

## PÉNZLETÉTI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

- (A) **BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2., adószám: 15735777-2-42; statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01; törzskönyvi azonosító száma: 735771, pénzforgalmi számla száma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15514004, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, képviseli: Rózsa András polgármester), (a továbbiakban: **"Önkormányzat"** vagy **"Kedvezményezett"**), másrészt a
- (B) **TWIN RESIDENCE KFT.** (cégjegyzékszám: 01-09-383594, adószám: 29214721-2-42, székhely: 1143 Budapest, Zászlós utca 26-28. 5. em. 502., statisztikai számjel: 29214721-6811-113-01, pénzforgalmi számla száma: Magnet Bank Zrt. 17600200-00969013-00200004, nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, képviseli Bognár Bence ügyvezető önálló képviseleti és cégjegyzési joggal) (a továbbiakban: **"Beruházó"** vagy **"Letevő"**) harmadrészt a
- (C) **GRESKOVICS ÜGYVÉDI IRODA** (1118 Budapest, Ménesi út 24., képviseli: dr. Greskovics István ügyvéd, Kamarai azonosító szám: 36060825) mint letéteményes (a továbbiakban: **"Letéteményes"**) között.

(a továbbiakban együttesen: **"Felek"**) között az alulírott napon az alábbiak szerint.

### 1 Előzmények

- 1.1 A Beruházó a Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út 84-86. – Jerney u. 50-56. szám, (Hrsz.: 39936, 39937, 39938, 39939, 39940) alatti, jelenleg összesen 6509 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanok telekalakításával létrejövő területen (a továbbiakban: Fejlesztési terület) 110 lakásos lakóépületet kíván kialakítani 55 m<sup>2</sup>-es átlag lakásterülettel (a továbbiakban: Beruházás), melynek megvalósíthatósága érdekében szükséges a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) módosítása.
- 1.2 A Fejlesztési terület ingatlanjai a ZÉSZ szerint Ln-T/11 jelű nagyvárosias telepszerű lakóterület övezeti besorolásban vannak, ahol 1-1 db szolgálati lakás építhető, valamint a Mogyoródi út szélesítése céljából a ZÉSZ szabályozási vonalat ábrázol, mely a Fejlesztési terület Mogyoródi úttal határos sávját 703 m<sup>2</sup> nagyságban érinti (továbbiakban: „Területrész”). A Beruházó jelen szerződés mellékletét képező telepítési tanulmánytervben (a továbbiakban: tanulmányterv) bemutatott módon kívánja Beruházását megvalósítani.
- 1.3 Felek a Magyar Építészetről szóló 2023 évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §, valamint Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban VJR) szerint:
- (i) egyrészt megkötik a jelen pénzügyi szerződést (továbbiakban: „Pénzügyi Szerződés”),
  - (ii) másrészt településrendezési szerződést (továbbiakban: „TRSZ”) kötnek,
  - (iii) harmadrészt telekalakítási megállapodás és ingyenes tulajdonbaadási megállapodást kötnek majd, a Fejlesztési terület Mogyoródi úttal határos sávját 703 m<sup>2</sup> nagyságban érintő Területrész vonatkozásában.

