



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

Csepel-Gyártelepen lévő ingatlanokon munkásszállók létesítéséhez, illetve korszerűsítéséhez, felújításához kapcsolódó településrendezési szerződés megkötésére

Készítette: **Gyulai István**
főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Vincze Anikó
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2023. április 18.

Testületi ülés időpontja:
2023. április 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a 2/2023. (II.1.) önkormányzati rendeletével megteremtette annak lehetőségét, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: CSÉSZ) „Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület/Gyártelep (Gksz- 2/Gy)”-ként meghatározott építési övezetekben lehetővé váljon a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben és a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben meghatározott „munkásszállás” rendeltetés létesítése. A CSÉSZ a munkásszállók létesítését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Építési törvény) 30/A. § alatt szabályozott településrendezési szerződés megkötéséhez köti a 49.§ I) pont és 8. sz. melléklet bc) pontja értelmében.

A munkásszállók magas színvonalának garantálása érdekében a Képviselő-testület a 2/2023.(I.26.) számú határozattal a létesítés feltételeként rögzítette az Önkormányzat és a cél megvalósítója között kötendő településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) két alapelvét.

A KEP-2 Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: KEP-2 Kft.), mint a cél megvalósítója, mint az Indotek Cégcsoport tagja az alábbi helyszínekre vonatkozóan kezdeményezte a TRSZ megkötését:

- 1211 Budapest, XXI Kerület, Központi út 18. szám alatti, 210146/58 hrsz-ú ingatlanon üzemelő „Zászlós-szálló” munkásszállón jelentős felújítási, illetve energetikai korszerűsítési beruházást szeretne végrehajtani, illetve a
- 1211 Budapest, Csőhegesztő utca 1-21. szám alatti, 210146/83 hrsz-ú ingatlanon álló volt Csőgyár csarnok déli fejpületét,
- 1211 Budapest, Dézsa u. 14. szám alatti, 210146/51/A/51 hrsz-ú társasházi ingatlan 3. és 4. emeletét,
- 1211 Budapest, Csőhegesztő utca 4-22. szám alatti, 210146/181 hrsz-ú ingatlanon álló, volt Gazdasági igazgatósági épületét,
- 1211 Budapest, Színesfém utca 8. szám alatti, 210146/176 hrsz-ú ingatlanon álló, volt Eurental épületét,
- 1211 Budapest, XXI Kerület, Színesfém u. 7. szám alatt lévő (Hrsz: 210146/171) volt Gastroyal épületét,
- 1211 Budapest, Fémformaöntő utca 3-19. szám alatti, 210146/182 hrsz-ú ingatlanon álló 9. blokk fejpületét,
- 1211 Budapest, Színesfém u. 4. szám alatti (Rézműraktár utcai) 210146/174 hrsz-ú ingatlanon álló, volt Elektrolízis tömb fejpületét

kívánja munkásszállóvá alakítani.

A TRSZ megalapozására, annak megkötése előtt az Építési törvény 30/A. § (2) szerint képviselő-testületi döntés szükséges a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A tervtanácsi rendelet értelmében a telepítési tanulmánytervet a Tervtanács véleményezi. A Tervtanács ülését április 13-én lebonyolítottuk. A Tervtanács a Telepítési Tanulmánytervet támogatta a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező jegyzőkönyvben szereplő elvek figyelembevételével, amelyeket a szerződéstervezetben figyelembe vettünk.

A tervtanács az alábbi fontos véleményeket fogalmazta meg, amelyek közül a relevánsak a szerződésben is szerepelnek.

