

A Településrendezési szerződés I. számú módosítása

A jelen Megállapodás az alábbi felek között jött létre:

Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: dr. Demszky Gábor főpolgármester, KSH szám: 15490012-8411-321-01, adószáma: 15490012-2-41), a továbbiakban „Fővárosi Önkormányzat”,

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai ú. 39-41., képviseli: Molnár Gyula polgármester, KSH szám: 15511001-8411-321-01, adószáma: 15511001-2-43), a továbbiakban „Kerületi Önkormányzat”,

Buda Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-737456, adószám: 13481104-2-42, képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők), a továbbiakban: „Buda Projekt”,

Buda Áruház Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-884011, adószám: 13999876-2-42, képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők), a továbbiakban: „Buda Áruház”,

Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b., cégjegyzékszám: 01-09-884008, adószám: 13999845-2-42, képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők), a továbbiakban: „Buda Apartman”

- a Buda Projekt, a Buda Áruház és a Buda Apartman a továbbiakban együtt: „Beruházó” vagy „Kötelezett”,

- a Fővárosi Önkormányzat, a Kerületi Önkormányzat és a „Beruházó” vagy „Kötelezett” továbbiakban együtt: „Felek”.

Előzmények:

- A) A Felek között 2008. július 11-én Településrendezési szerződés jött létre. A Budapest XI. kerület Fehérvári út – Váli utca – Bercsényi utca – Október Huszonharmadika utca által határolt területen a Településrendezési szerződés alapján megkezdődött fejlesztések többsége várhatóan 2009. október végéig befejeződik.
- B) A Településrendezési szerződésben foglalt egyes kötelezettségeiket - tekintettel az időközben bekövetkezett jogszabályváltozásokra - a Felek nem tudják maradéktalanul teljesíteni, így a szerződés szerű és jogszerű teljesítés érdekében szükségessé vált a Településrendezési szerződés módosítása. A Felek célszerűnek tartják és a szükséges jóváhagyást meg kívánják adni ahhoz, hogy a Felek kölcsönös üzleti érdekeinek és a Településrendezési szerződés céljainak leginkább megfelelő azon szerződéseket, amelyek csak a Fővárosi Önkormányzat és a Beruházó közti kötelezettségeket rendezi, ezen közvetlenül érdekelt felek, azon szerződéseket pedig, amelyek csak a Kerületi Önkormányzat és a Beruházó közti kötelezettségeket rendezi, szintén ezen közvetlenül érdekelt felek külön kössék meg a jogszabályok által lehetővé tett keretek között.
- C) A Településrendezési szerződés 7. pontja szerint megvalósítandó, a Bocskai úti metróállomáshoz kapcsolódó mélyparkoló projekt részletes kidolgozása a Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat közti egyeztetés tárgya jelenleg is. A Buda Projekt és a Buda Áruház fejlesztésében a Budapest, XI. kerület, 4275/22 és 4275/23 helyrajzi számok (Településrendezési szerződés szerinti Skála ingatlanok egy része) alatt nyilvántartott ingatlanokon épülő bevásárlóközpont (a továbbiakban: „Allee Bevásárlóközpont”) építési munkálatainak 2009.

október végéig tervezett befejezéséig a mélyparkoló projekt kivitelezési munkái előreláthatóan nem kezdhetők meg.

Tekintettel arra, hogy a Buda Projekt és a Buda Áruház a bevásárlóközpont építési munkálatainak befejezését követően értékesítésre kerülnek, ezen társaságok helyett is a Településrendezési szerződés szerint egyébként is kötelezett Buda Apartman kívánja a Településrendezési szerződés 7. pontjában foglalt kötelezettségeket teljesíteni, amint azok esedékessé válnak. Az ING Real Estate Development International B.V. (székhely: Schenkkade, 65, Hága 2595AS, Hollandia, nyilvántartási száma: 27157327), a Buda Apartman tulajdonosa kész gondoskodni arról, hogy a jogosult önkormányzat (a Fővárosi és/vagy a Kerületi Önkormányzat) számára megfelelő biztosíték álljon rendelkezésre a Buda Apartman teljesítésére. A biztosíték formája készfizető kezesség és a Településrendezési szerződés 11. pontja szerinti Bankgarancia a készfizető kezesi kötelezettséget is biztosítja.

Míndezekre tekintettel a Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

(A jelen Megállapodásban másként nem meghatározott, nagybetűvel kezdődő kifejezések a Településrendezési szerződésben foglalt jelentéssel bírnak.)

