

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS****URBAN DEVELOPMENT AGREEMENT**

Jelen településrendezési szerződés („Szerződés”) létrejött egyrészről

This urban development agreement (“Agreement”) is entered into by and between

- (i) **BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (cím: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; államháztartási egyedi azonosító: 745268; adószám: 15735708-2-42; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; képviseli: Niedermüller Péter polgármester); a továbbiakban: „Önkormányzat”

- (i) **BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (address: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; registration number (PIR): 735704; public finance unique identifier: 745268; tax no.: 15735708-2-42; statistical number: 15735708-8411-321-01; represented by: Péter Niedermüller, mayor); a hereinafter as: “Municipality”

másrészről

- (ii) **Pearl Real Estate Development Kft.** (székhely: 1068 Budapest, Városligeti fasor 38.; cégjegyzékszám: 01-09-431372; adószám: 32573639-2-42; statisztikai számjel: 32573639-6810-113-01; képviselik: Kaan Yücel és Kaya Murat Kerim igazgatósági tagok), mint a cél megvalósítója; a továbbiakban: „Fejlesztő”

- (ii) **Pearl Real Estate Development Kft.** (registered seat: 1068 Budapest, Városligeti fasor 38.; company registry no: 01-09-431372; tax no: 32573639-2-42; statistical number: 32573639-6810-113-01.; represented by: Kaan Yücel és Kaya Murat Kerim, members of the board of directors), as the performer of the aim, hereinafter as: “Developer”

(Önkormányzat és Fejlesztő továbbiakban külön-külön: „Fél”; együttesen: „Felek”)

(Municipality and Developer shall be hereinafter individually referred to as the “Party” together as “Parties”)

között az alulírott helyen és napon, Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

Parties have entered into this Agreement based on resolution of the representative body of Municipality of Budapest, District VII, Erzsébetváros, under the following conditions:

# 1. FOGALMAK

# 1. DEFINITIONS

Amennyiben a jelen Szerződés kifejezetten másként nem rendelkezik, az alábbi kifejezések a következő jelentéssel bírnak.

Unless otherwise expressly provided in this Agreement, the following terms shall have the following meanings.

**Felvonulási Terület:** A Fejlesztő számára a Fejlesztésre tekintettel az Önkormányzat által biztosított, jelen Szerződés 1. sz. mellékletét (Felvonulási Terület Tervei) képező tervben sárga színnel megjelölt felvonulási terület, mely nagyságrendileg 445 m2 közterületi részből (371 m2 Síp utcai és 74 m2 Dohány utcai rész), illetve 23 db (20 db Síp utcában és 3 db a Dohány utcában található) parkolóhely mobilizációs területből áll. A félreértések elkerülése végett a felek rögzítik, hogy az 1. sz. melléklet (Felvonulási Terület Tervei) jelenleg felülvizsgálat alatt áll, azt a Felek későbbi időpontban csatolják jelen Szerződés mellékleteként.

**Staging Area:** The area provided by the Municipality to the Developer in connection with the Development, as indicated in the plan attached as Annex 1-Plan of Staging Area to this Agreement, marked in yellow color, which consists of approximately 445 m2 of public space (371 m2 located in Síp utca and 74 m2 located in Dohány utca) and 23 pcs parking spaces (20 pcs located on Síp Street and 3 pcs located on Dohány Street) for mobilization purposes. For the sake of clarity, Annex 1-Plan of Staging Area to this Agreement is under review, and the Parties shall attach it as the Annex of this Agreement at a later date.

**Fejlesztés:** az Ingatlanon vegyes, többségében lakó

**Development:** The construction of a mix-use, mainly

Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

Dr. Gondócz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

rendeltetési célú épület kialakítása.

**Fejlesztést Támogató Intézkedések:** Jelen Szerződés 5.1 pontjában meghatározott a Fejlesztést az Önkormányzat részéről elősegítő intézkedések.

**Ingatlan:** Budapest, VII. ker 34508 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar „megjelölésű, 4.123 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben az 1075 Budapest, VII. kerület Síp utca 10 (Dohány utca 10.) cím alatt található ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa a Fejlesztő.

**Kivitelezők:** A Közcélú Beruházás elvégzésére Fejlesztő egyéni mérlegelése alapján kiválasztott elismert kivitelezők.

**Kiviteli Terv:** Az Önkormányzat megbízása alapján és költségén elkészítendő és a Fejlesztő által a későbbiekben elfogadásra kerülő, a Közcélú Beruházásra vonatkozó részletes kiviteli terv, amely tartalmazza a kiviteli terveket, mérnöki rajzokat, műszaki specifikációkat és az árazott költségvetést. Önkormányzat szavatol azért, hogy a Kiviteli Terv a mindenkor hatályos műszaki előírásoknak megfelelő.

**Közterület Alakítási Terv:** az Önkormányzat megbízása alapján és költségén készített, a Telepítési Tanulmánytervet (2. sz. melléklet) követő, a kiviteli tervezetést megelőző tervfázis, melyet az Önkormányzat Bizottsága hagy jóvá.

**Kötbérfizetési Kötelezettség:** a Kötbérfizetési Megállapodás 7. pontjában rögzített, 2017. július 1. napjától kezdődően az Ingatlánra vonatkozó használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig fizetendő, napi 150.000, - Ft beépítési kötelezettség elmulasztása miatt kirótt kötbérfizetési kötelezettség, mely a Kötbérfizetési Megállapodás Fejlesztőre való átszállásának időpontja óta (2024. október 29. napja) a Fejlesztőt terheli.

**Kötbérfizetési Megállapodás:** Önkormányzat és a Tordai és Társai Kft., mint vevő között 2011. december 14. napján létrejött, kötbér rendezéséről szóló megállapodás. A Kötbérfizetési Megállapodás a Tordai és Társai Kft., mint az Ingatlan korábbi tulajdonosának beépítési kötelezettsége elmulasztása miatt fizetendő kötbérfizetési kötelezettségét rögzíti.

**Közcélú Beruházás:** A Közcélú Beruházás körében a Telepítési tanulmányterv, Közterület alakítási terv, és Kiviteli Terv szerinti Közcélú Beruházással Érintett Területen található útszakaszok és járdák megújítását vállalja a Fejlesztő. A Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás körébe a közművekkel kapcsolatos rekonstrukciós feladatok (az esővíz elvezető rendszer felújításán kívül), valamint a

residential building on the Property.

**Development Supporting Measures:** The steps taken by the Municipality to facilitate the Development as defined in Section 5.1 of this Agreement.

**Property:** The property registered in the land registry under topographical lot no. Budapest, District VII. 34508, with a description of residential building, yard, with an area of 4.123 m<sup>2</sup> located under the address 1075 Budapest, VII. ker. Síp utca 10 (Dohány utca 10.) exclusively owned by the Developer.

**Contractors:** Recognized subcontractors commissioned by the Developer at its sole discretion to carry out the Public Purpose Investment.

**Execution Plan:** The detailed execution plan of Public Purpose Investment containing the "for construction design", engineering drawings, technical specifications and bill of quantities that shall be prepared and financed by the Municipality, and later on accepted by the Developer. The Municipality ensures that the Execution Plan complies with the effective technical regulations.

**Public Space Development Plan:** A planning phase prepared on the Municipality's commission and at its expense, following the Annex-2 Site Development Concept Plan and preceding the execution planning phase, which is approved by the Municipality's Committee.

**Penalty Payment Obligation:** The penalty payment obligation stipulated in point 7 of the Penalty Agreement, payable from July 1, 2017, until the submission of the application for occupancy permit for the Property, amounting to HUF 150,000 per day due to the failure to meet the construction obligation. This obligation has been the responsibility of the Developer since the transfer of the Penalty Agreement to the Developer on 29 October 2024.

**Penalty Agreement:** Agreement imposing penalty payment obligation concluded by and between Municipality as seller and Tordai és Társai Kft. as the buyer on December 14, 2011. The Penalty Agreement stipulates the penalty payment obligation of Tordai és Társai Kft., as the previous owner of the Property, due to the failure to meet the construction obligation.

**Public Purpose Investment:** Within the scope of the Public Purpose Investment, the Developer undertakes the renewal of the road sections and sidewalks located in the Public Purpose Investment Area according to the Public Space Development Plan, Execution Plan and Site Development Concept Plan. The Parties stipulate that reconstruction tasks related to utilities (except for the reconstruction of the rainwater sewage), and the refurbishment of the

Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

Dr. Gondász Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

trolibusz hálózat felújítása nem tartoznak bele.

trolley lines are not included in the scope of the Public Purpose Investment.

**Közcélú Beruházás Limitje:** Fejlesztő a Közcélú Beruházás elvégzésének, illetve elvégzetetésének költségei viselésének nettó 550.000.000,- Ft (azaz ötszázötvenmillió magyar Forint) értékű felső határa, mely 2026. évtől évente kiigazításra kerül jelen Szerződés rendelkezései szerint.

**Public Purpose Investment Limit:** The costs of the Public Purpose Investment shall be borne by Developer within a cost limit of HUF net 550,000,000 (i.e. fifty-five hundred million Hungarian Forints), which shall be indexed according to the provisions of this Agreement.

**Közcélú Beruházással Érintett Terület:**

**Public Purpose Investment Area:**

A következő utcák és kereszteződések jelen Szerződés 2. sz. mellékleteként (Telepítési Tanulmányterv) csatolt Telepítési tanulmánytervben szemléltetett szakaszai:

The following sections of the streets and intersections as set out in Annex 2 – Site Development Concept Plan.

- Dohány utca Síp utca kereszteződéséig terjedő szakasza (a kereszteződéseket is érintve)
- Wesselényi utca Síp utca kereszteződésétől a Dohány utca kereszteződéséig terjedő szakasza (a kereszteződéseket is érintve)
- Síp utca Dohány utcai kereszteződésétől a Wesselényi utcai kereszteződéséig terjedő szakasza (a kereszteződéseket is érintve)

- The section of Dohány utca extending to the intersection with Síp utca (crossings included)
- The section of Wesselényi utca from the intersection with Síp utca to the intersection with Dohány utca (crossings included)
- The section of Síp utca from the intersection with Dohány utca to the intersection with Wesselényi utca (crossings included)

**Megvalósulási Garancia:** A Fejlesztő társtulajdonosa, a Polat Hungary Kft. (székhely: 1068 Budapest, Városligeti fasor 38; cégjegyzékszám: 01-09-208740; adószám: 25328619-2-42) által 150.000.000,- Ft (azaz százötvenmillió magyar forint) értékben az Önkormányzat részére adott bankgarancia.

**Guarantee:** A bank guarantee handed to the Municipality as security provided by the co-owner of Developer, Polat Hungary Kft. (registered office: 1068 Budapest, Városligeti fasor 38; company registration number: 01-09-208740; tax number: 25328619-2-42), in the amount of HUF 150,000,000 (i.e. one hundred and fifty million Hungarian Forints).

**Méptv.:** A magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény.

**Architecture Act:** Act C of 2023 on Hungarian Architecture.

**Műszaki Ellenőr:** Az Önkormányzat által a Közcélú Beruházás elvégzésének ellenőrzésére megbízott, a Méptv. 24. § (1) szerinti kamarai tagsággal rendelkező, illetve a Méptv. 70. § (1) bekezdésében felsorolt feltételeknek megfelelő műszaki ellenőr.

**Technical Inspector:** A technical inspector appointed by the Municipality to supervise the execution of Public Purpose Investment, holding the chamber membership stipulated in Section 24 (1) of Architecture Act and meeting the requirements listed in Section 70 (1) of Architecture Act.

**Tájékoztató Munkavégzésről:** Az Önkormányzat által kiállítandó és jelen Szerződés 3. sz. mellékleteként (Tájékoztató Munkavégzésről) csatolandó általános tájékoztató, mely a Fejlesztő és a Közcélú Beruházás vonatkozásában külön-külön okiratban tartalmazza a Fejlesztés hétköznapi munkaszüneti napokra vonatkozó munkarendjét, a munkavégzésből kizárt napokat, a Fejlesztéssel kapcsolatban várható zaj-, hang-, és egyéb hatásokat, valamint a forgalom rendjének várható változásait.

**Information On Construction:** The general information prepared by the Municipality attached herein as Annex 3 – Information On Construction. The Information On Construction includes the work schedule of the Development and the Public Purpose Investment with respect to weekdays and holidays, the days excluded from work, the expected impacts of the Development works (noise, sound, and other impacts), the anticipated changes in traffic regulations in relation to the Development works.

**Telepítési Tanulmányterv:** Az Önkormányzat megbízása alapján és költségén készített és a Fejlesztő által elfogadott, a Közcélú Beruházásra vonatkozó Telepítési Tanulmányterv, mely a

**Site Development Concept Plan:** The site development concept plan for Public Purpose Investment, prepared and financed by the Municipality, and accepted by the Developer, which

Szerződés 2. sz. mellékletét (Telepítési tanulmányterv) képezi.

**Térítésmentes Átadás:** A Közcélú Beruházás egyes útszakaszainak elkészültét és az azokhoz kapcsolódó forgalomba helyezési engedély kiadását követően azok Önkormányzat részére való, térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén való átadása.

forms Annex 2- Site Development Concept Plan of this Agreement.

**Free of Charge Transfer:** The transfer of the completed road sections of the Public Purpose Investment to the Municipality under the legal title of free construction service, following their completion and the issuance of the related traffic permit.

## 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

2.1. Jelen Szerződés megkötésének célja, hogy a Fejlesztő a Fejlesztést megvalósítsa az Ingatlanon. Ennek érdekében jelen Szerződés rendelkezései szerint az Önkormányzat Fejlesztést Támogató intézkedéseket tesz, a Fejlesztő pedig elvégzi a Közcélú Beruházást a Közcélú Beruházással Érintett Területen. A Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás a Fejlesztéshez szükséges, azt támogató beruházások. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában levő közterületek használatáról és rendjéről szóló 6/2017 (II.17.) számú Önkormányzati rendelete 3. § (3) és (4) bekezdésének megfelelő szerződés, amely rendelkezik közterület-használat díj megváltásáról.

2.2. Felek közös érdeke, hogy a Fejlesztés és a Közcélú Beruházás a Szerződésben rögzítettek szerint megvalósuljon. Ennek megfelelően a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósítása érdekében vállalja a Szerződésben meghatározott Közcélú Beruházás Közcélú Beruházás Limitjéig történő megvalósítását, Önkormányzat pedig a Fejlesztést Támogató Intézkedések megtételét.

2.3. A Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás elvégzése a Fejlesztés érdekében történik. A Közcélú Beruházás a Fejlesztés tekintetében alapvető fontosságú, az élhető és egészséges környezetet támogató követelmény a megfelelő megközelíthetőség kialakítása, az Ingatlan megközelíthetőségének biztosítása, a környék vonzóbbá tétele. A Közcélú Beruházással Érintett Területen várhatóan megnövekvő gyalogos- és gépjármű forgalom, valamint mélygarázs közútcsatlakozása miatt a Fejlesztés sikerességéhez a Közcélú Beruházás megvalósítása szükséges. A Közcélú

## 2. PURPOSE OF THE URBAN DEVELOPMENT AGREEMENT

2.1 The purpose of this Agreement to enable Developer implementing the Development on the Property. To ensure the success of the Development, the Municipality undertakes to perform Development Supporting Measures, and the Developer undertakes to perform the Public Purpose Investment with respect to the Public Purpose Investment Area in accordance with the provisions hereof. The Parties agree that the Public Purpose Investment is necessary for and is in support of the Development. The Parties agree that the present Agreement is in accordance with section 3. § (3) and (4) of the Municipal Decree No. 6/2017 (II.17.) on the use and order of public spaces owned by the Municipality, which provides for the replacement of public space usage fees.

2.2 Parties acknowledge that the realization of the Development and the Public Purpose Investment as stipulated in this Agreement is in their mutual interest. In accordance with the foregoing, the Developer undertakes to perform the Public Purpose Investment specified in the Agreement within Public Purpose Investment Limit for the purpose of implementing the Development, while the Municipality undertakes to perform the Development Supporting Measures.

2.3 The Parties stipulate that the Public Purpose Investment is carried out for the sake of the Development. The Public Purpose Investment is fundamentally important for the Development, as the creation of access to the Property, ensuring accessibility to the Property, and making the surrounding area more attractive are requirements that are required to create a livable and healthy space for the future residents. Due to the anticipated increase in pedestrian and vehicular traffic, as well as the connection of the underground garage to the road located in the Public Purpose Investment Area, the implementation of the Public Purpose

Beruházás elvégzése hiányában továbbá az ingatlanon tervezett átjáró sem tölthetné be tervezett szerepét, és így a Fejlesztés prémium jellege nem érvényesülhetne.

Investment is necessary for the success of the Development. Furthermore, without completing the Public Purpose Investment, the planned passage on the Property would not fulfill its intended role, and the premium nature of the Development could not be realized.

2.4. Az Önkormányzat a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében – az önkormányzati feladatai ellátása körében – a Méptv. 92. §-a, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a jelen Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához szükséges Közcélú Beruházást a Fejlesztő jelen Szerződés szerint megvalósítsa.

2.4 In order to achieve the goals, set out in this Agreement, and within the scope of performing its municipal duties, the Municipality, based on Section 92 of Architecture Act as well as Government Decree 419/2021 (VII.15.), with the conclusion of this Agreement, enters into an urban development agreement with the Developer. The purpose hereof is to ensure that Developer performs the Public Purpose Investment necessary for the realization of the Development according to the Agreement.

2.5. Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik – ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerezhető építési jogokat is – azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.

2.5 Parties stipulate that wherever this Agreement refers to a building permit, construction permit, occupancy permit or traffic permit – including building rights obtained through simple notification procedure or official certificate confirming occupancy – it shall mean the relevant final and binding permit, or an equivalent act defined by law.

### 3. A FEJLESZTÉS

3.1. Fejlesztő rögzíti, hogy a Fejlesztés kivitelezése során a későbbiekben rendelkezésre álló módosított építési engedély alapján jár el. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a jogszabály által biztosított határok között ezen dokumentumokat saját belátása szerint jogosult módosítani, illetve módosításukat kezdeményezni. Az Önkormányzat a Fejlesztőt a módosítások támogatásáról biztosítja.

### 3. THE DEVELOPMENT

3.1 The Developer undertakes to perform the construction activities of the Development based on the building permit to be available in an amended form at a later date. For the avoidance of doubt, the Parties stipulate that the Developer is entitled to amend or initiate amendments to these documents at its own discretion within the limits provided by law. The Municipality undertakes to assure the Developer of its support with respect to the amendments.

3.2. A Fejlesztés tervezett ütemezése:

3.2 The planned schedule of the Development:

- építési munkák tervezett megkezdése: 2025. január 6.
- használatbavételi engedély iránti kérelem beadásának időpontja: 2027. szeptember 23.
- egyéb, használatbavételi engedély kiadását nem befolyásoló kisebb vagy esztétikai építési munkák tervezett befejezése: 2028. május 31.

- planned commencement of the construction works: 6 January 2025.
- date of application for occupancy permit: 23 September 2027.
- planned completion of other minor or aesthetic construction works not affecting the issuance of the occupancy permit: 31 May, 2028

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanon megvalósuló Fejlesztés teljesítése komplex munkát igényel, Fejlesztő fenntartja a jogot a fenti ütemezéstől való eltérésre. Fejlesztő vállalja, hogy a Fejlesztéssel kapcsolatos építési munkák állásáról és a várható ütemezésbeli módosításokról rendszeresen és észszerű időben tájékoztatja az Önkormányzatot.

Given that the Development requires complex work, the Developer reserves the right to deviate from the above schedule. The Developer undertakes to regularly inform the Municipality of the status of the Development construction works and any expected changes to the schedule within a reasonable timeframe.

