

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „Szerződés”)

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviseli: Dr. László Imre polgármester, KSH szám: 15735746-8411-321-01, adószáma: 15735746-2-43) (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”) *másrészről*

Lake Greens Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 121-127., cégjegyzékszám: 01-09-381766, adószám: 29167155-2-41, statisztikai számjel: 29167155-4120-113-01., adószáma: 29167155-2-41., képviseli: Laurent Collier és Borbély Zoltán Attila ügyvezetők) (a továbbiakban: „**Beruházó**”)

az Önkormányzat és a Beruházó a továbbiakban együttesen: „**Felek**” vagy „**Szerződő Felek**” között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek szerint:

1. Tulajdonviszonyok, jogszabályi háttér

1.1. Beruházó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik a Budapest, XI. kerület alábbi helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok: 314/11, 314/12, 314/16, 314/17, 314/18, 314/19, 314/72, 314/73, 314/74, 314/75, 314/76, 314/77, 314/78, 314/80, 314/81, 314/82, 314/83, 314/84, 314/85, 314/86, 314/88, 314/89, 314/90, 314/91, 314/92, 314/95, 314/96, 314/97, 314/99, 314/100, 314/101, 314/102, 314/103, 314/107, 314/108, 314/110, 314/111, 314/113, 314/114, 314/116, 314/117, 314/119, 314/120, 314/122, 314/123, 314/126, 314/127, 314/129, 314/130, 314/158, 314/159 (együttesen: „**Ingatlanok**”), melyek közül a jelen Szerződés értelmében:

1.1.1. tóparti ingatlanok: a 314/107, 314/108, 314/110, 314/111, 314/113, 314/114, 314/116, 314/117, 314/119, 314/120, 314/122, 314/123, 314/126, 314/127, 314/129, 314/130 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok (együttesen: „**Tóparti Ingatlanok**”), és

1.1.2. keleti ingatlanok: a 314/11, 314/12, 314/14, 314/16, 314/17, 314/18 és 314/19 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok (együttesen: „**Keleti Ingatlanok**”).

Az **Ingatlanok** alatt értendő a jövőben bármely, a jelen 1.1. pontban felsorolt Ingatlanokból telekalakítás folytán létrejövő ingatlan.

1.2. Beruházó az Ingatlanokon túlnyomórészt lakóépület jellegű fejlesztést kíván több ütemben megvalósítani a Beruházó belátása szerinti ütemterv alapján (a továbbiakban: „**Beruházás**”). A beruházási terület magában foglalja a Budapest XI. kerület Partfutó utca – Tóváros utca – Balatoni út – Hosszúréti patak által körülhatárolt területet („**Beruházási Terület**”).



- 1.3. Felek a jelen Szerződést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§-ában meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében kötik.
- 1.4. A Beruházó jelen Szerződés céljára telepítési tanulmánytervet nyújt be az Önkormányzathoz, mely a jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képezi.
- 1.5. A jelen Szerződés megkötésének időpontjában az Ingatlanok vonatkozásában hatályos helyi építési szabályzat a 22/2002 (VIII.8.) XI.ÖK sz. rendelet a Budapest XI. kerület, Balatoni út - villamosvonal - 368/1 hrsz. közterület - MÁV vasútvonal által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról ("KSZT"). A hatályos KSZT szerint az Ingatlanokra vonatkozó IZ-XI/L1 övezetben a szintterületi mutató nem haladhatja meg az $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értéket.
- 1.6. Az Önkormányzat Képviselő Testülete várhatóan 2021. őszi képviselő-testületi ülésén fogja megtárgyalni a Kerületi Építési Szabályzat („KÉSZ”) elfogadását, melyben előreláthatóan sor kerül különösen az Ingatlanok tekintetében alkalmazandó szintterületi mutató csökkentésére $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékig, valamint a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének csökkentésére 7,5 méter értékig.
- 1.7. Beruházó az 1.5 pontban foglalt jelenlegi szabályozás szerint korábban építési engedélyt szerzett („Építési Engedély”), mellyel az Önkormányzattal történt előzetes egyeztetések alapján nem kívánt élni, egyetértve az Önkormányzat törekvésével, melynek célja a zöldövezeti jelleg erősítése és a lazább, levegősebb beépítés, ezért a jelenleg érvényes $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutatót nem kívánja kihasználni.

2. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

- 2.1. Önkormányzat kötelezettséget vállal a mindenkor alkalmazandó jogszabályokkal összhangban arra, hogy a KÉSZ 1.6. pont szerinti elfogadásának a Képviselő Testülethez történő előterjesztésére csak a Beruházónak a jelen Szerződés 3.1. pontjában foglalt új építési engedély iránti kérelmének benyújtását (melyet a Beruházó várhatóan legkésőbb 2021. november 30-ig teljesít) követően kerül sor.
- 2.2. Önkormányzat vállalja továbbá, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a KÉSZ 2.1. pont szerinti elfogadásáig változtatási-, illetve építési tilalom nem kerül elrendelésre.
- 2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházást támogatja és a jelen pontban foglalt együttműködés keretében törekszik arra, hogy a Beruházással ellentétes vagy azt hátrányosan befolyásoló vagy ellehetetlenítő intézkedést nem tesz.
- 2.4. Amennyiben a KÉSZ bármely oknál fogva 2021. november 30. napját megelőzően hatályba lép, vagy a vonatkozó építési szabályok a Beruházóra nézve kedvezőtlenül módosulnak, úgy a jelen Szerződéstől a Beruházó egyoldalú nyilatkozattal elállhat.

  2 

3. Beruházó kötelezettségvállalásai

3.1. Felek rögzítik és elfogadják, hogy Beruházónak a Beruházás tekintetében saját ütemterve szerint a 2.1. pont szerinti KÉSZ hatályba lépését megelőzően szükséges új építési engedély iránti kérelmet benyújtania egyes lakóépületek megépítése tárgyában. Az Önkormányzat 2. pontban foglalt kötelezettségvállalásaira tekintettel Beruházó vállalja, hogy a KÉSZ hatályba lépését megelőző időszakban a meglévő Építési Engedélyben foglaltaktól eltérően, alacsonyabb szintterületi mutató megvalósításával, új építési engedély iránti kérelmet fog előterjeszteni azzal, hogy

- (i) az Ingatlanok vonatkozásában az elért szintterületi mutató nem haladja meg átlagosan az $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értéket oly módon, hogy a Tóparti Ingatlanok irányában a Beruházás szintterületi mutatója csökkenő intenzitású lesz, továbbá
- (ii) a Beruházás nem több mint 900 db lakás megépítését foglalja magában.

Felek tájékoztatásul rögzítik, hogy az Ingatlanok területére vonatkozó, jelenleg irányadó szabályozási környezet (azaz OTÉK2012, BVKSZ) szerint magasabb szintterületi mutató irányadó, míg a jelen pontban rögzített $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutató érték a jelenleg érvényes és hatályos OTÉK szerinti számítási módszer alapulvételével került meghatározásra.

