



## ELŐTERJESZTÉS

### a Palota Parkváros településrendezési szerződés módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

#### Előzmények

Újpalota-Parkváros jelenleg beépítetlen területe az Újpalotai lakótelep melletti magasfeszültségű vezetékek, a Szentmihályi út, Rákospalotai határút és a Késmárk utcai gazdasági területtel határos.

A jelenleg beépítetlen mintegy 56 ha-os területen – a hatályos településfejlesztési és településrendezési tervi elképzelések, valamint a fejlesztői szándékok szerint egyaránt – közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű városrész fokozatos kiépítése tervezett. Az új, zöldterületekkel tagolt, vonzó, karakteres beépítés megvalósulása esetén több ezer embernek fog magas színvonalú lakó- és munkahelyi környezetet biztosítani.

A terület fejlesztésének előkészítése többször volt már napirenden. 2015-ben a Fejlesztők telepítési tanulmánytervet készítették, mely szerint több ütemben kb. 2100 lakás és mintegy 200 000 m<sup>2</sup> intézményterület kialakítása tervezett. A fejlesztés három ütemben valósult volna meg az akkori fejlesztői elképzelések szerint, melyről a 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 139. §-a, valamint 5. melléklete is rendelkezett.

A területfejlesztés következtében megjelenő infrastruktúraépítési feladatok vállalása érdekében önkormányzatunk 2017. április 11-én településrendezési szerződést (TRSZ) kötött a terület akkori tulajdonosaival. (1. melléklet)

A TRSZ rendelkezik többek között

- a terület új közterületi struktúrájának kiépítéséről a szükséges csomópontokkal,
- a terület ellátásához szükséges valamennyi közmű-infrastruktúra hálózat kiépítéséről, kapacitás biztosításáról,
- humáninfrastruktúra ellátásban való szerepvállalásról.

A szerződés első alkalommal, 2019. szeptember 30-án került módosításra, melyben az időközben átalakult tulajdoni viszonyok kerültek átvezetésre. (2. melléklet)

A Manor Hungary Kft. szerette volna a fejlesztést mielőbb megindítani, így kezdeményezte a korábbi, KÉSZ-ben is rögzített ütemezéstől eltérő megvalósítást.

Tekintettel a fejlesztés nagyságára, több egyeztetés megtartására került sor, ahol a közlekedésfejlesztésben érintett szereplők (BKK, BKV) és a fejlesztéssel határos XVI. kerület is részt vett. Az egyeztetések alapján az érintettek olyan első ütemet tartottak

elfogadhatónak, amely nem csak a Rákospalotai határútra terhel. Ennek szakmai alátámasztására a Manor Hungary Kft. új közlekedési hatásvizsgálatot készített, ami már az általuk újragondolt ütemezésnek megfelelően vizsgálta a szükséges közlekedésfejlesztési beavatkozásokat. A közlekedési hatásvizsgálatot a TP-Terv Mérnöki Iroda Kft. 2021 novemberében készítette el, melyre 2022. január 31-én a Budapest Közút a forgalomtechnikai kezelői hozzájárulását megadta.

Az új elképzelés öt ütemet javasol, melynek első üteme még megfeleltethető volt az akkor hatályos KÉSZ rendeletében rögzítetteknek, míg a további ütemek már a KÉSZ módosítását igényelték.

A TRSZ 2022 márciusában aláírt 2. módosítása során az abban vállalt fejlesztői feladatok nem változtak, csak az első ütem került további szakaszolásra, továbbá az eltérő tulajdonosi körök szerepvállalása került pontosításra, valamint a szakaszhoz tartozó közutak teljes kiépítése került részben előteljesítésre. (3. melléklet)

A terület fejlesztésének előkészítése folyamatban van, egyes elemek már meg is valósultak:

- kialakult a fejlesztési területen belüli új közterületi struktúra,
- elindultak és jelentős részben lezárultak a terület tehermentesítését biztosító új, 2. számú út megvalósításához szükséges területszerzések.
- folyamatban vannak a szükséges forgalomtechnikai és útépitési, valamint közmű engedélyek beszerzése,
- az első ütem Rákospalotai határút menti területén található három tömbben (17, 18, 19. számú) tervezett társasházak már építési engedélyt kaptak,
- folyamatban van az első ütem többi tömbjében tervezett épületek tervezése, egyeztetése.

### **A KÉSZ módosítása**

A közlekedési tanulmány szerinti I. ütem megfelelt a TRSZ I. ütem 1. szakaszának, mely a KÉSZ rendelkezéseivel nem volt ellentétes, azonban a 2-5. ütem megvalósításához a KÉSZ módosítása is szükségessé vált.

A Manor Hungary Kft. fejlesztési elképzeléseit tartalmazza az 1-3. ütem, míg a 4. és 5. ütem a Palota Campus Kft., Nagy Endre és Nagy Endréné tulajdonát érintő területeket foglalja magába.

A KÉSZ vonatkozó előírásainak módosítására vonatkozó igény támogatását a Képviselő-testület a TRSZ 2. módosításával egyidejűleg, a 75/2022. (II. 24.) ök. számú határozatával elfogadta. A KÉSZ módosításáról a Képviselő-testület a 2023. december 14-i ülésén döntött, a KÉSZ módosítása 2024. január 15-én lépett hatályba.

### **A településrendezési szerződés 3. módosítása**

A KÉSZ hatálybalépését követően a módosuló előírásoknak megfelelően szükségessé vált a TRSZ további módosítása is. Jelen – harmadik – módosítás a KÉSZ 139. § (1)-(2) bekezdésének szövegszerű átvételét, továbbá a tulajdonosok szerepvállalásának kisebb pontosítását tartalmazza. A TRSZ módosításának tervezete az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

A fejlesztő az I. ütemben 680 db lakás, 20 000 m<sup>2</sup> kereskedelmi, intézményi terület fejlesztését tervezi megvalósítani a szükséges műszaki infrastruktúra kiépítésével együtt. Az I. ütem területén belül helyezkednek el a bölcsőde és óvoda megvalósítását biztosító telkek, amelyek forgalmi terhelésével is számol a terv, de ezek építésére csak az 1600. és 2000. lakás használatbavételéig kell az önkormányzatnak gondoskodnia, e tekintetben nem tervezett a TRSZ módosítása.

A tervezet szerinti első ütemben az „1”-es és „2”-es jelű utak egy-egy szakasza valósulna meg a meglévő forgalmi hálózathoz – Szentmihályi út illetve Rákospalotai határút – való kikötésekkel együtt, továbbá elkészülne a „3”-mas jelű út, valamint a hozzákapcsolódó „7”-es jelű út és a „8”-as jelű út egy-egy szakasza. Az utak alatt természetesen valamennyi szükséges közművezeték kiépítésre kerül, az ezekre vonatkozó kötelmeket már a hatályos TRSZ is tartalmazza.

A TRSZ harmadik módosításával a szerződés összhangba kerülhet a KÉSZ 139. §-ával és 5. mellékletével.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2024. március „M...”

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

### 1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Településrendezési szerződés (TRSZ)
2. számú melléklet: TRSZ 1. módosítása
3. számú melléklet: TRSZ 2. módosítása
4. számú melléklet: TRSZ 3. sz. módosítás tervezete

### 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Főépítészeti Iroda

2024. március „M...”

Aláírás:.....

### 3. Bizottságok:

Kerületfejlesztési Bizottság, Jogi Bizottság

**4. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2024. március „11.”

Aláírás: 

**5. Jegyzői láttamozás:**

2024. március „11.”

Aláírás: 

**6. Meghívandók:**

**Manor Hungary Kft.** (1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54. 3. em. 2. képviseli: Skultéti Gábor ügyvezető)

**Nagy Endre István** ( )

**Nagy Endre Istvánné** ( )

**Palota Campus Ingatlanfejlesztő Kft.** (1147 Budapest, Fűrészes utca 115., képviseli: Nagy Endre István ügyvezető)

**7. Háttéranyag** a Főépítész irodán található.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul a 2017. április 11-én, 59/2017. szerződés szám alatt megkötött településrendezési szerződés 3. számú módosításához és azt a(z) ..... ikt. számú előterjesztés 4. számú melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a döntés szerinti szerződésmódosítást aláírja.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. március 28. (elfogadásra)

2024. április 30. (szerződés aláírására)

**Jogszabályi hivatkozások:**

- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:191. §
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §
- Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 139. §

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:

2024 MAREC 11.

Átvette:.....



Törvényességi

felülvizsgálatra érkezett:.....

2024 MAREC 11.  
.....hó .....-n



Szerződés száma: 59/2017.

Ügyiratszám: 2/12292/2017.

Témafelelős: Jegyzői Iroda

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (Székhelye: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., Képviseli: Hajdu László polgármester), adószáma: 15735784-2-42, statisztikai számjele: 15735784-7511-321-01, törzsszáma: 735782, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005, a továbbiakban: Önkormányzat,

másrészről a

**Manor Hungary Kft.** (Székhelye: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54. 3. em. 2., Képviseli: Skultéti Gábor ügyvezető, adószáma: 11590165-2-41, statisztikai számjele: 11590165-6820-113-01, cégjegyzékszám: 01-09-670811),

**Conet Kft.** (Székhelye: 1147 Budapest, Fűrészes u. 115., Képviseli: Nagy Endre István ügyvezető, adószáma: 10398702-2-42, statisztikai számjele: 10398702-6202-113-01, cégjegyzékszám: 01-09-069422),

Nagy Endre István

szám alatti lakos (a továbbiakban együttesen: Beruházók, az Önkormányzat és Beruházók a továbbiakban együtt: Felek, külön: Fél) között, az alulírt napon és helyen, az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

**1. Preambulum**

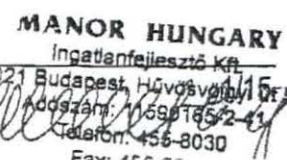
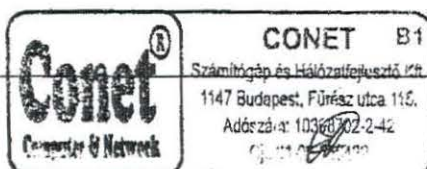
Beruházók Budapest, XV. kerület, Szentmihályi út - Rákospalotai határút - (91115) hrsz-ú közterület - 91195 hrsz-ú közterület délkeleti határa - (91189/325) hrsz-ú közterület - 91103 hrsz-ú ingatlan délkeleti határa által határolt, mintegy 56 ha-os területen (továbbiakban: Fejlesztési terület) közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű lakó és intézményi, vegyes funkciójú városrész fokozatos kiépítését tervezik. A Fejlesztési terület lehatárolását az 1. számú melléklet tartalmazza.

A fejlesztés célja olyan új, zöldterületekkel tagolt, karakteres beépítés megvalósítása, amely több ezer embernek biztosít az elképzelések szerint magas színvonalú lakó, intézményi és munkahelyi környezetet. A Fejlesztési területen több ütemben kb. 2100 lakás és mintegy 200 000 m<sup>2</sup> intézményterület (továbbiakban: Beruházás) kialakítását tervezik a Beruházók.

Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési területen belül a 2. számú mellékletben jelölt ingatlanok kizárólagos tulajdonukat képezik.

Felek jelen szerződést - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján - a Fejlesztési területet érintő Beruházás településrendezési céljainak megvalósítása végett, érdekeik kölcsönös figyelembevételével, azok egyensúlyának megtartása mellett kötik, abból a célból, hogy az Önkormányzat döntési jogkörébe tartozó kérdéseket szabályozzák, és rögzítsék együttműködésük elveit.

Jelen szerződés további célja a Beruházás megvalósításának szabályozása és mindazon egyéb - jelen szerződésben tételesen meghatározott fejlesztési feladatok Beruházók, illetve általános vagy jelen szerződés szerinti különös jogutódjuk általi vállalása, amelyek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. §-ában szereplő, az Önkormányzatot terhelő közmű-, és útépitési kötelezettségek, továbbá a szükséges közcélú létesítmények megvalósítása Beruházók által történő átvállalásának, illetőleg - kizárólag e szerződés keretei között - a Beruházók általi finanszírozásának szabályozása.



Felek tudomással bírnak arról, hogy a Budapest Főváros hatályos településrendezési tervei: az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest Főváros rendezési szabályzata (FRSZ) meghatározzák a Fejlesztési terület településrendezési kereteit.

Felek rögzítik, hogy a BFVT Kft. a Fejlesztési területre „Telepítési tanulmányterv és beépítési terv”-et készített 2016. júniusában, I-667-1/2015, I-668-1/2015 tervszámokon (továbbiakban: Tanulmányterv). A Tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselő-testülete 380/2016. (VI. 28.) számú határozatával elfogadta, és 382/2016. (VI. 28.) számú határozatával döntött arról, hogy annak településrendezési tervi vonatkozásait beépítési terv készítés alatt álló új Kerületi Építési Szabályzatba (továbbiakban KÉSZ). A figyelembe veendő településrendezési tervi vonatkozásokat a Tanulmányterv szabályozási koncepciója (továbbiakban: Szabályozási koncepció) összegzi, mely a szerződés 3. számú mellékletét képezi.

## 2. A Beruházás megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogi rendezése

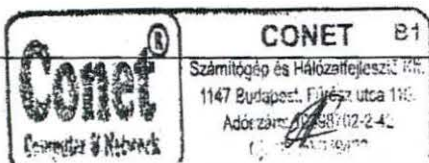
2.1./ Felek tudomásul bírnak arról, hogy a Fejlesztési területen jelenleg meglévő telekstruktúra nem felel meg a Szabályozási koncepcióban javasolt telekstruktúrának.

Felek rögzítik, hogy a KÉSZ elfogadása és hatálybalépése után, a KÉSZ szabályozási tervlapján rögzítésre kerülő új szabályozási vonalaknak megfelelő tömbstruktúra, az azon belül a KÉSZ szabályai alapján létrejövő telekstruktúra kialakítása és annak ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése és bejegyzése szükséges és kötelező előfeltétele a Beruházás megvalósításának. Ennek érdekében:

- A teljes fejlesztési területre a Beruházók saját költségükre a KÉSZ-nek megfelelő változási vázrajzot készítenek, azt záradékolják, engedélyeztetik. Felek a tervezési terület tulajdonjogi rendezésének érdekében a záradékolt változási vázrajznak megfelelően a szükséges telekcsereket külön megállapodásban rendezik, és Beruházók azt bejegyeztetik az ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek kijelentik, hogy ehhez minden érintett, a jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdonukban álló területre vonatkozóan elvi hozzájárulásukat adják. A Beruházók kijelentik, hogy a szükséges közterület kialakítások érdekében plusz területnövekedésért kártalanítási igénnyel az Önkormányzat felé nem élnek.
- Felek megállapodnak, hogy a Szabályozási koncepcióban „6” jelű út folytatásaként megjelenő, a Késmárk utcai gazdasági övezettel kapcsolatban teremtő út magántulajdonú gyalogút lesz, azt a jövőben sem használhatják járművek.
- Beruházók tulajdonát nem képező, a Szabályozási koncepció szerint 1-es és 2-es jelű utak közterületi kialakítására, továbbá az egyéb, magántulajdonban lévő, közterületként szükséges területek vonatkozásában a Beruházók saját költségükre a KÉSZ-nek megfelelő változási vázrajzot készítenek, azt záradékoltatják, engedélyeztetik. Az elkészült változási vázrajz alapján Beruházók a szükséges területek tulajdonjogának megszerzése érdekében az értébecsléseket elkészítetik, az értébecslésekben szereplő vételárat elkülönített számlára, igazolt módon elhelyezik, valamint az értébecslések egy-egy példányát az Önkormányzat részére átadják.