#### 4. A KÖZCÉLÚ BERUHÁZÁS

4.1. A Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás elvégzése a Fejlesztés érdekét is szolgálja, hiszen a Fejlesztés megvalósulásával a Fejlesztés potenciális vásárlóinak igénye lesz a zöldebb környezetre, illetve megfelelő minőségű, esztétikus megközelítő utakra, amelyek a Fejlesztés prémium jellegét támogatják. Felek rögzítik továbbá, hogy az közút hálózat jelen Szerződés 2. sz. *mellékleteként (Telepítési tanulmányterv)* csatolt Telepítési tanulmányterv szerinti megújítása a Fejlesztés hiányában egyébként Önkormányzatot terhelő ráfordítás lenne.

4.2. A Fejlesztő kijelenti, hogy a Fejlesztés megvalósításához a Közcélú Beruházások szükségessége, azokat kizárólag a saját Ingatlanán tervezett Fejlesztése megvalósításának, illetve hasznosításának elősegítésére, saját beruházása részeként hajtja végre és a jelen Szerződés szerint megvalósítandó. Az Önkormányzat részére ingyenes eszközátadás keretében átadandó Közcélú Beruházásokra a Fejlesztés elősegítése érdekében kerül sor, a Fejlesztőnek nincs az Önkormányzat irányában ajándékozási vagy adományozási szándéka.

4.3. A Fejlesztő, arra tekintettel, hogy az Önkormányzat a Fejlesztést támogatja, a Közcélú Beruházás elvégzésére a saját belátása szerint kiválasztásra kerülő Kivitelezőkkel a Közcélú Beruházás Limitje értékéig kivitelezési szerződéseket köt. Fejlesztő rögzíti, hogy a Közcélú Beruházás Limitjével arányos felelősségbiztosítással fog rendelkezni és ezt fenntartja a Közcélú Beruházás Fejlesztő általi befejezéséig, vagy gondoskodik arról, hogy a Közcélú Beruházást megvalósító kivitelező megfelelő felelősségbiztosítással rendelkezzen. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás elvégzésére a Fejlesztő a Közcélú Beruházás

#### 4. PUBLIC PURPOSE INVESTMENT

4.1 The Parties stipulate that the execution of the Public Purpose Investment also serves the interests of the Development, as the realization of the Development will cater to the potential buyers' needs for a greener environment and high-quality, aesthetically pleasing access roads, thereby supporting the premium nature of the Development. The Parties further state that the renewal of the public road network in accordance with Annex-2 Site Development Concept Plan attached hereto would be an expense typically borne by the Municipality.

4.2 The Developer declares that the execution of the Public Purpose Investment is necessary to carry out the Development. Developer further declares that the Public Purpose Investment is made solely to facilitate the execution and use of the Development planned on its own Property as part of its own investment. Furthermore, the Public Purpose Investments to be delivered to the Municipality as free assets pursuant to this Agreement are being made to facilitate the use of Development and the Developer does not intend to make a gift or donation to the Municipality.

4.3 In consideration of the Municipality's support of the Development, the Developer undertakes to enter into construction agreements with respect to the execution of the Public Purpose Investment with Contractors of its choice in the total value of the Public Purpose Investment Limit. The Developer states that it holds liability insurance proportional to the Public Purpose Investment Limit and will maintain it until the completion of the Public Purpose Investment or shall ensure that its Contractors will have appropriate liability insurance. For the avoidance of doubt, the Parties stipulate that the Developer will enter into construction agreements with the Contractors for the execution of the Public Purpose Investment

Limitje értékéig köt szerződést a Kivitelezőkkel. Amennyiben a Közcélú Beruházás megvalósítása során az engedélyezési eljárás miatt a Közcélú Beruházás Limitjét meghaladó további munkák elvégzése válik szükségessé, az Önkormányzat ezt saját költségére, saját felelősségére, saját eljárásrendje szerint köteles elvégezni azzal, hogy a Közcélú Beruházás Fejlesztő teljesítési határideje az ilyen további munkák elvégzésének időtartamával automatikusan meghosszabbodik (kivéve, ha azok ettől független önállóan befejezhetők). Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás Limitjének értéke a Fejlesztés jellegéhez és mértékéhez képest arányos, az Önkormányzatnál valóban felmerülő, Fejlesztő közterülethasználatával, illetve a parkolóhelyek megváltásával kapcsolatos többletterhek kiegyenlítését, és a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják.

- 4.4. Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás elvégzését Fejlesztő a Kivitelezőktől rendeli meg a Közcélú Beruházás Limitjéig. A Kivitelezők a Közcélú Beruházásra tekintettel az általuk elvégzett munkákról a teljesítési igazolások kézhezvételét követően Fejlesztő részére számlát állítanak ki, az így kibocsátott számlák megfizetésére Fejlesztő köteles a Közcélú Beruházás Limitjéig. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy ha a Közcélú Beruházás a Közcélú Beruházás Limitjét meghaladja annak költségeit az Önkormányzat viseli, és a Fejlesztő az eredeti keretösszege felüli munkálatok elvégzésére nem köteles.

- 4.5. Amennyiben a Közcélú Beruházás költségei a Közcélú Beruházás Limitjét meghaladnák, a többletköltségeket minden esetben Önkormányzat köteles viselni. Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Közcélú Beruházás Limitjét meghaladó munkák tekintetében külön szerződést köt az érintett Kivitelezőkkel vagy választása szerinti más kivitelezőkkel. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat megtérítési kötelezettségének nyomon követése érdekében az Önkormányzat megbízott pénzügyi ellenőre a nyitott könyv („open book”) elve alapján betekinthez a Kivitelezők

exclusively up to the value of the Public Purpose Investment Limit. If, during the execution of the Public Purpose Investment, additional works beyond the Public Purpose Investment Limit become necessary due to the permitting process, the Municipality is obliged to carry these out at its own expense, at its own risk, and according to its own procedural rules, with the provision that the completion deadline for the Public Purpose Investment shall be extended by the duration of such additional works (unless those works can be completed independently). The Parties stipulate that the value of the Public Purpose Investment Limit is proportional to the nature and extent of the Development, and it aims to balance the additional burdens genuinely incurred by the Municipality in connection with the Developer's use of public space and the compensation for parking spaces, as well as to ensure the realization of the necessary supporting institutions and infrastructure developments.

- 4.4 The Parties record that the Developer shall commission Contractors to carry out the Public Purpose Investment within the Public Purpose Investment Limit. The Contractors will issue invoices to the Developer with respect to the works carried out in the Public Purpose Investment upon receipt of the completion certificates. The Developer shall pay the invoices issued by Contractors but shall only be liable to pay the invoices within the Public Purpose Investment Limit. For the avoidance of doubt, Parties stipulate that if the costs of the Public Purpose Investment exceed the Public Purpose Investment Limit, the excess costs shall be borne by the Municipality, and the Developer is not obligated to perform the works beyond Public Purpose Investment Limit.

- 4.5 If the cost of the Public Purpose Investment exceeds the Public Purpose Investment Limit, the Municipality shall in all cases bear the additional cost. By signing this Agreement, the Municipality undertakes to enter into separate construction agreements with the respective Contractors or other contractors of its own choice with respect to works exceeding the Public Purpose Investment Limit. The Parties stipulate that, in order to monitor the Municipality's reimbursement obligations, the Municipality's appointed financial auditor may review the invoices issued by the Contractors with respect to Public Purpose Investment works based on the 'open book' principle and is

által a Közcélú Beruházás munkáira tekintettel kibocsátott számlákba, azokkal kapcsolatban jogosult kérdéseket feltenni és további információt kérni. Amennyiben az Önkormányzat megbízott pénzügyi ellenőre visszasságot észlel a számlák kapcsán, a felek jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak a helyzet mihamarabbi megoldására. A félreértések elkerülése végett Felek rögzítik, hogy a pénzügyi ellenőr tevékenységének költségeit az Önkormányzat viseli.

- 4.6. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő által vállalt Közcélú Beruházás és a Közcélú Beruházás Limitje arányban vannak az Önkormányzat elvárásaival, így a Fejlesztő a Fejlesztéssel kapcsolatban más közcélú beruházás végrehajtására, azok finanszírozására, illetve egyéb pénzbeli juttatás nyújtására nem kötelezhető. Ugyanakkor Felek megállapodnak, hogy a Közcélú Beruházás Limitjének értékállóságát az alábbiak szerint biztosítják: Az érték követési mérték alapja a KSH által közzétett építőipari termelői árindex („F kód” – építőipar) ([https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ara/hu/ara0031.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0031.html)) a vonatkoztatási mérték az előző év átlaga. Felek a Közcélú Beruházás Limitjét a folyó naptári év elejére történő visszamenőleges hatállyal igazítják ki. Az árindex csökkenését nem követi kiigazítás, tehát a Közcélú Beruházás Limitje az előző naptári évhez képest nem csökkenhet. Önkormányzat Közcélú Beruházás Limit-emelésének követelésre való joga akkor szűnik meg, ha (i) ezt a jogát az indexemeléstől számított 12 hónapon belül nem érvényesíti; illetve (ii) Fejlesztő a Közcélú Beruházásra vonatkozó átalánydíjas kivitelezési szerződéseket a Kiviteli Tervek alapján a Közcélú Beruházás Limitje (vagy annak része) erejéig megkötötte a Kivitelezővel. Tekintettel arra, hogy a Közcélú Beruházás szakaszokban készül el, ezért a Fejlesztő több kivitelezési szerződést fog kötni a Kivitelezővel. Ennek megfelelően a Felek rögzítik, hogy ha a kivitelezési szerződésben meghatározott fix (átalány) vállalkozói díj a Közcélú Beruházás Limitje részének erejéig terjed, kizárólag a Közcélú Beruházás Limitjének vállalkozói díjon felül fennmaradó része indexálendő a továbbiakban. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő által megkötendő fix (átalány) díjas szerződés a pótmunkák kivételével lehetővé teszi a díjnövekedésre nem

entitled to ask questions and request further information in connection with such invoices. If the Municipality's appointed financial auditor identifies any irregularities regarding the invoices, the parties shall engage in good-faith negotiations to resolve the issue as soon as possible. For the avoidance of doubt, Parties record that the costs of the financial auditor's activities shall be borne by the Municipality.

- 4.6 The Parties stipulate that the Public Purpose Investment and the Public Purpose Investment Limit undertaken by the Developer are proportionate to the expectations of the Municipality. Therefore, the Developer cannot be obligated to implement or finance any additional public-purpose investments or provide any other monetary contributions in relation to the Development. The Parties agree to ensure the value preservation of the Public Purpose Investment Limit as follows: The basis for value adjustment shall be the construction producer price index published by the Hungarian Central Statistical Office (KSH) (code "F" – construction industry) ([https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ara/hu/ara0031.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0031.html)). The reference rate is the average of the previous year. The Parties shall adjust the Public Purpose Investment Limit retrospectively to the beginning of the current calendar year. A decrease in the price index will not result in an adjustment, meaning that the Public Purpose Investment Limit cannot decrease compared to the previous calendar year. The Municipality's right to demand an increase in the Public Purpose Investment Limit expires if (i) this right is not exercised within 12 months from the index adjustment; or (ii) if the Developer concluded a fixed fee construction agreements with the Contractor based on the Execution Plan in the value of the Public Purpose Investment Limit (or part of it). Considering the fact that the Public Purpose Investment will be completed in phases, the Developer will conclude more than one construction agreement with the Contractor. Accordingly, the Parties record that if the Developer concludes construction agreement for a fixed (lump sum) fee, which does not reach the Public Purpose Investment Limit, the remaining part of the Public Purpose Investment Limit exceeding the fixed fee will be subject to indexation. For the avoidance of doubt, the Parties acknowledge that the construction agreement for fixed (lump sum) to



tartalmazhat.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Közcélú Beruházás megvalósítása során a Fejlesztőnek a Közcélú Beruházással Érintett Terület birtokát ideiglenesen vissza kell adnia az Önkormányzatnak (ideértve különösen azt az esetet, amikor a Közcélú Beruházás megvalósítása során a Fejlesztő olyan további elvégzendő munkák szükségességét észleli, amelyek elvégzése nem tartozik a Közcélú Beruházás keretébe), arra az időre, ameddig a Fejlesztő nincs a Közcélú Beruházással Érintett Terület birtokában, a Felek indexálást nem érvényesítenek. A Felek megállapodnak, hogy ennek megfelelően az adott évben alkalmazandó index összegét a terület visszaadásával érintett időszakkal csökkentik akként, hogy 365 napból levonják a kiesett napok számát, majd az így kapott eredményt elosztják 365-tel, és megszorozzák az alkalmazandó index mértékével. Az így kapott összeg lesz az alkalmazandó index.

Önkormányzat ezen kiigazítási igényével legkorábban 2026. évben élhet, 2026. év január 1. napjára visszamenőlegesen az előző évre vonatkozóan. Felek rögzítik, hogy a releváns, használni kívánt árindex megjelenéséről Önkormányzat a lehető legrövidebb időn belül értesíti a Fejlesztőt.

4.7. A Közcélú Beruházás megvalósításával összefüggésben Önkormányzat feladatát képezik különösen az alábbiak:

- A Telepítési tanulmányterv, Közterület Alakítási Terv, és a Kiviteli Terv elkészítése és az azzal kapcsolatos költségviselés;
- Együttműködés a közműszolgáltatókkal a szükséges közművek (elektromosság, víz stb.) biztosítása / bővítése érdekében, a Közcélú Beruházással Érintett Területen az Önkormányzat költségén, amennyiben szükséges;
- A Kiviteli Terv módosításának szükségessége esetén azok egyeztetése, elkészítése, azzal kapcsolatos költségviselés;

be concluded by the Developer shall exclude any price increase (save for the additional works).

The Parties stipulate that if, during the implementation of the Public Purpose Investment, the Developer is required to temporarily return possession of the Public Purpose Investment Area to the Municipality (including, in particular, cases where the Developer identifies additional works that need to be carried out but are not within the scope of the Public Purpose Investment), the Parties shall not enforce adjustment for the period during which the Developer does not possess the Public Purpose Investment Area. The Parties agree that, accordingly, the applicable index amount for the given year shall be adjusted for the period affected by the return of the area. This shall be done by subtracting the number of days of unavailability from 365, dividing this result by 365, and then multiplying by the applicable index rate. The resultant figure will be applicable index.

The Municipality may exercise this adjustment right no earlier than the year 2026, retroactively to January 1, 2026, compared to the previous year. The Parties agree that the Municipality will notify the Developer of the publication of the relevant price index as soon as possible

4.7 In connection with the implementation of the Public Purpose Investment, the Municipality's responsibilities especially include the following:

- Arranging for the preparation of the Site Development Concept Plan and the Execution Plan and bearing the associated costs;
- Coordination with the related utility service providers in order to supply/renew necessary additional utilities, (electricity and water, etc.) within the borders of Public Purpose Investment Area at the cost of the Municipality if it is needed;
- If amendments to the Execution Plan become necessary, Municipality shall coordinate and arrange for the preparation of relevant amendments, and shall bear the associated costs;

- A Közcélú Beruházás elvégzésének Műszaki Ellenőr általi ellenőrzése, Műszaki Ellenőr költségeinek viselése;
- A Közcélú Beruházás elvégzéséhez szükséges összes hatósági engedély beszerzése és azok rendelkezésre állásának biztosítása (ideértve, amennyiben szükséges: építési engedély, forgalomba helyezési engedély, és közútkezelői hozzájárulás beszerzése).
- Inspection of the performance of the Public Purpose Investment through a Technical Inspector and bearing the costs of the activities of the Technical Inspector;
- Obtaining any and all necessary authority permits for the completion of the Public Purpose Investment and ensuring their maintenance (including, if necessary, obtaining construction permits, traffic permits, and road management approvals).

4.8. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Közcélú Beruházást az Önkormányzat által elkészített és átadott Telepítési Tanulmányterv (2. sz. melléklet), Közterület Alakítási Terv, és Kiviteli Terv alapján végezteti el. A Kiviteli Tervet az Önkormányzat köteles a Fejlesztő számára átadni 2026. június 30-ig. Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás Fejlesztő által elvégzendő műszaki tartalmát a Közcélú Beruházás Limitjéig határozzák meg, a Kiviteli Terv ennek megfelelően kizárólag azt a műszaki tartalmat tartalmazza, ami a Közcélú Beruházás Limitje erejéig megvalósítható. A Fejlesztő saját belátása szerint jogosult a Kiviteli Tervvel kapcsolatban az Önkormányzat számára változtatást javasolni, feltéve, hogy a Kiviteli Terve nem elég részletes vagy önellentmondó. Változtatási javaslatát a Fejlesztő köteles az Önkormányzatnak a Kiviteli Terv kézhezvételétől számított 15 napon belül jelezni. A Fejlesztő javaslatainak elfogadásáról az Önkormányzat köteles a Fejlesztő változtatási javaslatainak kézhezvételétől számított 15 napon belül visszajelezni. A Fejlesztő továbbá jogosult a Kiviteli Terv átdolgozását kérni, ha előreláthatólag a Kiviteli Terv megvalósításának költségei meghaladják a Közcélú Beruházás Limitjét a Fejlesztő által megkapott árazott költségvetési kiírás szerint. Ebben az esetben az Önkormányzat köteles a lehető legrövidebb időn, de legfeljebb a változtatási javaslatok elfogadásáról való tájékoztatás megküldésétől számított 30 napon belül a Kiviteli Tervet úgy módosítani, hogy a megvalósítás költségei ne haladassák meg a Közcélú Beruházás Limitjét. Ennek során, ha szükséges a Felek lehetőség szerint olyan megoldásokat vagy munkákat törölnek a Kiviteli Tervből, amik önálló egységet

4.8 The Parties stipulate that the Developer will carry out the Public Purpose Investment based on Annex-2 Site Development Concept Plan attached hereto and Execution Plan prepared and delivered by the Municipality. The Municipality shall deliver the Execution Plan to the Developer by 30 June 2026. The Parties stipulate that the technical content of the Public Purpose Investment to be realized by the Developer shall be determined up to the Public Purpose Investment Limit. Accordingly, the Execution Plan shall contain a technical content which can be realized up to the Public Purpose Investment Limit. The Developer is entitled, at its discretion, to propose changes to the Execution Plan, provided that, the Execution Plan is not detailed enough or it is contradictory. The Developer is required to notify the Municipality of any proposed changes within 15 days from the receipt of the Execution Plan. The Municipality must respond to the Developer's proposals within 15 days as of the receipt of the relevant proposal. Furthermore, the Developer is entitled to request the revision of the Execution Plan if it is anticipated that the implementation costs of the Execution Plan will exceed the Public Purpose Investment Limit, based on the priced budget received by the Developer. In this case, the Municipality must amend the Execution Plans to ensure that the implementation costs do not exceed the Public Purpose Investment Limit as soon as possible, but within 30 days from sending the notification of the acceptance of the proposed changes to Developer. In the course of the above, the Parties shall delete those part or technical solution of the works (if possible) from the Execution Plan, which form independent part and those can be completed irrespective of the activity of the Developer or those to be considered as finishing works. The Municipality shall complete those works – if necessary due to permitting – at its own costs, risk and based its

képeznek, és a Fejlesztő tevékenységétől függetlenül végezhető vagy annak befejező munkájának tekinthetők. Ezeknek a munkáknak – ha az engedélyeztetés miatt elvégzésük szükséges – az Önkormányzat saját költségére és saját kockázatára, saját szerződése (az általa választott harmadik féllel) alapján köteles eleget tenni. Egyet nem értés esetén a Felek haladéktalanul egyeztető tárgyalást kezdeményeznek annak érdekében, hogy a végleges Kiviteli Terv legkésőbb a Felek által a 4.13 pontban megjelölt ütemezés 1. ütemének kezdete előtt 3 hónappal rendelkezésre álljanak. Ebben az esetben a Kiviteli Terv kizárólag a Fejlesztő jóváhagyását követően tekinthető véglegesnek. Abban az esetben, ha a Kiviteli Terv a fenti határidőt követően kerül elfogadásra, a késedelem időtartamával a Közcélú Beruházás elvégzésére a Fejlesztő számára rendelkezésre álló határidő a késedelem napjaival felróhatóságtól függetlenül meghosszabbodik.