## 2 Pénzletési megállapodás a beruházói kötelezettség 1. (egyszeri támogatás) vonatkozásában

- 2.1 A TRSZ-re figyelemmel a Felek megállapodnak, hogy a Beruházó, mint Letevő a TRSZ III.4. pontjában meghatározott **120.000.000,- Ft** (azaz egyszázhuszmillió forint) összeget ügyvédi letétbe helyezi a Letéteményes UniCredit Bank Hungary Zrt-nél vezetett 10918001-00000048-53200039 HUF „Bizalmi Őrzés Számla” megjelölésű ügyvédi letéti számlájára (a továbbiakban: **”Letéti Számla”**) történő banki átutalással (a továbbiakban: **”Egyszeri Támogatás Letét”**).
- 2.2 A Beruházó az **Egyszeri Támogatás Letét** Letéti Számlára történő teljesítésre a Pénzletési Szerződés és a TRSZ szerződés elfogadásáról szóló képviselőtestületi döntéstől számított 30 napon belül köteles.
- 2.3 Letéteményes a letétbe érkezett **Egyszeri Támogatás Letétről** 3 (három) munkanapon belül letéti igazolást állít ki az Önkormányzat részére. A letéti igazolás átadása a Pénzletési Szerződés és a TRSZ szerződés Önkormányzat részéről történő aláírásának a feltétele.
- 2.4 Az **Egyszeri Támogatás Letét** kiadása az Önkormányzat részére oly módon történik, hogy amikor az Önkormányzat megküldi a TRSZ II.2. pont szerinti ZÉSZ módosítás Képviselő-testületi elfogadásáról szóló jegyzőkönyvet a Letéteményes ügyvéd részére, úgy a Letéteményes köteles a 120.000.000 - Ft letétet a jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül kiadni az Önkormányzat részére a fejrész A) pontjában megjelölt pénzforgalmi számlára történő átutalással.
- 2.5 Az **Egyszeri Támogatás Letét** Önkormányzat részére történő kiadásával kapcsolatos teljesítési utasítás kiadására a Beruházó is jogosult. A Letéteményes a Beruházó ilyen tartalmú utasítása esetén a teljesítési utasítás kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül köteles kiadni a letétet az Önkormányzat részére a fejrész A) pontjában megjelölt pénzforgalmi számlára történő átutalással.
- 2.6 Egyéb – jelen Pénzletési Szerződésben nem szabályozott - esetben az Önkormányzat az **Egyszeri Támogatás Letét** követelésére nem jogosult.

## 3 Pénzletési megállapodás a beruházói kötelezettség 2. (ingyenes területrészt-átadás) kötbére vonatkozásában

- 3.1 A TRSZ-re figyelemmel a Felek megállapodnak, hogy a Beruházó mint Letevő a TRSZ III.5. pontjában meghatározott kötelezettség TRSZ 8.2. pontjában szabályozott biztosítékeként **170.000.000,- Ft** (azaz egyszázhetvenmillió forint) összeget ügyvédi letétbe helyez a Letéteményes Letéti Számláján (a továbbiakban: **”Területrészt-átadás Letét”**).
- 3.2 A Beruházó a **Területrészt-átadás Letét** Letéti Számlára történő teljesítésre a Pénzletési Szerződés és a TRSZ szerződés elfogadásáról szóló képviselőtestületi döntéstől számított 30 napon belül köteles.
- 3.3 Letéteményes a letétbe érkezett **Területrészt-átadás Letétről** 3 (három) munkanapon belül letéti igazolást állít ki az Önkormányzat részére. A letéti igazolás átadása a Pénzletési Szerződés és a TRSZ szerződés Önkormányzat részéről történő aláírásának a feltétele.

3.4 A **Területrész-átadás Letét**, mint kötbér az Önkormányzat részére akkor lesz esedékes, amennyiben TRSZ szerződés III.5. pontjában írt Területrész-átadás a Beruházónak felróható okból meghiúsul, azaz

- (i) a TRSZ II.2. szerinti ZÉSZ módosítást követően, a TRSZ 1. számú mellékletben megjelöltek szerinti területállapot elérése érdekében végzendő telekalakítás során a Beruházó 30 napon belül nem írja alá a TRSZ 6. számú mellékletének - vagy amennyiben azt az ingatlan-nyilvántartási átvezetés miatt módosítani szükséges úgy a TRSZ II.2. pont szerinti célnak – megfelelő, a Területrészre vonatkozó telekalakítási megállapodás és ingyenes tulajdonbaadási megállapodást – és
- (ii) a ZÉSZ módosítást és a 39936 hrsz-ú ingatlanon történő bontás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően elkészítendő záradékolt telekalakítási vázrajzzal együtt nem kerül benyújtásra a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya részére, és
- (iii) ennek a Beruházó az Önkormányzat ezirányú - 30 napos határidővel történő - felhívására sem tesz eleget,

úgy az Önkormányzat jogosult a TRSZ szerint **170.000.000,- Ft** (azaz egymáshetvenmillió forint) kötbérre, és a **Területrész-átadás Letét**, mint kötbér kiadására.