Az Önkormányzat az értébecslések alapján az ingatlan tulajdonosok részére vételi ajánlatot tesz az értébecslések és a Beruházók általi vételárat igazoló dokumentumok Önkormányzat részére történő átadását követő 30 napon belül. Az Önkormányzat 90 napnál frissebb értébecsléseket köteles csak elfogadni. Az ingatlan tulajdonos által történő vételi ajánlat elfogadása esetén a Beruházók a szükséges vételárat az Önkormányzat részére az ingatlan adásvételi-szerződés megkötése előtt 5 nappal átutalják, melyet követően az Önkormányzat az ingatlan adásvételi szerződéseket megköt. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a vételárat nem fogadja el, abban az esetben a Beruházók a megszerzendő ingatlanokra kisajátítási tervet készítenek, és azt az Önkormányzat számára átadják.

Az Önkormányzat a kisajátítási terv alapján a kisajátítási eljárásokat megindítja, a kisajátítási határozatok alapján az ingatlanokat megvásárolja, melyekhez a szükséges vételárat a Beruházók a kisajátítási határozat kézhezvételét követő 5 napon belül a kerületi Önkormányzat részére megfizetik. A fejlesztéshez szükséges ingatlan vásárlásokról, kisajátításokról, az azokhoz kapcsolódó fizetési kötelezettségekről és azok ütemezéséről az Önkormányzat és a Beruházók külön megállapodást kötnek.



**MANOR HUNGARY**  
Ingatlanfejlesztő Kft.

1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 84.  
Adószám: 11990665241  
Tel.: 455-8030  
Fax: 455-8030

Az Önkormányzat a szükséges ingatlanokra vonatkozó vételár kifizetését követően haladéktalanul intézkedik a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

- Beruházók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a Fejlesztési terület a KÉSZ elfogadása után készítenendő változási vázrajz szerint kialakuló ingatlanokra - az Étv. 30/A. § (5) bekezdésének megfelelően - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvt.) 17. § (1) bekezdésének 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség tényének Önkormányzat javára történő feljegyzéséhez. Beruházók nyilatkozata az Inyvt. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az egyes ingatlanokat kiszolgáló közmű- (víz, gáz vagy távfűtés, szennyvíz, áram) és útépítés sikeres műszaki átadás-átvételi eljárásának lefolytatását követő 15 napon belül, az Étv. 30/A. § (5) bek. alapján, megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében.

### 3. A beruházás ütemezése

3.1./ Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a KÉSZ hatálybalépését követő 60 napon belül megkezdik a Beruházás megvalósításához szükséges előkészítést (telekalakítás, kisajátítási terv, stb.) és azt folyamatos munkavégzés mellett, a lehető legrövidebb időn belül elvégzik.

3.2./ A Beruházás megvalósítása több, részben egymásra épülő ütemre bontható. Az egyes ütemeken belül a Beruházás több szakaszban is megvalósulhat.

Beruházók a Beruházást három ütemben kívánják megvalósítani az alábbiak szerint:

Ütem megnevezés	Manor Hungary Kft.		Conet Kft.
	Lakás (db)	Intézmény, kereskedelem (m <sup>2</sup> )	Intézmény (m <sup>2</sup> )
I. ütem	900	7200	45000
II. ütem	785	15800	59000
III. ütem	415	8000	57000
Összesen	2100	31000	161000

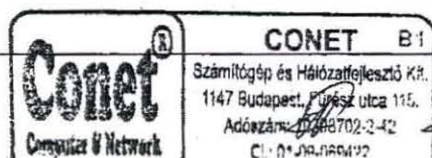
Felek kölcsönösen elfogadják, hogy az ütemezés a megvalósítás során mind terjedelemben, mind az ütemek számában változhat.

A Beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra- és intézményfejlesztések ütemezését jelen szerződés 4. számú melléklete tartalmazza.

Az ütemek, illetve azokon belül a szakaszok megvalósítási sorrendjét - a műszaki lehetőségek figyelembevételével is - a Beruházók, az Önkormányzattal egyeztetett módon, határozzák meg. Az időről időre így módon felülvizsgált új ütemezés jelen Településrendezési Szerződés módosítását vonja maga után, mely szerint az új ütemezés a Településrendezési Szerződés módosításának mellékletét fogja képezni. Az egyes ütemeken belül, az arra vonatkozóan kiadott építési engedélyek alapján, valamint a Beruházók által meghatározottak szerint elkülönülnek azok a munkarészek (Infrastrukturális Beruházások), amelyek megvalósítása a jelen szerződés szerint a Beruházókat terhelik.

3.3./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a beruházás megkezdése, ütemezése, az azzal kapcsolatos feladatok elvégzése és finanszírozása számos, a Beruházók ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülménytől függ, és nem elvárható, hogy a Beruházók e körülményeket elkerüljék vagy elhárítsák.

Felek megállapodnak, hogy Beruházók jelen szerződés alapján, egymással együttműködve, a Beruházás, illetve az ahhoz szükséges (a 4./ és 5./ pontokban hivatkozott) fejlesztések megkezdéséről, szüneteltetéséről, folytatásáról, abbahagyásáról és befejezéséről - a jelen szerződés egyéb rendelkezéseire, különösen a beépítéshez kapcsolódó fejlesztési kötelezettségekre is tekintettel -, amennyiben azok az ütemtervet nem érintik, szabadon döntenek azzal, hogy a jelen szerződésben foglalt - a Beruházás megvalósítása érdekében általuk vállalt - kötelezettségek teljesítése, a Beruházás megvalósításához szükséges, az Önkormányzat által elvárt feltétel.



MANOR HUNGARY  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
1147 Budapest, Hővelgyi út 54/B/15  
Adószám: 1580166-2-42  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031



#### 4. Beruházók fejlesztési kötelezettségei, feladatai

**Beruházók által kiépítendő vagy finanszírozandó infrastrukturális beruházások:**

- 4.1./ Útépítések
- 4.2./ Szennyvíz elvezető rendszer
- 4.3./ Csapadékvíz elvezető rendszer
- 4.4./ Vízellátó rendszer
- 4.5./ Villamosenergia-ellátó rendszer
- 4.6./ Gázellátó és/vagy távhőellátó rendszer
- 4.7./ Tömegközlekedés
- 4.8./ Telekommunikáció
- 4.9./ Közvilágítás
- 4.10./ Hulladékudvar áthelyezése
- 4.11./ Kerékpáros közlekedés biztosítása
- 4.12./ Gyalogos közlekedés biztosítása

##### 4.1./ Útépítések

###### Szentmihályi út

4.1.1./ Beruházók saját költségükön vállalják, hogy egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési és kiviteli tervet készíttetnek, valamint útépítési engedélyt szereznek a Szentmihályi út 2x2 forgalmi sávossal kialakítása érdekében, a BFVT Kft. II-92-1/2007 törzsszámon nyilvántartott tanulmánytervének „Útépítési helyszínrajz”-a alapján, az alábbiak szerint:

- a Szentmihályi út és Rákospalotai határút kereszteződésében lévő körforgalomhoz kapcsolódva, 2x2 forgalmi sávossal utpálya, az „Útépítési helyszínrajz”-on jelölt 91189/1 hrsz-ú ingatlan É-Ny-i telekhatáráig,
- a fenti telekhatártól az „Útépítési helyszínrajz”-on jelölt 0+500 méterig a 2x2 forgalmi sáv visszakötése a meglévő 2x1 forgalmi sávba, a 3. számú mellékletben jelölt 2. számú út és Szentmihályi út csomópontjával együtt. Az új útcsatlakozás csomópontjának biztosítása kell a Szentmihályi út mindkét irányából a Fejlesztési terület megközelíthetőségét és elhagyását.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján a Szentmihályi út Rákospalotai határút körforgalmi csomópontjától a 91189/1 hrsz-ú telek ÉNY-i határáig terjedő szakaszon a szélesített utpálya kivitelezését a szükséges közműekkel együtt a közműfejlesztések megvalósítását követően a saját költségükön megvalósítják az ütemtervben foglaltak szerint.

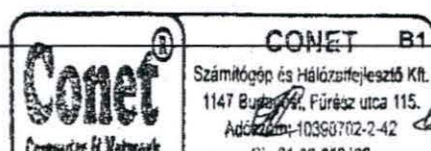
Beruházók az elkészült és műszakilag megfelelő utpályát - annak sikeres műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába adják.

###### Rákospalotai határút

4.1.2./ Beruházók saját költségükön vállalják, hogy egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési és kiviteli tervet készíttetnek, valamint útépítési engedélyt szereznek a Rákospalotai határútnak a Szentmihályi úti csomóponttól a Budapest, XVI. kerület Madách utcáig terjedő szakaszára oly módon, hogy az a Fejlesztési terület minden irányból való megközelítését megfelelően kiszolgálja.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján, az érintett terület közműfejlesztéseinek megvalósítását követően, az utat saját költségükön megépítetik, majd az elkészült és műszakilag megfelelő utpályát - annak műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen az illetékes önkormányzat tulajdonába adják.

Beruházók a térítésmentes tulajdonba adás érdekében az illetékes önkormányzattal megállapodást kötnek, melyben az önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházók kiállítják és az illetékes önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.



MANOR HUNGARY

Ingatlanfejlesztő Kft.  
1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.  
Adószám: 11390165-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031

## Zsókvár utca folytatása

4.1.3./ Beruházók vállalják, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési és kiviteli tervet készíttetnek, valamint útépítési engedélyt szereznek a Zsókvár utca és a Rákospalotai határút János utcai csomópontja között kialakítandó útra (Szabályozási koncepcióban 1. számmal jelölt út), az alábbi követelményeknek megfelelően:

- 2x1 forgalmi-, + 2x1 kerékpársávós útpálya, mindkét oldalon párhuzamos parkolósávokkal, zóldsávokkal, járdákkal, és közvilágítással, középen biztosítva a távlati villamos vonal helyigényét.
- a fentiekől eltérően, az út Zsókvár utca és Fejlesztési terület közötti szakaszán (a nagyfeszültségű vezetékek környezetében lévő területen) parkolósávok létesítése nem szükséges.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján, az érintett terület közműfejlesztéseinek megvalósítását követően, az utat saját költségükön megépítetik, majd az elkészült és műszakilag megfelelő útpályát - annak műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

Beruházók a térítésmentes tulajdonba adás érdekében az Önkormányzattal megállapodást kötnek, melyben az Önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházók kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

## Hűtő utca folytatása

4.1.4./ Beruházók vállalják, hogy a Hűtő utca folytatásaként, a Szabályozási koncepcióban 2. számú úttal jelölt területen a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési tervet készíttetnek.

A 2x1 forgalmi sávós kerületi jelentőségű gyűjtőút kiépítése érdekében az ütemterv szerint az útépítési és forgalomtechnikai engedélyeket, tulajdonosi és egyéb hozzájárulásokat beszerzik.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján, az érintett terület közműfejlesztéseinek megvalósítását követően, az utat saját költségükön megépítetik, majd az elkészült és műszakilag megfelelő útpályát - annak műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

Beruházók a térítésmentes tulajdonba adás érdekében az Önkormányzattal megállapodást kötnek, melyben az Önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházók kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

## További belső utak

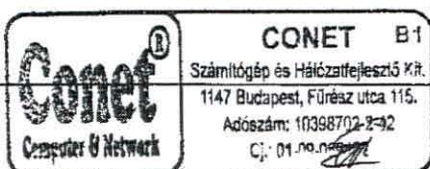
4.1.5./ Beruházók vállalják, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével elkészítetik a Fejlesztési területen belüli további, a belső úthálózat kialakításához szükséges egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési terveket. Az útépítési és forgalomtechnikai engedélyeket, tulajdonosi és egyéb hozzájárulásokat beszerzik.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján, az érintett terület közműfejlesztéseinek megvalósítását követően, az utat saját költségükön megépítetik, majd az elkészült és műszakilag megfelelő útpályát - annak műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

Beruházók a térítésmentes tulajdonba adás érdekében az Önkormányzattal megállapodást kötnek, melyben az Önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházók kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

## 4.1.6./ Beruházók útfejlesztéssel kapcsolatos egyéb kötelezettségei

4.1.6.1./ Beruházók vállalják a 4.1./ pont szerinti útfejlesztésekhez kapcsolódó erdő művelési ágból, termelésből való kivonások, az erdők másirányú igénybevételének és csereserdősítések költségeit.



4.1.6.2./ Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződéssel az Önkormányzat által vállalt illetőleg átvállalt szükséges ingatlanvásárlások, kisajátítások, kisajátítási eljárások megkezdése előtt, a finanszírozásához igazoltan szükséges pénzeszközök rendelkezésre állását a 2.1./ pontban részletezettek szerint, az Önkormányzat felé hiteft érdemlően igazolják feladattípusonként külön-külön (pl.: elkülönített bankszámla, ügyvédi letét, bankgarancia stb.).

Ezen igazolás kézhezvétele és a finanszírozáshoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre bocsátása előtt az Önkormányzat teljesítési kötelezettsége nem áll be.

4.1.7./ NEM tartoznak jelen szerződés keretében végzett fejlesztés tárgykörébe az alábbiak:

a./ A Szentmihályi út - Rákospalotai határút körforgalom bővítésével, átépítésével kapcsolatos bármilyen építési kötelezettség, probléma elhárítás vagy költség viselése.

b./ A Szentmihályi út és Rákospalotai határút bővítésével, Hűtő utca hosszabbításával kapcsolatban:

- Semmilyen jelenleg nem létező, az út szélesítéséhez (fejlesztéséhez), építéséhez szükséges közműveken kívül, a Beruházáshoz nem kapcsolódó közmű tervezésének, kiépítésének finanszírozása.
- A Budapest, XVI. kerület, József utca és a Budapest, XVI. kerület, János utca közötti Fejlesztési terület utcacsatlakozásai kiépítésének finanszírozása.

## 4.2./ Szennyvíz elvezető rendszer

4.2.1./ A Beruházást úgy kell elvégezni, hogy az a szennyvízelvezetés szükséges létesítményeit is magában foglalja.

4.2.2./ Beruházók kötelezettséget vállalnak, hogy megterveztetik a Fejlesztési terület elválasztott rendszerben történő csatornázását és saját költségükön külön szennyvízhálózatot és csapadékvíz elvezető hálózatot építenek ki az engedélyezett tervek szerint.

4.2.3./ Felek rögzítik, hogy a megvalósítandó szennyvízhálózat műszaki tartalmát egyfelől a Fejlesztési területen belül, a közterületi utak alatt létesülő közcsatorna hálózat, másfelől a Fejlesztési terület beépítése után keletkező szennyvizek fogadásához a meglévő közcsatorna hálózaton szükséges csatormabővítések (nagyobb kapacitásra történő átépítések, illetve új közcsatorna építés) képezik.

4.2.4./ Felek rögzítik, hogy a Beruházók által korábban az FCSM Zrt-vel kötött és jelenleg is érvényben levő szerződés, valamint befizetett csatornafejlesztési hozzájárulás alapján, Beruházók minden további - a Fejlesztési területen kívüli - fejlesztés, illetve hozzájárulás fizetése nélkül jogosultak 550 m<sup>3</sup>/nap szennyvízmennyiségnek az FCSM Zrt. hálózatába történő bebocsátásra.

Felek rögzítik továbbá, hogy a Fejlesztési területen kívül szükséges közcsatorna fejlesztéseket - amelyek lehetővé teszik az 550 m<sup>3</sup>/nap értéket meghaladó szennyvíz mennyiségnek az FCSM Zrt. hálózatába történő bebocsátását - legkésőbb akkor kötelesek megvalósítani, ha együttes szennyvíz kibocsátásuk az 550 m<sup>3</sup>/nap értéket meghaladja.

Beruházók kötelezettséget vállalnak a Fejlesztési területen keletkező teljes szennyvízmennyiség fentiek szerinti befogadásához szükséges - Fejlesztési területen belüli és kívüli - alaphálózat saját költségen történő kiépítésére, a Beruházás ellátási szükségleteinek megfelelő ütemezés szerint. Ezen belül a Beruházók kötelezettséget vállalnak a szükséges vízjogi létesítési engedélyek megszerzésére, az engedélyezési tervek elkészíttetésére, az építési engedélyek megszerzésére, és a szükséges létesítmények megépítésére, a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően.