- 4.9. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Közcélú Beruházás keretein belül a Közcélú Beruházással Érintett Terület útszakaszainak Telepítési Tanulmányterv (2. sz. melléklet), Közterület Alakítási Terv és Kiviteli Terv szerinti felújítására, humanizálására, zöldítésére kötelezett a Közcélú Beruházás Limitje erejéig, illetve ezzel kapcsolatosan köteles az esővíz-elvezető rendszer korszerűsítésére is. A Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás munkáiba a közművek (víz, áram, gáz és ezek szállítására szolgáló csövek, egyéb közművekkel kapcsolatos burkolat alatti egységek) bővítése, felújítása, illetve a közművekkel kapcsolatos egyéb szolgáltatások nem tartoznak bele. Fejlesztő a Közcélú Beruházás bontási munkái során a Felek által előzetesen egyeztetett időpontban lehetőséget biztosít az Önkormányzat számára arra, hogy a burkolat alatti egységeket megtekintsék, állapotukat felmérjék, és azok felújításáról döntsenek. Felek rögzítik, hogy ilyen munkák szükségességéről az Önkormányzat a megtekintés időpontjától számított 5 munkanapon belül köteles írásban nyilatkozni a Fejlesztő számára. A fenti határidő alatt a Közcélú Beruházás munkái szünetelnek, az eltelt idő a Közcélú Beruházás elkészítési határidejéhez hozzáadódik. Amennyiben Önkormányzat a fenti határidőn belül arról nyilatkozik, hogy nem szükséges a közművek felújítása, a

own agreement with the relevant third parties. In the event of disagreement, the Parties shall immediately initiate a consultation meeting to ensure that the final Execution Plan are available no later than 3 months before the start of Phase 1 of the schedule specified in Section 4.13 hereof. In this case, the Execution Plan can only be considered final upon the approval of the Developer. If the Execution Plan is approved after the aforementioned deadline, the deadline available to the Developer for completing the Public Purpose Investment shall be extended by the time period of the delay, regardless of fault.

- 4.9 Parties record that Developer shall carry out the renewal works, humanization and greening based on the contents of Annex-2 Site Development Concept Plan and the Execution Plan with respect to the road sections of the Public Purpose Investment Area and shall renew the rainwater sewage system in the scope thereof up to the Public Purpose Investment Limit. The Parties agree that the scope of the Public Purpose Investment does not include the expansion, renovation, or other services related to utilities (water, electricity, gas, and pipes for their transportation, as well as other units related to utilities beneath the surfaces). During the demolition works of the Public Purpose Investment, the Developer shall provide opportunity to inspect and assess the condition of the utility units below the surface for the Municipality, at a pre-agreed time. The Parties stipulate that the Municipality shall send a written notice to the Developer within 5 working days from the inspection date stating whether renovation or renewal works of the utilities are necessary. During this above period, the Public Purpose Investment works will be suspended, and the time elapsed will be added to the completion deadline of the Public Purpose Investment. If the Municipality declares within the stipulated period that the renovation of the utilities is not necessary, the Public Investment works will resume on the day following the receipt of the notification by the Developer. If the Municipality declares within

Közcélú Beruházás munkái az értesítés Fejlesztő általi kézhezvételének napját követő napon folytatódnak. Amennyiben az Önkormányzat határidőben arról nyilatkozik, hogy szükséges a közművekkel kapcsolatban munkákat végezni, azokat Önkormányzat a közműszolgáltatókkal együttműködve köteles megrendelni és kiviteleztetni Önkormányzat költségén. A közművek jelen pont szerinti felújítása során a Közcélú Beruházás munkái szünetelnek, Fejlesztő a Közcélú Beruházással Érintett Terület releváns szakaszáról levonul, így a Közcélú Beruházás elkészítési határideje a közművek felújításának időtartamával meghosszabbodik. Felek rögzítik, hogy a közművekkel kapcsolatos munkák tervezett ütemezéséről, a munkák állásáról és várható befejezéséről Önkormányzat köteles rendszeresen és ésszerű időben tájékoztatni Fejlesztőt.

the stipulated period that works on the utilities are necessary, it must order and carry out these works in cooperation with the utility service providers at its own cost. During the renovation of the utilities according to this clause, the Public Purpose Investment works will be suspended, and the Developer will withdraw from the relevant section of the Public Investment Area, thus the completion deadline of the Public Purpose Investment will be extended by the duration of the utility renovation. The Parties stipulate that the Municipality is obliged to inform the Developer regularly and within reasonable time about the planned schedule, the status, and the expected completion of the utility works.

4.10. Amennyiben Közcélú Beruházás elvégzésének megkezdését követően bármilyen okból a Kiviteli Tervtől eltérés szükséges, Felek vállalják, hogy egymással együttműködnek a Kiviteli Terv módosításak ügyében. A Kiviteli Terv módosításának költségét Önkormányzat viseli. A Kiviteli Terv módosításából származó pótmunka- és többletmunka költségét a Közcélú Beruházás Limitjéig Fejlesztő viseli, annak elérését követően az Önkormányzat köteles azokat megtéríteni akként, hogy azokra közvetlenül köt szerződést az érintett Kivitelezőkkel, vagy választása szerinti más kivitelezőkkel, vagy Önkormányzat választása alapján szerződésátruházással belép a Kivitelezőkkel kötött szerződésbe. Fejlesztő köteles olyan vállalkozási szerződést kötni, mely a vállalkozó, mint maradó szerződésátruházáshoz szükséges jognyilatkozatát tartalmazza.

4.10 If, for any reason, a deviation from the Execution Plan becomes necessary after the commencement of the Public Purpose Investment, the Parties agree to cooperate with each other to modify the Execution Plan. The cost of modifying the Execution Plan shall be borne by the Municipality. The Developer shall bear the cost of additional and supplementary work resulting from the modification of the Execution Plan up to the Public Purpose Investment Limit, and once this limit is reached, the Municipality shall bear the respective costs by entering into construction agreements with the relevant Contractors or other contractors of its choice or, at the Municipality's discretion, Municipality may enter into contract with Contractors through a transfer of the agreement. The Developer is obligated to conclude a construction contract that includes the Contractor's consent as the remaining party for the transfer of the contract.

4.11. A Közcélú Beruházás végrehajtását az Önkormányzat által megbízott Műszaki Ellenőr rendszeresen ellenőrzi. Felek rögzítik, hogy a Műszaki Ellenőr a Közcélú Beruházásról vezetett építési naplóba betekinthez, ott észrevételeket tehet, illetve a Közcélú Beruházás egyes ütemeinek átadás-átvételi eljárásaiban részt vesz. Felek rögzítik, hogy a Kivitelező Közcélú Beruházással kapcsolatos minden számlája kiállításának előfeltétele a Műszaki Ellenőr által kiadott teljesítésigazolás, amelynek kiállítását indokolatlanul, jelentéktelen

4.11 The construction works of the Public Purpose Investment shall be regularly monitored by the Technical Inspector commissioned by the Municipality. The Parties stipulate that the Technical Inspector may inspect the construction logbook kept with respect to the Public Purpose Investment, may upload his/her opinion therein, and may participate in the handover procedures for each phase of the Public Purpose Investment. The Parties stipulate that all invoices issued by the Contractors with respect to the Public Purpose Investment shall be subject to the certificate of

hibára hivatkozással nem jogosult megtagadni, illetve nem jogosult annak kiadásával indokolatlanul, jelentéktelen hibára hivatkozással késlekedni. A Műszaki Ellenőr bármilyen késedelmes eljárása (ideértve különösen a teljesítési igazolás késedelmes kiállítását) esetén a Fejlesztő a késedelmi időtartamával Közcélú Beruházás elvégzésére előírt határideje meghosszabbodik. A meghosszabbodás a Fejlesztésre rendelkezésre álló határidőre is megfelelően irányadó, ha a késedelem a Fejlesztést is érinti vagy ott is késedelmet eredményez. Ugyanez az eljárás irányadó abban az esetben is, ha a Műszaki Ellenőr kiválasztásával vagy megbízásával az Önkormányzat késlekedik, és ez okozza a késedelmet.

4.12. A Közcélú Beruházás Kiviteli Tervek szerinti megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezik különösen az alábbiak (a Közcélú Beruházás elvégzéséhez szükséges szünetelésére értelemszerűen nem terjed ki):

- Közcélú Beruházással Érintett Terület, mint munkaterület átvétele, őrzése, baleset-, vagyonvédelmi biztosítása, a munkaterület átvétellel a kárveszély a Fejlesztőre száll;
- Közcélú Beruházás munkáinak alvállalkozók útján történő kivitelezése;
- Alvállalkozók számláinak kifizetése (Közcélú Beruházás Limitjének erejéig);
- Műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatása (Műszaki Ellenőr részvételével).

4.13. Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás elvégzésének várható ütemezése a következő:

1. ütem: Wesselényi utca Síp utca kereszteződésétől a Dohány utca kereszteződéséig (a kereszteződésekre vonatkozó szakaszokat is ideértve) terjedő szakasza: 2027 II. vagy III. negyedév
2. ütem: Dohány utca Síp utca kereszteződéséig (a kereszteződésekre vonatkozó

completion of the Technical Inspector, the issuance of which shall not be unreasonably withheld and shall not be refused without justification on the grounds of minor defects. In the event of the Technical Inspector's delay (including, without limitation, any delay in the issuance of a certificate of completion), completion deadline imposed for the Developer with respect to the Public Purpose Investment shall be extended by the time period of the respective delay. This extension shall also appropriately apply to the deadline available for the Development if the delay affects the works of the Development or results in the delay in the Development as well. If the delay is caused by the Municipality's failure to select or appoint the Technical Inspector, the same procedure shall apply.

4.12 With respect to the performance of the Public Purpose Investment based on the Execution Plans, the Developer shall undertake the following (does not applicable in case of suspension of the Public Purpose Investment works):

- The Public Purpose Investment Area, as the worksite, shall be taken over, secured, and insured for accident and property protection. Upon the handover of the worksite, the risk of damage transfers to the Developer.
- The performance of the Public Purpose Investment construction works via Contractors;
- Paying the invoices of Contractors of (up to the Public Purpose Investment Limit);
- Conducting technical handover procedures (with the participation of the Technical Inspector).

4.13 The Parties record that the expected schedule of the Public Purpose Investment construction works is the following:

Phase 1: The section of Wesselényi utca from the intersection with Síp utca to the intersection with Dohány utca (including the intersections): 2nd or 3rd quarter of 2027.

Phase 2: The section of Dohány utca extending to the intersection with Síp utca (including the

szakaszt is ideértve) terjedő szakasza: 2027 IV. negyedév

3. ütem: Síp utca Dohány utcai kereszteződésétől a Wesselényi utcai kereszteződéséig terjedő szakasza: 2028 I. negyedév

Felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti ütemezés mindössze tájékoztató jellegű, attól a Felek fenntartják az eltérés jogát. Felek rögzítik, hogy az ütemezés pontos meghatározása során egymással szorosan együttműködnek. A Felek a Közcélú Beruházás utolsó, 3. ütemének határidejét 2028. november 1. napjában határozzák meg, feltéve, hogy az Önkormányzat részéről nem merült fel olyan körülmény, amely a Fejlesztő késedelmére ad okot.

- 4.14. Önkormányzat a jelen Szerződés 3. sz. mellékleteként (Tájékoztató Munkavégzésről) csatolt Tájékoztató Munkavégzésről a lakosság körében terjeszti és attól függetlenül is tájékoztatja érintetteket a Fejlesztésről és a Közcélú Beruházásról a szükségesnek ítélt mértékben. Fejlesztő vállalja, hogy a Közcélú Beruházást és a Fejlesztést a Felek által meghatározott ütemezésnek és a Tájékoztató Munkavégzésről (3. sz. melléklet) okiratnak megfelelően, az abban foglalt korlátozások tiszteletben tartása mellett valósítja meg.

- 4.15. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő eseti jellegű, észszerű időben benyújtott és indokolt írásbeli kérelme alapján Önkormányzat az Tájékoztató Munkavégzésről okiratban (3. sz. melléklet) szereplő munkavégzésből kizárt napok tekintetében Fejlesztőt írásban felmentheti a munkavégzésből kizárt nap megtartása alól, a kivételes munkavégzés feltételeinek rögzítése mellett. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a tájékoztatja az Önkormányzatot arról, hogy a Zsinagóga főrabijával / MAZSIHISZ-szel való megállapodása értelmében, mely vallási ünnepnapok alatt nem végezhet építési munkát. Fejlesztő Önkormányzat általi eseti felmentése esetén jogosult a munkavégzésből kizárt napon is folytatni a Fejlesztés munkálatait, a felmentésben foglalt rendelkezések szerint. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben Önkormányzat köteles a Fejlesztés munkálatai hatásainak

intersections): 4th quarter of 2027.

- Phase 3: The section of Síp utca from the intersection with Dohány utca to the intersection with Wesselényi utca (including the intersections): 1st quarter of 2028.

The Parties record that the schedule set forth in this clause is for information purposes only and is subject to deviation by the Parties. The Parties undertake to cooperate closely in determining the exact construction works schedule. The Parties hereby set the deadline for the completion of the final, Phase 3 of the Public Purpose Investment for November 1, 2028, provided that there are no circumstances on the part of the Municipality that would cause a delay on the part of the Developer.

- 4.14 The Municipality will distribute the Information On Construction attached herein as *Annex 3 – Information on Construction* among the residents and will independently inform the affected parties about the Development and the Public Purpose Investment to the extent deemed necessary. The Developer undertakes to implement the Public Purpose Investment and the Development according to the schedule determined by the Parties and in accordance with Annex-3 Information On Construction document, respecting the restrictions contained therein.

- 4.15 The Parties agree that the Municipality may, upon the Developer's reasonable, timely, and justified written request, grant the Developer a written exemption from the days excluded from work as set forth in Annex-3 Information On Construction, subject to the terms and conditions of the exemption. The Developer undertakes to inform the Municipality about which religious holidays construction work cannot be carried out, as per its agreement with the Chief Rabbi of the Synagogue / MAZSIHISZ. In the event of this ad-hoc basis exemption by the Municipality, the Developer shall be entitled to continue the construction works of the Development on the days excluded from work in accordance with the provisions set forth in the written exemption. The Parties agree that in such case the Municipality shall communicate to those affected by the effects of the Development the Developer's performance of

érintettjei részére megfelelően kommunikálni a Fejlesztő munkavégzésből kizárt nap alatti munkavégzését.

the Development on the day of the exclusion.

- 4.16. A Fejlesztő vállalja, hogy a Közcélú Beruházás birtokát a műszaki átadás-átvételi eljárások keretein belül átruházza az Önkormányzat részére. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a megvalósult útszakaszokat jegyzőkönyvben rögzítve, műszaki átadás-átvételi eljárás keretében veszi birtokba. Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás napja a műszaki átadás-átvételi eljárások lezárásának időpontja. A Fejlesztő vállalja, hogy a Közcélú Beruházásra vonatkozó szavatossági és jótállási jogokat a birtokátruházással egyidejűleg Önkormányzatra ruházza. A Felek az átruházáshoz szükséges Kivitelezői hozzájárulásokról a kivitelezési szerződésekben gondoskodnak. A Felek rögzítik, hogy Fejlesztő a birtokátruházáskor megjelöli az Önkormányzat részére e szavatossági és jótállási jogok kötelezett Kivitelezőit. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Közcélú Beruházás elkészültét követő 2 éven belül a szavatossági és vagy jótállási igény vagy más hibás teljesítési igény kötelezettje, mint kivitelező jogutód nélkül megszűnt vagy ellene csőd- vagy felszámolási eljárás megindítását a bíróság jogerős határozatával elrendeli, az Önkormányzat jótállási, szavatossági jogát vagy más hibás teljesítési igény Fejlesztővel szemben is érvényesítheti, Fejlesztő ezen kötelezettségeket átvállalja, és a 4.20. pontban foglalt kizárás ezen esetre nem irányadó.

- 4.16 The Developer undertakes to handover (into possession) the Public Purpose Investment to the Municipality within the framework of the technical handover of the Public Purpose Investment. The Parties agree that the Municipality will take possession of the completed road sections through the technical handover procedure, documented in a handover protocol. The Parties record that the date of the transfer of possession shall be the date of the completion of the technical handover procedure. The Developer undertakes to transfer the warranty and guarantee rights related to the Public Purpose Investment to the Municipality simultaneously with the handover. The Parties ensure in the construction contracts the necessary Contractor consents for the transfer. The Parties record that the Developer will specify the liable contractors for these warranty and guarantee rights to the Municipality at the time of transfer of possession. The Parties agree that if, during a period of maximum 2 years calculated from the completion of the Public Purpose Investment, the party responsible for the warranty or other defective performance or subject to the liability claim (as the Contractor) ceases to exist without legal succession or the initiation of bankruptcy or liquidation proceedings against it is ordered by a non-appealable and binding court decision, the Municipality may enforce its warranty, other defective performance and liability rights against the Developer. The Developer assumes these obligations, and the exclusion stated in Section 4.20 shall not apply in this case.

- 4.17. Önkormányzat köteles a szerződésszerűen teljesített Közcélú Beruházás birtokát átvenni. A Fejlesztő a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdésének tervezett időpontja előtt legalább 10 munkanappal tájékoztatja Önkormányzatot a Közcélú Beruházás várható elkészültének időpontjáról. A műszaki átadás-átvétel várható időtartama 15 munkanap.

- 4.17 The Municipality shall take possession of the Public Purpose Investment if it is completed in accordance with this Agreement. The Developer shall notify the Municipality of the expected completion date of the Public Purpose Investment at least 10 days before the scheduled commencement date of the technical handover procedures. The expected duration of the technical handover is 15 workdays.

- 4.18. A Fejlesztő a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdésével egyidejűleg átadja az Önkormányzatnak a forgalomba helyezési eljárás lefolytatásához szükséges, a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdésekor rendelkezésére álló valamennyi dokumentumot és nyilatkozatot. Felek

- 4.18 Concurrently with the commencement of the technical handover procedures, the Developer shall furnish the Municipality with all available documents and statements required for the technical handover procedure. The Parties acknowledge that (i) obtaining all necessary regulatory approvals and authority permits for

rögzítik, hogy a fentiekben rögzítettek alapján a már birtokba vett Közcélú Beruházás minden szükséges (i) hatósági engedélyének beszerzése, és (ii) a Kiviteli Terv részét nem képező vagy a Közcélú Beruházás Limitjét meghaladó, de a befejezéshez vagy engedélyezéshez szükséges munka elvégzése az Önkormányzat kizárólagos feladata. Az engedélyezési eljárások során Fejlesztő köteles az Önkormányzatot támogatni. Amennyiben az eljárások során a Fejlesztő további nyilatkozatának beszerzése vagy meglévő nyilatkozatának módosítása szükséges azt külön költség és díj felszámítása nélkül a lehető legrövidebb időn, de maximum 5 napon belül köteles rendelkezésre bocsátani.