3.2. A teljes Beruházás keretében a Beruházó vállalja, hogy lakásonként átlagosan 1,3 db parkolóhelyet, azaz 1170 db parkolóhelyet biztosít telken belül, Beruházó törekvése szerint elsősorban mélygarázsban az épületek alatt, valamint felszíni parkolóknál. Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a Beruházás keretében felépülő lakóparkkal kapcsolatban alapvető vásárlói elvárás, hogy a lakókhöz érkező vendégek is el tudják helyezni parkoló autóikat, a lakóingatlanfejlesztés megvalósítása, illetve az Ingatlanok Beruházó általi értékesíthetősége szempontjából szükséges többletparkolók kialakítása. Önkormányzat biztosítja a Beruházó által tervezett, az Önkormányzattal egyeztetett és engedélyezett helyszíneken és kialakítással további 183 db felszíni parkolóhely elhelyezésének lehetőségét a Beruházási Területen, melyek tekintetében Beruházó vállalja a parkolóhelyek kialakítását (útburkolat kiépítését, vízelvezetést, útburkolat festés és kitérítés stb.) saját költségén. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy ezen, a Beruházó által önkormányzati tulajdonú területen létesített 183 db felszíni parkolóhely elhelyezkedése okán elsődlegesen a Beruházással érintett lakók igényeit szolgálja ki, azonban kizárólagos használatára nem jogosítja fel Beruházót. Szem előtt tartva a Felek azon közös törekvését, hogy a Beruházási Területeken található közterületi parkolást minimalizálják, Beruházó vállalja továbbá, hogy a Beruházás keretében értékesített lakások száma - az értékesítés folyamatában végig - lényegesen, azaz legfeljebb 10 % eltéréssel nem haladhatja meg a mélygarázsokban értékesített parkolóhelyek számát.

3.3. Felek rögzítik, hogy a Beruházónak nem feladata új felüljáró megépítése vagy az ahhoz történő hozzájárulás, vállalja azonban az érintett szervekkel az egyeztetést az erre irányuló előkészítési munkákban.

3.4. Beruházó az Önkormányzat 2. pontban foglalt kötelezettségvállalásaira tekintettel és a Beruházás megvalósíthatósága céljából – különös tekintettel arra, hogy a Beruházással elérni kívánt modern lakópark felé a vevők által támasztott alapvető követelménynek minősül, hogy az meghatározott többletfunkciókkal rendelkezzen – az Ingatlanokkal közvetlen kapcsolódó közterületek és a Beruházáson belül megvalósuló közterületi fejlesztések érdekében vállalja a Beruházás ütemezésével összhangban az alábbiakat megvalósítását („**Közcélú Beruházások**”):

3.4.1. az alábbi funkciókra alkalmas területek kiépítése az Önkormányzat által biztosított közterületen vagy az Önkormányzat saját tulajdonú területén:

- 3.4.1.1. több-korosztályos játszótér, fitness park rekreációs sporteszközökkel
- 3.4.1.2. kutyafuttató
- 3.4.1.3. pihenő park
- 3.4.1.4. a tó körüljárhatóságát biztosító gyalogos sétány-futó körút (részben közterületen, részben a későbbiekben a Beruházó által készítendő kiviteli tervek szerint a Beruházó tulajdonában Ingatlanokon közhasználat céljára megnyitva).

Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával elvi hozzájárulását adja a fenti, közterületen vagy az Önkormányzat saját tulajdonú ingatlanán történő Közcélú Beruházások megvalósításához azzal, hogy az egyes Közcélú Beruházások vonatkozásában a konkrét engedélyezési, illetve kiviteli tevek alapján tudja majd az illetékes döntéshozó szerve elé történő előterjesztéssel a tulajdonosi hozzájárulást megadni. Amennyiben a döntéshozó szerv a tulajdonosi hozzájárulását vagy engedélyét indokolatlanul megtagadja vagy annak kiadását a jelen Szerződésben foglalt feltételektől lényegesen eltérő feltételtől teszi függővé, az az Önkormányzat szerződésszegésének minősül és a Beruházó mentesül a vonatkozó kötelezettségeinek teljesítése alól.