Beruházók vállalják a Tanulmánytervben javasolt 550 m<sup>3</sup>/nap értéket meghaladó szennyvíz elvezetés érdekében az alábbi külső fejlesztések, bővítések elvégzését:

- Nyírpalota úton a Gergő utca és Madách utca közötti kb. 95 fm hosszban a ø140-es gyűjtőcsatorna szakasz ø180 cm-es szelvényre történő bővítési, átépítési, vízjogi létesítési engedélyezési terveinek elkészítése;



MANOR HUNGARY  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
1021 Budapest, Hővösvölgyi út 54.  
Adószám: 11789265241615  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8034

- a Nyírpalota út és Páskom park közötti kb. 297 fm hosszban a ø80-as gyűjtőcsatorna szakasz ø100 cm-es szelvényre történő bővítési, átépítési, vízjogi létesítési engedélyezési terveinek elkészítése;
- a Kavicsos közti befogadóig kb. 149 fm hosszban a ø50-es, és 560 fm hosszban a ø40-es szennyvízcsatorna kiépítéséhez szükséges vízjogi létesítési engedélyezési terveinek elkészítése;
- a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a Fejlesztési területre vonatkozó elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat vízjogi létesítési engedélyezési terveinek elkészítése;

Felek rögzítik, hogy a fent hivatkozott fejlesztések, bővítések mértéke és tartalma a beruházás megvalósítása során az Önkormányzattal és a közműszolgáltatóval előzetesen egyeztetett módon változhat.

Beruházók vállalják továbbá, hogy a fenti vízjogi létesítési engedélyek jogerőre emelkedését követően, az ütemtervben foglaltak szerint a kiviteli terveket elkészítetik, a szennyvízcsatorna szakaszok átépítését, az új szennyvízcsatorna hálózat kivitelezését a kiviteli tervdokumentációk elkészültét követően, az ütemtervben foglaltak szerint megvalósítják.

A meglévő Nyírpalota úti, Kavicsos közti és Páskom parki csatornák átépítése (felbővítése) 550 m<sup>3</sup>/napot meghaladó értékű szennyvíz kibocsátás esetén feltétel.

Beruházók feladata az egyszeri közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése, megvalósulási tervdokumentációk készítése, a szükséges példányban az FCSM részére és 1 példányban az Önkormányzat részére történő átadása, az elkészült szennyvízcsatorna szakaszoknak a Fővárosi Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adása.

#### 4.3./ Csapadékvíz elvezető rendszer

4.3.1./ Beruházók kötelezettséget vállalnak az érvényes tervezési szabályok szerint a teljes területre számított csapadékvíz mennyiség elvezetéséhez szükséges csapadékvíz alaphálózat és létesítmények saját költségen történő kiépítésére, a Beruházás ellátási szükségleteinek megfelelő ütemezés szerint. Ezen belül a Beruházók kötelezettséget vállalnak az engedélyezési tervek elkészíttetésére, az építési (vízjogi) engedélyek megszerzésére, és a szükséges létesítmények megépítésére, a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően.

4.3.2./ Önkormányzat már most hozzájárul ahhoz, hogy a beruházással érintett terület csapadékvizei a közterületeken, illetve azok alatt elszikkasztásra kerüljenek.

Beruházók vállalják a Fejlesztési területen belül a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a zárt csapadékcatorna-hálózat és a szükséges szikkasztóműtárgyak megtervezését, vízjogi létesítési engedély beszerzését, a kivitelezést, vízjogi üzemeltetési engedély beszerzését.

A csapadékvíz csatornák és a szikkasztó testek az utak építésének ütemezését követve, azokkal együtt építendőek. Beruházók a megvalósult csapadékvíz csatornákat és szikkasztó testeket térítésmentesen, ÁFA fizetési kötelezettség nélkül az Önkormányzat tulajdonába adják.

#### 4.4./ Vízellátó rendszer

4.4.1./ Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési területen áthalad a Káposztásmegyeri Vízműtől kiinduló DN 1200-as főnyomócső, amely a XVI. kerületi Rákosszentmihályi 10000 m<sup>3</sup>-es medence töltővezetéke. A meglévő főnyomócső helyén és annak biztonsági sávján a Szabályozási koncepció közterület kialakítását javasolja.

4.4.2./ A Fejlesztési terület a 20-as pesti alapnyomású övezetben helyezkedik el. A közcsőhálózati nyomást a Rákosszentmihályi medence fenékszintje 142,12 m. B.f. határozza meg. A jelenlegi terepszint a Fejlesztési területen 120,0-123,0 m. B.f. szint között változik, azaz az alapnyomású hálózat maximum négyszintes beépítést tud ellátni, ennél magasabb épületeknél egyedi nyomásfokozó beépítése szükséges.



**MANOR HUNGARY**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.  
 Adószám: 115801852201  
 Telefon: 455-8030  
 Fax: 455-8031

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

4.4.3./ Beruházók kötelezettséget vállalnak a teljes vízmennyiség valamint a mértékadó tűzvizigény biztosításához szükséges, Fejlesztési területen belüli és Fejlesztési területen kívüli alaphálózat saját költségen történő kiépítésére, a Beruházás ellátási szükségleteinek megfelelő ütemezés szerint. Ezen belül a Beruházók kötelezettséget vállalnak a szükséges vízjogi létesítési engedélyek megszerzésére, az engedélyezési tervek elkészíttetésére, az építési engedélyek megszerzésére, és a szükséges létesítmények megépítésére, a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően.

Beruházók vállalják, hogy a Fővárosi Vízművek Zrt-vel egyeztetett módon a Fejlesztési területre vonatkozó KÉSZ hatálybalépését követően, a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével elkészítetik a Fejlesztési terület vezetékes vízellátásának vízjogi létesítési engedélyezési és kiviteli terveit. Ezen belül elkészítetik a:

- a DN 300-as vízvezeték vízjogi létesítési engedélyezési tervét a Szentmihályi úti DN 300 vezetéktől (az Ázsia Center feltáró útjától) kb. 1,1 km hosszon a Fejlesztési területen belül tervezett DN 200-as hálózat legközelebbi csatlakozási pontjáig,
- a DN 200-as vízvezeték vízjogi létesítési engedélyezési tervét a Fejlesztési területen belül a feltáró gerincút nyomvonalán, összekötve a Szentmihályi úti új DN 300-as és a Rákospalotai határúti DN 400-as vezetékkel (végleges beépítéstől függően 1 vagy 2 helyen),
- a DN 100 – DN 150-es vízvezeték vízjogi létesítési engedélyezési tervét a terület belső feltáró útjai alatt, figyelembe véve a többirányú megtáplálás, illetve a körvezetékes rendszerű hálózat kialakításának szükségességét,
- Beruházók vállalják továbbá, hogy a fenti vízjogi létesítési engedélyek jogerőre emelkedését követően, az ütemtervben foglaltak szerint a kiviteli terveket elkészítetik, a vízvezeték hálózat kivitelezését a kiviteli tervdokumentációk elkészültét követően, az ütemtervben foglaltak szerint megvalósítják,
- a víz közművezetékek kialakítása még az egyes ütemeken belül is kizárólag körvezetékes lehet.

Felek rögzítik, hogy a fent hivatkozott fejlesztések, bővítések mértéke és tartalma a beruházás megvalósítása során az Önkormányzattal és a közműszolgáltatóval előzetesen egyeztetett módon változhat.

Beruházók feladata a szükséges közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése, megvalósulási tervdokumentációk készítése, a szükséges példányban a Fővárosi Vízművek Zrt. részére és 1 példányban az Önkormányzat részére történő átadása, a megvalósuló közműveknek a Fővárosi Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adása.

#### 4.5./ Villamos energia ellátó rendszer

Beruházók kötelezettséget vállalnak a teljes elektromos energia igény biztosításához szükséges, területen belüli és területen kívüli közép és kisméretű hálózat saját költségen történő kiépítésére, a Beruházás ellátási szükségleteinek megfelelő ütemezés szerint. Ezen belül a Beruházók kötelezettséget vállalnak a szükséges létesítési engedélyek megszerzésére, az engedélyezési tervek elkészíttetésére, az építési engedélyek megszerzésére, és a szükséges létesítmények megépítésére, a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően.

Beruházók vállalják, hogy a Fejlesztési területre vonatkozó KÉSZ hatálybalépését követően, az áramszolgáltatóval egyeztetett módon, a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével elkészítetik

- a villamos energia hálózat, engedélyezési terveit a szolgáltató által meghatározott legközelebbi meglévő csatlakozási pontokig, továbbá az építési engedélyeket beszerzik,
- a villamos energia ellátó hálózat kiviteli terveit, az építési engedélyek jogerőre emelkedését követően Beruházók a villamos energia ellátó hálózatot a kiviteli tervek elkészültét követően, az ütemterv szerint megvalósítják, továbbá gondoskodnak az elkészült villamos energia hálózat ELMŰ Nyrt. részére történő tulajdonba adásáról.



MANOR HUNGARY

Ingatlanfejlesztő Kft.

1021 Budapest, Húvospalotai út 64.

Adószám: 1550166-2-41

Telefon: 455-8030

Fax: 455-8031

#### 4.6./ Gázellátó és/vagy távhőellátó rendszer

4.6.1./ Felek rögzítik, hogy a Beruházás keretében megvalósuló létesítmények ellátásához szükséges gáz mennyiség a Rákospalotai határúton lévő DN 200 mm méretű középnyomású gázvezetéken rendelkezésre áll.

4.6.2./ Beruházók vállalják, hogy a Fejlesztési területre vonatkozó KÉSZ hatálybalépését követően, az ütemtervben foglaltak szerint a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a gázellátásra, illetve távhőellátásra vonatkozó döntésüktől függően

- elkészítetik a gáz-, illetve távhővezeték hálózat engedélyezési és kiviteli terveit, a szolgáltatók által meghatározott legközelebbi meglévő csatlakozási pontokig, továbbá beszerzik az építési engedélyeket,
- az építési engedélyek jogerőre emelkedését és a kiviteli tervdokumentációk elkészültét követően, az ütemterv szerint megvalósítják a hálózatokat,

a megvalósított gáz-, illetve távhővezetéseket a FÖGÁZ Zrt., illetve a FÖTÁV Zrt. tulajdonába adják.

#### 4.7./ Tömegközlekedés

Felek rögzítik, hogy Beruházók a Szabályozási koncepciónak megfelelő szélességű helyet biztosítanak a Zsókvár utca felől a Fejlesztési területet elérő, a területet feltáró fő úton közlekedő távlati villamosvonal területigényének, ill. a Rákospalotai határút közelében villamos-végállomásnak és buszvégállomásnak, a Zsókvár utcát a Rákospalotai határúttal összekötő út szabályozási szélességén belül. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 6.1. pontban a Beruházók által megfizetett fejlesztési hozzájárulás mértékéig a Fejlesztési terület jövőbeni, közösségi közlekedéssel kapcsolatban felmerülő igényeinek kiszolgálásáról a közlekedési szolgáltatóval együttműködve gondoskodik.

#### 4.8./ Telekommunikáció

Beruházók gondoskodnak arról, hogy a telekommunikációs hálózatok (telefon, TV, internet) építése az útépitésekkel összhangban valósuljon meg, az erre szakosodott szolgáltatók bevonásával.

#### 4.9./ Közvilágítás

Beruházók vállalják, hogy a Fejlesztési területre vonatkozó KÉSZ hatálybalépését követően, az ütemterv szerint a Tanulmánytervben szereplő közterületfejlesztési, úthálózat, gyalogos közlekedési, kerékpársáv kialakítási javaslatok figyelembevételével, azok részeként, a Budapesti Dísz-, és Közvilágítási Kft-vel (BDK Kft) egyeztetett módon elkészítetik a szükséges közvilágítási hálózat terveit, a tervekre beszerzik a BDK Kft. üzemeltetői hozzájárulását.

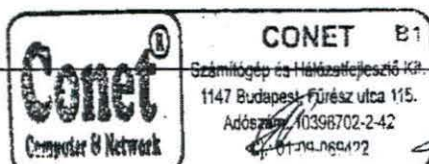
Beruházók vállalják, hogy az engedélyezett terv alapján az engedély kézhezvételét követő három hónapon belül a kiviteli terveket elkészítetik, majd az ütemtervben meghatározott ütemezés szerint a kivitelezést megvalósítják.

Beruházók vállalják továbbá, hogy a megvalósított közvilágítási hálózat tulajdonjogát térítésmentesen átruházzák a Fővárosi Önkormányzatra.

#### 4.10./ Hulladékudvar áthelyezése

Beruházók vállalják az Önkormányzat és az FKF Zrt. között előzetesen lefolytatásra kerülő egyeztetés eredményének figyelembevételével a Zsókvár utca meghosszabbításának útjában álló hulladékgyűjtő udvar áthelyezését, ill. terveztetését, engedélyeztetését az Önkormányzat tulajdonában lévő, később meghatározandó új helyszínre, saját költségükön történő megvalósítását azzal, hogy az áttelepítést követően azt térítésmentesen, kezelésre átadják az FKF Zrt. vagy az Önkormányzat által megjelölt egyéb szervezet részére.

Beruházók vállalják a megszüntetésre kerülő Zsókvár u. 65. alatt működő hulladékudvar területének rendbetételét (tereprendezését).



**MANOR HUNGARY**

Ingenyeri Fejlesztő Kft.  
1121 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.  
Adószám: 11590165-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8030

#### 4.11./ Kerékpáros közlekedés biztosítása

Beruházók vállalják, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a Fejlesztési terület feltárását biztosító fő gyűjtőutak terveinek készítésével együtt, azzal párhuzamosan elkészítetik a fő gyűjtőút mentén kétoldali irányhelyes kerékpársáv kialakításához szükséges engedélyezési terveket (a Rákospalotai határúthoz, valamint a Zsókavár utcához csatlakoztatva, valamint a terület északnyugati határán tervezett új gyűjtőúti kapcsolat mentén, a Zsókavár utca hosszabbítása és a Szentmihályi út között egyoldali, kétirányú kerékpársávval).

Beruházók vállalják, hogy a kerékpárutak építési és forgalomtechnikai engedélyeit, tulajdonos és egyéb hozzájárulásokat beszerzik.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján az érintett területen a közműfejlesztések megvalósítását követően a kivitelezést saját költségükön megvalósítják, a műszaki átadás-átvétellel egyidejűleg, a sikeres műszaki átadás-átvételt követően a létrejött beruházás számviteli törvény szerint befejezetlen beruházásként az Önkormányzat tulajdonába adásának érdekében, az Önkormányzattal térítésmentes tulajdonba adási megállapodást kötnek, melyben az Önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal, valamint kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

#### 4.12./ Gyalogos közlekedés biztosítása

Beruházók vállalják, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a Fejlesztési terület gyalogosforgalmának biztosítása érdekében az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett tartalommal a szükséges fő gyalogos utakat megterveztetik, szükség szerint az építési engedélyeket beszerzik.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján az érintett területen az érintett közműfejlesztések megvalósítását követően a kivitelezést saját költségükön megvalósítják, a műszaki átadás-átvétellel egyidejűleg, sikeres műszaki átadás-átvételt követően a létrejött beruházás számviteli törvény szerint befejezetlen beruházásként az Önkormányzat tulajdonába adásának érdekében, az Önkormányzattal térítésmentes tulajdonba adási megállapodást kötnek, melyben az Önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal, valamint kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

### 5. A Fejlesztési terület alapintézményi ellátottságának kiépítése

5.1./ Beruházók a Tanulmányterv szabályozási koncepciójának figyelembevételével a KÉSZ-ben rögzítésre kerülő övezetek helyén biztosítják a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 4. pontjában előírt egészségügyi, 6. pontjában előírt óvodai, 8a. pontjában előírt szociális ellátási alapintézmények (orvosi rendelők, óvoda, bölcsőde,) megépítéséhez szükséges területet.

5.2./ Manor Hungary Kft. vállalja, hogy a 800. lakás használatbavételéig gondoskodik 2 felnőtt háziorvos, 1 gyermekorvos, 1 védőnő elhelyezésére alkalmas épület - az Önkormányzattal egyeztetett engedélyezési és kiviteli tervek alapján történő - megépítéséről, a 4. számú mellékletben 8-as számú tömb területén.

