

Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhelye: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., KSH szám: 15735746-8411-321-01, adószáma: 15735746-2-43, képviselőjében: dr László Imre polgármester), mint Önkormányzat – a továbbiakban: **Önkormányzat** -,

másrészről:

Star City Kft (székhelye: 1052 Budapest, Deák F. tér.3., cégjegyzékszám: 01-09-325740, adószáma: 24977674-2-41., képviselőjében: Herdinánd Balázs ügyvezető), mint Beruházó – a továbbiakban: **Beruházó** –

(az Önkormányzat és a Beruházó együttesen a továbbiakban: *Felek*) között, az alábbi feltételek szerint:

1. Előzmények:

- 1.1. Beruházó kizárólagos tulajdonát képezte a Budapest XI. kerület 1696/6 hrsz-tól 1696/14 hrsz-ig tartó, összesen 9 db üres, építési telek, míg az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezte az ezen telkek közvetlen szomszédságában lévő, 1696/5 hrsz-ú, „kivett út” megjelölésű ingatlan. Beruházó a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága határozata alapján 2019.12.18. napján megvásárolta a 1696/5 hrsz-ú, „kivett út” megjelölésű ingatlan, és az így összesen 10 db telek ingatlan telekrendezés keretében összecsatolásra került, és létrejött a **1696/14 hrsz-ú**, 18.147 m² alapterületű, „kivett, beépítetlen terület” művelési ágú telek ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), amelyen a Beruházó jelentős fejlesztéseket kívánt megvalósítani.
- 1.2. Az Önkormányzat építési szabályzatáról rendelkező, 43/2018 (XII.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) szerint az Ingatlan az „Lk-2-XI-13” jelű építési övezetbe tartozik. A Rendelet 2. számú melléklete szerint, az ezen övezet szintterületi mutatói „szmá: 1,0”, és „szmp: 0,5”.
- 1.3. Az Önkormányzat 4/2020 (II.27.) önkormányzati rendelete az Ingatlant is magába foglaló területre - a módosított kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: **KÉSZ**) készítésének időszakára - változtatási tilalmat rendelt el (a továbbiakban: **Változtatási tilalommal érintett terület**).
- 1.4. Felek tárgyaltak a Beruházó fejlesztési terveiről, és az Önkormányzat építési szabályzat módosítási indokairól, és úgy döntöttek, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 30./A § 3. bekezdés a) pontja alapján, fejlesztési megállapodásként megkötik a jelen településrendezési szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**).

A jelen Szerződés 1. számú mellékletét képezi a Beruházó cégkivonata, és a jelen Szerződést aláíró vezető tisztségviselő aláírási mintája.

- 1.5. A jelen Szerződés előkészítéséhez, az ezzel kapcsolatos döntést elősegítő dokumentáció elkészítése érdekében a Beruházó – az Önkormányzat által jóváhagyott - **Korényi és Társai Építész Kft.**-t megbízta, hogy készítsen telepítési tanulmánytervet – a továbbiakban: **Telepítési tanulmányterv** -, amelynek költségeit a Beruházó viseli.

A jelen Szerződés 2. számú mellékletét képezi a Telepítési tanulmányterv másolata.

2. A szerződés célja:

- 2.1. Az Önkormányzat célja, hogy a **Változtatási tilalommal érintett területen** olyan intenzitású beépítés valósuljon meg, amely kisebb környezeti terhelést jelent az érintett térség számára. Az Önkormányzat célja az is, hogy a beruházás megvalósulásának Önkormányzatra háruló következményeiből a Beruházó részt vállaljon.
- 2.2. A Beruházó célja, hogy az Ingatlant hasznosítsa, fejleszthesse, azon 5 db, összesen mintegy 15.340,2 m² alapterületen lakásokat, és mintegy 5.639,55 m² alapterületen gépkocsi parkolókat építsen, és értékesítsen (a továbbiakban: **Ingatlan fejlesztés**).
- 2.3. Felek célja, hogy a Beruházó által tervezett Ingatlan fejlesztés feltételeinek megvalósítása érdekében rögzítsék szándékaikat, a megvalósításhoz kötődő kötelezettségeiket, megvalósítva ezzel a Beruházó és az Önkormányzat településrendezési céljait.
- 2.4. Az Önkormányzat az Étv. 30/A. § (1) bekezdése szerint az egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet a telken beruházni szándékozóval, ezért ennek megfelelően kívánja megkötni a jelen Szerződést.
- 2.5. Felek rögzítik, hogy érdekeik a fenti célok vonatkozásában egyezők, ezért együttműködéssel és kölcsönös támogatással kívánják biztosítani a fenti célok megvalósítását a jelen Szerződés rendelkezései szerint.