3.4.2. A Tóváros lakóprojekt fejlesztése kapcsán az alábbi funkciókra alkalmas helyiségek vagy épületek biztosítása bárhol a Beruházási Területen, a félreértések elkerülése végett azzal, hogy jelen kötelezettségvállalás nem tartalmazza az adott funkciónak megfelelő felszerelések és berendezések kiépítését, valamint a helyiségek üzemeltetését:

- 3.4.2.1. felnőtt és gyermek háziorvosi rendelő számára alkalmas helyiségcsoport biztosítása a Beruházási Területen 200 m² területen, mely legkésőbb a Beruházás második ütemében kerül az Önkormányzatnak átadásra kulcsra kész állapotban (a félreértések elkerülése végett a mobil orvostechnikai berendezések, bútorok, felszerelések és eszközök nélkül), amely legkésőbb a Beruházás második ütemében kerül biztosításra kulcsrakész állapotban,
- 3.4.2.2. gyermekek napközbeni ellátását biztosító piaci alapú magánintézmény üzemeltetésére alkalmas helyiségcsoport piaci igényektől függően legfeljebb 50 férőhellyel (amely az aktuális igényfelmérés függvényében max 10 férőhellyel lehet kevesebb), amely legkésőbb a Beruházás második ütemében kerül biztosításra kulcsrakész állapotban.

- 3.5. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.4.2.1. pontban jelölt orvosi rendelő elhelyezésére alkalmas helyiségsoportot, az azt magában foglaló épület használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésének időpontjában egészségügyi közfeladat ellátása céljára, ellenérték nélkül az Önkormányzat tulajdonába adja.
- 3.6. A Beruházás tekintetében alapvető fontosságú, az elérhető értékesítési árat jelentős mértékben befolyásoló követelmény a Beruházási Területen a megfelelő infrastruktúra kialakítása, a Beruházási Terület megközelíthetőségének biztosítása, alkalmassá tétele a megnövekedett autós forgalom kezelésére, valamint a környék vonzóbbá tétele. Erre tekintettel, a Beruházás megvalósíthatósága érdekében Beruházó vállalja saját költségére a Beruházással érintett Ingatlanokkal összefüggő, illetve azok mentén elhelyezkedő utak tekintetében az alábbi közszolgáltatások megvalósítását:
- 3.6.1. közterület közvilágítás
 - 3.6.2. közművek megépítése, cseréje, felújítása vonatkozó tervek szerint: víz, csatorna, gáz, elektromos áram
 - 3.6.3. útépítés, járdaépítés, az érintett utcák burkolatának felújítása Partfutó utca, Kislilik utca, Billegető utca, Bodorka utca, Ásólúd utca, Kanalaszgém utca, Kékperje utca, valamint a Tóváros útnak és Kánai útnak a Beruházással érintett területén, biciklis út, valamint az út részét képező zöldsávok építésével utcabútorok
 - 3.6.4. közterület fásítás (növényzet (fák és cserjék) telepítése).

Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával beleegyezését adja a fenti, közterületen történő beruházások terveinek elkészítéséhez, valamint vállalja, hogy a beruházások engedélyezését támogatja. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szükséges tulajdonosi nyilatkozatok, valamint közútkezelői hozzájárulás kiadása érdekében az előre egyeztetett és közösen véglegesített tervek benyújtását követően a soron következő ülésre az illetékes döntéshozó szerve jóváhagyásra beterjeszti, és az elkészült, illetve üzembehelyezett beruházásokat átveszi. Bármely esetben amennyiben a döntéshozó szerv a tulajdonosi hozzájárulását, jóváhagyását vagy engedélyét indokolatlanul megtagadja vagy annak kiadását a jelen Szerződésben foglalt feltételektől lényegesen eltérő feltételtől teszi függővé, az az Önkormányzat szerződésszegésének minősül és a Beruházó mentesül a vonatkozó kötelezettségeinek teljesítése alól.

A jelen pontban meghatározott közszolgáltatások legfeljebb a Balatoni út és Kánai út csomópont átalakítását foglalják magukban települési tanulmányterv szerint. Önkormányzat támogatja a belső forgalmi rend átalakítását és a Kánai út csökkentett forgalmú rendjének átalakítását. Az erre vonatkozóan elkészült terveket jóváhagyásra, a szükséges tulajdonosi hozzájárulások megadására az illetékes döntéshozó szerve elé terjeszti.

