

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15735746-2-43, képviseli: dr. László Imre polgármester) mint önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

másrészről a **Bayer Construct Zrt.** (székhely: 2038 Sósút, Homokbánya út 3., adószám: 25343007-2-13, cégjegyzékszám: 13-10-041530, képviseli: Balázs Attila igazgatóság elnöke önálló cégjegyzési joggal) mint ingatlanfejlesztő (a továbbiakban: „**Beruházó**”) között az alábbi feltételekkel.:

- 1.) Szerződő Felek jelen együttműködési megállapodás előzményeként kölcsönösen egyezően rögzítik, hogy a Beruházó és az általa közvetlenül, illetve közvetett módon tulajdonolt gazdasági társaságok (továbbiakban: „Beruházói Cégcsoport”) Budapest Főváros XI. Kerületében (továbbiakban: „Kerület”) jelen megállapodást megelőzően, és jelenleg is jelentős ingatlanfejlesztési beruházásokat hajtanak végre vagy generálkivitelezőként, ingatlanfejlesztőként részt vesznek ilyen projektekben. Beruházó kinyilvánítja azon szándékát és üzletpolitikai célját, hogy a Kerületben a jövőben, hosszútávon további ingatlanfejlesztési beruházásokat végezzen, figyelemmel az Önkormányzattal folytatott eddigi együttműködés pozitív tapasztalataira, a Kerület, mint beruházási célterület által biztosított kedvező körülményekre, valamint az eddigi eredményes fejlesztésekre. Az Önkormányzat kinyilvánítja azon szándékát, hogy partner kíván lenni a Beruházó azon ingatlanfejlesztési beruházásaiban, amelyek összhangban vannak a Kerület építési- és fejlesztési koncepciójával, továbbá megvalósulásuk a közérdekkel is összeegyeztethető.

Az Önkormányzat a Beruházó következő folyamatban lévő, vagy tervezett ingatlanfejlesztéseiről bír tudomással:

- i. Budafoki út – Barázda u. által határolt területen lévő 3993/4 hrsz.-ú ingatlanon tervezett 464 lakásos lakópark építése („Elite Park 2-3 ütem”)
 - ii. Hosszúrési út - Lépés u. – Szőlőlugas utca által határolt területen lévő 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú ingatlanon tervezett 270 lakásos lakópark építése („Madarhegy-projekt”)
- 2.) Az Önkormányzat és a Beruházó kötelezettséget vállalnak, hogy jelen megállapodás alapján és az itt meghatározott feltételekkel együttműködnek annak érdekében, hogy a Beruházó Kerületben folytatott, jelen szerződés 1. pontjának második bekezdésében meghatározott ingatlanfejlesztési tevékenysége mindkét félnek kölcsönösen előnyöket biztosítson, és ezáltal minden egyes adott projekt vonatkozásában egyidejűleg érvényesüljenek a Kerület közérdeket szolgáló szempontjai és a Beruházó szakmailag megalapozott, magánberuházások esetén preferált igényei.
 - 3.) Beruházó jelen együttműködési megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzati feladatellátáshoz vissza nem térítendő felhalmozási célú pénzeszköz átadással **összesen 192.000.000,-Ft, azaz százkilencvenkettőmillió forint összegű forrást biztosít az Önkormányzat, mint jogosult, kedvezményezett részére, amely átvételét Önkormányzat elfogadja.** Az Önkormányzat az átvett pénzeszközt a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok és önkormányzati rendeletek által szabályozott keretek között elszámolási kötelezettség nélkül, szabadon jogosult felhasználni, azzal, hogy kizárólag az Önkormányzat által priorizált, a Kerület lakosságának érdekét szolgáló fejlesztési közcélok vagy közfeladatok finanszírozására

köteles fordítani. Beruházó a pénzeszköz átadást átutalással teljesíti az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára az alábbiakban részletezett időbeni ütemezés szerint:

3.1.) 100.000.000,-Ft-ot (azaz százmillió forintot) a jelen szerződés mindkét fél általi aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül,

3.2.) 92.000.000,-Ft-ot (azaz kilencvenkettőmillió forintot) az 1.) pont ii) alpontjában hivatkozott Madáregy-projekt létesítményeire vonatkozó építési engedély véglegessé válásától számított 15 (tizenöt) napon belül.