3. A szerződés tárgya:

- 3.1. A Beruházó kezdeményezésére, a Telepítési tanulmánytervben lehatárolt területre, a hatályos településrendezési eszközöknek a 2. pontban leírt fejlesztést lehetővé tévő módosítása, és az ehhez szükséges tervdokumentáció elkészítése és a 4.2. pontban írt Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítása.
- 3.2. A Telepítési tanulmányterv alapján a Változtatási tilalommal érintett területre érvényes új általános szintterületi mutató: 0,85, a parkoló szintterületi mutató: 0,5, a lakásonként megépítendő (felszíni és felszín alatti összes) parkolóhelyek száma: 1,6

4. A KÉSZ módosítása:

- 4.1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Telepítési tanulmánytervet részleteiben megismerte, és a környezethez illő minőségi Ingatlan fejlesztést szakmai szempontból, valamint figyelembe véve elsősorban az egész kerület fejlesztési szempontjait, azt megvalósíthatónak, támogatásra alkalmasnak találta, ezért ^(9.46) 300/2009. számú határozatával felhatalmazta a polgármestert jelen szerződés aláírására.
- 4.2. Felek kijelentik, hogy a Telepítési tanulmányterv alapján készítik elő a KÉSZ módosítását a Változtatási tilalommal érintett területre vonatkozóan.
- 4.3. Az Önkormányzat képviselőjében dr László Imre Polgármester vállalja, hogy a Változtatási tilalommal érintett terület vonatkozásában, a 2. pontban meghatározott célú fejlesztésének alapjául szolgáló Telepítési tanulmányterv alapján módosítandót KÉSZ-t a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárásban bonyolítja le és a lehetséges legrövidebb időn belül a képviselő-testület elé terjeszti jóváhagyásra.

- 4.4. Felek megállapodnak, hogy a KÉSZ módosításának 314/2012 (XI.8.) kormányrendelet szerinti véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával - egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán az Ingatlan fejlesztés paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő beruházás igénye merül fel, a Felek jóhiszeműen együttműködnek, és a jelen Szerződést közös akarattal módosítják, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli.
- 4.5. Amennyiben a Beruházó szerződésszerű teljesítésére ellenére az Önkormányzat a Telepítési tanulmányterv anyagát nem építi be a KÉSZ módosításának előterjesztésébe – a jogszabályok szerinti beterjeszthetőség napjától számított 1 hónapon belül nem terjeszti döntésre a képviselő-testület elé – úgy a Beruházó követelheti az indokoltan felmerülő költségeinek megtérítését.

5. A változtatási tilalom megszüntetése:

- 5.1. Önkormányzat vállalja, hogy jelen Szerződést, a Szerződés mellékletét képező Telepítési tanulmánytervet, továbbá a változtatási tilalom feloldására vonatkozó javaslatot a képviselő-testület május 27-én tartandó ülésére előterjeszti. Az előterjesztés feltétele, hogy jelen Szerződés 8.3. pontjában előírt értesítés, a Képviselő-testületi ülés napját 48 órával megelőzően megtörténjen.