- 3.7. A Közcélú Beruházások ütemezése a Beruházásnak a Beruházó által saját belátása szerint meghatározott ütemterve szerinti, melynek indikatív ütemezése a jelen Szerződés 2. mellékletét képezi. Az Önkormányzat nem jogosult a jelen Szerződésben foglalt Közcélú Beruházások és egyéb előírások teljesítésén felül további hozzájárulás vagy bármely egyéb költségtérítés követelésére illetve a Közcélú Beruházások megvalósítását követelni a Beruházások kapcsolódó ütemének a befejezése előtt.

Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás megvalósításához szükséges azon Közcélú Beruházásokat, amelyeket a Beruházó a jelen Szerződés alapján az Önkormányzat tulajdonában álló területeken, saját költségén valósít meg, a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésének vagy a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás lezárultán az időpontjában térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába és üzemeltetésébe kerülnek, az Önkormányzat vállalja azok átvételét. A Beruházás keretében létrehozott létesítmények a Beruházó általi adóköteles hasznosításához szükséges mértékre korlátozódnak, azok szabályozási előírás, illetve bérlői/vevői igények alapján kerülnek kialakításra.

Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás megvalósításához a jelen 3. pontban felsorolt Közcélú Beruházások szükségesek, azokat kizárólag a saját ingatlanain tervezett Beruházása megvalósításának, illetve hasznosításának az elősegítésére, saját beruházása részeként hajtja végre és a jelen Szerződés szerint megvalósítandó, az Önkormányzat részére ingyenes eszközátadás keretében átadandó fejlesztések átadására kizárólag a Beruházások megvalósításának, használhatóságának és értékesíthetőségének az elősegítése érdekében kerül sor és a Beruházónak nincs az Önkormányzat irányában ajándékozási vagy adományozási szándéka.

3.8. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás fő vonzerejét, annak központi elemét a Kána-tó képezi. Erre tekintettel a Kána-tó revitalizációja elengedhetetlen érdeke a Beruházónak. Azon túl, hogy a rendezett környezet kialakítása jelentősen növeli az ingatlanok értékesítésével /bérbeadásával elérhető hasznot, a Beruházás szempontjából a tó jellegadó minőségére tekintettel, a kapcsolódó munkálatok, fejlesztések nélkül nem tud megvalósulni a Tóváros projekt. Beruházó a fenti célok és a Beruházások értékesíthetőségének és értékének a javítása érdekében a projekt jogerős építési engedélyeinek megszerzése után vállalja, hogy együttműködik az Önkormányzat által megbízott tervezővel a Kána tó revitalizációjának elkészítéséhez szükséges tervek műszaki tartalmának meghatározásában, amelynek célja a tó hosszú távú fenntartható üzemeltetésének biztosítása. Felek rögzítik, hogy a közösen egyeztetett és jóváhagyott tervek kerülnek benyújtásra engedélyeztetésre az érintett hatóság felé. Ezzel kapcsolatban elvégzendő munkálatok:

- 3.8.1. meder kotrása, feliszapodás megszüntetése,
- 3.8.2. iszap kezelése, annak elszállítása,
- 3.8.3. mindhárom tónál a bukógáták átépítése, hogy az egyes tavak leereszthetők legyenek, illetve az érkező hordalék tovább vezethető legyen,
- 3.8.4. hordalék tovább vezetését biztosító műtárgyak kiépítése,
- 3.8.5. vízpótlást biztosító kutak megépítése,
- 3.8.6. a közüzemi szolgáltatóval egyeztetés szükséges az eseti hígító víz biztosításának lehetőségéről,
- 3.8.7. minden egyéb, az elkészítendő kiviteli tervekben, valamint létesítési engedélyben előírt munka elvégzése.