- 1.) tekintettel arra, hogy a tervezett munkásszállások többsége egy épületkomplexum részeként kerülnek kialakításra fontos, hogy a beavatkozások ne változtassák meg az egységes arculatot és illeszkedjenek a meglévő kubatúrához és anyaghasználathoz. Ennek érdekében pl. a meglévő téglahomlokzat megtartása indokolt,
- 2.) a volt Csepel Művek területén helyi védettséget élvező épületek is vannak, amelyek felújítása során az értékvédelmi előírásokat be kell tartani, A Tulajdonos által végrehajtott energetikai fejlesztéseket az értékvédelmi előírásokkal összhangban kell elvégezni,
- 3.) Az OTÉK 42.§. (11) bekezdése értelmében a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) -a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belül más, a Tulajdonos telkén térszíni parkolóban, parkolóházban is elhelyezhető,
- 4.) A tervezett munkásszállásokban magasabb státuszú mérnökök, menedzserek részére kialakított egységek kialakítása is javasolható a szlömösödés megelőzése érdekében, (erre jópélda a Weisz Manfréd által alapított belső lakótelep)
- 5.) a volt Csepel Művek területén környezetvédelmi intézkedések megtételére is sor kerülhet,
- 6.) fontos a volt Csepel Művek területén közösségi terek, parkok kialakítása az élhetőség javítása
- 7.) a leromlott állapotú úthálózat felújítása közös érdek és a terület felértékelésével járna, amelyet a Tervtanács támogat,

A telepítési tanulmányterv az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az előterjesztés 3. számú mellékletében foglalt szerződéstervezet megfelel a 2/2023.(I.26.) számú határozatban rögzített elveknek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a Telepítési tanulmányterv elfogadásáról, és a Településrendezési Szerződés megkötését támogatni szíveskedjen.

Budapest, 2023. április „.....”.

Borbély Lénárd
polgármester

Melléletek:

1. sz. melléklet: A Tervtanács jegyzőkönyve a telepítési tanulmánytervről
2. sz. melléklet: „Ipari épületek hasznosítása munkásszállóként” című telepítési tanulmányterv
3. sz. melléklet: TRSZ tervezet
4. sz. melléklet: egyeztető lap
5. sz. melléklet: 2/2023. (II.1.) önk. rendelet CSÉSZ módosításáról
6. sz. melléklet: 2/2023.(I.26.) Kt. határozat

1. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező, az „Ipari épületek hasznosítása munkásszállóként” című Telepítési Tanulmánytervet elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Gyulai István, főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

2. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest, XXI. Kerület Csepel Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a szerint a 210146/83, 210146/51/A/, 210146/181, 210146/176, 210146/58, a 210146/182, a 210146/174 hrsz-ú és a 210146/171 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési szerződéstervezetet elfogadja jelen előterjesztés 3. számú melléklete szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására, valamint az önkormányzat érdekeit nem sértő, nem érdemi módosítására is.

Határidő: azonnal
a településrendezési szerződés aláírására:
2023. május 31.

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Gyulai István, főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.



BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET
CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: ALT/4392-3/2023
tervszám: 2/2023
Ügyintéző: Bodnár Emőke

Hivatkozási szám:
Tárgy: Tervtanácsi vélemény Ipari épületek
hasznosítása munkásszállóként c. Telepítési
tanulmánytervről a Csepel Művek területén

KIVONAT

a Csepeli Tervtanács 2023. április 13-án megtartott elektronikus üléséről készült jegyzőkönyvből

Napirend 1. pontja:

**Budapest XXI. Csepel Művek területén 8 db ipari épület munkásszállóként történő hasznosításáról szóló telepítési tanulmányterv véleményezése
a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 13/2013.(V.2.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) szerinti tervtanácsi ülés**

A tervtanács Microsoft Teams alkalmazáson keresztül, elektronikus úton ülésezett.

Megrendelő: Magyar Ingatlanberuházó Zrt. 1148 Budapest, Kerepesi út 52.

Felelős tervező: Róth János TT1 01-0004 Botos András Dénes (É01-6534), Tóris Ágnes (É/BÉ05-0506)
Kvarra Design Kft. 1011 Budapest, Székely u. 2-4.

Kérelmező: Megrendelő

Résztevők:

Gyulai István főépítész (a tervtanács elnöke), Fülöp Gyula, Tóth Csaba, Vékony Péter, Zombor József, Berényi Mária (tervtanács tagjai), Hollainé Fekete Anna, Gaál Kinga, Bodnár Emőke (Főépítész Iroda munkatársai), Szeles Béla, Reskó Péter, Kovács Krisztina (Megrendelő képviselőjében), Botos András Dénes tervező

A tervtanács határozatképes 6 fővel.

Előzmények:

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) módosítását a Csepel Művek területén magas színvonalú munkásszállók létesítésének lehetővé tétele érdekében az Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. január 26-i ülésén elfogadta. A módosított CSÉSZ 2023. február 2-án lépett hatályba.