- 4.19. Felek rögzítik, hogy amennyiben a műszaki átadás-átvételi eljárás és így a birtokbaadás a meghíusul a Felek által előzetesen egyeztetett időpontban (i) az Önkormányzat felróható magatartása (ideértve, ha az Önkormányzat az átvételt rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hiba miatt tagadja meg); illetve (ii) az Önkormányzat képviselői vagy a Műszaki Ellenőr távolléte miatt, Fejlesztő értesítést küld az Önkormányzat számára a műszaki átadás-átvétel kezdetének pótidőpontjáról. Amennyiben a műszaki átadás-átvétel kezdete a pótidőpontban is meghíusul a fenti (i)-(ii) okok miatt, Fejlesztő jogosult egyoldalúan sikeresnek nyilvánítani a műszaki átadás-átvételt, az Önkormányzat részére átadni a Közcélú Beruházás birtokát, levonulni a Közcélú Beruházással Érintett Terület adott szakaszáról, és jogosult minden továbbá, forgalomba helyezéshez, szavatossági jog gyakorlásához szükséges iratot postai úton az Önkormányzat részére megküldeni. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben az Önkormányzat távolléte a Közcélú Beruházás feltétel nélküli elfogadását jelenti, így Fejlesztő nem kötelezhető a Közcélú Beruházásra tekintettel hibajavításra.

- 4.20. Az Önkormányzat kijelenti és elismeri, hogy a Közcélú Beruházás útján megvalósított útszakaszok műszaki átadás-átvétel útján történő birtokbavételét követően a Közcélú Beruházással Érintett Terület (vagy annak egy útszakasza) üzemeltetése, karbantartása és fenntartása helyi hatósággént az Önkormányzat felelőssége. Az

the Public Purpose Investment, and (ii) completing all works not part of the Execution Plans or exceeding the Public Purpose Investment Limit but required for the permitting handed over to the Municipality is the exclusive responsibility of the Municipality. During the permitting procedures, the Developer shall support the Municipality. If, during the permitting procedures, Developer's additional declarations are required or its existing declarations need to be modified, the Developer must provide these at no additional cost or fee within the shortest possible time frame, but no later than 5 days.

- 4.19 The Parties agree that if the technical handover and the handover procedure fails to occur at the prearranged time due to (i) a reason attributable to the Municipality (including but not limited to the case if the Municipality rejects the handover for minor defect) or (ii) the absence of the representatives of the Municipality or the Technical Inspector, Developer shall notify the Municipality of the rescheduled time of the technical handover. If the technical handover is unsuccessful at the rescheduled time for the reasons (i) and/or (ii) above, the Developer is entitled to unilaterally declare the technical handover successful, and to transfer the possession of the Public Purpose Investment to the Municipality, by leaving the affected section of the Public Purpose Investment Area, and sending all necessary documents for the permitting processes or warranty rights to the Municipality via mail. The Parties further agree that, in such a case, the absence of the Municipality shall be interpreted as unconditional acceptance of the Public Purpose Investment, and the Developer shall not be obligated to correct any defects related to the Public Purpose Investment.

- 4.20 The Municipality declares and acknowledges that following the handover via technical handover of the road sections implemented through the Public Purpose Investment, the operation, maintenance, and upkeep of the Public Purpose Investment Area (or its sections) will be the responsibility of the Municipality as the local authority. The Municipality shall not be



Önkormányzat nem jogosult semmilyen pénzügyi vagy egyéb igényt érvényesíteni a Fejlesztővel szemben az utcák üzemeltetésével, karbantartásával és fenntartásával kapcsolatban a birtokátruházást követően. Az Önkormányzat továbbá nem jogosult szavatossági, jótállási vagy más hibás teljesítési igény érvényesítésére a Fejlesztővel szemben.

entitled to assert any financial or other claims against the Developer in relation to the operation, maintenance, and upkeep of the streets after the transfer of ownership. Further, the Municipality shall not be entitled to enforce any warranty, guarantee, or other defect liability claims against the Developer.

- 4.21. Felek rögzítik továbbá, hogy a Közcélú Beruházás keretében megvalósult eszközök tulajdonjogát Térítésmentes Átadás keretében a birtokátruházással egyidejűleg a Fejlesztő az Önkormányzatra ruházza. Az Önkormányzat a Térítésmentes Átadáshoz szükséges szerződés megkötésére kötelezettséget vállal, és a Térítésmentes Átadást elfogadja.

- 4.21 The Parties further record that the Developer will transfer ownership of the assets implemented within the Public Purpose Investment to the Municipality simultaneously with the transfer of possession, through Free of Charge Transfer. The Municipality undertakes to enter into the necessary agreement for the Free of Charge Transfer and accepts the free of charge transfer.

## 5. KÖZCÉLÚ BERUHÁZÁST ÉS FEJLESZTÉST TÁMOGATÓ INTÉZKEDÉSEK

## 5. SUPPORTING MEASURES WITH REGARD TO PUBLIC PURPOSE INVESTMENT AND DEVELOPMENT

- 5.1. Az Önkormányzat Fejlesztést és Közcélú Beruházás megvalósítását az alábbi jogi- és nem jogi eszközökkel végzi:

- 5.1 The Municipality will support the implementation of the Development and the Public Purpose Investment using the following legal and non-legal measures:

- a) A Fejlesztéssel és Közcélú Beruházás végzésével összefüggésben a Felvonulási Terület, díjfizetési kötelezettség felfüggesztése melletti használatának biztosítása;
- b) A Fejlesztő fennálló Kötbérfizetési Kötelezettségének felfüggesztése;
- c) A helyi építési szabályzatban előírt, a Fejlesztés keretében létesítendő parkolóhelyek számának maximum 30%-al történő csökkentése;
- d) A Fejlesztő előzetes kérelme alapján a Fejlesztés kivitelezéséhez szükséges mértékben az áthaladó gyalogos- és közúti forgalom ideiglenes korlátozásában való közreműködés;
- e) Az Ingatlan homlokzatán a Fejlesztő építési reklámhálójának Fejlesztés kiviteli időszakában történő elhelyezésének támogatása;
- f) Tájékoztató Munkavégzésről (3. sz. melléklet) elkészítése és lakosság

- a) Ensuring the use of the Staging Area in connection with the execution of the Development and the Public Purpose Investment, with the suspension of the payment obligation for its use;
- b) Suspension of the Developer's existing Penalty Payment Obligation;
- c) Reducing the number of parking spaces required to be established within the Development with maximum 30%, as prescribed in the local zoning regulations;
- d) Assisting with the temporary restriction of pedestrian and vehicular traffic as necessary for the execution of the Development, based on the Developer's prior request;
- e) Supporting the placement of the Developer's construction advertisement banner on the façade of the Property during the construction period of the Development;
- f) Preparing and communicating the content of Annex-3 Information On Construction to

felé kommunikálása;

- g) Fejlesztéssel összefüggésben az állványok által elfoglalt terület után fizetendő közterület használati díjfizetési kötelezettség felfüggesztése.

the residents;

- g) Ensuring the use of the area occupied by the scaffolding in connection with the execution of the Development, with the suspension of the payment obligation for its use.

(a továbbiakban együttesen: „**Fejlesztést Támogató Intézkedések**”)

(hereinafter collectively referred to as "**Development Supporting Measures**")

**5.2. Felvonulási Terület díjfizetési kötelezettség felfüggesztése melletti használata**

**5.2 Use of the Staging Area with the suspension of the payment obligation**

Az Önkormányzat a Fejlesztés és a Közcélú Beruházás végzésére tekintettel jelen Szerződés 1. sz. mellékletét (*Felvonulási Terület Tervei*) képező terv szerinti Felvonulási Terület használatát díjfizetési kötelezettség felfüggesztése mellett biztosítja a Fejlesztő számára a Fejlesztés használatbavételi engedély kiadási kérelmének Fejlesztő általi benyújtásáig.

In consideration of the Development and the Public Purpose Investment, the Municipality grants the Developer the use of the entire Staging Area as per the plan attached as *Annex 1-Plan of Staging Area* to this Agreement, with the suspension of the payment obligation until the Developer submits the application for the occupancy permit for the Development.

Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés 3.2 pontban foglalt ütemezéséhez képesti késedelve esetén Fejlesztő írásban értesíti az Önkormányzatot a várható késedelemről, és a késedelem következtében módosult ütemezésről. Önkormányzat a módosult ütemezés szerint is köteles biztosítani a Felvonulási Terület díjfizetési kötelezettség felfüggesztése melletti használatát. Amennyiben a Fejlesztő 2027. november 30. napjáig nem hagyja el a Felvonulási Területet, Önkormányzat írásban köteles értesíteni Fejlesztőt a Felvonulási Terület Önkormányzat felfüggesztett fizetési kötelezettség melletti biztosításának megszűnéséről, és felszólítani Fejlesztőt a Felvonulási Terület tovább használatának díjairól, melyet Önkormányzat 2028. március 31. napjáig tartó türelmi időszakot követően számít fel és számláz Fejlesztő részére. Ennek megfelelően, amennyiben Fejlesztő olyan késedelve miatt, amelynek bekövetkezéséről Önkormányzatot előzetesen értesítette, 2028. március 31. napjáig használja a Felvonulási Területet, úgy a használati díj fizetése ezen időponting kerül felfüggesztésre. Felek megállapodnak, hogy az 5.4. pont (i) – (v) pontjában meghatározott esetekben az Önkormányzat jogosult a közterülethasználati díj utólagos összegű kivetésére a felfüggesztés időszaka alatti használat ellenértékeként. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztés a tervezett határidők szerint lezajlik és Fejlesztő 2027. november 30. napjáig vagy az előzetes értesítés esetén 2028. március 31. napjáig átadja a Felvonulási Területet, Fejlesztő Felvonulási Terület használathoz kapcsolódó díjfizetési kötelezettsége teljesítettnek minősül.

The Parties record that in the event of a delay in the schedule outlined in Section 3.2 of the Development, the Developer will notify the Municipality in writing about the expected delay and the revised schedule as a result of the delay. The Municipality is obligated to ensure the use of the Staging Area according to the revised schedule with the suspension of the payment obligation. If the Developer does not vacate the Staging Area by 30 November 2027, the Municipality must notify the Developer in writing about the termination of the Municipality's provision of the Staging Area and request payment for the further use of the Staging Area, which will be charged and invoiced to the Developer after a grace period ending on 31 March 2028. Accordingly, if the Developer uses the Staging Area until 31 March 2028 due to a delay about which the Municipality was previously informed, the payment of the usage fee shall be suspended until this date. The Parties agree that in the cases specified in points (i)–(v) of Section 5.4, the Municipality is entitled to impose a retroactive lump-sum Staging Area usage fee as compensation for the use during the suspension period. The Parties agree that if the Development proceeds according to the planned deadlines and the Developer hands over the Staging Area by 30 November 2027 or in case of prior information by March 31, 2028, the Developer's payment obligation related to the use of the Staging Area shall be considered fulfilled.

A Felvonulási Terület díjfizetési kötelezettség

As part of ensuring the use of the Staging Area, with

Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Bearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

felfüggesztése melletti használatának biztosítása körében az Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztés teljes kivitelezési időszaka alatt megszünteti a közösségi gépjárműparkolást a Síp utcában a Dohány utca és Wesselényi utca közötti 1. sz. melléklet (Felvonulási Terület Tervei) szerinti szakaszon. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szakasszal érintett parkolóhelyeket jelen Szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül szabaddá teszi. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Felvonulási Terület megfelelő és kiürített biztosítása hiányában a Fejlesztés nem kezdhető meg, ami a Fejlesztő számára számottevő késedelmet okozhat.

A Fejlesztés munkálatainak időtartama alatt, illetve a Közcélú Beruházás elvégzésének időtartama alatt az Erzsébetvárosi Rendészeti Igazgatóság (ERI) ellenőrizheti a Fejlesztő tényleges közterülethasználatát.

Felek rögzítik, hogy Fejlesztő a Felvonulási Terület elhagyásának napján írásbeli értesítést küld Önkormányzat részére a Felvonulási Terület elhagyásának tényéről. Az Önkormányzat tudomásul veszi a Felvonulási Terület elhagyását.

### 5.3. Kötbérfizetési Kötelezettség felfüggesztése

Felek rögzítik, hogy Fejlesztő mint kötelezett a Kötbérfizetési Megállapodásban kirótt és a Fejlesztőre 2024. október 29. napján átruházott Kötbérfizetési Kötelezettségnek eleget tett Szerződés aláírásának napjáig. A 2024. október 29. napjától 2024. november 30. napjáig terjedő fizetési kötelezettségnek a Fejlesztő helyett a jogelőd All Iron RE I Hungary Kft. (székhely: 1074 Budapest, Dohány utca 10; cégjegyzékszám: 01-09-268611) tett eleget. Az Önkormányzat a jogelőd teljesítését, mint a Fejlesztő teljesítését kifejezetten elfogadja. Jelen Szerződés aláírásával Önkormányzat vállalja, hogy 2025. február 1. napjától a Fejlesztés használatbavételi engedélye iránti kérelem Fejlesztő által az illetékes építésügyi hatósághoz való benyújtásáig felfüggeszti Fejlesztőt a Kötbérfizetési Kötelezettség alól.

Felek rögzítik, hogy a fenti rendelkezés egyben a Kötbérfizetési Megállapodás módosításának is minősül, amelyet a Felek a jelen Szerződés 4. sz. mellékletét (Kötbérfizetési Megállapodás Módosítása) képező külön okiratban is

the suspension of the payment obligation the Municipality undertakes to eliminate public vehicle parking on Síp Street in the section set out in *Annex 1- Plan of Staging Area* between Dohány Street and Wesselényi Street for the entire duration of the construction period of the Development. The Municipality agrees to clear the affected parking spaces within 10 working days following the signing date of this Agreement. The Municipality acknowledges that the Development cannot commence without the proper and cleared provision of the Staging Area, which may cause significant delays for the Developer.

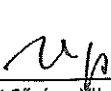
During the duration of the Development works and the execution period of the Public Purpose Investment, the Erzsébetváros Law Enforcement Directorate (ERI) may monitor the Developer's actual use of public spaces.

The Parties record that the Developer will send a written notification to the Municipality on the day of vacating the Staging Area, informing the Municipality of the fact of leaving the Staging Area. The Municipality acknowledges the Developer's vacating of the Staging Area.

### 5.3 Suspension of the Developer's existing Penalty Payment Obligation

The Parties confirm that the Developer, as the obligor, has fulfilled the Penalty Payment Obligation imposed under the Penalty Agreement, which was transferred to the Developer on 29 October 2024. Concerning the period between 29 October 2024 and 30 November 2024, the Parties acknowledge that All Iron RE I Hungary Kft. (registered seat: 1074 Budapest, Dohány utca 10; company registration number: 01-09-268611) being the legal predecessor performed the payments. The Municipality expressly confirm the payment and that it accepts as the performance of the Developer. By signing this Agreement, the Municipality agrees to exempt the Developer from the Penalty Payment Obligation from 1 February 2025 until the submission of the application for the occupancy permit for the Development by the Developer to the relevant building authority. Thus, following the signing of this Agreement, the Developer's obligation to pay the penalty stipulated in the Penalty Agreement will be suspended.

Parties record that the above provision of this Agreement shall be considered as an amendment to the Penalty Agreement, which the Parties shall confirm in a separate document that forms *Annex 4* –

  
Budapest Főváros XII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göncz Páter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

mege erősít enek.

*Amendment of Penalty Agreement attached hereto.*

#### 5.4. Szerződ ésszeg és Megvaló s ulási Garancia

Felek rögzítik, hogy a Közcélú Beruházás megvaló s ulásának és a Kötbérfizetési Kötelezettség felfüggesztésének garanciájaként a Fejlesztő a Megvaló s ulási Garanciát jelen Szerződés aláírásának időpontjától számított 30 napon belül átadja az Önkormányzat részére. A Megvaló s ulási Garancia az Önkormányzat számára biztosítékként szolgál arra az esetre, amennyiben a Fejlesztő a Közcélú Beruházási kötelezettségét a Közcélú Beruházási Limit felhasználásának erejéig nem valósítaná meg, illetve a Fejlesztést nem valósítaná meg. Az Önkormányzat kizárólag az alábbi (i)-(v) esetkörökben jogosult a jelen Szerződést a Fejlesztő szerződ ésszegésére hivatkozással felmondani, valamint kötbér követeléssel élni. Az Önkormányzat az 5.4. pont 3. bekezdésében meghatározott összeget meghaladóan további követelést Fejlesztővel szemben nem támaszt, kötbér vagy kártérítési igényre nem jogosult (ideértve a Szerződés megszűnésének eseteit is). Az Önkormányzat továbbá a jelen Szerződés megszűnése esetén az 5.4 pont 3. bekezdésében meghatározottakat mint kizárólagosan rendelkezésére álló és szerződ ésszegés esetén igénybevehető szerződ ésszegési következményeket elfogadja eltérő következmény érvényesítésére (pl. fedezeti ügylet) nem jogosult.

#### 5.4 Breach of the Agreement and Guarantee

The Parties record that as a guarantee for the completion of the Public Purpose Investment and the suspension of Penalty Payment Obligation, the Developer will provide the Guarantee to the Municipality within 30 days from signing this Agreement. The Guarantee serves as a security for the Municipality in case the Developer fails to complete the obligation to complete the Public Purpose Investment up to the extent of utilizing the Public Purpose Investment Limit and/or does not implement the Development. The Municipality is only entitled to terminate this Agreement with reference to Developer's breach and claim penalty in the below (i)-(v) cases. Beyond the amount specified in paragraph 3 of Section 5.4, the Municipality shall not assert any additional claims, and is not entitled to impose further penalty payment obligation or compensation obligation against the Developer. The Municipality further agrees that, in the event of the termination of this Agreement, it shall accept the exclusive consequences of breach of contract as set forth in paragraph 3 of Section 5.4, and it shall not be entitled to enforce any different consequences (e.g., contingent agreement)

- |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (i) Ha a Fejlesztés, vagy a Közcélú Beruházás már megkezdett szakaszának munkálatai a Fejlesztőnek kizárólagosan felróható okból egyhuzamban 90 napig szünetelnek a Fejlesztés munkálatairól vezetett e-építési napló adatai alapján; | (i) If the construction works of the Development, or the works of the already commenced phase of the Public Purpose Investment are suspended for consecutive 90 days based on the data recorded in the e- log of the Development works due to a reason solely attributable to the Developer; |
| (ii) Ha a Fejlesztővel szemben a közhiteles nyilvántartások tanúsága szerint végelszámolás, felszámolási eljárás vagy csődeljárás van folyamatban.                                                                                    | (ii) In the event that, according to the official public records, the Developer is undergoing, winding up procedure, liquidation or bankruptcy proceedings, the Municipality is entitled to draw down the Guarantee.                                                                         |
| (iii) Ha Fejlesztő a Közcélú Beruházást, illetve a Fejlesztést a Kiviteli Terv kézhezvételétől számított 150 napon belül kizárólag saját felróható magatartása következtében nem kezdi meg                                            | (iii) If the Developer fails to commence the Public Purpose Investment, and/ or the Development within 150 days from the receipt of the Execution Plan due to a reason solely attributable to the Developer.                                                                                 |
| (iv) Ha Fejlesztő kizárólag a saját felróható magatartása következtében legkésőbb 2028. június 30. napjáig a Fejlesztés                                                                                                               | (iv) If the Developer, due to a reason solely attributable to the Developer, fails to submit the application for the                                                                                                                                                                         |

vonatkozásában a használatba vételi engedély iránti kérelmet nem nyújtja be;

occupancy permit for the Development by 30 June 2028;

- (v) Ha Fejlesztő a Közcélú Beruházás utolsó ütemét legkésőbb a 4.13 pontban rögzített határidőben nem adja át az Önkormányzat részére.

- (v) If the Developer does not deliver the last phase of the Public Purpose Investment to the Municipality by the deadline specified in Clause 4.13.

A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a fent meghatározott határidők a jelen Szerződésben meghatározott esetekben automatikusan meghosszabbodnak a jelen Szerződés rendelkezései szerint (az automatikus meghosszabbodás nem irányadó a Szerződés 5.2. pont második bekezdésében meghatározott esetre). Ebben az esetben a fenti rendelkezések módosítása nélkül is a meghosszabbodott határidők az irányadók.