A Beruházó vállalja, hogy a fenti feladatokra az Önkormányzat által előkészített és közösen, szakértők bevonásával egyeztetett tervek kivitelezésére lefolytatja a kivitelezők kiválasztására irányuló eljárásokat és ajánlatokat szerez be. A Felek az ajánlatok kiértékelését követően szükség esetén közösen módosítják a kiviteli terveket és a munkálatok terjedelmét annak érdekében, hogy a feladatok kivitelezése az elérhető forrásokra tekintettel költséghatékony módon valósuljon meg.

Annak érdekében, hogy a Beruházás során épülő lakások vevői a Beruházásban épülő lakások környezetét vonzóbbnak találják és így a lakásokat magasabb értéken lehessen értékesíteni, Beruházó az elfogadott kiviteli terv és ajánlat alapján vállalja a kivitelezés megrendelését és lebonyolítását saját költségére legfeljebb 1.350.000,- euró (azaz egymillió-háromszázötvenezer euró) értékű összberuházás erejéig. Az egyértelműség kedvéért Felek rögzítik, hogy amennyiben az itt foglalt keretösszeget meghaladó értékű beruházás szükséges a tó megfelelő szintű revitalizációja érdekében, annak költségeit az Önkormányzat viseli és a Beruházó az eredeti keretösszegezen felüli munkálatok elvégzésére nem köteles. A jelen szakaszban meghatározott összegek abban az esetben foglalják magukban a mindenkor ÁFA összegét, amennyiben a mindenkor alkalmazandó, vonatkozó jogszabályok szerint a tóval kapcsolatos beruházások tekintetében az ÁFA levonásba helyezése a Beruházó részére nem lehetséges vagy vissza nem igényelhető fizetendő ÁFA keletkezik.

Beruházó a jogerős létesítési engedély kiadását követően 2 (két) éven belül köteles a tó revitalizációs munkálatait elvégeztetni.

Beruházó a kivitelezés lezárását követően a tó átadás-átvételével egyidejűleg az Önkormányzatra engedményezi a kivitelezési szerződések alapján fennálló kivitelezői jótállási és szavatossági jogokat és azok esetleges biztosítékait, melyek alapján az Önkormányzat a munkálatokkal kapcsolatosan kizárólag a kivitelezők felé támaszthat igényt és a Beruházó a fenti jogátruházáson felül semmilyen felelősséggel nem tartozik az elvégzett munkálatokért. Önkormányzat vállalja a vízjogi üzemeltetési engedély megszerzését, amelynek eredményes megszerzése érdekében a Beruházó és az általa megbízott kivitelezők kötelesek a kivitelezéssel összefüggő szükséges iratokat, nyilatkozatokat átadni, továbbá mindenben együttműködni.

Felek külön megállapodást kötnek a tónak a Beruházó általi (pl. szabadidős-rekreációs szolgáltatás útján történő) hasznosítása tárgyában.

Felek megegyeznek abban, hogy Beruházó jelen pontban foglalt költségvállalásának részletes feltételeiről, az elvégzendő munkálatok konkrét műszaki tartalmáról a kiviteli tervek és létesítési engedély birtokában a későbbiekben külön megállapodást kötnek, tekintettel az esetlegesen felmerülő külső támogatási források bevonására is.

4. A Szerződés megszűnése

- 4.1. Felek megállapodásuk szerint a rendes felmondás jogát kizárják.
- 4.2. Valamely Fél szerződésszegésének minősül, ha a jelen Szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét neki felróhatóan nem vagy késedelmesen, illetve nem szerződésszerűen teljesíti és a szerződésszegést a másik Fél írásbeli felszólítására 30 (harminc) napos póthatáridő alatt sem orvosolja. Amennyiben a szerződésszegés – az adott határidőben - nem orvosolható, a nem szerződésszegő Fél jogosult a jelen Szerződést a szerződésszegő Félhez címzett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondani.

