

Településrendezési szerződés
1. számú módosítása

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester; KSH szám: 15735636-8411-321-01; adószám: 15735636-2-41; a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**)

másrészről

a **Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1139 Budapest, Teve utca 18-22. B. lház. üzlet; cg.sz.: 01-09-868466; KSH szám: 11238584-6820-113-01; adószám: 11238584-2-41; képviseli: Nir Yehezkeli ügyvezető; a továbbiakban: **Beruházó**), (Fővárosi Önkormányzat és Beruházó a továbbiakba együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

I.1. A **Beruházó** és a Fővárosi Önkormányzat 2019. július 10-én településrendezési szerződést kötöttek egymással a Beruházó kizárólagos, bejegyzett tulajdonában álló Budapest, belterület, X. ker., **39210/55 hrsz.** alatt felvett, 90531 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű, Budapest, belterület, X. ker., **39210/171 hrsz.** alatt felvett, 1901 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű, Budapest **39210/172 hrsz.** alatt felvett, 8719 m² alapterületű, kivett magánút megjelölésű és Budapest **39210/173 hrsz.** alatt felvett, 2950 m² alapterületű, kivett beépített terület megjelölésű ingatlanok (amely ingatlanok időközben telekalakítás folytán megváltozott területtel és helyrajzi számmal rendelkeznek) területén tervezett beruházás vonatkozásában (a továbbiakban: **Településrendezési Szerződés**). Tekintettel bizonyos, a Településrendezési Szerződés megkötése óta bekövetkezett változásra, a Felek bizonyos kérdések tekintetében a Településrendezési Szerződés módosításában állapodtak meg, amely módosításokat a jelen megállapodásban (a továbbiakban: **Módosítás**) rendeznek. A jelen Módosításban nagy

Amendment no. 1. to the Urban Development Agreement

concluded by on the one hand **Metropolitan Municipality** (seat: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; represented by: Karácsony Gergely mayor; statistical no.: 15735636-8411-321-01, tax no.: 15735636-2-41; hereinafter as: **Metropolitan Municipality**)

on the other hand

Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (seat: 1139 Budapest, Teve utca 18-22. B. lház. üzlet; company reg. no.: 01-09-868466; statistical no.: 11238584-6820-113-01; tax no.: 11238584-2-41, represented by: Nir Yehezkeli managing director; hereinafter as **Developer**), (Metropolitan Municipality and Developer hereinafter together as: **Parties**), on the below mentioned date and place, with the following conditions:

I. Antecedentes

I.1. The Developer and the Metropolitan Municipality concluded an urban development agreement on 10 July, 2019 regarding the development planned on the area of the real estates registered under Budapest X. district top. lot. no.: **39210/55** with a floor area of 90531 sqm, classified as undeveloped area withdrawn from cultivation, Budapest X. district top. lot. no.: **39210/171** with a floor area of 1901 sqm, classified as undeveloped area withdrawn from cultivation, Budapest X. district top. lot. no.: **39210/172** with a floor area of 8719 sqm, classified as private road withdrawn from cultivation and Budapest X. district top. lot. no.: **39210/173** with a floor area of 2950 sqm, classified as developed area withdrawn from cultivation (which properties have meanwhile changed area and topographical number due to land development) owned by the Developer (hereinafter: **Urban Development Agreement**). In view of certain changes that have taken place since the conclusion of the Urban Development Agreement, the Parties have agreed to amend the Urban Development Agreement on certain issues, which amendments will be settled in this agreement

kezdőbetűvel jelzett, de másként meg nem határozott fogalmak a Településrendezési Szerződésben meghatározott tartalommal bírnak, és a jelen Módosítás csak a Településrendezési Szerződéssel együtt értelmezhető.

II. Módosítás

II/1. A Felek a jelen Módosítás hatályba lépésével a Településrendezési Szerződés 4. és 6. számú mellékletét hatályon kívül helyezik, és azokat a jelen Módosítás 1., 2. számú mellékletével helyettesítik, akként, hogy a jelen Módosítás 1. számú melléklete a Településrendezési Szerződés 4. számú mellékletének, a jelen Módosítás 2. számú melléklete a Településrendezési Szerződés 6. számú mellékletének helyébe lép.