For the avoidance of doubt, the Parties acknowledge that the above determined deadlines shall be automatically extended in accordance with the provisions of this Agreement (the automatic extension does not apply to the case specified in the second paragraph of Clause 5.2 of the Agreement). In this case, the extended deadlines shall be applicable in the above cases without any further amendment.

Önkormányzat az 5.4. pont (i)-(v) alpontjaiban meghatározott esetekben jogosult a Szerződés azonnali hatályú felmondására. A Szerződés azonnali hatályú felmondása esetén az Önkormányzat kizárólagosan jogosult, (a) a Felvonulási Területre vonatkozó közterülethasználati díj utólagos egyösszegű kivetésére a felfüggesztés időszaka alatti használat ellenértékéeként, (b) a Kötbérfizetési Kötelezettség felfüggesztés ideje alatt kumulált összegének kivetésére, és (c) a Közcélú Beruházás Limitjéből fel nem használt összeg érvényesítésére az alább meghatározott felelősséghatár erejéig. Felek a Szerződés azonnali hatályú felmondással történő megszűnése esetén úgy számolnak el, hogy a fenti (a)-(c) alpontok szerinti összeget, ÁFA tartalmú tételek bruttószámlájával együtt összeszámítják és Önkormányzat ezen összeget érvényesítheti a Fejlesztővel szemben, egyösszegben, mint megíúsulási kötbért, azzal hogy a megíúsulási kötbér összege, illetve ha a Fejlesztőnek jelen Szerződés alapján más fizetési kötelezettsége lenne az Önkormányzat irányában együttesen nem haladhatja meg a Közcélú Beruházás Limitje felmondás napjáig indexált összegének ÁFA-val növelt összegét. Felek megállapítják, hogy a megíúsulási kötbér – adott esetben - túlzott mértékű, ugyanakkor Felek a jogkövetkezmények teljes tudatában a kötbérmérséklés jogáról kifejezetten lemondanak.

In the cases specified in subpoints (i)-(v) of Section 5.4, the Municipality is entitled to terminate the Agreement with immediate effect. In the event of its immediate termination of the contract, the Municipality shall have the exclusive right to (a) levy a lump-sum public space usage fee retrospectively in the sum equivalent to the value of the use of the Staging Area during the suspension period, (b) Levy the accumulated penalty during the suspension of the Penalty Payment Obligation, and (c) Enforce the unused portion of the Public Purpose Investment Limit up to the liability limit specified below. In the event of the immediate termination of the Agreement, the Parties shall settle accounts by summing up the amounts specified in subpoints (a)-(c) above, including VAT gross-up. The Municipality may enforce this total amount against the Developer as a lump-sum liquidated damage, provided that the total amount of the liquidated damages, along with any other payment obligations of the Developer towards the Municipality under this Agreement, shall not exceed the indexed amount of the Public Purpose Investment Limit up to the termination date, inclusive of VAT. The Parties also agree that while the penalty may, in certain cases, be deemed excessive, they expressly waive the right to request a reduction of the penalty fully aware of the legal consequences.

Az azonnali hatályú felmondás esetén az Önkormányzat jogosult a megíúsulási kötbér összegét egyösszegben kiszámlázni a Fejlesztőnek. A Közcélú Beruházás Limitjéből felhasznált összeg vonatkozásában a Felek a már elvégzett Közcélú Beruházási munkák, valamint megrendelt és

In the event of termination with immediate effect, the Municipality is entitled to invoice the Developer for the entire amount of the non-performance penalty in a lump sum. Regarding the utilized amount of the Public Purpose Investment Limit, the Parties take into account the already completed Public

kifizetett térkő költségét, továbbá Önkormányzat által elfogadott és Fejlesztő, illetve a Vállalkozó által beruházáshoz kapcsolódóan megrendelt, kifizetett és rendelkezésre álló egyéb alapanyagok költségét a birtokbavétellel figyelembe vesznek. A Fejlesztő köteles fizetési kötelezettségének 30 napon belül eleget tenni. Amennyiben ennek Fejlesztő nem tesz eleget, úgy Önkormányzat jogosult a Megvalósulási Garancia lehívására, és a fennmaradó követelés érvényesítésére. Abban az esetben amint a Fejlesztő a fenti fizetési kötelezettségének eleget tesz (a Közcélú Beruházás Limitje felmondás napjáig indexált ÁFA-val növelt összege erejéig), az Önkormányzat 15 napon belül köteles intézkedni a településrendezési kötelezettségének tényének törléséről a 10.9 pont rendelkezései szerint.

Purpose Investment works, as well as the cost of the ordered and pre-paid paving stones, as well as the cost of other materials related to the project ordered by the Developer or Contractor that are already paid for, available, and accepted by the Municipality, will be taken into account during the takeover. The Developer is required to fulfill the payment obligation within 30 days. The Municipality is entitled to draw down the Guarantee only if the Developer does not fulfill the aforementioned payment obligation within the specified deadline upon the Municipality's invoice, also, the Municipality is entitled to enforce the remaining claim. In the event the Developer fulfills the above payment obligation (up to the indexed amount of the Public Purpose Investment Limit inclusive of VAT as of the termination date), the Municipality shall, within 15 days, take measures to remove the record of the urban development obligation in accordance with the provisions of Section 10.9.

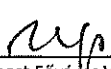
Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a használatbavételi engedély iránti kérelem hatóságok felé történő benyújtását követő 5 napon belül írásban tájékoztatja az Önkormányzatot a használatbavételi engedély iránti kérelem hatóságok felé történő benyújtásáról. A Közcélú Beruházás utolsó szakaszának elkészültétől (feltéve hogy a fenti tájékoztatás korábban megtörtént) számított 5 munkanapon belül az Önkormányzat köteles egy nyilatkozatot kiállítani a Megvalósulási Garanciáról történő lemondásról, és annak eredeti példányát köteles visszaadni a Fejlesztőnek. Az Önkormányzat továbbá köteles a 10.9 rendelkezései szerint eljárni.

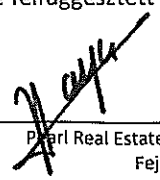
The Parties state that the Developer shall inform the Municipality in written form about the submission of the occupancy permit application, within 5 days from sending the respective application to the relevant authorities. Within 5 business days from the completion of the last phase of the Public Purpose Investment (presuming that the above notice is made), the Municipality shall send a declaration waiving the Guarantee and shall return the original copy of the Guarantee to the Developer. Furthermore, the Municipality is obliged to act in accordance with the provisions of Section 10.9.

A Felek továbbá megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a Fejlesztő a fenti (iv)-(v) alpontok szerinti kötelezettségét szegi meg, az Önkormányzat a felmondást megelőzően köteles írásban 4 hónap türelmi idővel a teljesítésre a Fejlesztőt felszólítani, azzal, hogy

The Parties further agree that in the event the Developer breaches its obligations specified in subpoints (iv)-(v) above, the Municipality shall send a written notice to the Developer, granting a grace period of 4 months for performance, prior to termination, with the following conditions

- a Fejlesztő a (iv) alpont szerinti kötelezettségét mulasztja el a Kötbérfizetési Kötelezettség a felszólítás átvételének napjával újra kezdődik, azzal, hogy a felmondás megtörténtéig a korábbi időre felfüggesztett összegek nem követelhetők (ideértve a Felvonulási Terület után fizetendő közterülethasználati díjat is, de figyelemmel az 5.2. pont 2. bekezdésében meghatározottakra);
- if the Developer fails to fulfill its obligation specified in subpoint (iv), the Penalty Payment Obligation shall recommence from the day the above notice is received, with the provision that the amounts suspended for the prior period cannot be claimed until the termination occurs (including the public space usage fee regarding the Staging Area, but respect to the provisions set forth in the second paragraph of Clause 5.2);
- a Fejlesztő az (v) alpont szerinti kötelezettségét mulasztja el a felmondás megtörténtéig a korábbi időre felfüggesztett
- if the Developer fails to fulfil its obligation specified in subpoint (v) the amounts suspended for the prior period cannot be claimed until the termination occurs

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

összegek nem követelhetők (ideértve a Felvonulási Terület után fizetendő közterülethasználati díjat is).

(including the public space usage fee regarding the Staging Area).

A Felek továbbá megállapodnak, hogy az Önkormányzat abban az esetben sem jogosult a jelen Szerződés felmondására, ha a (iv) alpont szerinti kötelezettségét a Fejlesztő elmulasztja azonban az (v) alpont szerinti kötelezettség határidőben történő teljesítése ésszerűen várható, azzal, hogy a Kötbérfizetési Kötelezettség a felszólítás átvételének napjával újra kezdődik (korábbi időre felfüggesztett összegek nem követelhetők, de a félreértések elkerülése érdekében az 5.2. pont 2. bekezdésében meghatározottak alkalmazandóak).

The Parties further agree that the Municipality shall not be entitled to terminate this Agreement if the Developer fails to fulfil its obligation specified in subpoint (iv), provided that the timely fulfilment of the obligation specified in subpoint (v) is reasonably anticipated. In such case, the Penalty Payment Obligation shall recommence from the day the notice is received, with the provision that the amounts suspended for the prior period cannot be claimed, but for the avoidance of doubt, the provisions set forth in the second paragraph of Clause 5.2 shall apply.

#### 5.5. Létesítendő parkolóhelyek számának csökkentése

Felek rögzítik, hogy a Fejlesztéssel kapcsolatban a helyi építési szabályzat 4. számú mellékletében meghatározott számú fedett, telken belüli parkolóhely létesítendő (mely szám a Dohány utcai megmaradó épület tekintetében található meglévő parkolóhelyek számával tovább csökkenthető). Jelen Szerződés aláírásával az Önkormányzat hozzájárul a Fejlesztő által létesítendő parkolóhelyek számának maximum 30%-kal a helyi építési szabályzat 26.§ (9) aa) pontja alapján történő csökkentéséhez. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés Felek általi aláírásával a létesítendő parkolóhelyek számának csökkentése megtörténik további szerződés megkötésére vagy jognyilatkozat megtételére nincs szükség. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő további fizetési kötelezettséggel vagy kötelezettséggel az Önkormányzat irányába a Közcélú Beruházás a Közcélú Beruházás Limitje szerinti értékben való megvalósításán, vagy az 5.4 pont szerinti megművelési kötbér megfizetésén túl nem tartozik. Az Önkormányzat arányos megtérítésként a Közcélú Beruházás megvalósítását vagy a megművelési kötbér megfizetését kifejezetten elfogadja, és kijelenti, hogy további kötelezettség a Fejlesztőt nem terheli (ideértve különösen parkolóhely megváltást, ami jelen esetben a fentiek okán nem merül fel és nem merülhet fel).

#### 5.5 Reduction in the number of parking spaces to be established

The Parties record that the number of on-site parking spaces to be established in relation to the Development is set out in Annex 4 of the local zoning regulation (the number set out can be further reduced by the existing parking spaces for the remaining building on Dohány utca). By signing this Agreement, the Municipality hereby consents to a reduction of number of parking spaces to be constructed according to section aa) (9) of Article 26 of the local zoning regulation, by a maximum of 30% of the required parking spaces. The Parties agree that with the signing of this Agreement, the above reduction in the number of parking spaces to be constructed is accomplished, conclusion of further contracts or making further legal declarations are not necessary. The Parties stipulate that the Developer, besides the implementation of the Public Purpose Investment within the Public Purpose Investment Limit or the payment non-performance penalty, shall not have any further payment obligations or commitments towards the Municipality. The Municipality expressly accepts the implementation of the Public Purpose Investment or the payment of the non-performance penalty as proportional compensation, and declares that no further obligations will be imposed on the Developer (including, in particular, parking space compensation, which in this case does not arise and cannot arise for the aforementioned reasons).

Felek rögzítik, hogy a parkolóhelyek csökkentése következtében az Önkormányzat a Fejlesztés keretében megvalósuló lakások későbbi tulajdonosai számára megtagadja majd a lakossági várakozási engedélyek kiadását. Fejlesztő kifejezetten vállalja,

The Parties acknowledge that, as a result of the reduction for the parking spaces, the Municipality will deny the issuance of residential parking permits to the future owners of the residential units developed under the Development. The Developer explicitly

hogy a lakossági várakozási engedélyek kiadása Önkormányzat általi jövőbeli megtagadásáról a vásárlókat előzetesen tájékoztatja, annak tényét a Fejlesztés keretében megvalósított lakásokra vonatkozó ingatlan adásvételi szerződések tartalmává teszi.

undertakes to inform buyers in advance about the Municipality's future denial of residential parking permits and to include this fact in the content of the property sale and purchase agreements for the residential units developed under the Development.

#### 5.6. Forgalom korlátozása

Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával vállalja, hogy amennyiben a Fejlesztés kiviteli időszaka alatt a Fejlesztő írásban a gyalogos-, illetve a gépjárműforgalom teljes lezárását kéri rövid, előre meghatározott időszakokra a Fejlesztés illetve a Közcélú Beruházással Érintett területek övezetében található területek tekintetében legalább 10 munkanappal a kért lezárás előtt, Önkormányzat a kérelemnek megfelelően díjmentesen gondoskodik a megjelölt területek lezárásáról és azzal kapcsolatban az érintettek tájékoztatásáról.

#### 5.6 Traffic restrictions

By signing this Agreement, the Municipality undertakes that if the Developer requests in writing the complete closure of pedestrian or vehicle traffic for short, predetermined periods during the implementation period of the Development, at least 10 business days before the requested closure, within the areas affected by the Development and the Public Purpose Investment, the Municipality will arrange for the closure of the designated areas free of charge in accordance with the request and will inform the affected parties about the closure.

#### 5.7. Homlokzati reklámháló

Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan Dohány utca felé eső homlokzatán a Fejlesztő építési reklámhálójának (mely tulajdonos által az ingatlanán elhelyezett, annak elidegenítésére vonatkozó ajánlati felhívásnak, illetve hirdetésnek minősül) Fejlesztés kiviteli időszakában történő elhelyezését díjmentesen támogatja az annak elhelyezésére vonatkozó tudomásulvételi (illetve amennyiben szükséges annak lefolytatása, örökségvédelmi) eljárás során. Az Önkormányzat kötelezettség teljesítését feltétlenül nem támaszt. Felek rögzítik, hogy amennyiben Fejlesztő nem kapja meg a szükséges engedélyeket reklámhálójának elhelyezéséhez, Önkormányzat nem tartozik kártérítési felelősséggel.

#### 5.7 Facade advertisement banner

By signing this Agreement, the Municipality undertakes to support, free of charge, the placement of the Developer's construction advertisement banner (which is placed by the owner on the property, considered as an invitation to offer or advertisement for the sale of the property) on the façade facing Dohány Street during the implementation period of the Development. This support is provided during the notification (or heritage protection, if necessary) procedure related to the placement of the banner. The Municipality will not impose any demands or conditions requiring the Developer to fulfill any obligations. The Parties record that if the Developer does not obtain the necessary permits for the placement of the advertisement banner, the Municipality will not be held liable for damages.

#### 5.8. Állványozás

A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Felvonulási Területbe a jelen Szerződés aláírását megelőzően már elhelyezett állványok által elfoglalt közterületet is beleértik Felek megállapodnak, hogy módosított építési engedély hiányában az Állványozást akkor számítják Felvonulási Területnek, ha az állványozás statikailag az épület állékonysága szempontjából indokolt, vagy élet-, illetve vagyonbiztonsági szempontból szükséges.

#### 5.8 Scaffolding

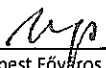
For the avoidance of doubt, the Parties acknowledge that the Staging Area contain that public area which was occupied by scaffolding before the signing of this Agreement. The Parties agree that, in the absence of a modified building permit, the scaffolding will be considered as the Staging Area if the scaffolding is justified from the structural stability perspective of the building, or if it is necessary for life or property safety reasons.

#### 5.9. Tájékoztatási kötelezettség

Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a

#### 5.9 Obligation to provide information

The Municipality further undertakes to handle the

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794



hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat a Közcélú Beruházás kivitelezésére tekintettel ellátja, a Közcélú Beruházás okán fennálló forgalmi akadályokról megfelelően értesíti az érintetteket.

traffic management tasks within its authority in consideration of the implementation of the Public Purpose Investment, and to appropriately notify the affected parties about any traffic disruptions caused by the Public Purpose Investment.

## 6. EGYÜTTMŰKÖDÉS

6.1. A Felek vállalják, hogy a Fejlesztés és a Közcélú Beruházás megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósításához szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben megteszik. Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztés és Közcélú Beruházás megvalósulása érdekében szükséges, hatáskörébe tartozó eljárásokat határidőben lefolytatja, azok során a Fejlesztés és a Közcélú Beruházás támogatása érdekében jár el.

6.2. Felek tudomásul veszik, hogy a Fejlesztés és a Közcélú Beruházás körében megvalósítandó munkák a lakosság számára jelentős zajjal és egyéb zavaró hatással járhatnak, így a Felek vállalják, hogy az esetleges panaszok, kérések kezelésében és kivizsgálásában jóhiszeműen együttműködnek.

6.3. A Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi.

6.4. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel

## 6. COOPERATION

6.1 The Parties undertake to cooperate in the implementation of the Development and the Public Purpose Investment and to make the necessary legal declarations and take necessary measures in a timely manner to achieve these objectives. The Municipality commits to carrying out the procedures within its competence that are necessary for the implementation of the Development and the Public Purpose Investment within the established deadlines, and to act in support of the Development and the Public Investment during these procedures.

6.2 The Parties acknowledge that the Development and the works of the Public Purpose Investment may involve significant noise and other disturbances for the residents. Therefore, the Parties agree to cooperate in good faith in handling and investigating any complaints or requests that may arise.

6.3 The Parties also undertake to promptly conclude any additional contracts necessary for the performance of the Agreement, particularly in compliance with the applicable accounting regulations, provided that such contracts are required by the Agreement or by law.

6.4 The Parties agree that the validity of any legal declaration related to the Agreement requires a written form. For the purposes of the Agreement, "written form" includes registered mail with return receipt, e-mail messages, or written materials personally delivered and received. Notices sent by the Parties shall be considered delivered at the following times: (i) in the case of personal or courier delivery, when the delivery is acknowledged by the receiving Party; (ii) in the case of postal mail (registered, with return receipt or other recorded mail), when delivery is confirmed, provided that if the mail is returned marked as "unknown," "moved," "unclaimed," or "not searched," the date of return shall be considered the date of delivery; (iii) an e-mail message shall be considered delivered within 8 business hours of

érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Felek a kézbesítés napjának (iii) e-mail üzenetet válasz vagy visszaigazolás hiányában az elküldéstől számított 8 munkaórán belül kell kézbesítettnek tekinteni. A címváltozásról a Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

being sent, in the absence of a response or confirmation. The Parties are obligated to promptly notify each other of any change of address in accordance with this provision using the specified methods.

## **7. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK**

7.1. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az Ingatlan helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá az Ingatlan megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így az Ingatlanból kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan, vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

7.2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan területéből az Önkormányzat számára átadásra nincs szükség, az Ingatlan telekhatárai megegyeznek az ingatlan-nyilvántartási határokkal. A Felek ezzel kapcsolatban sem most sem a jövőben követelést egymással szemben nem támasztanak.

## **8. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA**

8.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.

8.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás az Ingatlan, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhetsz, mely esetben, ha az Ingatlan

## **7. FUTURE PLOT FORMATIONS RELATED TO THE PROPERTY**

7.1 The Parties mutually agree that the topographical lot number and the area of the Property may change or be modified during the execution of the necessary plot formation procedures for the Development. Furthermore, the Property may be subdivided, merged with other properties, or have its designated use changed. The Parties acknowledge, however, that these potential changes do not affect their obligations as set forth in this Agreement, and the provisions of this Agreement shall apply to the development of the property or properties resulting from such changes.