Tervtanácsi véleménye:

A Tervtanács az ülésen elhangzottak alapján – egyhangúlag – elfogadta a telepítési tanulmányterv szerinti munkásszálló kialakításokat a tárgyi területen az alábbi elvek figyelembevételével.

Az ülésen elhangzott főbb megállapítások általánosságban:

- 1.) tekintettel arra, hogy a tervezett munkásszállások többsége egy épületkomplexum részeként kerülnek kialakításra fontos, hogy a beavatkozások ne változtassák meg az egységes arculatot és illeszkedjenek a meglévő kubatúrához és anyaghasználathoz. Ennek érdekében pl. a meglévő téglahomlokzat megtartása indokolt,
- 2.) a volt Csepel Művek területén helyi védettséget élvező épületek is vannak, amelyek felújítása során az értékvédelmi előírásokat be kell tartani, A Tulajdonos által végrehajtott energetikai fejlesztéseket az értékvédelmi előírásokkal összhangban kell elvégezni,
- 3.) Az OTÉK 42.§. (11) bekezdése értelmében a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) -a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belül más, a Tulajdonos telkén térszíni parkolóban, parkolóházban is elhelyezhető,
- 4.) az OTÉK 42.§ (9) bekezdés szerint huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél közelebb nem lehet

- 5.) A tervezett munkásszállásokban magasabb státuszú mérnökök, menedzserek részére kialakított egységek kialakítása is javasolható a szlömösödés megelőzése érdekében, (erre jópélda a Weisz Manfréd által alapított belső lakótelep)
- 6.) a volt Csepel Művek területén környezetvédelmi intézkedések megtételére is sor kerülhet,
- 7.) fontos a volt Csepel Művek területén közösségi terek, parkok kialakítása az élhetőség javítása
- 8.) a leromlott állapotú úthálózat felújítása közös érdek és a terület felértékelésével járna, amelyet a Tervtanács támogat,
- 9.) a településképi bejelentési eljárás keretein belül a fenti elvek iránymutatásul szolgálnak a Főépítési Iroda részére.

Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/83 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:

- 1.) Értékes, műemléknek javasolható épület, a téglahomlokzat megtartása üdvözlendő

Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/51/A/51-52 hrsz-u ingatlanok vonatkozásában:

- 1.) A parkoló részben közterületre lóg, ami problémás. Parkoló közterületen nem lehet.
- 2.) Vizsgálandó, hogy az alsóbb szinteken lévő funkciók kiszolgálására hol biztosított a parkolás
- 3.) Parkoló lehet épületen belül is
- 4.) A régi és új funkciók épületgépészeti kiszolgálása legyen összehangolt, strangok lehetőleg egymás alatt legyenek
- 5.) Az épületet külső megjelenésében is egységesen kell kezelni, a 3. és 4. emelet mellett az alsó szinteket is javasolt felújítani

Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/181 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:

- 1.) Az eredeti téglahomlokzat megőrzendő,

Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/176 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:

- 1.) Az általános megállapításokat nem ismételve a tervezett átalakítás megfelelő.

Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/58 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:

- 1.) Az eredeti téglahomlokzat megőrzendő, a sérült elemeket az eredeti állapotnak megfelelően kell visszaállítani.
- 2.) A homlokzati erkély bontását a Tervtanács ellenzi azt eredeti állapotában fel kell újítani.
- 3.) A tervet egyeztetni kell a Fővárosi Önkormányzat illetékes szervével.
- 4.) a régi és új funkciók épületgépészeti kiszolgálása legyen összehangolt, strangok lehetőleg egymás alatt legyenek
- 5.) az épületet külső megjelenésében is egységesen kell kezelni, a 3. és 4. emelet mellett az alsó szinteket is javasolt felújítani.

Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/171 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:

- 1.) Az eredeti téglahomlokzat megőrzendő, a sérült elemeket az eredeti állapotnak megfelelően kell visszaállítani.
- 2.) Ha mód van rá a nyílászárókat ez eredeti állapotban kell visszaépíteni.

Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/182 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:

- 1.) Az eredeti téglahomlokzat megőrzendő.