3.5 A **Területrész-átadás Letét** kiadása az Önkormányzat részére oly módon történik, hogy amikor az Önkormányzat megküldi a Letéteményes részére

- (i) a Beruházó a TRSZ III.5. pont szerinti Területrész-átadási kötelezettségét nem teljesítette és a TRSZ III.8.2. pont szerinti a kötbér esedékessé vált, és
- (ii) a TRSZ II.2. pont szerinti ZÉSZ módosítás Képviselő-testületi elfogadásáról szóló jegyzőkönyvet és a módosított ZÉSZ rendeletet, és
- (iii) a 3.4 (i) pont szerinti határidők figyelembevételével megküldött felhívást, és
- (iv) megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a Fejlesztési terület vonatkozásában nincs széljegyen vagy bejegyezve telekalakítás,

úgy a Letéteményes köteles a **Területrész-átadás Letétet** a jegyzőkönyv és a határozat kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül kiadni az Önkormányzat részére a fejrész A) pontjában megjelölt pénzforgalmi számlára történő átutalással

3.6 A **Területrész-átadás Letét** Önkormányzat részére történő kiadásával kapcsolatos teljesítési utasításra a Beruházó is jogosult. A Letéteményes a Beruházó ilyen tartalmú utasítása esetén a teljesítési utasítás kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül köteles kiadni a letétet az Önkormányzat részére a fejrész A) pontjában megjelölt pénzforgalmi számlára történő átutalással.

3.7 Egyéb – jelen Pénzletéti Szerződésben nem szabályozott – esetben az Önkormányzat a **Területrész-átadás Letét** követelésére nem jogosult.

3.8 A **Területrész-átadás Letét** kiadása a Beruházó részére oly módon történik, hogy amennyiben a Beruházó igazolja, hogy – vagy a Beruházó vagy a Területrész jelenlegi tulajdonosa – a Területrész-átadási kötelezettségét teljesítette, azaz

- (i) bemutatja Letéteményesnek a TRSZ 6. számú mellékletének – vagy amennyiben azt az ingatlan-nyilvántartási átvezetés miatt módosítani szükséges úgy a TRSZ II.2. pont szerinti célnak – megfelelő, a Területrész ingyenes átadásáról szóló mindkét fél által aláírt szerződést és

- (ii) az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy a TRSZ II.2. pont szerinti célnak megfelelő telekalakítási kérelem benyújtásra került az ingatlan-nyilvántartás részére és ott legalább széljegyként szerepel,

úgy a Letéteményes köteles a **Területrész-átadás Letétet** a jelen pontban foglaltak igazolásától számított 3 (három) munkanapon belül kiadni a Beruházó részére a fejrész B) pontjában megjelölt pénzforgalmi számlára történő átutalással.

#### 4 Pénzletéti megállapodás a beruházói kötelezettség 3. (zöldterületi parkosítás) kötbére vonatkozásában

4.1 A TRSZ-re figyelemmel a Felek megállapodnak, hogy a Beruházó, mint Letevő a TRSZ III.6. pontjában meghatározott kötelezettség TRSZ 8.3. pontjában szabályozott biztosítékként **10.000.000,- Ft** (azaz tízmillió forint) összeget ügyvédi letétbe helyez a Letéteményes Letéti Számláján (a továbbiakban: "**Zöldterületi Parkosítás Letét**").

4.2 A Beruházó a **Zöldterületi Parkosítás Letét** Letéti Számlára történő teljesítésre a Pénzletéti Szerződés és a TRSZ szerződés elfogadásáról szóló képviselőtestületi döntéstől számított 30 napon belül köteles.

4.3 Letéteményes a letétbe érkezett **Zöldterületi Parkosítás Letét** 3 (három) munkanapon belül letéti igazolást állít ki az Önkormányzat részére. A letéti igazolás átadása a Pénzletéti Szerződés és a TRSZ szerződés Önkormányzat részéről történő aláírásának a feltétele.