7.2 The Parties acknowledge that there is no need for any transfer of the Property to the Municipality, as the boundaries of the Property are identical to the land registry map boundaries. The Parties shall not make any claims against each other now or in the future in this regard.

## **8. ASSIGNMENT OF RIGHTS, TRANSFERABILITY, CHANGE IN DEVELOPER'S PERSON**

8.1. The rights and obligations arising from the Agreement shall be transferred unchanged to the general, joint and several successors of the Parties. In the case of multiple successors, their liability shall be joint and several, unless otherwise agreed by the Municipality and the possible successors.

8.2. The Parties agree that succession of rights and obligations arising from the Agreement may occur through the transfer, assignment, or contractual substitution of ownership of the Property or any specified part thereof. In such a case, if the Property or any part of it becomes the property of a new owner, the new owner

vagy annak bármely része új tulajdonos tulajdonába kerül, az új tulajdonos a jelen Szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép. Ebben az esetben Fejlesztő köteles tájékoztatni az új tulajdonost a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeiről ideértve különösen a jelen Szerződés szerint nyújtandó Megvalósulási Garanciáról, amelyeket az új tulajdonos köteles a jogutódlás napját követő 15 napon belül átadni az Önkormányzatnak.

shall assume the Developer's position for the purposes of this Agreement. In this case, the Developer is obliged to inform the new owner of the obligations set forth in this Agreement, including, in particular, the Guarantee to be provided under this Agreement. The new owner shall provide the Guarantee to the Municipality within 15 days from the legal succession date.

8.3. A Fejlesztő a Szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátvállalásra vonatkozó megállapodást.

8.3. Beyond the provisions of the Agreement, the Developer shall not enter into any agreement with a third party for the partial or complete assignment of obligations or debts, or for the transfer of the Agreement, in respect of its obligations under the Agreement without the prior written consent of the Municipality.

8.4. Ha a Szerződés a Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Felek jogutódjaira való hivatkozást is.

8.4. Whenever the Agreement refers to the Parties, it also includes a reference to the successors of the Parties.

#### 9. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

9.1. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a 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 értelmezhetatlenné, vagy érthetatlenné válna.

#### 9. INVALIDITY AND PARTIAL INVALIDITY

9.1. If any provision of this Agreement is invalid, unlawful, or unenforceable under Hungarian law, then the Agreement shall become invalid only to the extent of the provision that is invalid, unlawful, or unenforceable. This shall not affect the validity and enforceability of the remaining provisions, except if the Agreement becomes unintelligible or incomprehensible without the invalid provision.

9.2. A Felek a rendes felmondás jogát kifejezetten kizárják, azonnali hatályú felmondásra pedig az 5.4. pontban meghatározott esetben van lehetőség.

9.2. The Parties expressly exclude the right to terminate the Agreement with ordinary notice, termination with immediate effect is possible in the case specified in Clause 5.4.

9.3. Abban az esetben, ha az illetékes hatóság a hatályos építési engedély Fejlesztésnek megfelelő funkcióra történő módosítását 2025. szeptember 1. napjáig nem engedélyezi a Fejlesztő jogosult jelen Szerződéstől elállni, tekintettel arra, hogy a Fejlesztést nem vagy a jelen Szerződésben rögzítettektől eltérő módon kell, hogy megvalósítsa. Ebben az esetben a Fejlesztő semmilyen felelősséggel vagy kötelezettséggel nem tartozik az Önkormányzat irányában, de a

9.3. In the event that the competent authority does not approve the amendment of the valid building permit for the Development to the appropriate function by 1 September 2025 the Developer is entitled to withdraw from this Agreement, considering that the Development either cannot be realized or must be realized in a manner different from what is stipulated in this Agreement. In this case the Developer will have no responsibility or obligation towards to the Municipality, however, the suspension of the Penalty Payment Obligation shall cease, and

Kötbérfizetési Kötelezettség felfüggesztése megszűnik és a Kötbérfizetési Megállapodás Kötbérfizetési Kötelezettség felfüggesztésére vonatkozó módosítása minden jogcselekmény nélkül hatályát veszti, mely alapján Önkormányzat jogosult a Kötbérfizetési Kötelezettség felfüggesztésének ideje alatt kumulált kötbért kamatmentesen érvényesíteni.

the amendment to the Penalty Payment Agreement regarding the suspension of the Penalty Payment Obligation shall automatically become null and void without any further legal actions, entitling the Municipality to enforce the accumulated Penalty free of interest for the period during which the Penalty Payment Obligation was suspended.

#### 10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

10.1. Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.

10.2. Jelen Szerződés aláírásával a Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Fejlesztő finanszírozó hitelintézete a jelen Szerződést megismerhesse. A Felek továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a hitelintézet a Szerződésben található adatokat és információkat a Fejlesztő hitelszerződésével kapcsolatos feladatok elvégzése céljából kezelhesse.

10.3. A Szerződés kizárólag írásban, Felek együttes hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Felek egyetértésével lehet eltérni.

10.4. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.

10.5. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult jogszerűen bejegyzett és működő gazdasági társaság, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Fejlesztő kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelésük megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul

#### 10. CLOSING PROVISIONS AND ENTRY INTO FORCE

10.1. Each Party shall bear the fees and expenses of the advisors it has engaged in connection with the preparation and execution of this Agreement.

10.2. By signing this Agreement, the Parties consent to allowing the Developer's financing credit institution to review this Agreement. The Parties further consent to the credit institution handling the data and information contained in the Agreement for the purpose of performing tasks related to the Developer's credit facility agreement.

10.3. This Agreement may only be amended in writing with the mutual consent of the Parties. Any deviations from the provisions regulated in the Agreement can only be made with the agreement of both Parties.

10.4. The Parties declare that they have the appropriate authorizations to sign this Agreement and fulfill the obligations contained herein.

10.5. The Municipality declares that it is a local municipality of Hungary in accordance with the Act CXCVI of 2011. The Developer declares that it is a lawfully registered and operating company authorized to enter into the Agreement, not subject to enforcement proceedings and without public debts. The Developer further declares that it qualifies as a transparent organization as defined in Section 3, Paragraph (1), Point 1, Subpoint a) of the Act on National Assets. The Parties declare that their legal transaction under the Agreement is not restricted or impeded by legal provisions. The Developer acknowledges that in the event of any changes to the declarations or if it ceases to meet the transparency requirements, it is obliged to immediately inform the Municipality in writing. The Developer also acknowledges that if it makes a false statement regarding transparency or if the transparency conditions

veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Fejlesztő a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintáját, vagy az aláírás minta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére benyújtja.

cease during the term of this Agreement, the Municipality may terminate the Agreement with immediate effect, or, if the Agreement has not yet been fulfilled, rescind the Agreement. The Developer shall submit to the Municipality the signature specimen of the authorized signatory or signatories, authenticated by a financial institution, countersigned by an attorney, or certified by a notary public, or a notarized copy of the signature specimen.

10.6. Felek megbízzák és meghatalmazzák a Deloitte Legal Göndöcz és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1068, Budapest, Dózsa György út 84/C., eljáró ügyvéd: dr. Göndöcz Péter; KASZ: 36060794), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.

10.6. The Parties appoint and authorize the Deloitte Legal Göndöcz and Partners Law Firm (registered seat: 1068, Budapest, Dózsa György út 84/C., acting attorney: dr. Göndöcz Péter; KASZ: 36060794) to countersign this Agreement following the signing and to represent the Parties in administrative matters before the land registry office. By signing the Agreement, the Parties declare that the attorney, mandated for the preparation and countersigning of the Agreement, has documented their contractual intentions fully and accurately as conveyed by them. The Agreement also contains the fact-recording elements of the attorney's fact summary.

10.7. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd jelen Szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.

10.7. The Parties agree that the acting attorney is obligated to submit the Agreement to the land registry office within 30 days following the signing hereof and initiate the registration of the obligation undertaken in the city development agreement into the land registry.

10.8. A településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. Ennek megfelelően a Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a településrendezési kötelezettség ténye az Önkormányzat javára feljegyzésre kerüljön. Fejlesztő ezen nyilatkozata az Inytv. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

10.8. Upon the request of the Municipality's notary, the fact of the urban development obligation shall be recorded in the land registry. Accordingly, the Parties hereby give their unconditional and irrevocable consent to the registration of the urban planning obligation in favor of the Municipality concerning the Property. The Developer's declaration in this regard shall be deemed as an express registration authorization pursuant to Section 29 of the Act on Real Estate Registration.

10.9. A településrendezési kötelezettség tényének törléséhez az Önkormányzat köteles azt követő 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas

10.9. The Municipality is required to provide a deletion consent in a form suitable for land registry purposes with regard to the deletion of the urban development obligation within 15

formában hozzájárulni, hogy a 4.16 pont rendelkezései szerinti jegyzőkönyv aláírása megtörtént, azaz a Közcélú Beruházás átadásra került az Önkormányzat javára, vagy a Fejlesztő jelen Szerződésben foglalt kötelezettségét más módon teljesítette (ideértve a megíusulási kötbér megfizetésének esetét), illetve abban az esetben is, ha a Fejlesztő él 9.3 pontban foglalt elállási jogával.

days after the signing of the protocol according to the provisions of Section 4.16, i.e., when the Public Purpose Investment has been handed over to Municipality, or the Developer completed its obligation stipulated in this Agreement on other way (including the case of paying the non-performance penalty), and in the case the Developer has exercised its withdrawal right stipulated in Section 9.3 of this Agreement.

10.10. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.

10.10. The Parties agree to attempt to resolve any and all disputes arising from or related to the Agreement directly and amicably between themselves. If such disputes cannot be resolved in a reasonable timeframe, any dispute arising from or related to the Agreement, including breaches, termination, validity, or interpretation, shall be resolved without resorting to arbitration. In such cases, the provisions of Act I of 2017 on the Code of Administrative Litigation shall apply regarding jurisdiction and competence.

10.11. Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a Szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.

10.11. The Parties stipulate that the type and subject of the Agreement, the names of the Parties, the value and term of the Agreement, as well as any changes to these data, may be published in the official journal or on the website of the Municipality, and that these data may be provided based on specific legal provisions. The Parties further stipulate that the data related to this Agreement do not constitute business secrets and cannot be withheld on the grounds of business confidentiality if the law orders their disclosure based on the public interest. The Developer shall not refuse to provide essential information about the Agreement to bodies entitled to audit the use of budgetary funds on the grounds of business confidentiality. By signing the Agreement, the Parties consent to the handling and recording of each other's data as necessary for fulfilling the Agreement.

10.12. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az

10.12. Regarding matters not regulated in the Agreement, the provisions of Act V of 2013 on the Civil Code, Act C of 2023 on Hungarian Architecture, and Act I of 2017 on the Code of Administrative Litigation shall apply.

irányadóak.

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>10.13. Felek rögzítik, hogy a Mellékletek jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.</p> <p>10.14. Jelen Szerződés magyar és angol nyelven készült, vita esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.</p> <p>10.15. Jelen Szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legtöbb aláíró fél aláírja.</p> | <p>10.13. The Parties stipulate that the Annexes constitute an inseparable part of this Agreement.</p> <p>10.14. This Agreement is prepared in both Hungarian and English. In the event of any dispute, the Hungarian version shall prevail</p> <p>10.15. The Parties have read and signed each page of this Agreement after mutual interpretation, being in full compliance with their respective will. This Agreement comes into effect on the date it is signed by the Parties, with the understanding that if the Parties do not sign the Agreement at the same time, the effective date of the Agreement shall be the date on which the last signing Party signs the Agreement.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\*\*\* oldal vége, aláírások a következő oldalon. / end of page, signatures on the following page. \*\*\*

  
 Budapest Főváros VII. kerület  
 Erzsébetváros Önkormányzata  
 Önkormányzat

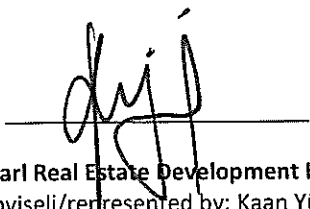
  
 Pearl Real Estate Development Kft.  
 Fejlesztő

  
 Dr. Göncz Péter  
 Ügyvéd  
 KASZ: 36060794

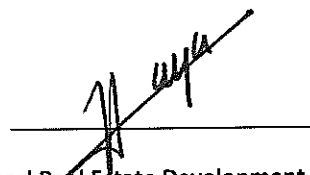
**Mellékletek**

1. sz. melléklet: Felvonulási Terület Tervei / Plan of Staging Area
2. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv/ Site Development Concept Plan
3. sz. melléklet: Tájékoztató Munkavégzésről /Information on Construction
4. sz. melléklet: Kötbérfizetési Megállapodás Módosítása / Amendment of Penalty Agreement

Budapest, 2025. január 28. / 28 January 2025



**Pearl Real Estate Development Kft.**  
képviseli/represented by: Kaan Yücel  
igazgatósági tag/member of the board of directors  
Fejlesztő/Developer



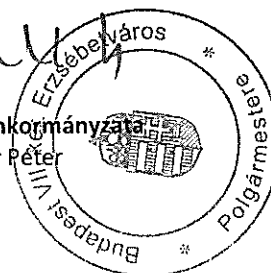
**Pearl Real Estate Development Kft.**  
képviseli/represented by: Kaya Murat Kerim  
igazgatósági tag/member of the board of directors  
Fejlesztő/Developer

Budapest, 2025. január 30 / 30 January 2025.



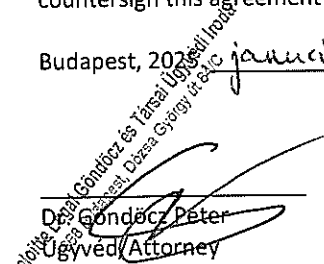
**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

Képviseli/ represented by: Niedermüller Péter  
Polgármester/ mayor  
Önkormányzat/ Municipality



Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom/ I hereby countersign this agreement and accept the power of attorney granted to me:

Budapest, 2025. január 30 / 30 January 2025.



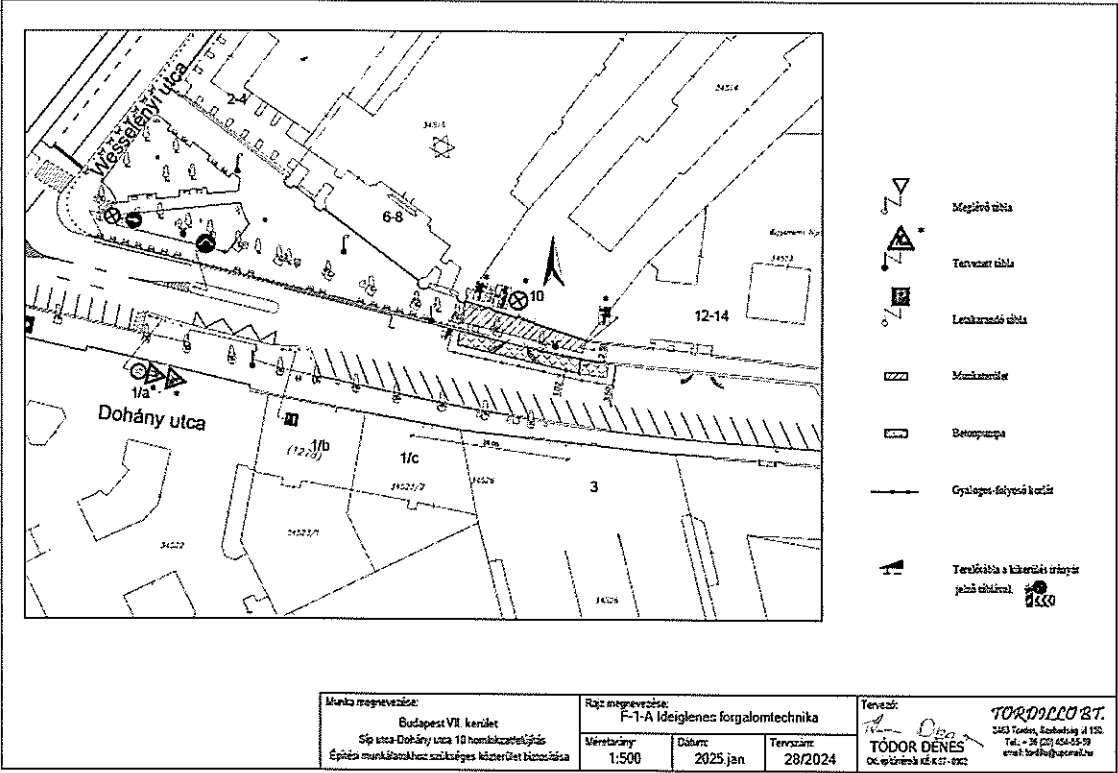
**Deloitte Legal Göndöcz és Társai Ügyvédi Iroda**  
Göndöcz Péter  
Ügyvéd/Attorney

Deloitte Legal Göndöcz és Társai Ügyvédi Iroda  
KASZ: 36060794

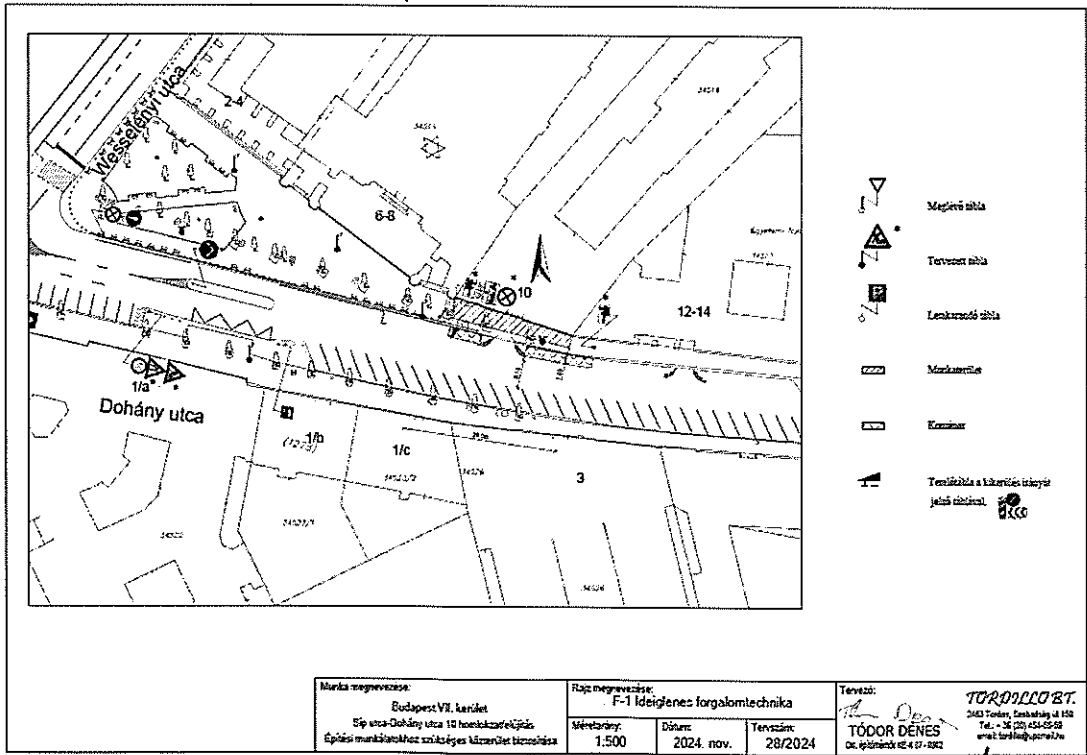


1. sz. melléklet / Annex no. 1  
Felvonulási Terület Tervei / Plan of Staging Area

Dohány utca F-1 Forgalomtechnika:



Dohány utca F-1 Forgalomtechnika:



Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 38060794

*TORDILLO BT.*

Cím: 2463 Tordas, Szabadság út 150.

tel.: +36 20 4545559

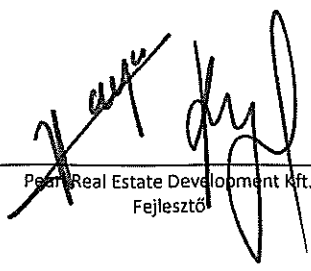
e-mail: [iroda.tordillo@gmail.com](mailto:iroda.tordillo@gmail.com)

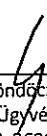
**Budapest VII. kerület,**  
**Budapest VII. kerület Dohány utca 10. - Síp utca**  
**10. építkezés alatti területfoglalás**  
*ideiglenes forgalomtechnikai terv*

2025. január.