Az ülésen elhangzott főbb megállapítások a 210146/174 hrsz-u ingatlan vonatkozásában:

- 1.) Az eredeti tagozatokkal jobb arányú az épület, érdemes átgondolni a felújítás során a homlokzat tagolását.
- 2.) A parkolás kérdése vizsgálandó.

A tervtanács a külön jogszabályokban meghatározott hatáskörében foglal állást, az eljárás során az egyéb jogszabályokban előírt teljesülését vizsgálni szükséges.

A jegyzőkönyv a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.(XII.7.) kormányrendelet 16. §-a, és a helyi építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 13/2013. (V.2.) Kt. rendelet szerint, a tervtanácsi ülésen elhangzottak alapján készült.

A tervtanács az alábbi jogszabályokban előírt szempontok szerint alakította ki véleményét:

1. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 50.§ (2);

2. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 5. § (5);
3. a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.(XII.7.) kormányrendelet 15.§ (2).

Budapest, dátum elektronikus aláírás szerint

**Gyulai
István Tibor**

Digitálisan aláírta:
Gyulai István Tibor
Dátum: 2023.04.19
09:09:20 +02'00'
Gyulai István
főépítész

„Ipari épületek hasznosítása munkásszállóként” című telepítési tanulmányterv
mérete miatt külön mellékletben

1.4. A fenti előzményekre figyelemmel az Önkormányzat képviselő-testülete 147/2022 (IX.29.) Kt. határozatával módosított CSÉSZ értelmében lehetővé tette, hogy gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület/Gyártelep (Gksz- 2/Gy)"-ként meghatározott építési övezetekben lehetséges legyen a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben (a továbbiakban: „SZJA Tv.”) és a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: „Szálláshelyrendelet”) meghatározott „munkásszállás” rendeltetés kialakítása új, és már meglévő épületek esetében is annak érdekében, hogy ezáltal lehetőség legyen a hivatalos, szerződéses keretek között foglalkoztatott munkavállalók elhelyezésére összkomfortos, energiatakarékos szállásokon azzal, hogy ezen új munkásszállók létesítését a képviselő-testület településrendezési szerződés megkötéséhez köti. Az Önkormányzat e határozatának megfelelően a CSÉSZ vonatkozó rendelkezéseit a 2/2023. (II. 1.) önkormányzati rendeletével 2023. február 2. napjától hatályosan módosította.

2. A SZERZŐDÉS CÉLJA

2.1. A munkásszálló építéssel érintett ingatlanok

2.1.1. Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül [...]. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint a Tulajdonos, illetve az Indotek Csoport további tagjai tulajdonában állnak az alábbi, munkásszállók kialakítására alkalmas ingatlanok:

2.1.1.1. a Budapest belterület 210146/58 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4 ha 2030 m² területű, kivett ipartelep és üzem és benzinkút megnevezésű ingatlan 2579/42001 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben 1211 Budapest, Központi út 18. szám alatt található, tulajdonosa a Cg.01-09-410039 cégjegyzékszámú KEP-2 Szálló Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 32167722-2-42),

2.1.1.2. a Budapest belterület 210146/51/A/51-82 helyrajzi számok alatt 30 db iroda és 1 db raktár megnevezéssel nyilvántartott, természetben 1211 BUDAPEST XXI.KER. Dézsa utca 14 A III. és IV. emeletén található társasházi albetéti ingatlanok, tulajdonosa a Cg.01-09-565468 cégjegyzékszámú KEP-1 Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 12214152-2-42)

2.1.1.3. a Budapest belterület 210146/83 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6 ha 8984 m² területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan 36978/69000 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben a 1211 Budapest, Csőhegesztő utca 1-21. szám alatt található, tulajdonosa a Central European Ingatlanalap (1026 BUDAPEST PASARÉTI ÚT 122-124., adószám: 18645565-2-41)

2.1.1.4. a Budapest belterület 210146/171 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 2648 m² területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 1842/12648 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben 1211 Budapest, Színesfém utca 7. szám alatt található, tulajdonosa a Cg.01-09-207779 cégjegyzékszámú Muiden Property Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 25312418-4-42).