5.3./ Önkormányzat vállalja, hogy az 1600. lakás használatbavételéig gondoskodik egy 100 férőhelyes óvoda megépítéséről. Beruházók az óvoda megépítéséhez szükséges, a 4. számú mellékletben jelölt 22-es számú tömbön belül az MSZ 24203-1 szabvány szerint, minimum 3600 m<sup>2</sup> nagyságú, óvoda kialakításához szükséges területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

5.4./ Önkormányzat vállalja, hogy a 2000. lakás használatbavételéig gondoskodik egy 56 férőhelyes, 2 nevelési egységes bölcsőde megépítéséről. Beruházók a bölcsőde megépítéséhez szükséges, a 4. számú mellékletben jelölt 21-es számú tömbön belül az MSZ 24210-1 szabvány szerint, minimum 2576 m<sup>2</sup> nagyságú, bölcsőde kialakításához szükséges területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

5.5./ Felek megállapodnak abban, hogy Manor Hungary Kft. az általa épített/építetett, az 5.2./ pontban írt intézmény üzemeltetéséről saját elhatározása szerint gondoskodhat, az 5.3./ és 5.4./ pontban írt intézmények üzemeltetéséről az Önkormányzat gondoskodik.



MANOR HUNGARY  
Ingatlanfejlesztő Kft.

1147 Budapest, Fővész utca 115.  
Adószám: 11590265-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031

## 6. Beruházók által az Önkormányzatnak nyújtandó támogatások (településfejlesztési hozzájárulás)

6.1./ Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 4.7./ pontban foglalt fejlesztések megvalósítása érdekében 80.000.000,- Ft-ot megfizetnek, az Önkormányzat által megjelölt bankszámlára történő átutalással, településfejlesztési hozzájárulás címén az alábbi esedékességgel:

20.000.000,- Ft: A Fejlesztési területen megépített 500-dik lakás használatbavételi engedélyének jogerőssé válását követő 30 napon belül, további

20.000.000,- Ft: A Fejlesztési területen megépített 1000-dik lakás használatbavételi engedélyének jogerőssé válását követő 30 napon belül, további

20.000.000,- Ft: A Fejlesztési területen megépített 1500-dik lakás használatbavételi engedélyének jogerőssé válását követő 30 napon belül, további

20.000.000,- Ft: A Fejlesztési területen megépített 2000-dik lakás használatbavételi engedélyének jogerőssé válását követő 30 napon belül.

## 7. Önkormányzat kötelezettségei

7.1./ Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 4./ pontban foglalt útépitésekhez esetlegesen szükséges, indokolt mértékű kisajátítást -, az ingatlanok adásvétel vagy csere útján történő megszerzését, illetve annak kísérletét is - a lehető legrövidebb időn belül - de nem korábban, mint a 4.1.6.2./ pontban hivatkozott rendelkezésre állás igazolása - megindítja és lefolytatja, azzal, hogy ennek költségeit Beruházók viselik.

7.2./ Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztési terület közösségi közlekedéssel történő ellátása (autóbusz, távlati villamos) érdekében a Beruházás megvalósulásának függvényében külön megállapodást köt a Fővárosi Önkormányzattal vagy a BKK Zrt-vel.

7.3./ Önkormányzat vállalja, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével, a Fejlesztési területen belül a közparkok, közkertek, zöldfelületek, sportpályák, játszóterek terveit elkészítteti, a szükséges engedélyeket beszerzi, valamint az érintett területen a kivitelezést saját költségén megvalósítja. A megvalósítás területi és időbeni ütemezésével igazodik a terület fejlesztésének ütemeihez.

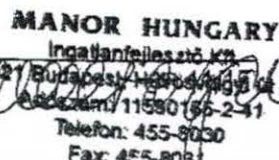
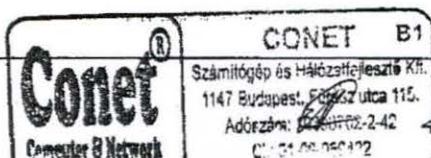
### 7.4./ Egyéb vonatkozásban az Önkormányzat

- elősegíti és minden elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy a Beruházók az építési engedélyeket megkapják, amennyiben az engedélykérelmek megfeleltek a jogszabályok szerinti tartalmi és formai követelményeknek.
- a jelen szerződés aláírása után, a szükséges településrendezési eljárás lefolytatását követő soron következő képviselő-testületi ülésén a KÉSZ elfogadásáról szóló rendelet-tervezetet előterjeszti.
- amennyiben jelen szerződés így rendelkezik, az Önkormányzat a Beruházók által megépített létesítményeket köteles átvenni, ha azok a jóváhagyott jogerős építési engedélyben foglalt előírásoknak megfelelően készültek el és a kivitelezés a jelen szerződésben foglaltaknak megfelel, továbbá rendelkezik használatbavételi engedéllyel.

## 8. Beruházók részére biztosított jogosultságok:

8.1./ Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beruházók jogosultak valamennyi Infrastrukturális Beruházás szakaszolt kivitelezésére és használatba vételére azzal, hogy az egyes szakaszoknak önállóan, illetve a korábban már megépített és használatba vett szakaszokkal együtt működőképesnek kell lenniük, és ki kell elégíteni valamennyi törvényi, jogszabályi előírást.

8.2./ Kifejezetten rögzítik továbbá, hogy az így megépített, teljes közművel ellátott szakaszok által kiszolgált területeken a Beruházók építési tevékenysége és a használatba vételi engedélyek kiadása csak jogszabály rendelkezése alapján korlátozható, ideértve azt is, hogy más, későbbre ütemezett területeken a közművek kiépítése megtörtént-e vagy sem.





8.3./ Egy adott infrastrukturális beruházás kiépítése akkor is teljesítettnek minősül, ha az nem közvetlenül a Beruházók által, hanem, akár részben vagy egészben, az ő finanszírozásukban és az illetékes közmuvelőkezelők beruházásában valósul meg, valamint akkor is, ha a megvalósult infrastrukturális beruházás üzemeltetése a Beruházók /jövőbeni ingatlan tulajdonosok/ vagy az Önkormányzat által biztosított.

8.4./ Beruházók Vállalják, hogy az építési forgalmat úgy szervezik meg, hogy az ne terhelje a Zsókavár utcát, a XVI. kerületi Madách, József és János utcát, továbbá a Rákospalotai határútnak a Madách utca és János utca közötti szakaszán legfeljebb a Rákospalotai határút melletti tömbököt kiszolgáló építési forgalom jelenjen meg.

## 9. Szerződésszegés

9.1./ Szerződésszegés esetén a jogosult követelheti a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését és a szerződés teljesítését is.

9.2./ Mentésülnek a Felek a szerződésszegés következményei alól, ha bizonyítják, hogy:

- a késedelem a másik szerződő fél nem szerződésszerű teljesítésére vezethető vissza,
- kötelezettségeik teljesítése a felek személyétől és magatartásától független, rendkívüli, elháríthatatlan külső ok vagy esemény (Vis maior) miatt lehetetlenné vált. Vis maior esetén a kötelezettsége teljesítésében akadályozott fél a másik felet a Vis maior beálltáról, annak jellegéről és a szerződés teljesítésére gyakorolt várható hatásairól, illetve megszűnéséről haladéktalanul értesíteni köteles.

A Vis maior által érintett fél köteles minden tőle telhető ésszerű intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a Vis maior a szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésére gyakorolt hatását enyhítse és a szerződésben vállalt egyéb, a Vis maior által nem érintett kötelezettségeit teljesítse.

## 10. Egyéb rendelkezések

10.1./ Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése körében egymással fokozottan együttműködnek, és minden elvárhatót megtesznek annak érdekében, hogy a Beruházás megvalósuljon.

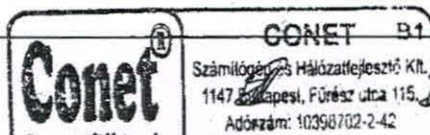
10.2./ A jelen szerződésben rögzített kötelezettségeiket Beruházók a szakmai szabványok és szokványok szerint, I. osztályú minőségben kötelesek teljesíteni.

10.3./ Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházók egyes szerződéses kötelezettségei akkor minősülnek teljesítettnek, ha az adott beruházás, annak jellegétől függően:

- az Önkormányzatnak a megfelelő jogerős használatba vételi engedély alapján kerül átadásra és birtokba adásra, oly módon, hogy az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas;
- közlekedési beruházások esetén az érintett önkormányzatnak a befejezett létesítményt műszaki átadás-átvételt követő forgalomba helyezést követően ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető okirati formában adják tulajdonba és/vagy használatába és üzemeltetésbe. Az ilyen közúti létesítményeket Beruházók befejezett állapotban, a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (3) bekezdése alapján térítésmentesen adják az illetékes Önkormányzat tulajdonába, és/vagy használatába és üzemeltetésbe.

10.4./ Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beruházókat terhelő építési engedélyezési eljárásokban, ha egyes kötelezettségek, vagy jogcselekmények teljesítése körében jelen szerződés építési engedélyre, vagy használatba vételi engedélyre hivatkozik, azon jogerős, az érintett fejlesztésre, beruházásra vonatkozó és végrehajtható engedélyt kell érteni.

10.5./ Felek vállalják, hogy a jelen szerződés végrehajtásához kapcsolódó, szerződésszerűen megvalósított egyes fejlesztéseknek az Önkormányzat tulajdonába, használatába, vagy más módon rendelkezési jogába történő bocsátása érdekében a jogi rendezéshez szükséges szerződéseket megkötik, illetve nyilatkozatokat kiadják, melyekben szabályozásra kerülnek a Felek közötti gazdasági tevékenységhez, (kölcsönös) szolgáltatásnyújtásokhoz, illetve termékértékesítéshez kapcsolódó pénzügyi rendezéshez szükséges pénzügyi, számviteli dokumentumok, bizonylatok is.



MANOR HUNGARY

Ingatlanfejlesztő Kft.  
021 Budapest, Hűvösvölgyi út 115.  
Adószám: 1550195-2-11  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031

10.6./ Beruházók a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésére egyetemlegesen kötelesek kizárólag a Szennyvíz elvezető rendszer, a Csapadékvíz elvezető rendszer, Vízellátó rendszer, Villamosenergia-ellátó rendszer, Gázellátó és/vagy távhőellátó rendszer az általuk tulajdonolt Fejlesztési terület határáig történő kiépítése (területen kívüli közmű- és útfejlesztések), továbbá Szentmihályi út bővítése, a Rákospalotai határút bővítése, a tömegközlekedés fejlesztése tárgyában.

10.7./ Függetlenül a szerződés aláírásakor megbecsülhető költség nagyságától, a Beruházók akkor is kötelesek az adott beruházás megvalósítására, ha annak értéke magasabb, mint a becsült költség.

10.8./ Amennyiben a beruházások térítésmentes átadásával kapcsolatosan az Önkormányzatnál ÁFA fizetési kötelezettség merül fel, úgy azt a Beruházók átvállalják.

10.9./ Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt Beruházás és Infrastrukturális beruházások megvalósítása során felmerül az Étv. 30. §-ban szabályozott kártalanítási kötelezettség, úgy az Étv. 30. §-a tekintetében a Beruházók érdekeltek, illetve kedvezményezettnek tekintendők.

10.10./ Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés alapján általuk megkötésre kerülő kivitelezési szerződésekben rögzítik az elvégzett építési, szerelési munkákkal kapcsolatos jótállási, szavatossági és a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyéb igények Önkormányzat által történő érvényesíthetőségének lehetőségét.

## 11. Jognyilatkozatok, Együttműködés, Értesítések

11.1./ Felek vállalják, hogy a jelen szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben - saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges eljárásokat a lehető legrövidebb határidőn belül lefolytatja.

11.2./ Felek vállalják továbbá, hogy - különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségességé válásakor haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen szerződés rendelkezéseivel.

11.3./ A jelen szerződéssel kapcsolatos, a 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, vagy tértivevényes levél formájában. Ha a tértivevényes levél a második kézbesítéskor is "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Önkormányzat értesítési címe:

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat,  
Cím: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

Beruházók értesítési címe:

Manor Hungary Kft.  
Cím: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.

Conet Kft.  
Cím: 1147 Budapest, Fűrész u. 115.

A fenti értesítési címét bármely Fél a többi Félhez a jelen szakasz előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

## 12. Jogátruházás, Átruházhatóság, a Beruházó gazdasági társaságok átalakulása

A jelen szerződésből származó jogok és kötelezettségek átruházhatóak, a Felek részleges, általános, különös, illetve egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges. Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jogutódlás esetén a jogutódjukat nyilatkoztatják arról, hogy jelen településrendezési szerződés tartalmát ismeri és magára nézve kötelezőnek fogadja el.



MANOR HUNGARY  
Ingatlanfejlesztő Kft.

1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54. 1375  
Adószám: 11590165-2-44  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031

Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jogutódlás tényéről - a jogutód nyilatkozatának megküldésével együtt - 15 napon belül értesítik az Önkormányzatot. Felek megállapodnak abban, hogy mindaddig, amíg a jelen szerződést aláíró Beruházók, vagy közülük bármelyik részese a jelen szerződésnek, addig a jogutódok a jelen szerződés módosítására nem jogosultak. A fejlesztési területen telekeadás esetén továbbra is a Beruházókat terheli a jelen szerződés teljesítése az értékesített telekre vonatkozóan is, kivéve, ha az ingatlan új, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa jelen szerződésből eredő kötelezettséget is átvállalja, s erről az Önkormányzat hitelt érdemiően tudomást szerez.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Nagy Endre és Nagy Endréné szerződés teljesítésére irányuló kötelezettsége megszűnik, amikor az általuk tulajdonolt ingatlanokat (jelenlegi helyrajzi szám: 91194) átruházzák.

### 13. Üzleti titok

13.1./ Felek megállapodnak abban, hogy üzleti titoknak minősítenek minden, a másik féltől származó, és a Ptk. 2:47. §-ában és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben nem rögzített, a jelen szerződésben szabályozott beruházással kapcsolatban megszerzett, illetve bármilyen módon birtokukba jutott, a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó nem közismert vagy az érintett gazdasági tevékenységet végző személyek számára nem könnyen hozzáférhető tény, tájékoztatást, egyéb adatot és az azokból készült összeállítást, műszaki, üzleti, gazdasági vagy egyéb információt, ötletet, feljegyzést, látvány-, illetőleg tanulmánytervet, megoldást.

### 14. Vitás kérdések rendezése

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.

### 15. Érvénytelenség, részleges érvénytelenség

Ha a jelen szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a jelen szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetetlenné válna.

### 16. Záró rendelkezések

16.1./ Jelen szerződés kizárólag írásban, a Felek közös akaratával módosítható.

16.2./ Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatálybalépésének feltétele az Önkormányzat részéről a Képviselő-testület döntése jelen szerződés elfogadásáról és aláírására történő felhatalmazásról, valamint a KÉSZ rendeleti úton történő elfogadásáról.

16.3./ Felek rögzítik, hogy 2007. június 25. napján a Beruházók és az Önkormányzat egymással a szerződéssel érintett területre településrendezési szerződést kötöttek. Felek rögzítik, hogy 2007. június 25. napján a Beruházók és az Önkormányzat egymással kötött településrendezési szerződést közös akaratú felbontják, ebből eredően a Felek kölcsönösen kijelentik, hogy e körben egymással szemben további követelésük nincs.

16.4./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Étv., az Infotörvény, és az ezen szerződésre vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadóak.

16.5./ Jelen szerződés az Önkormányzat Képviselő-testületének 184/2017. (IV. 4.) ök. számú határozatán alapul.