- 4.3. Amennyiben a jelen Beruházás illetve a Beruházási tekintetében alkalmazandó jogszabályok, illetve azok módosítása a Beruházónak a KÉSZ módosításban foglalt lehetőségeit megghiúsítja vagy korlátozza, a Beruházó jogosult érdekmúlás miatt a jelen Szerződéstől teljes egészben, vagy csak egyes vállalások tekintetében részlegesen elállni és a Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését megtagadni, továbbá az Önkormányzat köteles a Beruházó részére a Beruházás adott részének megghiúsulásáig teljesített részek ésszerű és megfelelően igazolt költségét megtéríteni.

5. További jognyilatkozatok

- 5.1. Az Étv. 30/A. § (5) alapján a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. Felek megállapodnak, hogy a településrendezési kötelezettség ténye a jelen Szerződés megkötésekor a Beruházó tulajdonában álló az 1.1. pontban foglalt valamennyi Ingatlanokra – kivéve a 314/80, 314/81, 314/82, 314/83, 314/84, 314/85, 314/86, 314/107, 314/108 és 314/110, 314/111 hrsz.-ú ingatlanokat, melyek tekintetében a településrendezési kötelezettség ténye nem kerül feljegyzésre –, illetve azokból telekalakítás során a jövőben kialakított valamennyi ingatlanokra kerül feljegyzésre. A Beruházó, mint az 1.1. pontban foglalt Ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban 314/11, 314/12, 314/16, 314/17, 314/18, 314/19, 314/72, 314/73, 314/74, 314/75, 314/76, 314/77, 314/78, 314/88, 314/89, 314/90, 314/91, 314/92, 314/95, 314/96, 314/97, 314/99, 314/100, 314/101, 314/102, 314/103, 314/113, 314/114, 314/116, 314/117, 314/119, 314/120, 314/122, 314/123, 314/126, 314/127, 314/129, 314/130, 314/158, 314/159 hrsz. alatt felvett ingatlanokra, valamint ezen ingatlanokból telekalakítási eljárás során a jövőben kialakuló Ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 17. § (1) bekezdésének 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség tényének Önkormányzat javára történő feljegyzéséhez, és ennek érdekében az Étv. 30/A. § (4) bekezdése alapján az Önkormányzat jegyzője a jelen Szerződés szerinti településrendezési kötelezettség - a Szerződés 3. pontjában vállalt kötelezettség teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás - tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében megkereséssel éljen. Beruházó ezen nyilatkozata az Inytv. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.
- 5.2. A 2. számú mellékletben jelölt ütemezés szerint az adott beruházás mindkét fél által igazolt módon (teljesülési jegyzőkönyv) történt teljesítését követően 15 (tizenöt) munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője köteles megkeresni az ingatlanügyi hatóságot a 2. számú mellékletben az adott beruházáshoz rendelt (következő) ütemben elkészült lakásokkal érintett Ingatlanok tekintetében a feljegyzett tény törlése érdekében, mely Ingatlanok pontos megjelölését a Beruházó határozza meg.
- 5.3. Beruházó vállalja, hogy amennyiben bármely a jelen szerződéssel érintett ingatlan tulajdonjogát az adott ingatlant érintő kötelezettségvállalás teljesítését megelőzően elidegeníti, jelen Szerződés fennállásáról az új tulajdonost írásban, igazolható módon értesítik, azzal, hogy az elidegenítésre vonatkozó megállapodásnak ki kell terjednie arra, hogy a jelen Szerződésben rögzített kötelezettségek az ingatlan(ok) új tulajdonosát fogják terhelni és az új tulajdonos a jelen Szerződésben a Beruházó helyébe lép, amely Ptk. szerinti szerződés átruházáshoz az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával

előzetesen hozzájárul és a szerződés átruházásról a Beruházó az Önkormányzatot értesíti.

6. Kapcsolattartás

- 6.1. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés, ajánlott levél formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy az a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

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

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Név: [•] Bodó Csaba Osztályvezető Tel. Rendezői és Tel. Képi Oszt.

Kézbesítési cím: [•] 1113 Budapest, Zombolyai u. k. V. EKH.