1. A Bocskai úti metróállomáshoz kapcsolódó mélyparkoló projekttel kapcsolatos megállapodás

1.1 A Településrendezési szerződés 7. pontja akként módosul, hogy a Településrendezési szerződés 7. pontjában a Beruházó által vállalt egyetemleges kötelezettség tekintetében a Beruházó a jelen Megállapodás hatálybalépésétől nem valamennyi ING társaságot, hanem csak a Buda Apartmant jelenti azzal, hogy az ING Real Estate Development International B.V. (székhely: Schenkkade, 65, Hága 2595AS, Hollandia, nyilvántartási száma: 27157327), mint a Buda Apartman tulajdonosa a Buda Apartman kötelezettség vállalásának teljesítéséért készfizető kezesként felel, és kezesi felelősségét a Településrendezési szerződés 11. pontja szerinti Bankgarancia biztosítja a Buda Apartman kötelezettségeinek teljesítése biztosítása mellett. A készfizető kezesi szerződést a Bankgarancia értékéhez igazodva, azzal egyidejűleg írják alá az érintett felek (az ING Real Estate Development International B.V. és a jogosult önkormányzat (Fővárosi és/vagy a Kerületi Önkormányzat)). Ezen kötelezettségvállalás tekintetében a jelen Megállapodást az ING Real Estate Development International B.V. is aláírja, de a Településrendezési szerződés egyéb rendelkezései tekintetében az ING Real Estate Development International B.V. nem minősül szerződő félnek. Ennek megfelelően a Buda Projekt és a Buda Áruház megszűnnek a Településrendezési szerződés 7. pontjában foglalt, a Beruházót megillető jogok jogosultjai és terhelő kötelezettségek kötelezettjei lenni, a Buda Apartman teljesítésért kezesként sem felelnek és a Bocskai úti metróállomáshoz kapcsolódó mélyparkoló projekttel kapcsolatban semmilyen egyéb kötelezettség nem terheli őket. A Felek megerősítik továbbá, hogy összhangban a mélyparkoló projekttel a Településrendezési szerződés 7.1 pontja szerint tervezett 2010. december 31-i véghatáridejével és a Településrendezési szerződés 8.3 pontjában foglaltakkal, a mélyparkoló projekt megvalósítása nem feltétele az „Allee Bevásárlóközpont” használatbavételi engedélyének.

1.2 A Fővárosi Önkormányzat, a Kerületi Önkormányzat és a Buda Apartman megállapodnak, hogy a Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat közti tulajdonjogi kérdéseket rendező szerződés és a Beruházó javára megalapítandó használati jogra vonatkozó szerződés Településrendezési szerződés 7.4 pontja szerinti aláírása akkor esedékes, amikor a mélyparkoló építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelem rendelkezésre áll. Érintett felek vállalják, hogy a hatályos közbeszerzési szabályok tükrében megvizsgálják a Településrendezési szerződésben meghatározott mélyparkoló megvalósíthatóságának jogi konstrukcióit és erről legkésőbb 2009. október 31-ig bezáróan külön megállapodást kötnek. Felek rögzítik, hogy e

megállapodás megkötése és a beruházó mélyparkoló megvalósítására vonatkozó kötelezettsége a mélyparkoló tulajdonosának személyére tekintet nélkül fennáll.

- 1.3 Amennyiben a Településrendezési szerződés 7. pontjában foglaltakkal kapcsolatban bármilyen egyéb, jelenleg is hatályos megállapodás született a Településrendezési szerződés aláírását követően, egyik oldalon a Buda Áruház és/vagy a Buda Projekt, a másik oldalon a Kerületi Önkormányzat között, az érintett felek ezen megállapodásokat úgy módosítják, hogy a Buda Áruház és/vagy a Buda Projekt helyett szerződő fél a Buda Apartman lesz.
2. A Településrendezési szerződésben foglalt egyes, a hatályos jogszabályok miatt maradéktalanul nem teljesíthető kötelezettségek tárgyában kötendő külön szerződések
- 2.1 A Településrendezési szerződés 17. pontjának a részleges érvénytelenségre vonatkozó szabályaival is összhangban, a Felek megállapodnak, hogy azon kötelezettségek tekintetében, amelyeket valamelyik Fél a hatályos jogszabályok miatt nem tud teljesíteni a Településrendezési szerződésben foglaltak szerint, a Településrendezési szerződés 18.1 pontjában foglaltaktól eltérően a részleges érvénytelenség kapcsán közvetlenül érintett felek jogosultak és kötelesek külön szerződésekben megállapodni, továbbá jogosultak minden egyéb, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozat megtételére vagy további szerződések megkötésére azzal, hogy a részleges érvénytelenség kapcsán nem érintett felet, illetve feleket egyidejűleg – a megkötött külön szerződés, jognyilatkozat megküldésével – kötelesek tájékoztatni. Amennyiben a részleges érvénytelenség kapcsán nem érintett fél megítélése szerint ő maga is érintettnek minősül és emiatt a külön szerződés helyett a Településrendezési szerződés módosításával rendezhető csak a kérdés, a Településrendezési szerződésben érintett összes fél bevonásával haladéktalanul egyeztetéseket kell kezdeményezni a vitás kérdések rendezése céljából. E körben a Településrendezési szerződés – így különösen annak 16.1. pontja második bekezdésében foglalt 90 napos határidő – megfelelően irányadó.