Tsz.: 28/2024

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

## IDEIGLENES FORGALOMKORLÁTOZÁSI TERV

Budapest VII. kerület Dohány utca 10. - Síp utca 10. – építkezés alatti területfoglalás

### MŰSZAKI LEÍRÁS

#### 1. A tervezett állapot

Az elvégzendő munka:

Budapest VII. kerület Dohány utca 10. - Síp utca 10. számmal lévő ingatlan felújításához szükséges közterület biztosítása.

Az ideiglenes forgalomkorlátozást (táblázást) a mellékelt F-1-A, F-2, F-3 számú tervlapok tartalmazzák.

F-1: A Dohány utcában a 10. szám előtt a homlokzat szélességében 4m felvonulási terület. A munkaterület a jelenlegi parkolósáv területén helyezkedik el, mellette 5,14m széles forgalmi sáv áll rendelkezésre. A gyalogos forgalom a Dohány utca páratlan oldalára van terelve.

F-1-A: Ugyanezen a helyszínen betonozás alkalmával a parkolósávban betonpumpa, és mixerkocsi helyezkedik el. Mellette 1,5m széles gyalogos folyosón biztosítható a gyalogosok forgalma. A gyalogos folyosó mellett az útpályán 3,5m széles forgalmi sáv áll rendelkezésre.

F-2: A Síp utcában a páros oldalon a homlokzat szélességében 4m, illetve attól a Dohány utca felé opcionális deponálási, és felvonulási terület biztosítása.

A kivitelezés teljes időtartama alatt a Síp utcában lévő ingatlanok, és üzlethelyiségek megközelítését folyamatosan biztosítani kell.

A kivitelezés időtartama alatt a Síp utca páratlan oldalán az F-2 terv szerint a parkolást le kell tiltani, valamint a 11. szám előtt lévő mikromobilitási pontot meg kell szüntetni.

F-3: A kivitelezés alatt esetlegesen szükség lehet a Síp utca lezárására is, ezt tartalmazza az F-3 terv.

A gyalogos forgalom a helyszínrajzon bemutatottak alapján a Dohány utca, illetve a Síp utca páratlan oldalára terelve a meglévő gyalogos felületek használatával fenntartható.

A munkaterület korláttal körbekerítendő.

Dohány utca:

- gyűjtőút
- aszfalt útburkolat
- térkő járdaburkolat 8az érintett szakaszon)
- Közösségi közlekedés van (74 trolí)

Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

Dr. Göncz Páter  
Ügyvéd  
KASZ: 86060794

Síp utca:

- mellékút
- térkő burkolat
- térkő osztatlan járdaburkolat
- Közösségi közlekedés nincs

## 2. Környezetvédelem

### Az építési és bontási hulladékok

Az építési munkálatok során keletkező hulladékok kezeléséről (hasznosításáról, ártalmatlanításáról) a hatályos jogszabályoknak megfelelően az engedélyes köteles gondoskodni. A hulladékkezelési tevékenység csak a környezetvédelmi hatóság külön engedélyével végezhető

Az építési és bontási hulladékok kezelésénél a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 3-7 §-a szerint kell eljárni. A hivatkozott paragrafusok többek között az alábbiakat tartalmazzák:

Amennyiben bármely, az 1. sz. mellékletben szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban a keletkező építési vagy bontási hulladék mennyisége meghaladja az 1. sz. mellékletben foglalt mennyiségi küszöbértéket, az építető köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg azt a kezelőnek át nem adja.

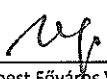
Az építető kötelezettségének a keletkezés helyén, vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben köteles eleget tenni.

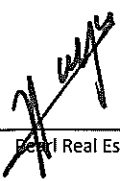
Amennyiben bármely csoportban a keletkező építési és bontási hulladék mennyisége nem éri el az 1. sz. melléklet szerinti táblázatban szereplő mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási jogszabályokat kell alkalmazni.

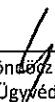
A nem hasznosított, vagy nem hasznosítható építési és bontási hulladék kizárólag inert vagy nem veszélyeshulladék-lerakón helyezhető el, a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről szóló külön jogszabály betartásával.

### Veszélyes hulladékok

Amennyiben az építési munkák során veszélyes keletkezik ezen hulladékok gyűjtését, kezelését és nyilvántartását a 192/2003. (VI.15.) Korm. rendelettel módosított 98/2001. (X.10.) Korm. rendelet előírásai szerint kell végezni.

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

  
Berti Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göndör Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

A hulladék termelője a Vhr. 10. § (1) és (2) pontjában foglaltak értelmében a veszélyes hulladékot a közvetlen keletkezés helyén, munkahelyi gyűjtőhelyen gyűjtheti a tevékenység zavartalan végzését nem akadályozó mennyiségben és időtartamban.

A pálya építés során keletkező bontási anyagok gyakorlatilag a kiemelést követően szállítójárműre és elszállításra kerülnek a kivitelező vagy alvállalkozója telephelyére.

A veszélyes anyagokkal történő munkavégzés során, az ember és környezete védelme érdekében be kell tartani a kémiai biztonságról szóló módosított 2000. évi XXV. Törvényben és a kapcsolódó 44/2000.(XII.27.) EÜM rendeletben foglalt előírásokat, valamint a munkahelyek kémiai biztonságáról szóló módosított 25/2000 (IX.30.) EÜM-SzCsM együttes rendelet előírásait.

A munkák befejezését követően az összegyűjtött veszélyes hulladékot az átvételre feljogosított és engedéllyel rendelkező hulladékkezelőnek kell átadni. A használatbavételi eljárás során az illetékes hatóság kérheti a keletkezett hulladékok előírásnak megfelelő elhelyezését dokumentáló okmányokat.

### 3. Zaj- és rezgésvédelem

A terület jelenlegi zajszintjét a tervezett létesítmények nem befolyásolják.

#### Építési zajterhelési állapot

A létesítmény munkálatai során szükséges környezetvédelmi intézkedések:

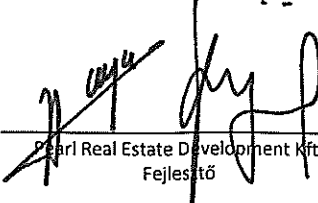
Csak kifogástalan állapotú, megfelelően karbantartott és ellenőrzött gépekkel lehet az építést végezni. A gépek a vonatkozó jogszabályokban rögzített határérték alatti kibocsátásúak lehetnek csak. A meghibásodott, csöpögő stb. gépeket a munkából ki kell vonni.

A szállítási útvonal teherbírása, állapota alapján kell kijelölni, meghatározva azt, hogy mely útvonalak járnak az érintett lakosság legkisebb zavarásával. Kerülni kell az éjszakai szállítást. A szállítások során elhulló, elszóródó anyagokat lehetőleg azonnal fel kell takarítani.

### 4. Táj- és természetvédelem

A tervezési terület nem érint helyi, vagy országos védettséget élvező természetvédelmi területet.

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

## 5. Munkavédelem:

A kivitelezés során a következő törvények ill. rendeletek előírásait kell betartani:

- 66/2005. (XII.22.) EüM rendelet a munkavállalónak a munka közbeni zajexpozíció okozta kockázatok elleni védelméről.
- 2006. évi CXXIX Törvény az 1993. évi XCIII. (XI.3.) Törvény módosításáról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 7/1996. (XII.29.) MÜM rendelettel.
- 26/1996. (VIII.28.) NM rendelet az egyes egészségkárosító kockázatok között foglalkoztatott munkavállalók (napi, heti) expozíciós idejének korlátozásáról.
- 20/1997. (XII.19.) MÜM rendelet a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. Törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 5/1993. (XII.26.) MÜM rendelet módosításáról.
- 25/1998. (XII.27.) EüM rendelet az elsősorban hátsérülések kockázatával járó kézi tehermozgatás minimális egészségi és biztonsági követelményeiről.
- 65/1999. (XII.22.) EüM rendelet a munkavállalók munkahelyen történő egyéni védőeszköz használatának minimális biztonsági és egészségvédelmi követelményeiről.
- 3/2002. (II.8.) SzCsm-EüM együttes rendelet a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről.
- 17/2002. (IV.12.) EüM rendelet egyes miniszteri rendeletek módosításáról.
- 11/2002. (XII.28.) FMM rendelet a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. Törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 5/1993. (XII.26.) MÜM rendelet módosításáról.
- 2004. évi XI. törvény a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. Törvény módosításáról.
- 14/2004. (IV.19.) FMM rendelet a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimális szintjéről.

A kivitelező munkavédelmi felelőst köteles kijelölni és biztosítani kell, hogy a munkavégzés idején mindig a helyszínen legyen.

A kivitelezési munkáknál a földalatti közművek és vezetékek megóvásáról szóló előírásokat be kell tartani.

A kábelek helyétől 2,0 m-en belül gépi földmunka nem végezhető.

A munkaterület a többször módosított 1/1975. (II.5.) KPM-BM sz. együttes rendeletben (KRESZ), a 3/2001. (I.31.) KöVim rendelettel jóváhagyott „A közutakon Végzett Munkák Elkorlátozási és Forgalmibiztonsági Szabályzatában” (EFSZ ÚT 1-1. 145:2001), az ÚT 2-1. 152:2001 - „A közúti útlezárás, elkorlátozás és forgalomterelés elemei, részletes előírások”, valamint az ÚT 2-1. 119:2007. „Közutakon folyó munkák elkorlátozásának és ideiglenes forgalomszabályozásának kézikönyve” című útügyi műszaki utasításban foglaltak betartásával elkorlátozandó, kivilágítandó és szabályozandó.

Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

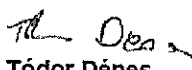
## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Kijelentjük, hogy a:

*„Budapest VII. kerület Dohány utca 10. - Síp utca 10. építkezés alatti területfoglalás  
ideiglenes forgalomtechnikai tervek”*

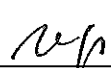
tervdokumentációban alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az általános érvényű kötelező és az eseti hatósági előírásoknak, ezektől eltérés nem vált szükségessé. Az ideiglenes forgalomkorlátozási tervek készítése során az e-ÚT 2.1-119, a közutakon folyó munkák ideiglenes elkorlátozásáról szóló útügyi műszaki előírásban foglaltakat figyelembe vettük.

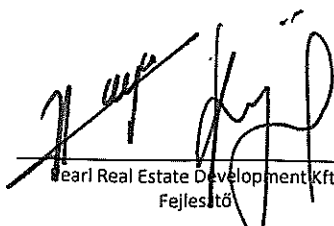
Tordas, 2025. január hó

  
Tótor Dénes

tervező

KÉ-K 07-0902

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

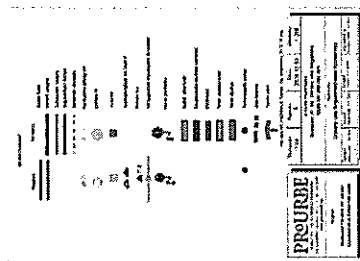
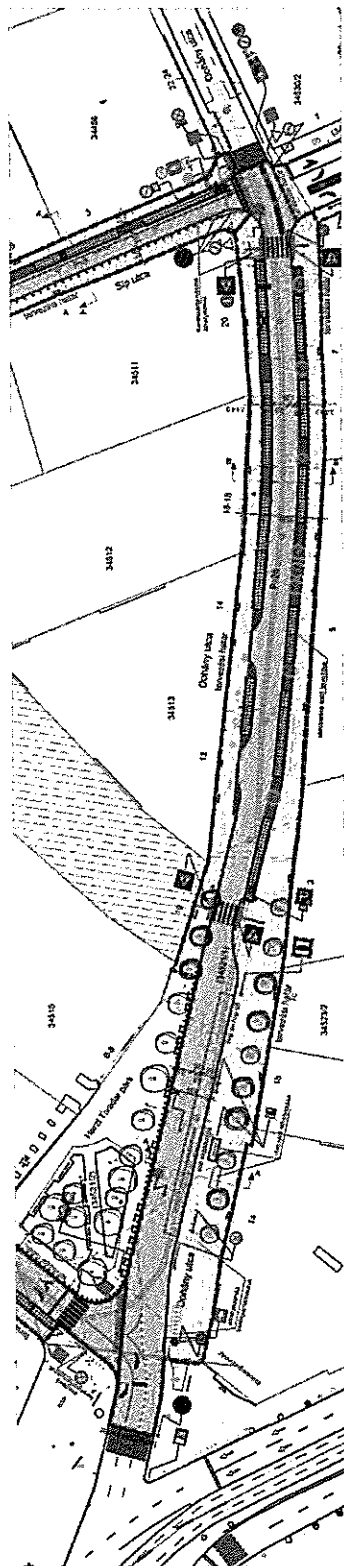
  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794





**2.sz. melléklet / Annex – 2**  
**Telepítési tanulmányterv / Site Development Concept Plan**  
**Dohány utcai Forgalmtechnikai Terv**



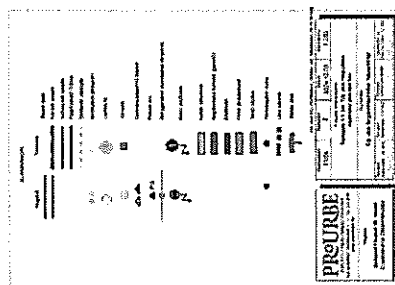
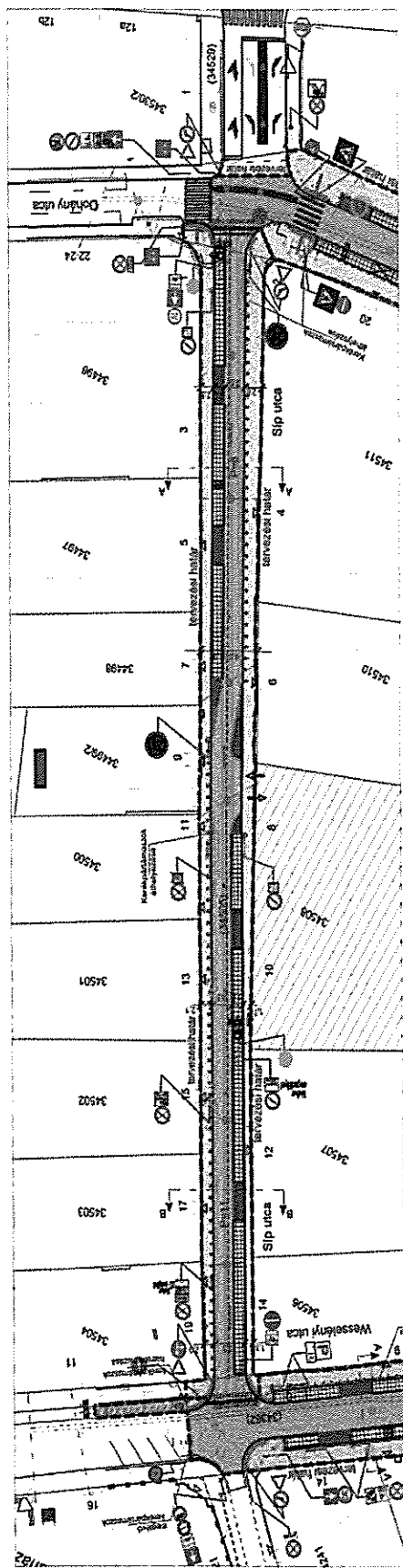
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

Dr. Gándöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794



2.sz. melléklet / Annex – 2  
Telepítési tanulmányterv / Site Development Concept Plan  
Sip utcai Forgalmotechnikai Terv

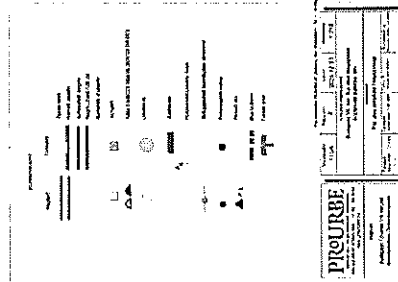
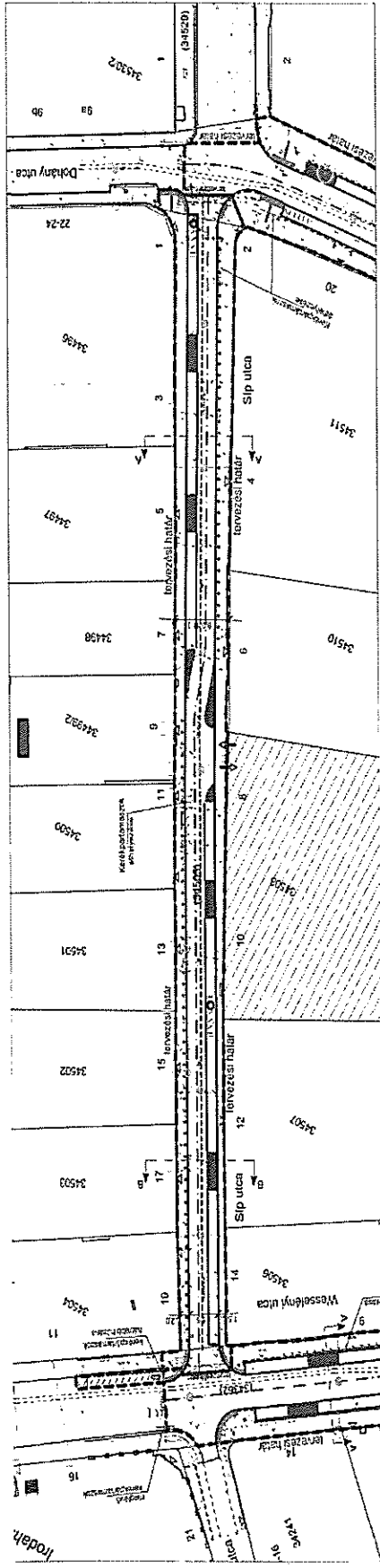


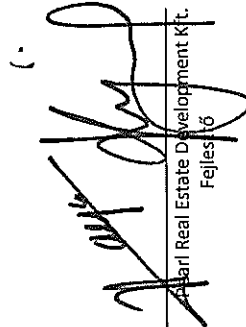
*[Signature]*  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

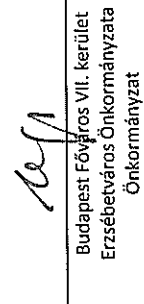
*[Signature]*  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

*[Signature]*  
Dr. Györfőcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

2.sz. melléklet / Annex – 2  
Telepítési tanulmányterv / Site Development Concept Plan  
Sip utcai útépités



  
Dr. Gándócz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

  
Dr. Gándócz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

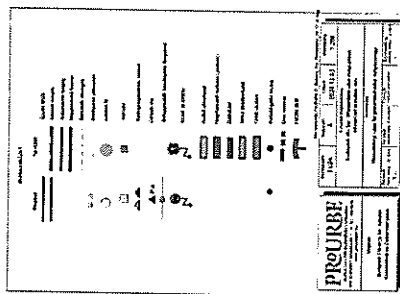
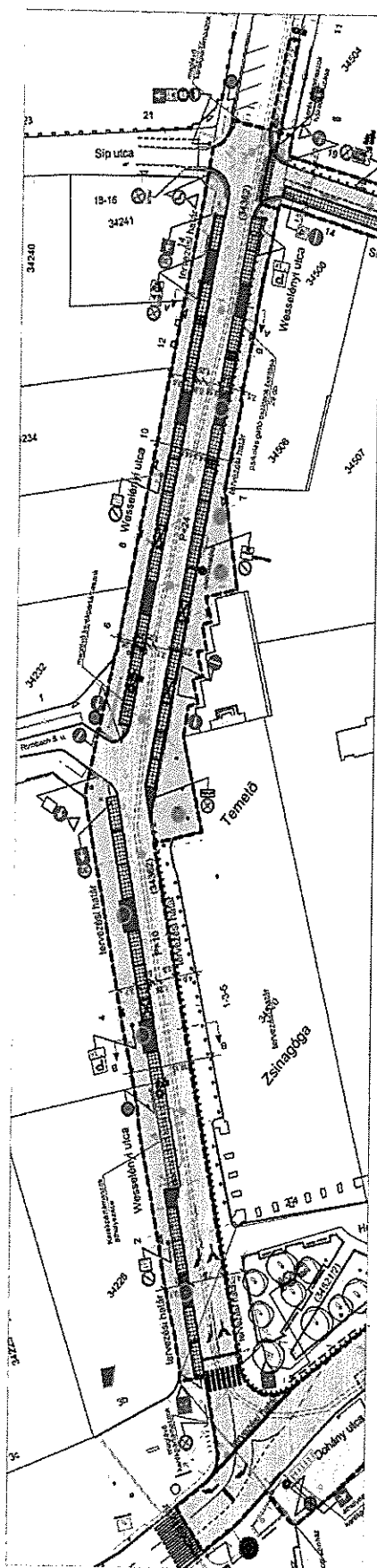
Dr. Gándócz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

Dr. Gándócz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

Dr. Gándócz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

Dr. Gándócz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

Dr. Gándócz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794



Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

**Dr. Göncz Péter**  
Ugyvéd  
KASZ: 36060794



## 3. sz. melléklet / Annex no. 3

## Tájékoztató Munkavégzésről / Information on Construction

A Pearl Real Estate Development Kft. Dohány utca és Síp utca között fekvő telkén folyó építkezésekkel kapcsolatban az Önkormányzat a következő tájékoztatást adja:

The Municipality provides the following information regarding the construction works on the plot of land of Pearl Real Estate Development Kft. between Dohány Street and Síp Street:

Az építési tevékenység időtartamát jogszabályok nem szabályozzák, csak az építkezéssel járó zaj- és rezgéshatások korlátozását határozza meg kormányrendelet.