**MANOR HUNGARY**  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
1221 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.  
Adószám: 11680165-2-0115  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031

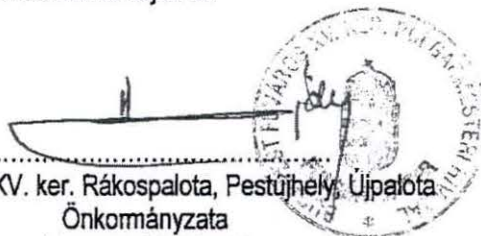
## 17. Mellékletek

Jelen szerződés mellékleteit képezik az alábbi dokumentumok:

- 1./ Fejlesztési terület lehatárolása
- 2./ Fejlesztési terület tulajdoni viszonyainak ábrázolása
- 3./ BFVT Kft. által készített „Telepítési tanulmányterv és beépítési terv”, tervszámok: I-667-1/2015, I-668-1/2015 szabályozási koncepció tervlapja
- 4./ Beruházási ütemterv
- 5./ BFVT Kft. által II-92-1/2007 törzsszámon nyilvántartott tanulmányterve „Útépítési helyszínrajz”-a

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, gondos tanulmányozás és értelmezés után, sajátkezűleg és helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Budapest, 2017. 04. 11.



Bp. Főváros XV. ker. Rákospalota, Pestújhely, Újpalóta  
Önkormányzata  
képv.: Hajdu László  
polgármester

### MANOR HUNGARY

Ingyenfejlesztő Kft.  
1021 Budapest, Fiumei Útgy. 61. 54.  
Adószám: 14590165-2-4  
Telefon: 455-80300  
Manor Hungary Kft.  
képv.: Skultéti Gábor  
ügyvezető



Nagy Endre István

Nagy Endre Istvánné

Ellenjegyzem

Budapest, 2017. 04. 10.

dr. Lampert Mónika  
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2017. 04. 10.

Hórich Szilvia  
közgazdasági főosztályvezető

Kapják: Manor Hungary Kft. /2 pld./, Conet Kft. /2 pld./, Nagy Endre István /1 pld./, Nagy Endre Istvánné /1 pld./, Közgazdasági Főosztály /1 pld./, Városüzemeltetési Főosztály /1 pld./, Nyilvántartás /Jegyzői Iroda 2 pld./



Budapest XV. kerületi Önkormányzat - Főépítési Iroda

SZERZŐDÉS 1. MELLÉKLETE - A FEJLESZTÉSI TERÜLET TERÜLETLEHATÁROLÁSA

PALOTA PARKVÁROS  
2017.03.  
M 1:6000

MANOR HUNGARY  
Ingatlanfejlesztő Kft.

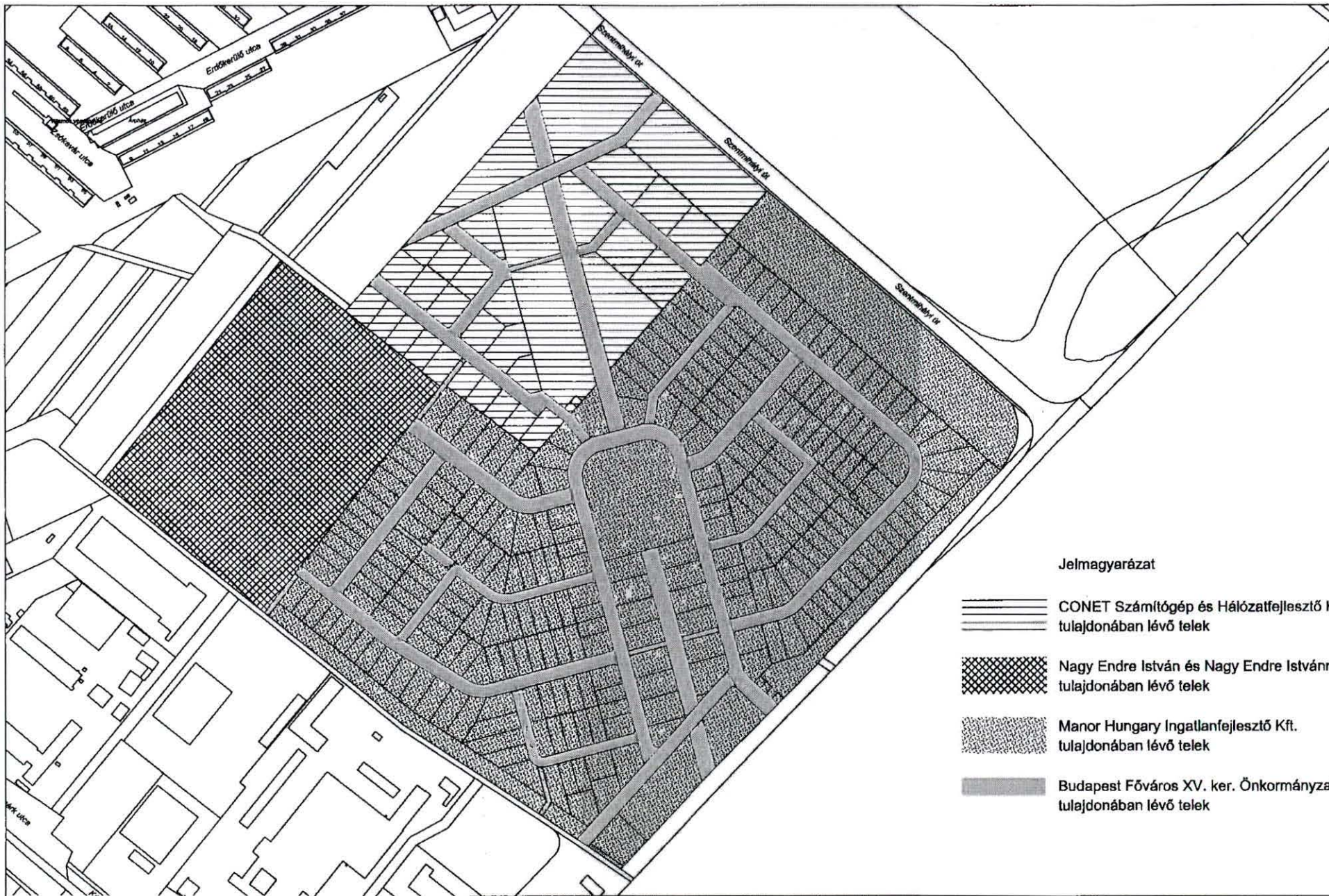
1024 Budapest, Hővisnyai út 54.  
Aszfaltút 1050-1055  
Telefon: 45548030


**Conet**  
Csemadékos Pálinka

**CONEX**  
Számítógép és Hálózatfejlesztő Kft.  
1147 Budapest, Fűzész utca 115.  
Autószám: 10398702-2-4C

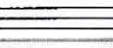



*Handwritten signature*

*Handwritten mark*




  
 CONET Számítógép és Hálózatfejlesztő Kft.
   
 Adószám: 10336702-2-42
   
 Cj: 01-09-000472

Jelmagyarázat

-  CONET Számítógép és Hálózatfejlesztő Kft. tulajdonában lévő telek
-  Nagy Endre István és Nagy Endre Istvánné tulajdonában lévő telek
-  Manor Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonában lévő telek
-  Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában lévő telek

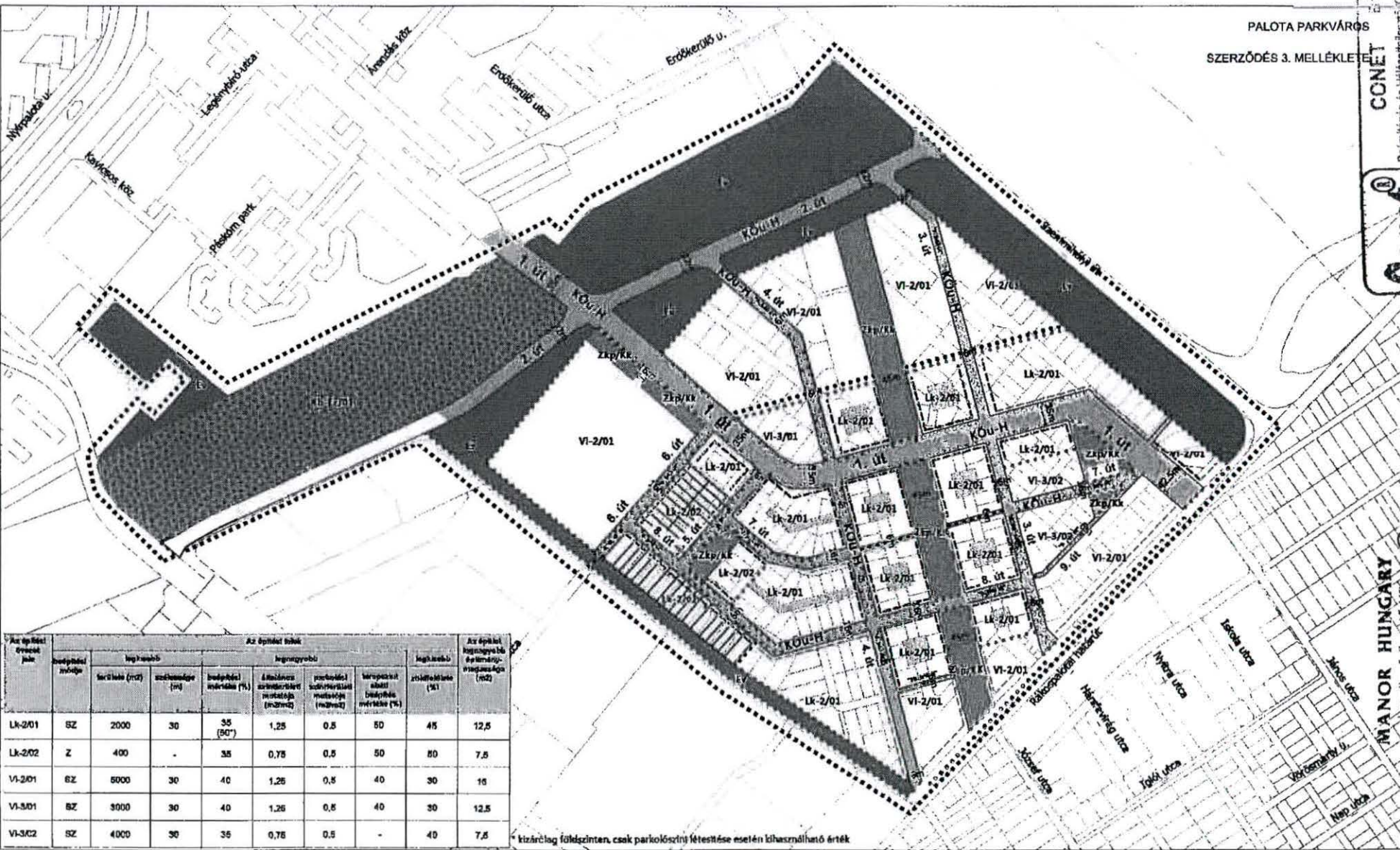
**MANOR HUNGARY**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 1021 Budapest, Fűvészliget 11.

Adószám: 11590165-2-41  
 Telefon: 466-89390  
 1. sz. melléklet

Budapest XV. kerületi Önkormányzat - Főépítési Iroda

PALOTA PARKVÁROS  
 SZERZŐDÉS 2. MELLÉKLETE - TULAJDONVISZONYOK

2017.03.  
 M 1:6000



Az építési övezet jele	beépítési módja	Az építmények						Az építmény legmagyabb építményszagassága (m2)	
		terület (m2)	sűrűsége (%)	beépítési mértéke (%)	átjárószalaszterület mértéke (m2/m2)	szóróterület mértéke (m2/m2)	tervezési alatti beépítési mértéke (%)		
LK-2/01	SZ	2000	30	35 (50%)	1,25	0,5	50	45	12,5
LK-2/02	Z	400	-	35	0,75	0,5	50	80	7,5
VI-2/01	SZ	5000	30	40	1,25	0,5	40	30	16
VI-3/01	SZ	3000	30	40	1,25	0,5	40	30	12,5
VI-3/02	SZ	4000	30	35	0,75	0,5	-	40	7,5

\* kizárólag földszinten, csak parkolószíni létesítése esetén használható érték

**Jelmagyarázat**

A szabályozás alapelemel

- ..... Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség

**Az építmények**

A szabályozás másodlagos elemel

- A telek be nem építhető része
- Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
- Javasolt telekhatár

**Egyéb szabályozási elemek**

- ..... Kötelező közterületi felsítés
- ..... Gyalogút

**Tájékoztató elemek**

Alaptérképi és egyéb elemek

- ..... Tervezési terület határa
- Telekhatár

**Szabályozási koncepció**

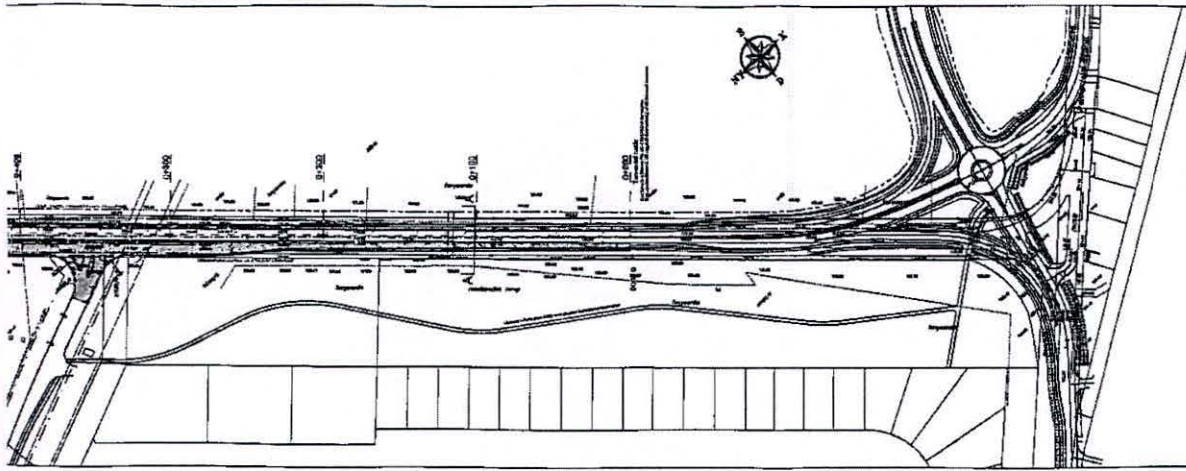
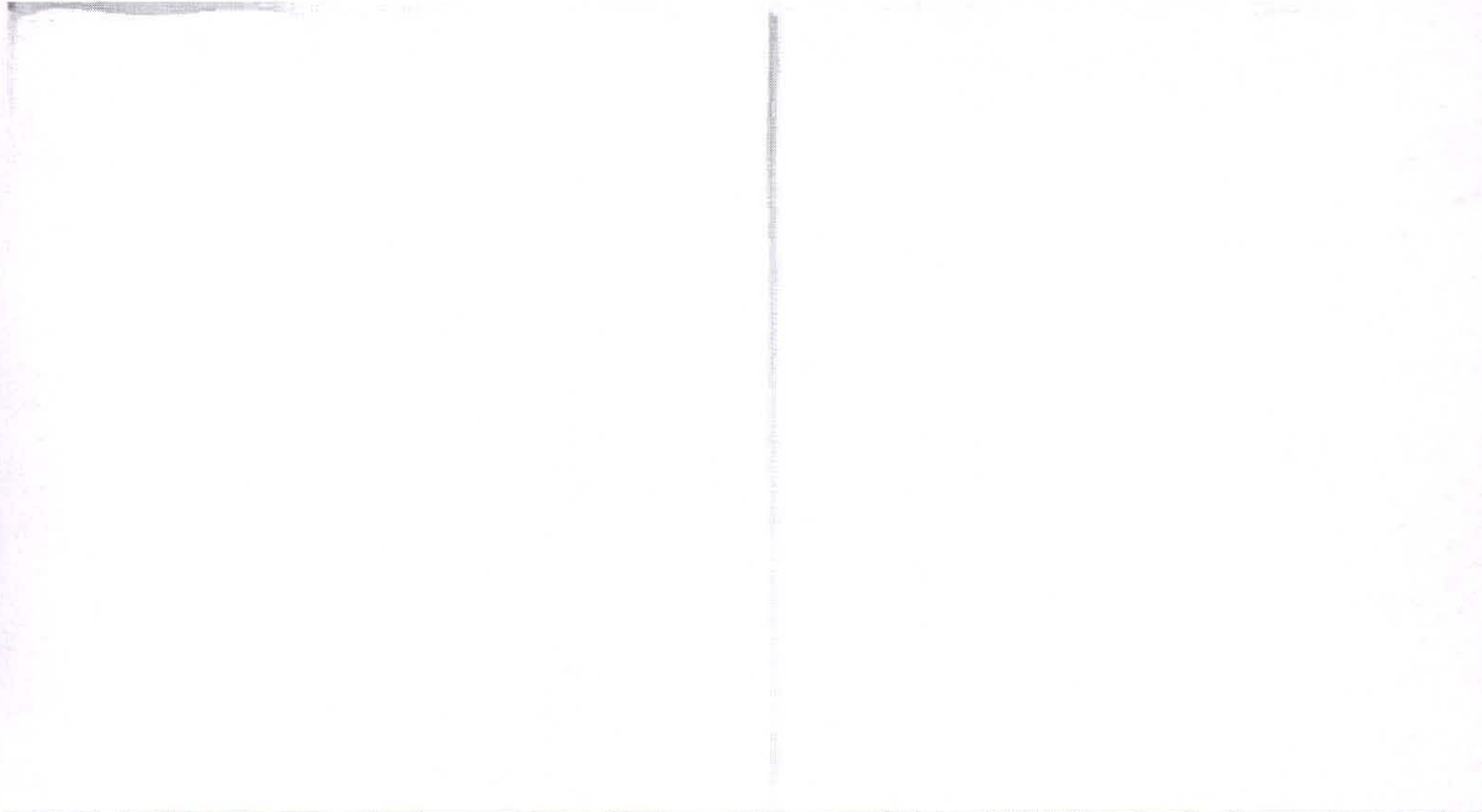
Budapest XV. kerület, Újpalota - Parkváros  
Telepítési tanulmányterv és beépítési terv  
M1:5000  
2017. január

**MANOR HUNGARY**  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
1029 Budapest, Hívósvölgy utca 15.  
Adószám: 10950766-2-41  
Telefon: 455-9030

Handwritten signature and initials.