Ezen felhatalmazás alapján járnak el az érintett felek az alábbi 2.1.1, 2.1.2 és 2.1.3 pontokban leírt szerződések megkötésekor.

- 2.1.1 A Fővárosi Önkormányzat egyrésztől, a Buda Áruház és a Buda Projekt, mint egyetemleges kötelezettek másrésztől a Településrendezési szerződésben foglaltakat akként módosítják, hogy
- (a) a Fővárosi Önkormányzat a Településrendezési szerződés 6. pontjában foglaltaktól eltérően az „Allee Bevásárlóközpontban” 136 (a Településrendezési szerződésben eredetileg 135) parkoló tekintetében nem tulajdonjogot, hanem ingyenes hasznélvezeti jogot szerez, ami a parkolók kizárólagos használatára és hasznosítására jogosítja. A hasznélvezeti jog értéke 2009. évi árszinten számolva 85.646.000,- Ft + ÁFA;
- (b) a Buda Projekt a Fővárosi Önkormányzat Budapest, XI. kerület 4275/17 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanán („Csarnok Ingatlan”) mint beruházó, irodaházat („Irodaház”) épít, 2009. évi árszinten számolva 325.800.000,-Ft + ÁFA értékben a Főváros hozzájárulásával és ezen épületet elkészülte után, (ennek határideje a Fővárosi Önkormányzat által adandó tulajdonosi hozzájárulás kiadásától számított 7. hónap vége) jogerős használatba vételi engedéllyel a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába adja térítésmentesen. Az Irodaház megvalósítása a Településrendezési szerződés szerinti Infrastrukturális Beruházásnak minősül, így e tekintetben a Településrendezési szerződés rendelkezései megfelelően irányadók, azzal a kivétellel, hogy az Irodaház használatbavételi engedélye nem feltétele az „Allee Bevásárlóközpont” használatbavételi engedélyének és a Településrendezési szerződés 8.3 pontjának rendelkezései az Irodaház építésére nem vonatkoznak. Az Irodaház létesítésének feltételeiről az érintett felek külön megállapodásban rendelkeznek, azzal, hogy mint Infrastrukturális Beruházáshoz a Beruházó Bankgaranciát nyújt a Felek által megállapított értékben.