2.1.1.5. a Budapest belterület 210146/174 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 ha 1241 m² területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 2/21241 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben 1211 Budapest, Rézműraktár utcában található, tulajdonosa a Cg.01-09-902033 cégjegyzékszámú Easthill Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 14397569-2-42)/a Reconcept Turn Around Property Ingatlanalap (1133 Budapest Váci út 110., adószám: 18148044-2-41)

2.1.1.6. a Budapest belterület 210146/176 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 1325 m² területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 3396/11325 arányú

tulajdoni hányada, amely a természetben 1211 Budapest, Színesfém utca 8. szám alatt található, tulajdonosa a Cg.01-09-723663 cégjegyzékszámú Emeric Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 13206677-2-42) és a Reconcept Turn Around Property Ingatlanalap (1133 Budapest Váci út 110., adószám: 18148044-2-41)

2.1.1.7. a Budapest belterület 210146/181 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4 ha 3835 m² területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 440/43835 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben a 1211 Budapest, Szérúraktár utcában található, tulajdonosa a Reconcept Turn Around Property Ingatlanalap (1133 Budapest Váci út 110., adószám: 18148044-2-41)

2.1.1.8. a Budapest belterület 210146/182 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 7888 m² területű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan összesen 10281/17888 arányú tulajdoni hányada, amely a természetben a 1211 Budapest, Fémformaöntő utca 3-13. szám alatt található, tulajdonosa a Cg.01-09-958570 cégjegyzékszámú Olawa Real Estate Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 23289147-2-42) és a Cg.01-09-723663 cégjegyzékszámú Emeric Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 13206677-2-42).

2.1.2. – A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a 2.1.1 pontban felsorolt ingatlanok (a továbbiakban együttesen: **„Fejlesztési Ingatlanok”**). vonatkozásában jön létre. Az Önkormányzat kijelenti, Fejlesztési ingatlanokon támogatja munkásszállások kialakítását, jelen szerződésben meghatározott feltételekkel.

2.1.3. A jelen 2.1. pontban felsorolt ingatlan tulajdoni hányadoknak az Indotek Cégcsoporthoz tartozó mindenkori tulajdonosai (a továbbiakban: **„Tulajdonosok”**) a Tulajdonos részére meghatalmazást adnak, hogy őket a jelen szerződés megkötésénél és teljesítésénél, mint szerződő feleket képviselje. A Fejlesztési Ingatlanok jelenlegi tulajdonosai által adott meghatalmazás a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képezi.

2.1.4. A Felek megállapodnak, hogy a Tulajdonosok a beruházást három ütemben jogosultak megvalósítani:

2.1.4.1. Az első ütemben a Tulajdonosok a jelen szerződés 2.1.1.1. és 2.1.1.5. pontjában meghatározott ingatlanokon hajtják végre a jelen szerződés szerinti fejlesztéseket (I. ütem).

2.1.4.2. Azt követően, hogy a Tulajdonosok az I. ütembe tartozó fejlesztéseket megvalósították, ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az Önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki úgy a második ütem keretében a 2.1.1.7., a 2.1.1.8. és a 2.1.1.9. pontokban meghatározott ingatlanokon Tulajdonos jogosult elvégezni a jelen szerződés szerinti funkció kialakításához szükséges beruházásokat (II. ütem).

2.1.4.3. Azt követően, hogy a Tulajdonosok a II. ütembe tartozó fejlesztéseket megvalósították, ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az Önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki úgy a harmadik ütem keretében Tulajdonos a jelen szerződés 2.1.1. pontjában felsorolt, az első két ütemmel

nem érintett Fejlesztési Ingatlanokon jogosult elvégezni a jelen szerződés szerinti funkció kialakításához szükséges beruházásokat (III. ütem).

2.2. A Fejlesztési cél

2.2.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés **2.1.1. pontjában megjelölt ingatlanok** a CSÉSZ 2. számú melléklete szerint „Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület/Gyártelep (Gksz-2/Gy)“-ként meghatározott építési övezetekben helyezkednek el. Ezen ingatlanokon a CSÉSZ, valamint a *Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének Csepel településképvédelméről és alakításáról* szóló 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: **„Településképvédelmi Rendelet”**, a CSÉSZ és a Településképvédelmi Rendelet a továbbiakban együtt **„Településrendezési Eszközök”**) hatályos rendelkezései alapján az SZJA Tv.-ben és a Szálláshelyrendeletben meghatározott **„munkásszállás” mint a 8. mellékletben jelölt** szállásrendeltetés csak az Étv. 30/A. §-a szerinti esetben, azaz településrendezési szerződés megkötése estén létesíthető, üzemeltethető vagy használható. A jelen szerződés célja, hogy az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződésként lehetővé tegye a Tulajdonosok számára az Ingatlanokon a CSÉSZ 8. számú mellékletében jelölt szállásrendeltetés létesítését, üzemeltetését, illetve használatát.