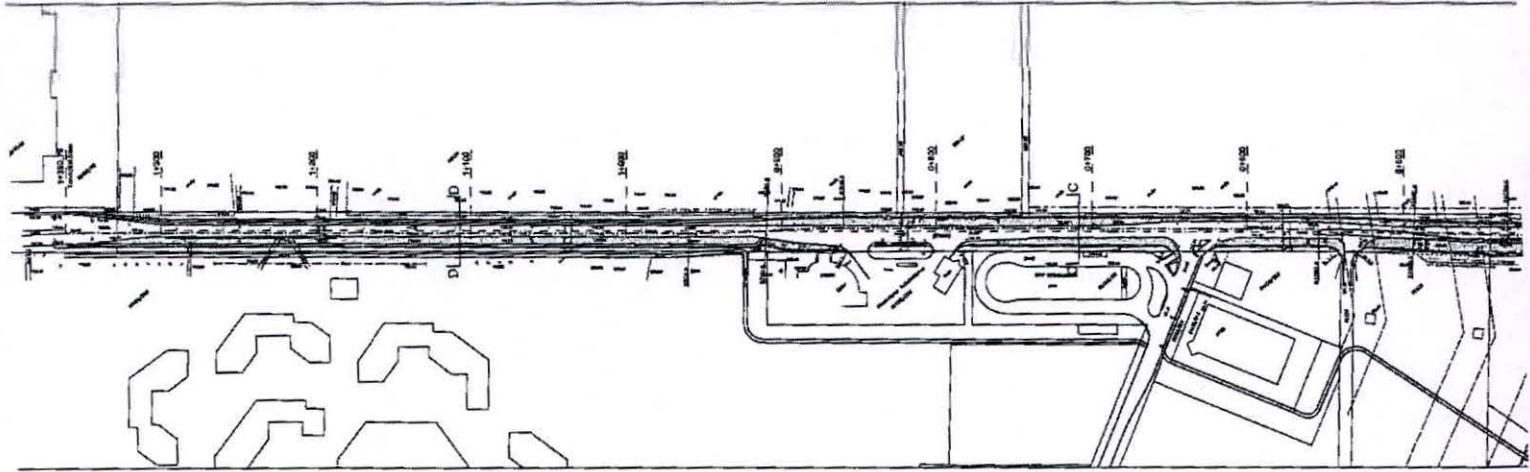


5. melléklet


**JELMUTATÁS**

- Földmunka
- Földmunka
- Földmunka
- Földmunka
- Földmunka

Tervező: [ ]	
Ellenőrző: [ ]	
Dátum: [ ]	
Műhely: [ ]	
Projekt: [ ]	
Mű: [ ]	
Műhely: [ ]	
Mű: [ ]	



**MANOR HUNGARY**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.  
 Telefonszám: 115901122-41  
 Telefon: 455-8030

	<b>CONET</b>
	Számítógép és Hálózatfejlesztő Kft. 1147 Budapest, Fűrészt utca 115.

Szerződés száma: 320/2019.

Ügyiratszám: 2/104-6/2019.

Témafelelős: Jegyzői Iroda

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

## SZERZŐDÉS

### telekcsoport újraosztásáról és telekcseréről

#### 1. sz. módosítása

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata**  
(Székhelye: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., Képviseli: Németh Angéla polgármester),  
adószám: 15735784-2-42, törzsszám: 735782, a továbbiakban: *Önkormányzat*, másrészről

**Nagy Endre István** [redacted]

[redacted] és

**Nagy Endre Istvánné** [redacted]

[redacted] alatti lakos, valamint a

**Manor Hungary Kft.** (Székhelye: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54. 3. em.2., Képviseli: Skultéti Gábor ügyvezető, Adósz.: 11590165-2-41, statisztikai számjele: 11590165-6820-113-01, Cg. sz.: 01-09-670811), továbbá a

**Conet Kft.** (Székhelye: 1147 Budapest, Fűrészt u. 115., Képviseli.: Nagy Endre István ügyvezető, Adósz.: 10398702-2-42, statisztikai számjele: 10398702-6202-113-01, Cg. sz.: 01-09-069422), (a továbbiakban együttesen: *Beruházók*, a Conet Kft. és Manor Hungary Kft. együttesen: *Beruházók illetve Szolgalmi jogok jogosultja*) között, továbbá a

**Palota Campus Kft.** (Székhelye: 1147 Budapest, Fűrészt u. 115., Képviseli.: Nagy Endre István ügyvezető, Adósz.: 26551142-2-42., statisztikai számjele: 26551142-6810-113-01, Cg. sz.: 01-09-331650), (a továbbiakban együttesen: *Beruházók*) és a

**REF PRODUCTIONS, INC.** (székhelye: 1377-C Spencer Ave, Lancaster, PA 17603, USA, képv.: Robert E. Field ügyvezető, Nyilvántartási szám: 3319685), a továbbiakban: *Zálogjogosult1* között, valamint

**TLF Lending Corp.** (székhelye: 645 Willow Valley Square, Apartment J-505, Lancaster, PA 17602, USA, képv.: Terry L. Field, nyilvántartási szám: 6368566), a továbbiakban *Zálogjogosult2*, együttesen mint *Zálogjogosultak* között, az alul írt napon és helyen, az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

#### I. Előzmények:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy 2018. szeptember 28-án egymással SZERZŐDÉS telekcsoport újraosztásáról és telekcseréről címmel szerződést (szerződés száma: 1172/2018., ügyiratszám: 2/478-3/2018.) kötöttek, melynek tárgya Budapest, XV. kerület, Szentmihályi út - Rákospalotai határút - (91115) hrsz-ú közterület - Késmárk utca - (91158/215) hrsz-ú közterület déli határa - (91104) hrsz-ú közterület által határolt, mintegy 56 ha-os területen (továbbiakban: Fejlesztési terület) közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű lakó és intézményi, vegyes funkciójú városrész fejlesztése alapjául szolgáló ingatlanok KÉSZ-nek megfelelő rendezése.

Dr. Szécsényi Péter Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest  
Alkotmány u. 16. fszt. 28.  
Adósz.: 18488986-3-07



Dr. Szécsényi Péter ügyvéd, KASZ: 36069289

**MANOR HUNGARY**

Manor Hungary Kft.  
1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.

Adószám: 11590165-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031

Fax: 455-8031

2./ Rögzítik továbbá, hogy a Conet Kft. taggyűlése 2018. augusztus 23-án határozatot hozott a Kft. szétválásról, azzal, hogy a szétválás módozata a Ptk. 3:45. § (1) bekezdése szerinti kiválás. A kiválással létrejött a Palota Campus Kft. A 2018. augusztus 23-án kelt szétválási szerződés 2. sz. melléklete szerint a Fejlesztési területen található, korábban a Conet Kft. tulajdonában álló, a jelen szerződés módosítás A./ mellékletében felsorolt ingatlanok a Palota Campus Kft. kizárólagos tulajdonába kerültek. A Palota Campus Kft. tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése elintézésre került. Felek megállapodnak továbbá, hogy ennek következtében az 1./ pontban hivatkozott szerződés 7. sz. melléklete módosul, mely jelen szerződés módosítás B./ mellékletét képezi.

## II. A szerződés módosítása, jogátruházás, kötelezettségek átvállalása

3./ A Conet Kft., jelen okirat aláírásától kezdődő hatállyal, a Ptk. 6:202. § alapján, átruházza a Palota Campus Kft.-re az 1./ pontban írt szerződésből öt megillető jogosultságokat.

4./ A Palota Campus Kft., jelen okirat aláírásától kezdődő hatállyal, a Ptk. 6:203. § alapján, átvállalja a Conet Kft.-t az 1./ pontban írt szerződés alapján terhelő kötelezettségeket.

5./ Szerződő felek a jogátruházást és a kötelezettségek átvállalását tudomásul veszik. Jelen okirat aláírásával a Conet Kft. tekintetében közös megegyezéssel megszüntetik az 1./ pontban írt szerződést, az 1./ pontban írt szerződéssel létrejött jogviszonyban a továbbiakban a Palota Campus Kft. vesz részt a Conet Kft. általános és teljeskörű jogutódjaként.

## III. A területcserék és az ÁFA pénzügyi elszámolása

6.1./ Felek megállapítják, hogy közöttük az alábbi mértékű területek kerülnek átadásra:

(A jelen III. fejezetben rögzített táblázatokban az Önkormányzat, mint XV, Manor Hungary Kft. mint MA, Palota Campus Kft. mint PC, Nagy Endre István mint NE, Nagy Endre Istvánné mint NEné szerepel.)

Átadó fél	Átvevő fél				Összesen
	MA	PC	NE-NEné	XV	
MA		10 126		70 583	80 709
PC	4 800			12 594	17 394
NE-NEné	6 485	10 338		20 360	37 183
XV.	39 633	12 559			52 191
<b>Összesen:</b>	<b>50 918</b>	<b>33 022</b>	<b>0</b>	<b>103 537</b>	<b>187 478</b>

6.2./ Felek megállapodnak, Beruházók egymással a területátadások tekintetében az alábbiak szerint számolnak el:

	Terület (m2)	Jelleg	Nettó ár (Ft/m2)	ÁFA %	Nettó érték	ÁFA összeg
MA átadás PC-nek	10 126	VI-2/SZ-P1	10 000	27%	101 261 000	Fordított
PC átadás MA-nak	4 800	Lk-2/SZ-P1, VI-3/AI/SZ-P1	10 000	27%	48 003 000	Fordított
NE, NEné átadás MA-nak:	5 637,0	Lk-2/Z-P1	10 000	nincs	56 370 000	nincs
NE, NEné átadás PC-nek:	6 223,7	VI-2/SZ-P1	10 000	nincs	62 237 000	nincs
NE, NEné átadás MA-nak:	848,0	zöldterület	150	nincs	127 200	nincs
NE, NEné átadás PC-nek:	4 114,0	zöldterület	150	nincs	617 100	nincs

Dr. Szécsényi Péter ügyvédi iroda  
1054 Budapest  
Alkotmány u. 16. sz. 28.  
Adósz.: 18488946-3-07

**CONET B1**  
Számítógép és Hálózatfejlesztő Kft.  
Ellenjegyzés: 2018. évi október 11-én  
Cím: 1035 Budapest, Rózsa utca 115.  
Adószám: 10358702-2-42-01-01

Önkormányzat

REF Productions. Inc.

Dr. Szécsényi Péter ügyvéd, KASZ: 36069289

**MANOR HUNGARY**  
Magyarországi Ingatlanfejlesztő Kft.

1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.  
Adószám: 11590163-2-41-01-01

Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8030

Nagy Endre István Nagy Endre Istvánné

Egyenlegek:	Nettó érték	ÁFA
PC tartozik MA-nak:	53 258 000	fordított
MA tartozik NE-nek és NENé-nek:	56 497 200	nincs
PC tartozik NE-nek és NENé-nek:	62 854 100	nincs

6.3./ Felek a 6.2./ pontban foglalt követelések kiegyenlítése tárgyában az alábbiakban állapodnak meg:

6.3.1./ Beruházók megállapodnak, hogy Manor Hungary Kft. a Palota Campus Kft. felé fennálló 53.258.000 Ft összegű követelését engedményezi Nagy Endre Istvánra és Nagy Endre Istvánnára.

6.3.2./ Manor Hungary Kft., Nagy Endre István és Nagy Endre Istvánné megállapodnak, hogy Nagy Endre Istvánnak és Nagy Endre Istvánnénak Manor Hungary Kft. irányába fennálló 56.497.200 Ft összegű követelésébe beszámítják a 6.3.1./ pontban hivatkozott 53.258.000 Ft-ot, s az így fennmaradó 3.239.200 Ft-ot jelen okirat aláírásától számított 30 napon belül Manor Hungary Kft. 1/2-1/2 arányban megfizeti Nagy Endre István 11773054-50105643 számú és Nagy Endre Istvánné 11773054-50089783 számú bankszámlájára.

6.3.3./ Palota Campus Kft. valamint Nagy Endre István és Nagy Endre Istvánné megállapodnak, hogy a fenti hivatkozott 53.258.000 Ft és 62.854.100 Ft összegét, azaz 116.112.100 Ft-ot Palota Campus Kft. 1/2-1/2 arányban megfizeti Nagy Endre István 11773054-50105643 számú és Nagy Endre Istvánné 11773054-50089783 számú bankszámlájára jelen megállapodás aláírásától számított 180 napon belül.

6.3.4./ Nagy Endre István és Nagy Endre Istvánné kijelentik, hogy saját kezükhöz történő teljesítésként elfogadják a vételár megfizetésének 6.3./ pontban írt módját.

6.3.5./ Felek megállapodnak, hogy a 6.3.3./ pontban hivatkozott határidő esetleges módosítására vonatkozóan Palota Campus Kft. valamint Nagy Endre István és Nagy Endre Istvánné a többi szerződő fél hozzájárulása nélkül megállapodhatnak.