6. A településképi vélemény:

- 6.1. Beruházó a változtatási tilalom feloldásáról szóló döntés hatályba lépését követően jogosult a településképi véleményezési eljáráshoz szükséges, a 314/2012 (XI.8.) Kormányrendeletnek, és a 46/2017 (XII.21.) önkormányzati rendeletnek – és a Telepítési tanulmánytervben írtaknak - megfelelő építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére és az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Főépítészeti Igazgatósága részére történő benyújtására. A településképi véleményezési eljárás kezdeményezését megelőzően Beruházó vállalja, hogy a teljeskörűen kidolgozott, településképi véleményezésre alkalmas építészeti-műszaki dokumentáció tekintetében a 46/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelet 23/B. §-a alapján írásos főépítészeti-szakmai konzultációt folytat a Főépítészeti Igazgatósággal. Az eredményes konzultációról kiadott emlékeztetőt követően van mód a településképi véleményezési eljárás kezdeményezésére.

7. A játszótér kialakítása:

- 7.1. Beruházó vállalja, hogy az Ingatlan-fejlesztés keretében, az Ingatlanon legkésőbb a használatbevételei engedély megszerzéséig egy legalább 500 m² alapterületű gyermekjátszóteret (a továbbiakban: Játszóter) alakít ki. Beruházó vállalja, hogy a Játszóter közhasználatra történő átadásával a környékbeliek számára is biztosítja a látogathatóságot.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan fejlesztés befejezését, a társasház alapítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően, az egyes ingatlanok tulajdonosai, mint társasház közösség jogosultak eldönteni, hogy a társasház tulajdonában levő Játszóter közhasználatát milyen mértékben és módon biztosítják kívülálló, harmadik személyek részére.

- 7.2. A Játszóter karbantartása, szükség szerű javítása, tisztántartása az Ingatlanon megépítésre kerülő lakásokat, és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket magába foglaló társasház feladata és költsége lesz, az Önkormányzatot a Játszóter kialakításával és fenntartásával kapcsolatban sem feladat, sem költség nem terheli.

8. A humán infrastruktúra-fejlesztést szolgáló támogatás:

- 8.1. A Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzat részére, humán infrastruktúra-fejlesztést szolgáló támogatásként 50.000.000 Ft-ot, azaz ötvenmillió forintot (a továbbiakban: Támogatási összeg) fizet a jelen Szerződésben írt módon.
- 8.2. A Beruházó a Támogatási összeget az 5.1. pontban jelölt időpontban (a jelen Szerződés 4. számú mellékletét képező ügyvédi letéti szerződés alapján) átutalja a Ruttkai – Marczel – Ruttkai Ügyvédi Iroda (1012 Budapest, Attila út 133., képviseli: dr. Ruttkai Tamás ügyvéd, a továbbiakban: **Letéteményes**) Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10403181-31801072-47360000 számú letéti számlájára).
- 8.3. Letéteményes a Támogatási összeg letéti számláján való jóváírást követő 2 munkanapon belül a 3.9. pontban írt e-mail címekre elküldve, e-mail útján írásban értesíti a Feleket a Támogatási összeg letéti számlán történő jóváírásáról.
- 8.4. Letéteményes a Támogatási összeget azt követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles a letéti számláról az Önkormányzat 11784009-15511001 számú számlájára átutalni, hogy az alábbi feltételek együttesen bekövetkeztek:
- az Önkormányzat a Telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a jelen Szerződés elfogadásáról, és az 1.3. pontban írt változtatási tilalom feloldásáról szóló képviselő-testületi döntést meghozta, továbbá jelen Szerződés hatályba lépett, és erről írásban értesíti a Beruházót és a Letéteményest, és
 - a Beruházó által, a 6. pontban írtaknak megfelelően kezdeményezett településképi véleményezési eljárásban a Polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javasolta, és erről írásban értesíti a Beruházót és a Letéteményest, és
 - az Önkormányzat megadta a Közútkezelői hozzájárulást a Telepítési tanulmánytervben, és a tervdokumentációban feltüntetett közúti behajtók vonatkozásában és erről írásban értesíti a Beruházót és a Letéteményest.
- 8.5. A Támogatási összeg banki utalásainak költsége a Beruházót terheli.
- 8.6. Felek megállapodnak, hogy Letéteményes a Támogatási összeget azt követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles a letéti számláról a Beruházó Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010501-01643377-00100002 számú számlájára visszautalni, hogy az alábbi feltételek bármelyike bekövetkezett:
- az 1.3. pontban írt változtatási tilalom feloldásáról a képviselő-testület nem hozott döntést, vagy az nem lépett hatályba, vagy
 - a Telepítési tanulmányterv maradéktalan elfogadásáról, a jelen Szerződés maradéktalan elfogadásáról a képviselő-testület nem hozott döntést, vagy elutasító döntést hozott, vagy
 - a Polgármester a tervezett építési tevékenységet a településképi véleményezési eljárásban engedélyezésre nem javasolta, vagy
 - az Önkormányzat nem adta meg a Közútkezelői hozzájárulást a Telepítési tanulmánytervben és a tervdokumentációban feltüntetett közúti behajtók vonatkozásában, vagy
 - eltelt 2021. augusztus 31. anélkül, hogy a 8.4. pontban írtak alapján a Támogatási összeg kifizetésének feltételei bekövetkeztek volna.