2.2.2. A fentieknek megfelelően a Felek településfejlesztési célja, hogy a jelen szerződés 2.1.1.1. pontjában meghatározott ingatlanon jelenleg is üzemelő Munkásszálló további üzemeléséhez szükséges esetleges építési engedély köteles felújítási munkák, valamint a 2.1.1. pontban megjelölt további ingatlanok új munkásszálló kialakítása és üzemeltetése a Településrendezési Eszközök szabályai alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) alkalmazásával jogszerűen engedélyezhető legyen.

2.2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés alapján lefolytatja a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárást, a Településrendezési Eszközöket szükség esetén összhangba hozza a jelen szerződésben bemutatott Ingatlanok jelen szerződés szerinti fejlesztésével. Amennyiben szükséges terveket az Önkormányzat által kiválasztott és a Tulajdonos által elfogadott településtervező készíti egy külön háromoldalú megállapodás alapján, amely háromoldalú szerződésben az Önkormányzat a tervek megrendelője, és amelyben a Tulajdonos kötelezettséget vállal a tervező által elkészített tervekkel kapcsolatos valamennyi költség viselésére. A Felek e háromoldalú megállapodás megkötésére kötelezettséget vállalnak.

3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, A FEJLESZTÉSI CÉL MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI VÁLLALÁSOK RÖGZÍTÉSE

3.1. A Tulajdonos kötelezettségvállalásai

3.1.1. A Tulajdonos a Fejlesztési Ingatlanoknak a Tulajdonos tulajdonában lévő részén rendeltetésváltoztatással magas műszaki színvonalú, és energetikailag hatékonyan üzemeltethető, ezáltal a hosszútávú használatot biztosító munkásszállókat kíván megvalósítani.

3.1.2. A Tulajdonos vállalja, hogy amennyiben az 3.1.1. pont szerinti megvalósítás érdekében indokolt, úgy a Településrendezési Eszközök módosításához szükséges szabályozási terv készítéshez kapcsolódó költséget megfizeti az Önkormányzat részére, elfogadott teljesítési igazolás, és számla alapján.

3.1.3. A Tulajdonos vállalja, hogy a Településrendezési Eszközökkel összhangban, a helyi védelmet élvező épületek értékmegőrzésének biztosítása mellett a jelen szerződésben meghatározott ingatlanokon tervezett felújítási, energetikai korszerűsítési munkákat hajt végre, annak érdekében, hogy biztosítható legyen a Munkásszálló, illetve kialakítandó munkásszálló üzemelése.

3.1.4. Munkásszállókra vonatkozóan vállalt kialakítandó részletszabályokról

- 3.1.4.1. Az Önkormányzat tájékoztatja a Tulajdonost, hogy a volt Fejlesztési Ingatlanok területén környezetvédelmi intézkedések megtételére kerülhet sor, mellyel összefüggésben felmerülő költségeket az Önkormányzat vállalni nem tudja, azonban az esetlegesen szükséges intézkedések végrehajtása során a rendelkezésére álló eszközök igénybevételével, a jogszabályi keretek között a Tulajdonossal együttműködik.
- 3.1.4.2. Az OTÉK 42.§. (11) bekezdése értelmében a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) -a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belül más, a Tulajdonos telkén térszíni parkolóban, parkolóházban is elhelyezhető.
- 3.1.4.3. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a volt Csepel Művek területén helyi védettséget élvező épületek is vannak, amelyek felújítása során az értékvédelmi előírásokat be kell tartani. A Tulajdonos által végrehajtott energetikai fejlesztéseket az értékvédelmi előírásokkal összhangban kell elvégezni.
- 3.1.4.4. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a volt Csepel Művek területén a rendeletetismód váltásra és az épületek külső homlokzatának megváltoztatására településképi bejelentést kell tennie, az építési engedély köteles munkák esetében pedig településképi véleményt kell beszereznie a Településkép-védelmi Rendeletben foglaltak szerint.