II/2. A Felek a Településrendezési Szerződés IV/5. pontját az alábbiak szerint módosítják, és a jelen Módosítás hatályba lépésével a korábbi IV/5 pont helyébe az alábbi, módosított IV/5 pont lép:

„IV.5. Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a közlekedésfejlesztés tekintetében Beruházó 4 (azaz négy) fázis megvalósítását vállalja a jelen szerződésben foglaltak szerint.

A 6. sz. melléklet I. fázisában vállalt feladatcsoport kivitelezését Beruházó legkésőbb azon időpontig fejezi be, amikor a 4. sz. melléklet 1. sz. ütemében rögzített Beruházási üteméhez kapcsolódó kivitelezési munkálatokat megkezd, az e-naplót megnyitja és a kivitelezés megkezdését bejelenti.

A 6. sz. melléklet II. fázisában vállalt feladatcsoport kivitelezését Beruházó legkésőbb akkor fejezi be, amikor a 4. sz. melléklet 1. sz. ütemében rögzített Beruházási üteméhez kapcsolódó végleges használatbavételi engedélyeket kézhez veszi.

A 6. sz. melléklet 3. fázisában vállalt feladatcsoport kivitelezését Beruházó legkésőbb akkor fejezi be, amikor a 4. sz. melléklet 2. sz. ütemében rögzített

(hereinafter: **Amendment**). Terms marked in capital letters in this Amendment, but not otherwise defined, shall have the content defined in the Urban Development Agreement, and this Amendment may only be interpreted in conjunction with the Urban Development Agreement.

II. Amendment

II/1. With the entry into force of this Amendment, the Parties shall repeal Annex no. 4 and 6 to the Urban Development Agreement and replace them with Annex no. 1 and 2 to this Amendment, as Annex no. 4 to the Urban Development Agreement shall be replaced by Annex no. 1 to this Amendment, Annex no. 6 to the Urban Development Agreement shall be replaced by Annex no. 2 to this Amendment..

II/2. The Parties amend the clause IV/5. of the Urban Development Agreement as follows and, with the entry into force of this Amendment, the former clause IV/5 shall be replaced by the following amended clause IV/5:

„IV.5. For the sake of clarity the Parties state that with respect to the traffic development the Developer undertakes 4 (four) phases as stated in this Agreement.

The Developer shall complete the construction of the group of tasks concerning the 1st Phase of Annex 6 when starts the construction works concerning the 1st Section of Annex 4, the e-log is opened and the commencement of the construction is announced.

The Developer shall finish the construction of the group of tasks concerning the IInd Phase of Annex 6 at the latest when receives the final occupation permits concerning the 1st Section of Annex 4.

The Developer shall finish the construction of the group of tasks concerning the 3rd Phase of Annex 6 at the latest when receives the final occupation permits concerning the 2nd Section of Annex 4.

Beruházási üteméhez kapcsolódó használatbavételi engedélyeket kézhez veszi.

A 6. sz. melléklet 4. fázisában vállalt feladatcsoport kivitelezését Beruházó legkésőbb akkor fejezi be, amikor a 4. sz. melléklet 3. sz. ütemében rögzített Beruházási üteméhez kapcsolódó használatbavételi engedélyeket kézhez veszi.”

II/3. A Felek a Településrendezési Szerződés IV/6. pontját az alábbiak szerint módosítják, és a jelen Módosítás hatályba lépésével a korábbi IV/6 pont helyébe az alábbi, módosított IV/6 pont lép:

„IV.6. Beruházó a Közcélú Vállalások körében a Beruházás egyes ütemeihez igazodóan a jelen szerződés V. pontjában foglalt Közcélú Vállalások tervezési, kivitelezési és engedélyezési feladatainak elvégzését vállalja saját költségén. Valamennyi olyan Közcélú Vállalás tekintetében, amely nem a Kerületi Önkormányzat, hanem harmadik személy tulajdonában vagy használatában álló területre vonatkozik, a munkaterület biztosítása tekintetében a Felek egyeztetnek egymással a terület megszerzésének lehetőségéről, harmadik személyekkel történő megállapodás megkötéséről. Továbbá Beruházó és a Fővárosi Önkormányzat mindent megtesz annak érdekében - szükség szerint külön megállapodás keretében-, hogy Beruházó részére a terület biztosítása a Közcélú Vállalások teljesítése érdekében rendelkezésre álljon, valamint a terület vagy a kerületi önkormányzat vagy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerüljön. Amennyiben valamely Közcélú Vállalást a Beruházó azért nem tud teljesíteni, illetve a Településrendezési Szerződésben meghatározott határidőben teljesíteni, mert az ütemtervben meghatározott határidőben a munkaterület megfelelő módon nem biztosított, úgy a Felek vagy megállapítják késedelmes átadás esetén az adott Közcélú Vállalás teljesítésének esetlegesen módosított határidejét, vagy a Településrendezési Szerződés módosításának szükségességét. Amennyiben valamely harmadik személy tulajdonában illetve használatában álló ingatlan vonatkozásában kisajátítási eljárás vagy ezt helyettesítő adásvétel szükséges, és ezen eljárások még nem zárulnak le

The Developer shall finish the construction of the group of tasks concerning the 4th Phase of Annex 6 at the latest when receives the final occupation permits concerning the 3rd Section of Annex 4.”

II/3. The Parties amend the clause IV/. of the Urban Development Agreement as follows and, with the entry into force of this Amendment, the former clause IV/6 shall be replaced by the following amended clause IV/6:

„IV.6. The Developer, within scope of the Public Commitments undertakes to perform the designing, construction and permitting tasks of the Public Commitments set forth in Section V. herein at its own expense, in accordance with the given stages of the Development. The provision and the handover of the work area to the Developer in respect of all Public Commitments that are not to be carried out on an area owned by the District Municipality but are owned or used a third party, the Parties shall negotiate with each other of the possibility to acquire the area and to enter into an agreement with such third parties. Further the Developer and the Metropolitan Municipality shall make all necessary efforts in order to ensure that the given areas are available for the Developer in order to perform the Public Commitments (through an agreement with the third party, if needed) and that the certain area is owned by the District Municipality or the Metropolitan Municipality. If the Developer is unable to fulfil a Public Commitments or to fulfil it within the deadline specified in the Urban Development Agreement because the work area is not provided within the deadline specified in the schedule, the Parties shall either establish the amended deadline of the respective Public Commitments in case of delayed handover, or the necessity to amend the Urban Development Agreement. Should an expropriation procedure or an ancillary sale and purchase become necessary with respect to a property owned or used a third party, and such procedures shall not have closed by the time until the Developer should commence the Public Commitment on the property to be expropriated,

addig az időpontig, amíg a Beruházónak a kisajátítástól függő ingatlanon a Közcélú Vállalást meg kellene kezdenie, úgy az emiatt időben nem elvégezhető Közcélú Vállalás elmaradása nem akadályozza az adott építési ütem befejezését azzal, hogy az akadályozó körülmények elhárultát követően a módosított határidőben a Beruházó továbbra is köteles a Közcélú Vállalás elvégzésére. Beruházó vállalja a munkaterület fentiek szerinti, határidőben történő átadása esetén a Fejlesztés Területet ellátó elégséges kapacitást jelentő közműhálózat kialakítása keretében a kivitelezését, a kapcsolódó engedélyezési és a kiviteli tervek, illetve amennyiben szükséges, azok módosításának elkészítését, az engedélyezési és használatbavételi eljárások lefolytatását és az ezek során felmerülő költségek viselését, úgy, hogy azok kielégítik valamennyi mindenkor hatályos törvényi, jogszabályi előírást, különösen az épített közműszolgáltató (Fővárosi Vízművek Zrt., Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.) kivitelezési és üzemeltetési előírásait. A Beruházó a Közcélú Vállalások engedélyes terveit az engedély megkérését megelőzően a Főváros nevében eljáró kezelőkkel, üzemeltetőkkel egyeztetni, annak érdekében, hogy az infrastrukturális beruházások tervei olyan tartalommal kerüljenek engedélyezésre, hogy az engedélyes terv szerinti megvalósítással, az adott infrastrukturális beruházás, kezelésre, üzemeltetésre alkalmas legyen.”