9. Az építési tevékenység engedélyeztetési eljárása:

- 9.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlan tekintetében a Beruházó által megindítandó építési engedélyezési eljárás során, az engedélyek beszerzése érdekében esetleges szükséges

nyilatkozatokat és cselekményeket megteszi, az engedély megszerzése vonatkozásában a vonatkozó jogszabályok által meghatározott szükséges és lehetséges mértékben segíti a Beruházót.

- 9.2. Amennyiben a KÉSZ-ben meghatározott feltételeknek való megfelelés ellenére az Ingatlannal összefüggő engedélyezési eljárások során a terv szerinti megvalósulás akadályba ütközne, Felek kötelezik magukat, hogy együttműködnek az akadály elhárításában, szükség esetén a jelen szerződést közös akarral módosítják.

10. A titoktartási kötelezettség:

- 10.1. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az együttműködés során tudomásukra jutott minden adatot, információt üzleti titokként kezelnek, azt másra fel nem használják, harmadik személy részére hozzáférhetővé nem teszik. A titoktartási kötelezettség kiterjed a Felek alkalmazottjaira és közreműködőire is.
- 10.2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Infotv.**) figyelembe vételével tud titoktartási kötelezettséget vállalni, e törvény szerint közérdekű adatnak, és közérdekből nyilvános adatnak minősülő adatokra vonatkozóan Önkormányzat titoktartási kötelezettséget nem vállal.
- 10.3. Felek rögzítik, hogy az Infotv. szerint jelen szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért Önkormányzatnak lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - erre irányuló igény alapján - bárki megismerhesse. Egyebekben az üzleti titok megismerésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: **Ptk.**) foglaltak az irányadóak.
- 10.4. Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék ellenőrizheti az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereihez tartozó vagyont érintő szerződéseket a Beruházónál, a Beruházó nevében, vagy képviselőjében eljáró természetes - és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik, illetve amelyek a Szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a Szerződés teljesítésében közreműködőknél. Az ilyen jellegű, és más állami szervezet által végzett vizsgálatok során a Felek kötelesek közreműködni, részt venni a helyszíni szemléken, adatokat, bizonylatokat szolgáltatni a kért formában és határidőre.
- 10.5. Felek rögzítik, hogy a Felek adatkezelésére az Infotv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

11. A Szerződés felmondása:

- 11.1. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződést rendes felmondás útján egyik fél sem jogosult felmondani.
- 11.2. Bármelyik fél súlyos szerződésszegése esetén, a sérelmet szenvedő fél, azonnali hatállyal írásban, a felmondási indok megjelölésével felmondhatja a Szerződést. Felek súlyos kötelezettségszegésnek minősítik különösen:
- a. ha valamelyik fél vállalt feladatait neki felróható okból nem teljesíti és azt a sérelmet szenvedő fél írásbeli felszólítására sem teljesíti, illetve határidős feladatait a kikötött határidőig, vagy ha jogszabály határidőt állapít meg, a jogszabály által meghatározott határidőig neki felróhatóan nem teljesíti,

- b. ha valamelyik fél nem tesz eleget fokozott együttműködési kötelezettségének (különösen, ha a szerződés céljával ellentétesen jár el),
- c. ha valamelyik fél a másik félnek – jelen jogügylettel kapcsolatosan - szándékosan vagy súlyos gondatlansággal kárt okoz.