- 4.) Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó által a Kerületben végrehajtandó, jelen szerződés 1. pontjának második bekezdésében meghatározott ingatlanfejlesztési beruházások esetében – a mindenkor hatályos jogszabályok által biztosított keretek között – igény szerint részt vesz a koncepció terv egyeztetésében, hatékonyan közreműködik és eljár a Beruházó által indított, kérelmezett építési- és egyéb szakhatósági engedélyeztetési eljárásokban. Az esetleg szükséges tulajdonosi hozzájárulások, valamint a saját hatáskörében kiadandó engedélyek, hozzájárulások tekintetében szükséges eljárásokat a tőle elvárható legrövidebb határidőn belül lefolytatja.
- 5.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a hatályos jogszabályok keretei között együttműködik a Beruházóval, a közműszolgáltatókkal és más egyéb szolgáltatókkal való egyeztetés, valamint az elvégzendő közmű- és útmunkálatokhoz szükséges engedélyezési-, földhivatali-, telekalakítási-, egyéb hatósági és szakhatósági eljárásokhoz szükséges hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése során, és vállalja, hogy az azokhoz szükséges tulajdonosi, közútkezelői és egyéb hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárásokat a lehető legrövidebb időn belül kezdeményezi.
- 6.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó által a Kerületben megvalósításra kerülő, jelen szerződés 1. pontjának második bekezdésében meghatározott beruházásokkal és az esetlegesen ehhez kapcsolódó közcélú, közterületi fejlesztésekkel összefüggő, indokolt és szükséges közterület-használathoz a Beruházó által kért, közterület-használati hozzájárulás, valamint a további engedélyek, így különösen, de nem kizárólagosan, közútkezelői-, és tulajdonosi hozzájárulások, munkakezdési engedélyek tekintetében, a mindenkor hatályos jogszabályi keretek között, gondoskodik arról, hogy a szükséges Önkormányzaton belüli hivatali eljárás a lehető leggyorsabb átfutási idővel megtörténjen.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó által benyújtásra kerülő közterület-használati díj mérséklésére vonatkozó méltányossági kérelmeket támogatólag a lehető legrövidebb időn belül az illetékes döntéshozó szervezet elé terjeszti. A közterület-használati díjnak kedvező összegben történő megállapítása érdekében figyelembe veszi a Beruházó által a jelen együttműködési megállapodásban foglalt vállalását, az igényelt közterület-használat módját és időtartalmát, a fizetendő díj nagyságát, a használat jelentőségét.

- 7.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó jelen szerződés 1. pontjának második bekezdésében meghatározott fejlesztés alá vont területeket alkotó ingatlanok vagy azokból telekalakítással kialakított ingatlanok tekintetében indok nélkül nem akadályozza vagy késlelteti az ingatlanfejlesztési beruházások megvalósítását, engedélyeztetését, valamint rendeltetésszerű használatát, hasznosítását.

- 8.) A jelen együttműködési megállapodás tartalmazza a Beruházó és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a Szerződés tárgyát illetően a Szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül. Szerződő Felek ugyanakkor egyhangúlag rögzítik és kölcsönösen megerősítik az egyértelműsítés céljából, hogy a jelen együttműködési megállapodás nem módosítja, nem helyettesíti és nem befolyásolja az Önkormányzat és a – jelenleg a Beruházói Cégcsoportba tartozó – Jákob Ingatlan Kft. között 2016. augusztus 24. napján a Budapest XI. kerület Budafoki út és Barázda utca által határolt területen megvalósuló lakóingatlan fejlesztési beruházás („Elite Park”) vonatkozásában megkötött településrendezési szerződést; továbbá az Önkormányzat és a Beruházói Cégcsoportba tartozó EA ALFA 4. Ingatlanberuházó és -Forgalmazó Kft. között a Budapest XI. kerület, Vahot u. 10. szám alatti ingatlanon megvalósított lakóház építési beruházás kapcsán jelen Együttműködési Megállapodással egyidejűleg megkötött településrendezési szerződést; valamint az Önkormányzat és a Beruházói Cégcsoportba tartozó Zágrábi Út 8. Ingatlanforgalmazó Kft. (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15., Cg.: 13-09-214192) tulajdonában álló, Budapest, XI. kerület, belterület 1835/12 hrsz.-ú és 1835613 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az adott ingatlanok korábbi tulajdonosa az UNIMO Plusz Kft. (székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 38. Fszt. 1., Cg.: 01-09-332425) által 2023. október 10. napján az Önkormányzattal megkötött településrendezési szerződést, amely itt hivatkozott három településrendezési szerződés jelen Együttműködési Megállapodással párhuzamosan fennálló, érvényes és hatályos szerződések, az azokból eredő jogok és kötelezettségek a jelen Együttműködési Megállapodástól függetlenül illetik és kötelezik a hivatkozott településrendezési szerződésekben részes szerződő feleket.
- 9.) A jelen szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés, ajánlott levél formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adás követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata
Név: Bódis Csaba osztályvezető
Cím: 1113 Budapest, Zsombolyai utca 4. V. em. 502.
Telefon: 06-1/372-4559
E-mail: foepitesz@ujbuda.hu

Beruházó részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Név: Balázs Attila
Cím: 2038 Sósút, Homokbánya út 3.
Telefon: +36 23 560 091
E-mail: attila.balazs@bayerconstruct.com

A fenti értesítés címét bármely fél a másik Félhez intézett nyilatkozattal megváltoztathatja.

10.) Amennyiben Felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy az Önkormányzat székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

11.) Jelen Szerződés annak mindkét Szerződő Fél általi aláírásával egyidejűleg, amennyiben nem egyidejűleg történik az aláírás, akkor az utolsóként aláíró Fél aláírásával egyidejűleg lép hatályba, és határozott időre, 60 (hatvan) hónapos időtartamra szól.

Szerződő Felek a jelen megállapodást – amely egymással szó szerint megegyező 5 példányban készült – elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2024. február

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata**
dr. László Imre polgármester
Önkormányzat

Bayer Construct Zrt.
Balázs Attila igazgatóság tagja
Beruházó