II/4. A Felek a Településrendezési Szerződés V/3.5 pontját az alábbiak szerint módosítják, és a jelen Módosítás hatályba lépésével a korábbi V/3.5 pont helyébe az alábbi, módosított V/3.5 pont lép:

„V.3.5. A Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszán Beruházó vállalja 2x2 db buszöböl kiépítését 3,00m szélességben 50,00m hosszon beton burkolattal, 20,00m hosszúságú, 1,75 m szélességű peronnal, **kiegészítve középsziget- és járdaépítési elemekkel összesen 350 fm 1,5 m**

the lack of completing the given Public Commitment within the deadline shall not hinder the completing of the relevant phase, however, once the hindering circumstances are solved, the Developer shall still be obliged to complete the certain Public Commitment within the amended deadline. In case the handover of the work area according to the above in deadline, the Developer within the framework to establish a public utility network providing sufficient capacity for the Development Area, undertakes the construction and the respective preparation of the permitting and construction plans or, if necessary, their modification, the conduct of the permitting and occupancy procedures and undertakes to bear the costs of them arising, in a way that they comply with all the legal provisions in force, in particular the construction and operation regulations of the public utility service providers (Fővárosi Vízművek Zrt., Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.). The Developer shall liaise the permitting designs of the Public Commitments before applying for the relevant permit with the operators and maintainers acting on behalf of the Metropolitan Municipality, in order that the designs of the infrastructural investments shall be permitted with a technical content so that the actual infrastructure is suitable for maintenance and operation. The Developer shall coordinate the licensee plans of the Public Commitments with the managers and operators acting on behalf of the Capital before requesting the license, in order for the infrastructure investment plans to be licensed with such content that the given infrastructure investment is suitable for handling and operation.”

II/4. The Parties amend the clause V/3.5 of the Urban Development Agreement as follows and, with the entry into force of this Amendment, the former clause V/3.5 shall be replaced by the following amended clause V/3.5:

“V.3.5. The Developer undertakes to build 2x2 pieces of bus bays at the section of the Gyógyszergyári Street affected by building-in, with a width of 3.00 m and with a paving having the length of 50.00 m, and the platforms having the length of 20.00 m length and the width of 1,75 m **supplemented with central island and sidewalk**

széles térkő burkolatú járda kialakítással peronnal.”

II/5. A Felek a Településrendezési Szerződés V/3.8 és V.3.9 pontjait törlik, ezen Közcélú Vállalások a továbbiakban nem képezik a Településrendezési Szerződés tárgyát, ezek teljesítésére a Beruházó nem köteles.

II/6. A Felek a Településrendezési Szerződést az alábbi új V/3.8 ponttal egészítik ki:

„V.3.8 A Beruházó vállalja a Gyógyszergyári úti 45 fokos nyomvonal korrekció kialakítását 325 fm hosszúságban, 7,00 m burkolatszélességgel, 2x1 m szélességű zúzottköves padkával. Rétegtrend: 20 cm HK fagyvédő réteg, 20 cm FZKA mechanikai stabilizáció, 18 cm aszfalt 3 rétegben, burkolati jel felfestésével.”

II/7. A Felek a Településrendezési Szerződés V/3.10 pontját az alábbiak szerint módosítják, és a jelen Módosítás hatályba lépésével a korábbi V/3.10 pont helyébe az alábbi, módosított V/3.10 pont lép:

„V.3.10 A Beruházó vállalja a Fehér út - Gyógyszergyári út csomópont átépítését 2 db villamosperonnal (37,5x2,5m) beállítóval, korláttal, középszigettel (80 fm), egyoldali burkolatszélesítéssel (120 fm), új burkolati jelek felfestésével, közvilágítási oszlopok áthelyezésével, jelzőlámpák átalakításával, új gyalogos/kerékpáros felülettel (120 fm).”