12. A Szerződés teljesítése biztosításának érdekében tett nyilatkozatok:

- 12.1. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a 8.4. pontban írt feltételek maradéktalanul teljesültek, úgy a Felek együttműködnek abban, hogy az Önkormányzat Jegyzőjének megkeresésére Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya, a Budapest XI. kerület, 1696/14 hrsz.-ú teltek tekintetében - Beruházó által a 7.1. pontban vállalt kötelezettség biztosítása érdekében - a településrendezési kötelezettség tényét, az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse.
- 12.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat a Változtatási tilalommal érintett területre, a 8.4. pontban írt feltételek bekövetkezését követően, az Ingatlan fejlesztéssel kapcsolatos jogerős építési engedély kiadása előtt, ismételten változtatási tilalmat rendel el, úgy az Önkormányzat a 8.1. pontban írt Támogatási összeget, és annak a Beruházó általi letétbe helyezésétől számított (a Ptk-ban meghatározott mértékű) késedelmi kamatát köteles az ismételten elrendelt változtatási tilalomtól számított 8 napon belül visszafizetni a Beruházó részére.
- 12.3. Beruházó kijelenti, hogy amennyiben a 8.4. pontban írt feltételek maradéktalanul teljesülnek, és a Telepítési tanulmánytervnek megfelelően elkészített dokumentáció alapján a Beruházó megkapja a jogerős építési engedélyt, abban az esetben - a Telepítési tanulmányterv és a jelen Szerződés alapján csökkentett beépítési mutatókkal elfogadott KÉSZ okán támasztható -, az Étv. 30. §-ban szabályozott kártalanítási igényéről feltétel nélkül lemond, valamint semmilyen jogcímen kártérítést, és egyéb költségterítést az Önkormányzattól nem igényel.

13. Általános szerződéses rendelkezések:

- 13.1. A jelen Szerződés tartalmazza a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét. A Szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás, amelyet a Felek a Szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A jelen pontban foglalt kikötés a Ptk 6:87 §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
- 13.2. Amennyiben a jelen Szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a Szerződés egyéb részének érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan kikötéssel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a Felek a Szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 13.3. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés teljesítése érdekében, a Beruházó által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
- 13.4. Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen Szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen Szerződés céljainak teljesüléséhez.
- 13.5. Jelen Szerződés hatálya kiterjed a Felek mindenkori jogutódaira. Jogutódnak kell tekinteni a Beruházó esetében a vevőt, vagy a beruházás megvalósítására létrehozott projekt társaságot is.

13.6. Jelen Szerződésre, és az abban nem, vagy nem részletesen szabályozott feltételekre elsősorban a Ptk, vonatkozó rendelkezései és általános szabályai, továbbá az Étv. rendelkezései az irányadóak.

13.7. A jelen Szerződés kizárólag írásban, a Felek közös megegyezése alapján módosítható.

13.8. Felek részéről kijelölt kapcsolattartók (megbízottak):

Önkormányzat:

név: Bódis Csaba mb. igazgató
cím: foepitesz@ujbuda.hu.....
tel.: 061-3724-559.....

Beruházó:

név: Herdinánd Balázs
cím: herdinand.balazs@d23holding.hu
tel.: 0670-33-444-84

13.9. A jelen Szerződés azon a napon lép hatályba, amikor a Telepítési Tanulmányterv és a jelen szerződés a képviselő-testület által elfogadásra került, és felhatalmazták a Polgármestert az aláírásra.

Felek a jelen 7 oldalból és 13.9. pontból álló Szerződést áttanulmányozást és értelmezést követően, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2021.05. napján

Újbuda Budapest XI. kerület Önkormányzata
Dr. László Imre
polgármester 2021 JÚN 16.

Pénzügyi ellenjegyző:

2021.05.

Jogi ellenjegyző:

2021.05.

Star City Kft.
1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3/1.
Adószám: 24977674-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-325740
Bank: 12010501-01-00000002
Budapest, 2021.05.20. napján

Star City Kft
Herdinánd Balázs
ügyvezető