6.4./ Az Önkormányzat részére térítésmentesen átadandó területek után fizetendő ÁFA

6.4.1./ Felek az Önkormányzat részére térítésmentesen átadandó területek értékében az alábbiak szerint állapodnak meg:

MA által átadandó területek	m2	ár (Ft/m2)	érték (Ft)	ÁFA
- út céljára	46 268,5	60	2 776 110	749 550
- zöldterület céljára	19 549,7	150	2 932 455	791 763
- bölcsőde, óvoda céljára	4 764,7	3900	18 582 330	5 017 229
<b>Összesen:</b>	<b>70 582,9</b>		<b>24 290 895</b>	<b>6 558 542</b>
PC által átadandó területek	m2	ár (Ft/m2)	érték (Ft)	ÁFA
- út céljára	6 463,0	60	387 780	104 701
- zöldterület céljára	6 131,1	150	919 665	248 310
<b>Összesen:</b>	<b>12 594,1</b>		<b>1 307 445</b>	<b>353 010</b>
NE és NENé által átadandó területek	m2	ár (Ft/m2)	érték (Ft)	ÁFA
- út céljára	13 152,3	60	789 138	nincs
- zöldterület céljára	7 208,0	150	1 081 200	nincs
<b>Összesen:</b>	<b>20 360,3</b>		<b>1 870 338</b>	<b>0</b>



Dr. Szécsényi Péter ügyvéd, KASZ: 36069289  
 MANOR HUNGARY ingatlanfejlesztő Kft.  
 Nagy Endre István Nagy Endre Istvánné  
 Adószám: 11590165-2-41  
 Telefon: 455-8030  
 Fax: 455-8031

Dr. Szécsényi Péter ügyvéd  
 1056 Budapest  
 Akadémia u. 10. fszt. 28.  
 Adósz. U488986-3-07

6.4.2./ Felek megállapodnak, hogy a 6.4.1./ pontban hivatkozott 6.558.542 Ft ÁFA összeget a MA, a 353.010 Ft ÁFA összeget a PC nem hárítja át az Önkormányzatra, ezen ÁFA összegeket MA és PC az adóhatóság felé megfizeti. Felek rögzítik, hogy NE és NENé nem ÁFA alanyok.

#### IV. Egyéb rendelkezések

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./pontban hivatkozott szerződés 4. sz. mellékletében rögzített, Budapest XV. ker. 91194 hrsz-ú ingatlan művelési ága „kivett beépítetlen terület”-re módosult. A módosított 4. sz. melléklet jelen szerződésmódosítás C./ mellékletét képezi.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./pontban hivatkozott szerződés 3.1. pontjában hivatkozott telekosztási vázrajzot a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztálya záradékolta 2019. március 5-én, 93/4/2019 ügyiratszámom. Szerződő felek kijelentik, hogy ezen mellékletek 1-1 másolati példányával rendelkeznek. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés 10. sz. mellékletében rögzített, Budapest XV. ker. 91189/368 hrsz-ú ingatlan művelési ága „kivett beépítetlen terület”-re módosul a fent hivatkozott terület kimutatás alapján. A módosított 10. sz. melléklet jelen szerződésmódosítás D./ mellékletét képezi.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./pontban hivatkozott szerződés 8.1. pontjában hivatkozott telekalakítási engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala 2019. szeptember 04-én kibocsájtotta 800098/13/2019 ügyiratszámom. Szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítási engedélyezési eljárás során a Budapest Főváros Kormányhivatala III. kerületi Hivatala Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztálya nyilatkozata szerint azon közterületeket, melyek út céljára kerülnek kialakításra, „kivett közút”-ként kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Erre való tekintettel felek megállapodnak, hogy az 1./ pontban hivatkozott szerződés 5. számú mellékletét felek módosítják, s a módosított mellékletet jelen szerződés módosításhoz csatolják E./ mellékletként.

10./ Nagy Endre István és Nagy Endre Istvánné kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel bír, magyar állampolgárok. A Beruházók képviselői kijelentik, hogy a Beruházók Magyarországon bejegyzett jogi személy gazdasági társaságok, amelyek bírják ügydöntő szerveik hozzájárulását a jelen szerződés megkötéséhez. A Zálogjogosultak képviselői kijelentik, hogy a Zálogjogosultak az Amerikai Egyesült Államokban bejegyzett jogi személy gazdasági társaságok, amelyek bírják ügydöntő szerveik hozzájárulását a jelen szerződés megkötéséhez. Az Önkormányzat képviselője kijelenti, hogy bírja a jogszabályokban valamint az Önkormányzat belső szabályzataiban előírt hozzájárulásokat és felhatalmazásokat a jelen szerződés megkötéséhez.

11./ A Palota Campus Kft. kijelenti, hogy az 1./ pontban írt szerződés rendelkezéseit ismeri és magára nézve kötelezőnek fogadja el. Kijelenti továbbá, hogy a szerződés teljesítésére képes és az ehhez szükséges információkkal és dokumentációval teljeskörűen rendelkezik.

12./ Az 1./ pontban írt szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal maradnak hatályban a felek között.

Dr. Szécsényi Péter Ügyvédi Irod.  
1054 Budapest  
Alkotmány u. 116. sz. 28.  
Adósz.: 18488986-3-07

Elleghelyzem: 2019. március 5-én  
Önkormányzat  
Computer & Network  
REF Productions Inc.  
C/101-102  
1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.  
Adószám: 11590165-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031  
Dr. Szécsényi Péter ügyvéd, KASZ: 36069289  
MANOR HUNGARY  
Nagy Endre István  
Nagy Endre Istvánné  
VLF Lending Corp.

13./ Alulírott [redacted] tanú, a Ptk. 6:7. § (4) bekezdése alapján kijelentem, hogy angolul és magyarul írok olvasok és beszélek és jelen szerződés tartalmát a Zálogjogosultak képviselői részére megmagyaráztam.

Szerződő felek jelen okiratot, gondos tanulmányozás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt sajátkezüleg és helybenhagyólag aláírták.

Mellékletek:

- A./ Fejlesztési területen fekvő, Palota Campus Kft. tulajdonába került ingatlanok
- B./ A 2018. szeptember 28-án kötött szerződés módosított 7. számú melléklete
- C./ A 2018. szeptember 28-án kötött szerződés módosított 4. számú melléklete
- D./ A 2018. szeptember 28-án kötött szerződés módosított 10. számú melléklete
- E./ A 2018. szeptember 28-án kötött szerződés módosított 5. számú melléklete

Budapest, 2019. 09. 30.

Bp. Főváros XV. ker. Önkormányzat  
képv.: Németh Angéla  
polgármester

**CONET Bt.**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 Budapest, Fűrészt utca 116.  
 képv.: Nagy Endre István  
 ügyvezető  
 Adószám: 11380663  
 Telefon: 455-8030  
 Ügyv. 455-8031

**MANOR HUNGARY**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 Budapest, Fűrészt utca 54.  
 képv.: Skultéti Mihály Gábor  
 Adószám: 11380663  
 Telefon: 455-8030  
 Ügyv. 455-8031

Nagy Endre István

Nagy Endre Istvánné

Palota Campus Kft.  
képv.: Nagy Endre István  
ügyvezető

REF Productions, Inc.

TLF Lending, Corp.

képv.: Robert E. Field ügyvezető képv.: Robert E. Field ügyvezető

tanú

Ellenjegyzem

Budapest, 2019. 09. 30.

dr. Lampertth Mónika  
jegyző



Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2019. 09. 27.

Hórich Szilvia  
közgazdasági főosztályvezető

Ellenjegyzem: Az ellenjegyzés helye és időpontja: Budapest, 2019. 10. 07.  
Dr. Szécsényi Péter ügyvéd, KASZ: 36069289

Dr. Szécsényi Péter Ügyvédi Iroda  
1073 Budapest  
Alkotmány u. 16. sz. 28.  
Adósz.: 18488986-3-07

Handwritten initials.

## A./ melléklet

## Fejlesztési területen fekvő, Palota Campus Kft. tulajdonába került ingatlanok

Sorszám	Ingatlan			
	fekvése	helyrajzi száma	Művelési ága	Területe (m2)
1.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 7	kivett beépítetlen terület	3 247
2.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 8	kivett beépítetlen terület	2 750
3.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 9	kivett beépítetlen terület	2 763
4.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 51	kivett beépítetlen terület	3 261
5.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 53	kivett beépítetlen terület	2 793
6.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 54	kivett beépítetlen terület	2 929
7.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 55	kivett beépítetlen terület	6 457
8.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 144	kivett beépítetlen terület	5 247
9.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 148	kivett beépítetlen terület	1 164
10.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 149	kivett beépítetlen terület	1 515
11.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 150	kivett beépítetlen terület	1 503
12.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 151	kivett beépítetlen terület	1 503
13.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 152	kivett beépítetlen terület	1 502
14.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 153	kivett beépítetlen terület	1 504
15.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 154	kivett beépítetlen terület	1 560
16.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 155	kivett beépítetlen terület	1 531
17.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 156	kivett beépítetlen terület	1 963
18.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 157	kivett beépítetlen terület	1 142
19.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 158	kivett beépítetlen terület	10 696
20.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 161	kivett beépítetlen terület	1 338
21.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 162	kivett beépítetlen terület	1 161
22.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 163	kivett beépítetlen terület	1 233
23.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 164	kivett beépítetlen terület	1 234
24.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 165	kivett beépítetlen terület	1 234
25.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 168	kivett beépítetlen terület	1 051
26.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 169	kivett beépítetlen terület	1 031
27.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 172	kivett beépítetlen terület	1 023
28.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 173	kivett beépítetlen terület	1 014
29.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 177	kivett beépítetlen terület	1 376
30.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 323	kivett beépítetlen terület	100
31.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 324	kivett beépítetlen terület	103
32.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 364	kivett beépítetlen terület	1 565
33.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 365	kivett beépítetlen terület	100
<b>Összesen:</b>				<b>68 593</b>

Dr. Szécsényi Péter Ügyvelei Iroda  
1054 Budapest  
Alkotmány utca 16. fszt. 28.  
Adószám: 18488986-3-07

**MANOR HUNGARY**  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
021 Budapest, Művészek útja 54.  
Adószám: 11590155-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031





B./ melléklet

(A 2018. szeptember 28-án kötött szerződés módosított 7. számú melléklete)

A Palota Campus Kft. kizárólagos tulajdonába kerülő ingatlanok

Sorszám	fekvése	helyrajzi száma	Ingatlan Művelési ága	Területe (m2)
1.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 386	kivett beépítetlen terület	23 241
2.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 389	kivett beépítetlen terület	22 555
3.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 392	kivett beépítetlen terület	19 657
4.	Budapest, XV. Kerület	91189/ 395	kivett beépítetlen terület	14 654
Összesen:				80 107



Dr. Szécsényi Péter Ügyvédi Iroda.  
1058 Budapest  
Alkotmány u. 16. sz. 28.  
Adósz.: 18488986-3-07



**MANOR HUNGARY**  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
121 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.  
Adószám: 11590165-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031



**CONST B1**  
Számítógép és Hálózatefejlesztő Kft.  
1147 Budapest, Fűtész utca 115.  
Adószám: 1038702-2-42  
Cj.: 01-09-050122

91



C./ melléklet

(A 2018. szeptember 28-án kötött szerződés módosított 4. számú melléklete)

Nagy Endre és Nagy Endre Istvánné közös tulajdonában álló ingatlanok

Sorszám	fekvése	Ingatlan		Területe (m2)
		helyrajzi száma	Művelési ága	
1.	Budapest, XV. Kerület	91194	kivett beépítetlen terület	83 764

*Handwritten signature*

Dr. Szécsényi Péter Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest  
Alkotmány u. 16. fsz. 28.  
A/asz: 18488986-3-07

*Handwritten signature*  
**MANOR HUNGARY**  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54  
Adószám: 11590165-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031

**CONET B1**  
Számítógép és Hálózatfejlesztő Kft.  
1147 Budapest, Fűrészfűző utca 115.  
Adószám: 10398702-2-42  
C/1: 01-1-84-1100499

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

D./ melléklet

(A 2018. szeptember 28-án kötött szerződés módosított 10. számú melléklete)

A Manor Hungary Kft. és a Palota Campus Kft. közös tulajdonába kerülő ingatlanok

Sorszám	fekvése	helyrajzi száma	Ingatlan Művelési ága	Területe (m2)
1.	Budapest, XV. Kerület	91189/	368 kivett, beépítetlen terület	15 421

Tulajdoni hányadok:

Tulajdonos

- Manor Hungary Kft.

- Conet Kft.

Összesen:

Tulajdoni hányad

11307/15421

4114/15421

15421/15421



Dr. Szécsényi Péter Ügyvédi Iroda.  
1024 Budapest  
Alkotmány u. 10. sz. 28.  
Adósz.: 1888986-3-07

**MANOR HUNGARY**

Ingatlanfejlesztő Kft.

1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.

Adószám: 11330165-2-41

Telefon: 455-8030

Fax: 455-8031



Handwritten marks and signature

Szerződés száma: 61/2022.

Ügyiratszám: 2/10-30/2022.

Témafelelős: Jegyzői Iroda

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

### 2. sz. módosítása

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (Székhelye: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., Képviseli: Németh Angéla alpolgármester, adószám: 15735784-2-42, törzsszám: 735782, bankszámlaszám, a továbbiakban: *Önkormányzat*), másrészről a

**Manor Hungary Ingatlanfejlesztő Kft.** (Székhelye: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54. 3. em. 2., Képviseli: Skultéti Gábor ügyvezető, adószám: 11590165-2-41, statisztikai számjele: 11590165-6820-113-01, Cg. sz.: 01-09-670811), a

**Nagy Endre István**

alatti lakos,

**Nagy Endre Istvánné**

alatti lakos, és a

**Palota Campus Ingatlanfejlesztő Kft.** (Székhelye: 1147 Budapest, Fűrés u. 115., Képviseli: Nagy Endre István ügyvezető, adószám: 26551142-2-42., statisztikai számjele: 26551142-6810-113-01, Cg. sz.: 01-09-331650, a továbbiakban együttesen: *Beruházók*, az Önkormányzat és Beruházók a továbbiakban együtt: *Felek*, külön: *Fél*) között, az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

#### I. Előzmények:

1./ Felek rögzítik, hogy 2017. április 11-én egymással településrendezési szerződést (szerződés száma: 59/2017., ügyiratszám: 2/12292/2017., a továbbiakban: *Szerződés*) kötöttek, melynek tárgya Budapest, XV. kerület, Szentmihályi út - Rákospalotai határút - (91115) hrsz.-ú közterület - 91195 hrsz.-ú közterület délkeleti határa - (91189/325) hrsz.-ú közterület - 91103 hrsz.-ú ingatlan délkeleti határa által határolt, mintegy 56 ha-os területen (továbbiakban: *Fejlesztési terület*) közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű lakó és intézményi, vegyes funkciójú városrész fejlesztése.

#### II. A Szerződés módosítása

2./ Felek megállapodnak, hogy a Szerződést az alábbi körben módosítják.

3./ A Szerződés 3.2./ pontja a következő 3.2.1./ és 3.2.2./ alponttal egészül ki:

3.2.1./ Az I. ütem 1. szakasza az alábbiak szerint valósul meg:

A Manor Hungary Kft. 673 db lakás és 20 000 m<sup>2</sup> intézményi, kereskedelmi rendeltetésű épület építése mellett vállalja az I. ütem 1. szakaszához tartozó utak teljeskörű megépítését a következők szerint:

- az 1. jelű út (hrsz.: 91189/399) és a Rákospalotai határút (hrsz.: 91189/321) jelzőlámpás csomópontja,
- az 1. jelű út a Rákospalotai határúttól a 91189/419 hrsz.-ú közterületig,
- a 2. jelű út (hrsz.: 91189/427) és a 3. jelű út (hrsz.: 91189/394) csomópontja,
- a 2. jelű út és a Szentmihályi út (hrsz.: 91189/319, 91188) jelzőlámpás csomópontja,
- a 2. jelű út a 3. jelű út csomópontjától a Szentmihályi útig,
- a 3. jelű út (hrsz.: 91189/394, 91189/408),
- a 3. jelű út és a Rákospalotai határút (hrsz.: 91189/322) jelzőlámpás csomópontja,
- a 7. jelű út (hrsz.: 91189/404)
- a 8. jelű út (hrsz.: 91189/415) a 91189/419 hrsz.-ú közterületig.

Az I. ütem 1. szakaszához tartozó, Beruházó által kiépítendő utakat a 4.1. melléklet tartalmazza.

3.2.2./ Beruházók egymástól függetlenül megkezdhetik az építési tevékenységüket, beruházásaikat. A megépítési kötelezettséggel járó közművek esetén figyelembe kell venniük a tanulmánytervekben szereplő, a másik Beruházó kapacitásigényeit is. Felek tudomásul veszik, hogy egy adott infrastruktúrális beruházás tekintetében illetékes szolgáltatónak/hatóságnak/kezelőnek az egyes ütemekre vonatkozó, ellátással kapcsolatos előírásai, igényei eltérhetnek a Szerződésben rögzítettektől.