Egyéb KÖTELEZETTSÉG VÁLLALÁSOK

- 3.1.5. Felek megállapodnak, hogy a Településrendezési Eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződés módosításáról 8 munkanapon belül egyeztetnek.
- 3.1.6. Felek vállalják, hogy a 2.2 pontban meghatározott Fejlesztési cél érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy az eljárását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 4.2. A Felek megállapodnak, hogy a közöttük hatályos településrendezési szerződéseket a jelen szerződés rendelkezéseivel összhangban kell alkalmazni. Amennyiben a szerződések rendelkezései között ellentét áll fenn, úgy a jelen szerződésben foglaltak az irányadók.
- 4.3. Jelen szerződés mindkét fél aláírása esetén, az utolsó aláírás napján lép hatályba.
- 4.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai irányadók.
- 4.5. Önkormányzat Képviselő - testületének [...] Kt. számú határozata hatalmazta fel a Polgármestert jelen településrendezési szerződés aláírására.

4.6. Tulajdonos, úgy is mint a Tulajdonosok képviselője, kijelenti, hogy a Tulajdonosok nyilvántartásba bejegyzett, csőd, felszámolás vagy végelszámolás alatt nem álló, működő jogi személyek. Felek a jelen szerződést, mint üzleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzítő dokumentumot - képviselet esetén a képviseletre vonatkozó szabályok figyelembevételével - jóváhagyólag írják alá.

Melléletek:

1. számú melléklet: **Meghatalmazás**
2. számú melléklet: **A szerződő felek átláthatósági nyilatkozatai**

Budapest, 2023. [..]

**KEP-2 Szálló Ingatlanhasznosító Korlátolt
Felelősségű Társaság**
(képv.: Bodnár Kornél ügyvezető)
Tulajdonos, illetve a Tulajdonosok
meghatalmazott képviselője, úgyszintén az
Indotek Cégcsoport tagja

**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL
ÖNKORMÁNYZATA**
(képv.: Borbély Lénárd László polgármester)
Önkormányzat

Jogilag megfelelő:
Budapest, 2023.

.....
dr. Vincze Anikó, jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:
Budapest, 2023.

.....
Szedes Istvánné, városgazdálkodási
ágazatvezető

1.számú melléklet

tulajdonosi meghatalmazások, (később kerül a Tulajdonos által csatolásra)

2.számú melléklet

A szerződő felek átláthatósági nyilatkozatai (Később kerül csatolásra)

EGYEZTETŐ LAP

JAVASLAT

munkásszállók korszerűsítéséhez, felújításához kapcsolódó TRSZ megkötésére című előterjesztéshez

Az előterjesztés egyeztetve: dr. Villányi Dóra aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2023. április „.....”.

dr. Villányi Dóra
aljegyző



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2023. január 26-án** (csütörtök) **9.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Napirend 2. pontja: {4/1. sz. előterjesztés}

Rendelettervezet Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

2/2023. (II.1.) önkormányzati rendelet

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

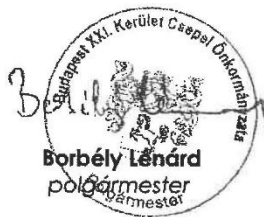
Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Gyulai István főépítész

18 igen
0 nem
0 tartózkodás

megalkotva

K.m.f.





BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2023. január 26-án** (csütörtök) **9.00 óra** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Naplrend 2. pontja: (4/1. sz. előterjesztés)

Rendelettervezet Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

2/2023. (I.26.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet 30/A. § és 8. sz. melléklete szerinti munkásszálló létesítésének feltételeként az Önkormányzat és a cél megvalósítója között kötetendő településrendezési szerződésben rögzíteni fogja a következőket:

1. csak magas színvonalú, összkomfortos szállásegységek alakíthatók ki, ahol
2. csak 18 év feletti, kizárólag gazdálkodó szervezetekkel és állami szervezetekkel kötött szerződéses keretek között foglalkoztatott munkavállalók tartózkodhatnak.

Határidő:

folyamatos

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Gyulai István főépítész

18 igen
0 nem
0 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.