III. Záró rendelkezések

III.1. **Felek** képviselői kijelentik, hogy aláíró képviselőik a Módosítás aláírására teljes körű felhatalmazással rendelkeznek. Jelen Módosítást a Fővárosi Közgyűlés a/.....(....) Főv. Kgy. határozatával jóváhagyta és döntött a szerződés aláírására vonatkozó felhatalmazásról. **Felek** képviselői kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásához megfelelő felhatalmazással rendelkeznek és belső szabályzataik szerint jelen szerződés hatálybalépéséhez további hozzájárulás, jóváhagyás nem szükséges.

construction elements with a total of 350 fm 1.5 m wide paved pavement design with platform.”

II/5. The Parties shall delete clauses V/3.8 and V.3.9 of the Urban Development Agreement, these Public Commitments shall no longer be the subject of the Urban Development Agreement, the Developer shall not be obliged to fulfill them.

II/6. The Parties add the following new clause V/3.8 to the Urban Development Agreement:

„V.3.8 The Developer undertakes to develop a 45-degree route correction on the Gyógyszergyári út with a length of 325 fm, a pavement width of 7.00 m and a 2x1 m wide crushed stone bench. Layer order: 20 cm HK frost protection layer, 20 cm FZKA mechanical stabilization, 18 cm asphalt in 3 layers, by painting the pavement mark.”

II/7. The Parties amend the clause V/3.10 of the Urban Development Agreement as follows and, with the entry into force of this Amendment, the former clause V/3.10 shall be replaced by the following amended clause V/3.10:

„V.3.10 The Investor undertakes to rebuild the Fehér út - Gyógyszergyári út junction with 2 tram platforms (37.5x2.5 m), a railing, a central island (80 sqm), one-sided pavement widening (120 sqm), painting new pavement signs, relocating public lighting poles , by retrofitting traffic lights with a new pedestrian / bicycle surface (120 sqm).”

III. Statements, cooperation, notices

III.1. The **Parties** state that their signatory representatives have full power to sign this Amendment. This Amendment has been approved by the Metropolitan General Assembly by its decision no. / and has issued its approval for the signing of this agreements. The representatives of the **Parties** state that they have the necessary power to sign this agreement and no further approval or consent is needed for the effect of this agreement pursuant to their bylaws.

III.2. A jelen Módosítás a **Felek** kölcsönös aláírásának napján, amennyiben a szerződést a **Felek** nem ugyanazon a napon írják alá, úgy az a későbbi aláírás időpontjában lép hatályba.

III.3. **Felek** a jelen, folyamatos oldalszámozással ellátott Módosítást, annak elolvasását és kölcsönös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, egymással szó szerint megegyező 8 eredeti példányban írták alá, melyből 5 példány a Fővárosi Önkormányzatot, 3 példány Beruházót illet.

III/4. A jelen Módosítással nem érintett rendelkezések vonatkozásában a Településrendezési Szerződés rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

III.5. A Felek a Módosítás elválaszthatatlan mellékleteként a következő iratokat csatolják:

1. sz. melléklet: a Településrendezési Szerződés módosított 4. számú melléklete
2. számú melléklet: a Településrendezési Szerződés módosított 6. számú melléklete

Budapest, 2022. hó nap

Budapest Főváros Önkormányzata

képviseli:

Karácsony Gergely
főpolgármester

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:
Budapest, 2022.

Berente Katalin
gazdasági igazgató

III.2. This Amendment shall enter into effect upon signing by the **Parties**, if the **Parties** shall sign this agreement separately, it shall enter into effect when signed by the second signatory **Party**.

III.3. The **Parties** have signed this Amendment after having read and jointly interpreted it as being fully in line with their intentions, in 8 identical copies, out of what the Metropolitan Municipality shall receive 5 copies and the Developer shall receive 3 copies.

III /4. With respect to the provisions not affected by this Amendment, the provisions of the Urban Development Agreement shall remain in force.

III.5. The Parties attach the following as inseparable annexes to this Amendment:

- Annex no. 1.: the amended Annex no. 4. to the Urban Development Agreement
Annex no. 2: the amended Annex no. 6. to the Urban Development Agreement

Budapest, 2022. hó nap

Fehér-Liget Kft.

képviseli:

Nir Yehezkei ügyvezető
Beruházó