The duration of the construction activity is not regulated by law, only the limitation of noise and vibration effects from construction works is laid down by government decree.

Az Önkormányzat felkérte az Építtetőt, hogy az ünnep- és munkaszüneti napokat lehetőség szerint tartsa tiszteletben, továbbá a munkavégzést kivitelező 7 és 20 óra közötti időszakra korlátozza.

The Municipality has asked the Developer to respect public holidays as far as possible and to limit the working hours of the contractor to between 7 am and 8 pm.

Az Építtető köteles tájékoztatni az Önkormányzatot a közte és a Magyar Zsidó Hitközség között létrejövő megállapodás tartalmáról, amely azt is tartalmazza, hogy mely napokon nem folytatható olyan tevékenység, amely a hitéletet zavarná.

The Developer is obliged to inform the Municipality of the content of the agreement between the Developer and the Hungarian Jewish Community, which also includes the days on which no activities may be carried out that would disturb the religious life.

Az építési zaj- és rezgésforrás működtetésével kapcsolatos előírásokat a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „**Korm. Rendelet**”) állapítja meg. A Korm. Rendelet szerint, a kivitelező a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket, ennek megfelelően a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 2. mellékletében meghatározott határértékeket az építőipari tevékenység teljes ideje alatt, minden munkafázisban köteles betartani.

The regulations for the operation of construction noise and vibration sources are laid down in Government Decree 284/2007. (X. 29.) on certain rules for protection against environmental noise and vibration (hereinafter: “**Government Decree**”). Pursuant to the Government Decree, the contractor is obliged to comply with the noise and vibration protection requirements and, accordingly, the limit values specified in Annex 2 of Joint Decree No. 27/2008. (XII. 3.) of KvVM-EÜM establishing the limit values for environmental noise and vibration exposure, during the entire construction activity, in all work phases.

Amennyiben a kivitelező szerint az előírt határértékek nem tarthatók, úgy a kivitelező felmentést kérhet a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek betartása alól a környezetvédelmi hatóságtól (jegyző) egyes építési időszakokra, ha a zajkibocsátás műszaki vagy munkaszervezési megoldással határértékre nem csökkenthető, illetve az építkezés közben előforduló, előre nem tervezhető, határérték feletti zajterhelést okozó építőipari tevékenységre. A kérelemben meg kell jelölni a határérték túllépés okát, a felmentéssel érintett időszak kezdő és végnapját, a zajcsökkentés érdekében tervezett intézkedéseket és azok várható eredményeit. Ha a fentebb jelzett előírásokat, határértékeket a kivitelező nem tartja be, és ezt a környezetvédelmi hatóság megállapítja, úgy zaj-,

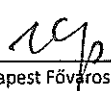
If the contractor considers that the prescribed limit values cannot be met, the contractor may apply to the environmental protection authority (notary) for an exemption from compliance with the noise exposure limit values laid down in separate legislation for certain construction periods if the noise emission cannot be reduced to a limit value by technical or work organisation solutions, or for unforeseeable construction activities during construction that cause noise pollution above the limit value. The application shall specify the reason for exceeding the limit value, the commencement and ending dates of the period covered by the exemption, the measures planned to reduce the noise and their expected results. If the contractor fails to comply with the above-mentioned requirements and limit values, and the environmental

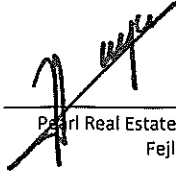
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

illetve rezgésvédelmi bírság kiszabására van authority finds this to be the case, a noise or vibration protection fine may be imposed. lehetőség.

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794



**4. sz. melléklet / Annex no. 4**  
**Kötbérfizetési Megállapodás Módosítása / Amendment of Penalty Agreement**

**Kötbérfizetési Megállapodás Módosítása**

**Amendment of Penalty Agreement**

Jelen módosítás („**Módosítás**”) létrejött egyrészről

This amendment ("**Amendment**") has been entered into by and between

- (i) **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6; azonosító: 14203317; adószám: 15735708-2-42; PIR szám: 735704; képviseli: Niedermüller Péter polgármester), mint eladó („**Eladó**”)

- (i) **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (seat: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6; identifying number: 14203317; tax number: 15735708-2-42; PIR number: 735704; represented by: Niedermüller Péter, mayor), as seller ("**Seller**")

másrészről

and

- (ii) **Pearl Real Estate Development Kft.** (székhelye: 1068 Budapest, Városligeti fasor 38.; cégjegyzékszám: 01-09-431372; adószám: 32573639-2-42; képviselik Kaan Yücel és Murat Kerim Kaya igazgatósági tagok), mint vevői jogutód („**Jogutód**”)

- (ii) **Pearl Real Estate Development Kft.** (registered seat: 1068 Budapest, Városligeti fasor 38.; company registry number: 01-09-431372; tax number: 32573639-2-42; represented by Kaan Yücel and Murat Kerim Kaya members of the board of directors, as the legal successor of the purchaser ("**Legal Successor**")

között alulírott helyen és időben.

on the place and date set forth below.

**1. Előzmények**

**1. Preliminaries**

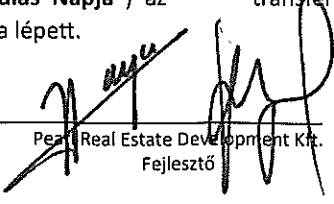
- 1.1 Felek rögzítik, hogy Eladó és az ALL IRON RE I HUNGARY Kft. (székhely: 1074 Budapest, Dohány utca 10.; cégjegyzékszám: 01-09-268611; korábbi nevén: Tordai és Társai Kft.; "**ALL IRON**") 2011. december 14. napján egymással kötbér rendezéséről és jelzálogjog alapításáról szóló megállapodást („**Megállapodás**”) kötöttek.

- 1.1 The Parties declare that the Seller and ALL IRON RE I HUNGARY Kft. (registered seat: 1074 Budapest, Dohány utca 10; company registration number: 01 09 268611; formerly known as: Tordai és Társai Kft.; "**ALL IRON**") entered into an agreement regarding the settlement of penalties and the establishment of mortgage right on 14 December 2011 ("**Agreement**")

- 1.2 A Felek rögzítik, hogy a Megállapodás tárgyát képező Budapest VII. ker 34508 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megjelölésű, 4.123 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a 1075 Budapest VII. kerület Síp utca 10. (Dohány utca 10.) szám alatt található ingatlan („**Ingatlan**”) tulajdonjogát az ALL IRON átruházta a Jogutód javára. Tekintettel az Ingatlan átruházására, a Megállapodás tekintetében a Jogutód 2024. október 29. napjával („**Jogutódlás Napja**”) az ALL Iron szerződéses pozíciójába lépett.

- 1.2 The Parties declare that the ownership title to the property located at Budapest, District VII<sup>th</sup>, with topographical lot number 34508, designated as a residential building and courtyard, with an area of 4,123 m<sup>2</sup>, situated at 1075 Budapest, District VII, Síp utca 10 (Dohány utca 10.) ("**Property**"), which is the subject of the Agreement, has been transferred by ALL IRON to the Legal Successor. In light of the transfer of the Property, the Agreement was

  
 Budapest Főváros VII. kerület  
 Erzsébetváros Önkormányzata  
 Önkormányzat

  
 Pearl Real Estate Development Kft.  
 Fejlesztő

  
 Dr. Göndöcz Péter  
 Ügyvéd  
 KASZ/36060794

assigned by ALL IRON to the Legal Successor on 29 October 2024 ("Succession Date").

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.3 Tekintettel arra, hogy a Megállapodás alapján az Önkormányzat október és november hónapra vonatkozó számláit az ALL IRON javára állított ki a Megállapodás szerinti kötbérfizetési kötelezettségnek 2024. október 29. napjától 2024. november 30. napjáig terjedően a Jogutód helyett az ALL IRON tett eleget.</p>                          | <p>1.3 Considering that, based on the Agreement, the Municipality issued the invoices for the months of October and November to ALL IRON, the penalty payment obligation stipulated in the Agreement regarding the period from 29 October 2024 to 30 November 2024 was fulfilled by ALL IRON instead of the Legal Successor.</p>                                                                            |
| <p>1.4 Felek rögzítik továbbá, hogy a Jogutód az Ingatlanon ingatlanfejlesztési projektet kíván végrehajtani („Projekt”), melyhez az Eladó közreműködését kérte, a kötbérfizetési kötelezettség felfüggesztése formájában.</p>                                                                                                                     | <p>1.4 The Parties further declare that the Legal Successor intends to carry out a real estate development project on the Property (“Project”), for which the Legal Successor has requested the Seller's assistance in suspending the penalty payment obligation.</p>                                                                                                                                       |
| <p>1.5 A Felek rögzítik, hogy a Jogutód ingatlanfejlesztési Projektjének elősegítése érdekében jelen Módosítás aláírásával egyidejűleg egymással külön dokumentumban településrendezési szerződést kötnek („Településrendezési Szerződés”). Ennek megfelelően a Településrendezési Szerződés rendelkezéseit ismerik és azzal tisztában vannak.</p> | <p>1.5 The Parties hereby record that concurrently with the conclusion of this Amendment, they enter into an urban development agreement in a separate document (“Urban Development Agreement”) in order to facilitate the Legal Successor's real estate development Project. Accordingly, the Parties acknowledge and record that they are aware of the provisions of the Urban Development Agreement.</p> |
| <p>1.6 A jelen Módosításban nagy kezdőbetűvel jelölt kifejezések, ellentétes rendelkezés hiányában a Megállapodásban rögzített jelentéssel bírnak.</p>                                                                                                                                                                                             | <p>1.6 Capitalized terms used, unless otherwise defined within this Amendment, shall have the same meaning as in the Agreement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Jelen pontban rögzítettek alapján a Felek tárgyalásokba bocsátkoztak, melynek eredményeként a Megállapodást a következőképpen kívánják módosítani.

Based on the above, the Parties have entered into negotiations, as a result of which they intend to amend the Agreement as follows.

## 2. Módosítás

## 2. Amendment

- 2.1. Az ALL IRON és a Jogutód megállapodása alapján az Eladó és a Jogutód ezúton rögzíteni kívánják a kötbérfizetési kötelezettség átruházását, valamint Eladó elismeri (i) kötbérfizetési teljesítését 2024. november 30. napjáig ALL Iron által Jogutód nevében, valamint (ii) 2025. január 31. napjáig történő teljesítését Jogutód által. Az Eladó ezúton kijelenti, hogy 2025. január 31. napjáig az ALL Iron és a Jogutód Megállapodás alapján fennálló valamennyi kötelezettségüknek eleget tettek.

- 2.1. Based on the agreement reached between ALL IRON and the Legal Successor, the Seller and the Legal Successor hereby wish to document the transfer of the penalty payment obligation, and the Seller acknowledges (i) the fulfillment of all penalty payments of ALL IRON on behalf of the Legal Successor until 30 November 2024, and (ii) the fulfillment of the penalty payment obligation by the Legal Successor until 31 January 2025. The Seller hereby declares that as of 31 January 2025, ALL IRON

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: 36060794

and the Legal Successor have fulfilled all their obligations stipulated in the Agreement.

- 2.2. Felek rögzíteni kívánják továbbá, hogy a Jogutód Megállapodás alapján fennálló Eladó 2025. február 1. napjától kötbérfizetési kötelezettségét felfüggeszti az Ingatlanon megvalósuló fejlesztési Projekt használatbavételi engedélye iránti kérelem Jogutód által az illetékes építésügyi hatósághoz történő benyújtásáig.
- 2.3. Felek rögzítik, hogy amennyiben Jogutód a Projekt használatbavételi engedélye iránti kérelmét az illetékes építésügyi hatósághoz a Településrendezési Szerződés rendelkezései szerint benyújtja a Megállapodásban foglalt beépítési kötelezettség teljesítettnek tekintendő. Ebben az Eladó a Megállapodásra tekintettel egyéb követeléssel nem élhet Jogutód irányába, a teljesítéssel a Megállapodást minden további jogcselekmény és értesítés nélkül megszűntnek tekintendő.
- 2.4. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Településrendezési Szerződés 5.4 (i)-(v) pontjában előírt feltételek a Jogutód saját felróható magatartása következtében bekövetkeznek, az Eladó jogosulttá válik a Településrendezési Szerződés 5.4 pontjában kikötött kötbér, mint arányos átalány kártérítés összegének követelésére a Településrendezési Szerződésben meghatározott számítási mód szerint és összeghatár figyelembevételével. Ebben az esetben a Megállapodás alapján fizetendő, de jelen Módosítás alapján felfüggesztett kötbér a Településrendezési Szerződés szerinti kötbér megfizetésével teljesítettnek tekintendő, azonban a Jogutód Megállapodás szerinti kötbér fizetési kötelezettsége a feltétel bekövetkezésének napjától folytatódik. A Felek továbbá rögzítik, hogy a Településrendezési Szerződés 5.4 pontja hatodik és hetedik bekezdéseiben (azaz az 5.4 pont utolsó két bekezdésében) meghatározott esetekben a Jogutód Megállapodás szerinti kötbér fizetési kötelezettsége a feltétel bekövetkezésének napjától folytatódik.
- 2.2. The Parties wish to record that from 1 February 2025, the Seller will suspend the Legal Successor's obligation to pay penalties stipulated under the Agreement until the Legal Successor submits an application for an occupancy permit towards the competent building authority with regard to the development Project realized on the Property.
- 2.3. The Parties acknowledge that if the Legal Successor submits an application for the occupancy permit with respect to the Project to the competent building authority in accordance with the provisions of the Urban Development Agreement, the construction obligation set forth in the Agreement shall be deemed fulfilled. In that case, the Seller shall have no further claims against the Legal Successor based on the Agreement, the Agreement shall be considered successfully terminated with the fulfillment without any further notice and/or legal action.
- 2.4. The Parties further record that if the conditions stipulated in Section 5.4 (i)-(v) of the Urban Development Agreement occurs for a reason solely attributable to the Legal Successor, the Seller shall be entitled to the penalty stipulated in Section 5.4 of the Urban Development Agreement as a proportionate average compensation in accordance with the calculation method and up to the maximum amount stipulated in the Urban Development Agreement. In this case the penalty to be payable in accordance with the provisions of the Agreement but suspended in line with this Amendment shall be considered performed with the payment of the penalty stipulated in the Urban Development Agreement. However, the penalty payment obligation of the Legal Successor stipulated in the Agreement shall continue from the date from the occurrence of the above condition. The Parties further acknowledge that the penalty payment obligation of the Legal Successor stipulated in the Agreement shall continue from the date when the conditions stipulated in the sixth and seventh paragraph of Section 5.4 (last two

Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

Dr. Gombóczi Péter  
Ügyvéd  
KASZ/36060794

paragraph of Section 5.4) of the Urban Development has been occurred.

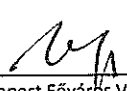
### 3. Vegyes rendelkezések

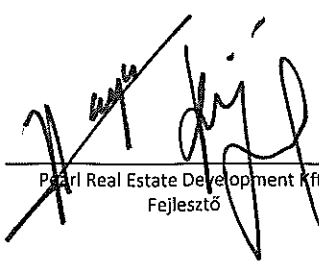
- 3.1. A Megállapodás azon rendelkezései, amelyeket a jelen Módosítás nem érint, változatlan tartalommal maradnak hatályban. A jelen Módosításban rögzített rendelkezéseket a Megállapodással összhangban kell értelmezni.
- 3.2. A jelen Módosítás Magyarország jogszabályai szerint értelmezendő. A Felek alávetik magukat Magyarország bíróságainak, valamint az onnan fellebbezhető bíróságok nem kizárólagos illetékességének minden, a jelen Módosítás tárgyával kapcsolatos vagy abból eredő eljárás tekintetében.
- 3.3. A jelen Módosítás magyar és angol nyelven készült. Vita esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.
- 3.4. A Felek a jelen Módosítást négy példányban írják alá, annak alaposan áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal teljes mértékben megfelelőt.

### 3. Miscellaneous provisions

- 3.1. All provisions of the Agreement not affected by this Amendment shall remain in full force with unchanged content. The provisions stipulated in this Amendment shall be interpreted in accordance with the Agreement.
- 3.2. This Amendment shall be governed by and construed in accordance with the laws of Hungary. Each Party submits to the non-exclusive jurisdiction of the courts of Hungary and courts of appeal from them, in respect of any proceedings arising out of or in connection with the subject matter of this Amendment.
- 3.3. This Amendment has been prepared in Hungarian and English languages. In case of any discrepancies, the Hungarian version shall prevail.
- 3.4. The Parties shall sign this Amendment in four copies following perusal and interpretation, in approval as one being in full compliance with their intention

\*\*\* Oldal vége, aláírások a következő oldalon. /End of page, signatures on the following page. \*\*\*

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Önkormányzat

  
Pearl Real Estate Development Kft.  
Fejlesztő

  
Dr. Göndöcz Péter  
Ügyvéd  
KASZ: B6060794

Deloitte Legal Gondozó és Társai Ügyvédi Iroda  
1023 Budapest, Dózsa György út 84/C  
Deloitte Legal Gondozó és Társai Ügyvédi Iroda  
1023 Budapest, Dózsa György út 84/C

Deloitte Legal Gondozó és Társai Ügyvédi Iroda  
1023 Budapest, Dózsa György út 84/C  
Deloitte Legal Gondozó és Társai Ügyvédi Iroda  
1023 Budapest, Dózsa György út 84/C

Deloitte Legal Gondozó és Társai Ügyvédi Iroda  
1023 Budapest, Dózsa György út 84/C