3

- (c) a kibővített Rámpa I és az újonnan létesített Rámpa II a Fővárosi Önkormányzat részére térítésmentesen átadásra kerül, a Fővárosi Önkormányzat a Rámpa II és a közös használatú részek tekintetében szolgalmi jogot alapít az „Allee Bevásárlóközpont” ingatlanai (4275/23 és 4275/22 helyrajzi számú ingatlanok) javára, a Buda Projekt és/vagy Buda Áruház, illetve a fenti két ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult és köteles lesz a szolgalmi joggal érintett terület karbantartására.
- 2.1.2 A Kerületi Önkormányzat egyrészről, valamint a Buda Áruház és a Buda Projekt, mint egyetemleges kötelezettek másrészről a Településrendezési szerződésben foglaltakat akként módosítják, hogy
- (a) a Kerületi Önkormányzat a Rámpa II Körösy utca alá eső szakasza tekintetében biztosítja a Buda Projekt és a Buda Áruház javára a használatot úgy, hogy arra vonatkozóan közterület használati hozzájárulást ad és megállapodást köt e társaságokkal;
- (b) a Kerületi Önkormányzat vállalja továbbá, hogy amint a jogszabályok szerint arra lehetőség nyílik, a kérdéses szakasz tekintetében szolgalmi jogot alapít az „Allee Bevásárlóközpont” ingatlanai (4275/23 és 4275/22 helyrajzi számú ingatlanok) javára. A Buda Projekt és/vagy a Buda Áruház a Körösy utca Településrendezési szerződés szerinti építési munkálatait elvégzi és átadja a Kerületnek térítésmentesen.
- 2.1.3 A jelen Megállapodás aláírásakor a Buda Projekt kivitelezésében épül a Rámpa II a Csarnok Ingatlanon és a Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, XI. kerület 4275/8 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon („Körösy utca”) a földfelszín alatt áthaladva éri el az „Allee Bevásárlóközpontot”. A Felek egyetértenek abban, hogy a Településrendezési szerződés 4. pontjában foglaltaktól eltérően a Rámpa II nem kerül a Beruházó tulajdonába, hanem annak a Csarnok Ingatlanra eső szakasza tulajdonjogát a Fővárosi Önkormányzat, míg a Körösy utcára eső szakasz tulajdonjogát a Kerületi Önkormányzat szerzi meg; a tulajdonszerzés, a műszaki átadás és átvétel részletes feltételeiről az érintett felek külön szerződéseket kötnek. A Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat megállapodnak abban, hogy a Rámpa II fentiek szerint tulajdonukba került szakaszának használatáról, hasznosításáról külön-külön jogosultak rendelkezni és erre vonatkozóan a Beruházóval szerződéseket kötni a fenti 2.1.1 és 2.1.2 pontokban foglaltak szerint. A Buda Projekt köteles gondoskodni arról, hogy a kivitelező a Rámpa II részeként átadott műszaki egységek tekintetében a kötelező alkalmassági időn belül a jogszabály szerinti szavatosságot vállalja, és a Buda Projekt, amennyiben a jövőbeni tulajdonos igényli, a kivitelezővel szemben fennálló ezirányú jogait – feltétel nélkül- a jövőbeni tulajdonosra engedményezi.
- 2.2 A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 2.1 pont szerinti külön szerződésekben félként nem résztvevőknek, de a jelen Megállapodást Félként aláíróknak a külön szerződések egy aláírt eredeti példányát megküldik.
3. Záró rendelkezések
- 3.1 A jelen Megállapodás megkötésével kapcsolatban felmerült költségeket a Beruházók, a jogi képviselő költségeit pedig a felek maguk viselik.
- 3.2 A jelen Megállapodást Felek közjegyzői okiratba foglalják, melynek költségeit a Beruházó viseli.
- 3.3 A Településrendezési szerződésnek azon rendelkezései, amelyeket a jelen Megállapodás és a jelen Megállapodás 2. pontja szerint megkötött szerződések nem szabályoznak másként, a Felekre nézve továbbra is a Településrendezési szerződésben foglaltak szerint irányadók.

4

2

- 3.4 A jelen Megállapodás aláírói az aláírási jogosultságukat megfelelően igazolták.
- 3.5 A jelen Megállapodás hatálybalépésének együttes feltétele, hogy a jelen Megállapodást mind a Fővárosi Önkormányzat közgyűlése, mind a Kerületi Önkormányzat képviselő-testülete elfogadja és az aláírására történő felhatalmazást megadja, valamint valamennyi Fél jogszerűen aláírja.
- 3.6 A jelen Megállapodást a Felek tizenöt (15), egymással szó szerint megegyező, öt (5).számozott oldalból álló eredeti példányban írják alá.

Budapest, 2009. június 23


 Budapest Főváros Önkormányzata

Képviseli: Dr. Demszky Gábor főpolgármester helyett Ikvai-Szabó Imre főpolgármester-helyettes

Ellenjegyezte:


 Dr. Tibi Zsolt főjegyző helyett Haszoniczné dr. Ádám Mária aljegyző

Budapest, 2009. június 22

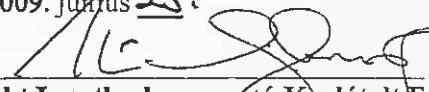

 Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Képviseli: Molnár Gyula polgármester

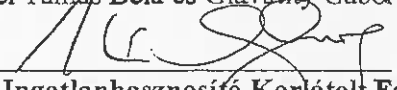
Ellenjegyezte:


 Dr. Filipisz Andrea jegyző

Budapest, 2009. június 23


 Buda Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők


 Buda Aruház Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők


 Buda Apartman Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Jenei Tamás Béla és Glavaticy Gábor Márk ügyvezetők

A jelen Megállapodás 1.1 pontjában foglalt kötelezettségvállalás tekintetében:

Budapest, 2009. június 23

 
 ING Real Estate Development International B.V. (mint készfizető kezes)

Képviseli: Baross Pál és Dr. Gerendás Anna meghatalmazottak