4./ A Szerződés 4.2./ pontja a következő 4.2.5./ alponttal egészül ki:

4.2.5./ A fejlesztési területen kívüli csatornaépítések/fejlesztések megvalósítása kizárólag azon beruházó kötelezettsége, mely beruházó beépíteni szándékolt építési üteme indokolja a csatornaépítést/fejlesztést.

5./ A Szerződés 4.3./ pontja a következő 4.3.3./ alponttal egészül ki:

4.3.3./ A fejlesztési területen kívüli csatorna és szikkasztómező építések/fejlesztések (a nagyfeszültségű vezetékek környezetében) megvalósítása azon beruházó kötelezettsége, mely beruházó beépíteni szándékolt építési üteme indokolja a csatorna és szikkasztómező építést/fejlesztést.

6./ A Szerződés 4.4./ pontja a következő 4.4.4./ alponttal egészül ki:

4.4.4./ A fejlesztési területen kívüli vezetéképitések megvalósítása kizárólag azon beruházó kötelezettsége, mely beruházó beépíteni szándékolt építési üteme indokolja a vezetéképitést.

7./ A Szerződés 6.1./ pontja a következő mondattal egészül ki:

A kötelezettségek teljesítése a Beruházókat az alábbi arányok szerint terhelik:

Manor Hungary költségviselési aránya 64%

Palota Campus költségviselési arány 36%

8./ A Szerződés 10.6./ pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

Egy adott, fejlesztési területen kívüli közmű- vagy útfejlesztés ill. kapcsolódó szerződéses kötelezettségek, kiadások tekintetében az a beruházó a költségviselő és a teljesítésre kötelezett, amelyek épület/építmény építési szándéka indokoltá vagy szükségessé teszi az adott fejlesztést. Beruházók ennek következtében létrejövő költségviselését a közöttük létrejövő külön megállapodás rögzíti.

9./ Szerződés 12./ pontjának 5. mondata hatályát veszti.

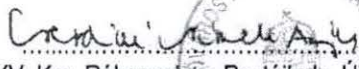
10./ A Szerződés 17. pontja az alábbi 4.1./ ponttal egészül ki:


4.1./ I. ütem 1. szakaszához tartozó utak

11./ A Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal maradnak hatályban a Felek között.

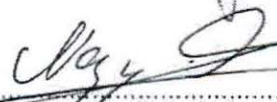
12./ Felek jelen okiratot, gondos tanulmányozás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt sajátkezűleg és helybenhagyólag aláírták.

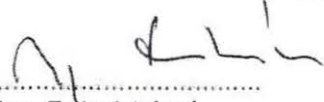
Budapest, 2022. 03. 07.

  
Bp. Főv. XV. Ker. Rákospalota, Pestújhely, Újpalota  
Önkormányzata  
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester

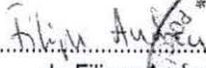
  
**Palota Campus Kft.**  
1140 Budapest, Fűrésztűr u. 115.  
Palota Campus Ingatlanfejlesztő Kft.  
képv.: Nagy Endre István ügyvezető

**MANOR HUNGARY**  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
1021 Budapest, Hűvösölgy u. 5.  
Tel: 06-1-455-8030  
Fax: 06-1-455-8031  
Manor Hungary Ingatlanfejlesztő Kft.  
képv.: Skultéti Gábor ügyvezető


  
Nagy Endre István

  
Nagy Endre Istvánné

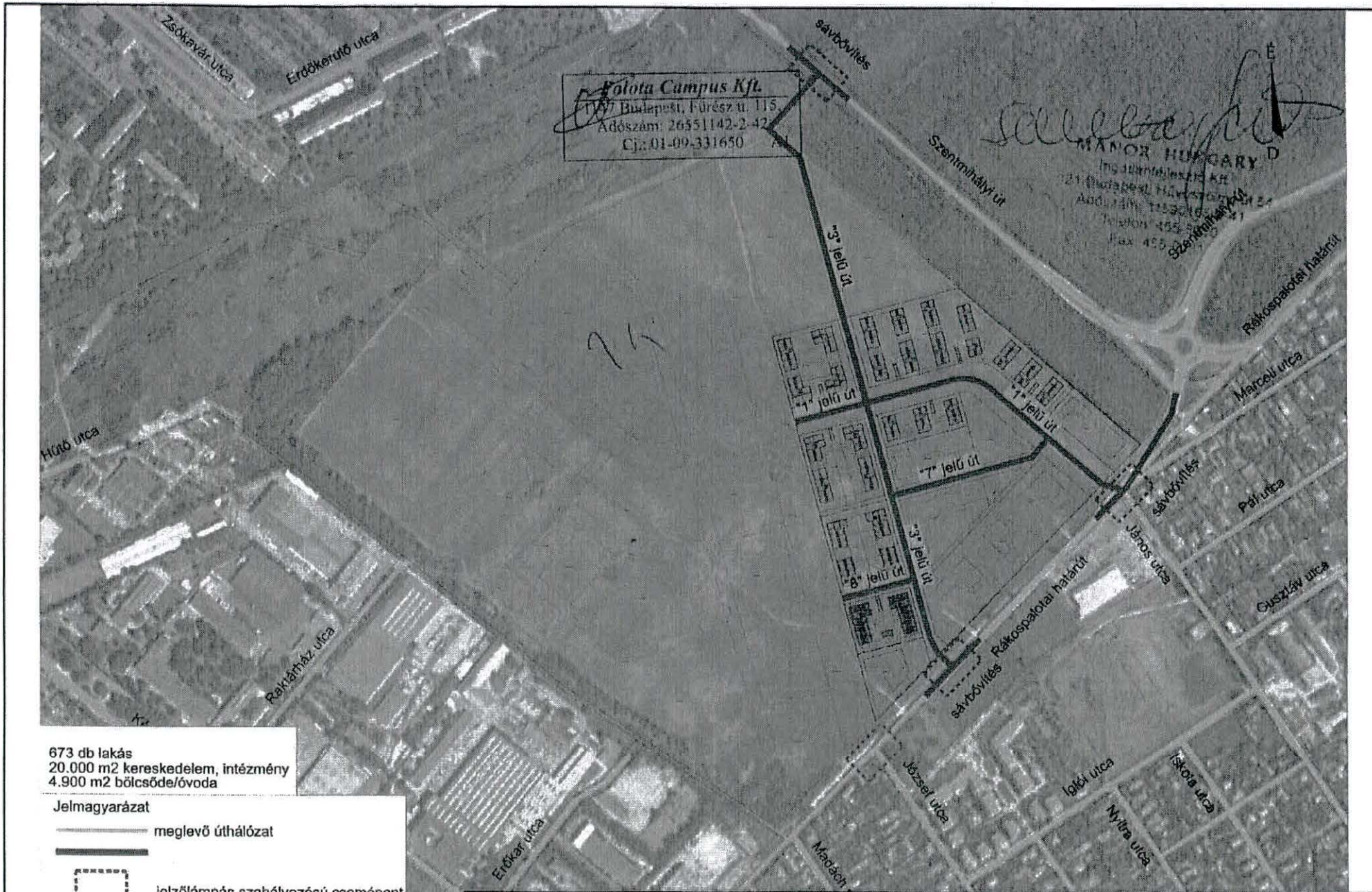
Ellenjegyzem  
Budapest, 2022. 03. 07.

  
dr. Filipsz Andrea  
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem  
Budapest, 2022. 03. 04.

  
Sándor Erika  
közgazdasági főosztályvezető

Kapják: Manor Hungary Kft., Palota Campus Kft., Nagy Endre István, Nagy Endre Istvánné, Közgazdasági Főosztály, Városgazdálkodási Főosztály, Nyilvántartás /Jegyzői Iroda 2 pld./



**Palota Campus Kft.**  
 Budapest, Fűrészfű u. 115.  
 Adószám: 26551142-2-42  
 Cj: 01-09-331650

**MANOR HUNGARY**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 21 Budapest, Hűtő utca 21  
 Adószám: 12331650-2-1  
 Telefon: 455-331650  
 Fax: 455-331650

673 db lakás  
 20.000 m<sup>2</sup> kereskedelem, intézmény  
 4.900 m<sup>2</sup> bölcsőde/óvoda

**Jelmagyarázat**  
 ————— meglévő úthálózat  
 —————  
 □ jelzőlámpás szabályozású csomópont

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

### 3. sz. módosítása

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (Székhelye: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., Képviseli: Cserdiné Németh Angéla polgármester, adószám: 15735784-2-42, törzsszám: 735782, bankszámlaszám, a továbbiakban: *Önkormányzat*), másrészről a

**Manor Hungary Ingatlanfejlesztő Kft.** (Székhelye: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54. 3. em. 2., Képviseli: Skultéti Gábor ügyvezető, adószám: 11590165-2-41, statisztikai számjele: 11590165-6810-113-01, Cg. sz.: 01-09-670811), a

**Nagy Endre István**

alatti lakos,

**Nagy Endre Istvánné**

, és a

**Palota Campus Ingatlanfejlesztő Kft.** (Székhelye: 1147 Budapest, Fűrészes u. 115., Képviseli: Nagy Endre István ügyvezető, adószám: 26551142-2-42., statisztikai számjele: 26551142-6810-113-01, Cg. sz.: 01-09-331650, a továbbiakban együttesen: *Beruházók*, az Önkormányzat és Beruházók a továbbiakban együtt: Felek, külön: Fél) között, az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

#### I. Előzmények:

1./ Felek rögzítik, hogy 2017. április 11-én egymással településrendezési szerződést (szerződés száma: 59/2017., ügyiratszám: 2/12292/2017., a továbbiakban: Szerződés) kötöttek, melynek tárgya Budapest, XV. kerület, Szentmihályi út - Rákospalotai határút - (91115) hrsz.-ú közterület - 91195 hrsz.-ú közterület délkeleti határa - (91189/325) hrsz.-ú közterület - 91103 hrsz.-ú ingatlan délkeleti határa által határolt, mintegy 56 ha-os területen (továbbiakban: Fejlesztési terület) közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű lakó és intézményi, vegyes funkciójú városrész fejlesztése. A Szerződést felek 2019.09.30-án (Módosítás1.) és 2022.03.07-én (a továbbiakban: Módosítás2.) módosították.

#### II. A Szerződés módosítása

2./ Felek megállapodnak, hogy a Szerződést az alábbi körben módosítják.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Szerződés 3.2./ pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

3.2./A Beruházás megvalósítása több, részben egymásra épülő ütemre bontható. Az egyes ütemeken belül a Beruházás több szakaszban is megvalósulhat.

Beruházók a Beruházást több ütemben, a 4. számú melléklet szerinti területi lehatárolással kívánják megvalósítani az alábbiak szerint:

3.2.1./ A területen lakó, kereskedelmi és intézményi fejlesztés az a)-d) alpontok szerinti ütemezéssel, az a)-d) alpontokban meghatározott és a 4. számú mellékletben ábrázolt közlekedési létesítmények, valamint a 3.2.2./ pont szerinti közműlétesítmények kiépítésével valósítható meg a következők szerint:

a) legfeljebb 680 lakás és legfeljebb 20 000 négyzetméter kereskedelmi, intézményi fejlesztéshez tartozik:

aa) az 1. út a Rákospalotai határút és a (91189/419) hrsz.-ú közterület közötti szakaszának és a 2. út a 3. út és a Szentmihályi út közötti szakaszának, a 3. út teljes hosszának, valamint

ab) az aa) alpontban szereplő utaknak a Szentmihályi úttal, és a Rákospalotai határúttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, valamint,

ac) a 7. út az 1. út és a (91189/419) hrsz.-ú közterület közötti szakaszának, valamint

ad) a 8. út a 3. út és a (91189/419) hrsz.-ú közterület közötti szakaszának megépítése, továbbá

ae) a Rákospalotai határút átépítése a Szentmihályi úti körforgalomtól a 3. út - Rákospalotai határút csomópontig,

b) további legfeljebb 650 lakás és legfeljebb 4 500 négyzetméter kereskedelmi, intézményi fejlesztéshez tartozik:

ba) az 1.út a (91189/419) hrsz.-ú közterület a 2. út közötti szakaszának, valamint

bb) a 2. út az 1. út és a Hűtő utca közötti szakaszának, valamint  
bc) a 4., 5., 6., 7. utak 4. számú mellékleten ábrázolt szakaszainak megépítése,  
c) további legfeljebb 620 lakás és legfeljebb 7 000 négyzetméter kereskedelmi, intézményi fejlesztéshez tartozik, a szükséges csomópontokkal:  
ca) az 1. út Zsókavár utca és 2.út közötti szakaszának, valamint  
cb) a 2. út 1.út és 3. út közötti szakaszának, valamint  
cc) a 4., 5., 6., 8. utak 4. számú mellékletben ábrázolt szakaszainak megépítése, továbbá  
cd) a Szentmihályi út 4. számú mellékletben jelölt szakaszának bővítése, valamint  
ce) a Rákospalotai határút átépítése a 3. út és a 4. út közötti szakaszon,  
d) a 4. számú melléklet szerinti 1., 2., 3., 4., 5. tömbök együttesen legfeljebb 158 500 négyzetméter nagyságú kereskedelmi, intézményi fejlesztései olyan mértékben valósíthatók meg, amely mértékben az a), b), c) pontok szerinti, e tömböket is kiszolgáló közterületi és a (2) bekezdés szerinti közműfejlesztések azt lehetővé teszik a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

3.2.2./ A 3.2.1./ pont a), b), c) alpontjában megvalósuló közterületi szakaszokon az utak kiépítése során valamennyi - a terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő -, az adott szakaszra vonatkozó közműnek működőképes hálózattal és megfelelő kapacitással rendelkezésre kell állnia.

3.2.3./ A Beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra- és intézményfejlesztések ütemezését a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 139. §-a is tartalmazza.

Az ütemeken belüli szakaszok megvalósítási sorrendjét - a műszaki lehetőségek figyelembevételével is - a Beruházók, az Önkormányzattal egyeztetett módon határozzák meg.

4./ A Módosítás2. 3.2.2./ pontjának számozása 3.2.4./ pontra változik.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Szerződés 10.6./ pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

Egy adott, fejlesztési területen kívüli és belüli közmű- vagy útfejlesztés, ill. kapcsolódó szerződéses kötelezettségek, kiadások tekintetében az a beruházó a költségviselő és a teljesítésre kötelezett, amelyik épület/építmény építési szándéka indokoltá vagy szükségessé teszi az adott fejlesztést. Beruházók költségviselését a közöttük létrejövő külön megállapodás rögzíti.

6./ A Módosítás2. 8./ és 10./ pontjai hatályukat veszítik.

7./ A jelen módosítás a Szerződés elválaszthatatlan részét képezi, a Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal maradnak hatályban a Felek között.

8./ Felek jelen okiratot, gondos tanulmányozás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg és helybenhagyólag aláírták.

9./ A Szerződés 4. számú melléklete helyébe jelen módosítás melléklete lép.

Budapest, 2024. ....

.....  
Bp. Főv. XV. Ker. Rákospalota, Pestújhely, Újpalota  
Önkormányzata  
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester

.....  
Manor Hungary Ingatlanfejlesztő Kft.  
képv.: Skultéti Mihály Gábor ügyvezető

.....  
Palota Campus Ingatlanfejlesztő Kft.  
képv.: Nagy Endre István ügyvezető

.....  
Nagy Endre István

.....  
Nagy Endre Istvánné

Ellenjegyzem  
Budapest, 2024. ....

.....  
dr. Kevevári Edit  
jegyző



Pénzügyileg ellenjegyzem  
Budapest, 2024. ....

.....  
Sándor Erika  
közgazdasági főosztályvezető

Kapják: Manor Hungary Kft., Palota Campus Kft., Nagy Endre István, Nagy Endre Istvánné,  
Közigazgatási Főosztály, Városgazdálkodási Főosztály, Nyilvántartás /Jegyzői Iroda 2 pld./