Telefon: [•] +36-1 1572-4553

E-mail: [•] bodo.csaba@ujbuda.hu

Beruházó részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Lake Greens Korlátolt Felelősségű Társaság

Név: Borbély Zoltán

Cím: 1138 Budapest, Váci út 121-127.

Telefon: + 36 1 785 52 08

E-mail: borbely@atenor.eu

- 6.2. A fenti értesítési címét bármely Fél a másik Félhez a jelen 6. pont előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

7. Záró rendelkezések

- 7.1. Jelen Szerződésre a magyar jogot kell alkalmazni.
- 7.2. Jelen Szerződés kizárólag írásban, valamennyi Szerződő Fél hozzájárulásával módosítható. A jelen Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak valamennyi Szerződő Fél egyetértésével lehet eltérni.
- 7.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt teletettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 7.4. Felek kötelezettséget vállalnak jelen szerződés 30 napon belüli ügyleti közjegyzői okiratba foglalására, amelynek költségeit egyenlő arányban viselik.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv
2. sz. melléklet: Településrendezési szerződés ténye feljegyzésével érintett ingatlanok és indikatív ütemterv



Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, gondos tanulmányozás és értelmezés után, saját kezűleg és helyben hagyólag aláírásukkal látják el.

Budapest, 2021 **2021 DEC 09**

.....
**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzat**
képviseli: **Dr. László Imre**
polgármester

Budapest, 2021.

.....
.....

Lake Greens Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli:
Laurent Collier és Borbély Zoltán Attila

Ellenjegyezte:

Budapest, 2021

2021 DEC 06

.....
jegyző

.....
pénzügyi ellenjegyző

2021 DEC 07

1. sz. melléklet

Telepítési tanulmányterv





11



2. sz. melléklet

**Településrendezési szerződés ténye feljegyzésének törlésével érintett ingatlanok
indikatív ütemterve**

Beruházás ütem / Lakásszám	Közcélú Beruházás időzítése
Első ütem / 175 db lakás	Településrendezési szerződés ténye nem kerül feljegyzésre
Második ütem / 200 db lakás	Első ütemben teljesítendő Közcélú Beruházások: <ul style="list-style-type: none"> - első ütem által érintett közterületek fásítása, járda kilakítása, közterület közvilágítás, közművek megépítése, cseréje, felújítása vonatkozó tervek szerint: víz, csatorna, gáz, elektromos áram
Harmadik ütem / 250 db lakás	Második ütemben teljesítendő Közcélú Beruházások: <ul style="list-style-type: none"> - Második ütem által érintett közterületek fásítása, járda kilakítása, közterület közvilágítás, közművek megépítése, cseréje, felújítása vonatkozó tervek szerint: víz, csatorna, gáz, elektromos áram - több-korosztályos játszótér, fitness park rekreációs sporteszközökkel - kutyafuttató - pihenő park - a tó körüljárhatóságát biztosító gyalogos sétány-futó körút (részben közterületen, részben a későbbiekben a Beruházó által készítendő kiviteli tervek szerint a Beruházó tulajdonában álló Ingatlanokon közhasználat céljára megnyitva) - felnőtt és gyermek háziorvosi rendelő számára alkalmas helyiségcsoport, - gyermekek napközbeni ellátását biztosító piaci alapú magánintézmény üzemeltetésére alkalmas helyiségcsoport.

Negyedik ütem / 225 db lakás	Harmadik ütemben teljesítendő Közcélú Beruházások:
	<ul style="list-style-type: none"> - Harmadik ütem által érintett közterületek fásítása, járda kilakítása, közterület közvilágítás, közművek megépítése, cseréje, felújítása vonatkozó tervek szerint: víz, csatorna, gáz, elektromos áram - tó revitalizációjával kapcsolatos feladatok a 3.8 pont szerint.
-	<p>Negyedik ütemben teljesítendő Közcélú Beruházások:</p> <p style="text-align: center;">-</p>

