.....

Kovács Róbert  
polgármester

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat**

Zalai Gábor Miklós  
ügyvezető

**METRODOM CORNER Kft.**

Pénzügyi ellenjegyzés:

Budapest, 2016.....

Rappi Gabriella  
főosztályvezető

Zalai Gábor Miklós  
ügyvezető  
**METRODOM FOGADÓ Kft.**

Szakmai szignáló:

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

Budapest, 2016.....

Zalai Gábor Miklós  
ügyvezető  
**METRODOM GÉM Kft.**

Ellenjegyzem: Budapest, 2016.....

Dr. Éder Gábor  
jogtanácsos  
1102 Budapest, Szent László tér 29.