4.4 A **Zöldterületi Parkosítás Letét** kiadása az Önkormányzat részére oly módon történik, hogy amikor az Önkormányzat megküldi a Letéteményes részére

- (i) az Önkormányzat nyilatkozatát, hogy a Beruházó a TRSZ III.6. pont szerinti zöldterületi parkosítási kötelezettségét nem teljesítette, és
- (ii) a TRSZ II.2. pont szerinti ZÉSZ módosítás Képviselő-testületi elfogadásáról szóló jegyzőkönyvet és a módosított ZÉSZ rendeletet, és
- (iii) eltelt a TRSZ III.6. pontban jelzett a Beruházó által vállalt véghatáridő vagy
- (iv) a Beruházás a használatbavételi engedélyének megkérése megtörtént, és
- (v) a TRSZ 8.3 (i) pontja szerinti határidők figyelembevételével megküldött felhívást,

úgy a Letéteményes köteles a **Zöldterületi Parkosítás Letétet** a jegyzőkönyv és a határozat kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül kiadni az Önkormányzat részére a fejrész A) pontjában megjelölt pénzforgalmi számlára történő átutalással

4.5 A **Zöldterületi Parkosítás Letét** Önkormányzat részére történő kiadásával kapcsolatos teljesítési utasítás kiadására a Beruházó is jogosult. A Letéteményes a Beruházó ilyen tartalmú utasítása esetén a teljesítési utasítás kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül köteles kiadni a letétet az Önkormányzat részére a fejrész A) pontjában megjelölt pénzforgalmi számlára történő átutalással.

4.6 Egyéb – jelen Pénzletéti Szerződésben nem szabályozott - esetben az Önkormányzat a **Zöldterületi Parkosítás Letét** követelésére nem jogosult.

## 5 A letétkiadás a Beruházó részére

- 5.1 Az összes fent említett – még Letéteményesnél lévő - letét kiadásra kerül a Beruházó részére, amennyiben a TRSZ szerződés az Önkormányzat és a Beruházó közötti megállapodással - közös megegyezéssel - megszűnik és ezt a Beruházó a közös megegyezéssel történő megszüntetés Letéteményes részére történő benyújtásával igazolja Letéteményes részére.
- 5.2 Amennyiben a TRSZ szerződés a TRSZ szerződés IV.1. pontjaiban foglaltak szerint megszűnik, úgy a letétben lévő összegek Beruházó részére történő kiadásával kapcsolatban teljesítési utasítás kiadására a Beruházó is és az Önkormányzat is jogosult.
- 5.3 A TRSZ szerződés megszűnésére hivatkozva a Beruházó az alábbi módon igazolhatja a TRSZ szerződés megszűnését:
- (i) a TRSZ IV.1. a) szerinti megszűnés esetében a jogviszony közös megegyezését tartalmazó írásos megállapodással,
  - (ii) a TRSZ IV.1. b), e) és f) szerinti megszűnés esetében az elállási nyilatkozat eredeti példánya annak Önkormányzat részére történő megküldésének igazolása szükséges.
  - (iii) a TRSZ IV.1. c) szerinti megszűnés esetében amennyiben a Beruházó a képviselőtestületi ülések jegyzőkönyvével igazolja, hogy a II.2. szerinti ZÉSZ módosítás rendelettervezetének Képviselő-testületi előterjesztésére 2026. december 31-ig nem került sor
  - (iv) a TRSZ IV.1. d) szerinti megszűnés esetében az előterjesztés és az el nem fogadás tényét a képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvével igazolja

Amennyiben a jelen 5. fejezetben foglaltak szerinti kiadási feltételek bekövetkeznek, úgy a Letéteményes a jelen pontban foglaltak igazolásától számított 3 (három) munkanapon belül köteles kiadni a nála lévő letéteket a Beruházó részére a fejrész B) pontjában megjelölt pénzforgalmi számlára történő átutalással.

## 6 A Letéti Szerződés hatályba lépése, módosítása és megszűnése

- 6.1 A jelen Letéti Szerződés az adott felek között az aláírással lép hatályba, azaz Beruházó és Letéteményes között az aláírásukkal egyidejűleg, a Beruházó, az Önkormányzat és a Letéteményes között pedig az Önkormányzat aláírásával.
- 6.2 Amennyiben a kiadás feltételei nem állnak be vagy a Letét követelésére jogosult személye nem állapítható meg, Letéteményes köteles bírói letétbe helyezni. A Letéteményes a Letét megőrzése és kezelése során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: "Üttv.") 47-51. §-aiban foglaltak szerint jár el.
- 6.3 Az adott letét (**Egyszeri Támogatás Letét, Területrész-átadás Letét, Zöldterületi Parkosítás Letét**) a letétbe helyezett összeg kiadásával, vagy a határozott idő lejártával vagy bírói letétbe helyezésével megszűnik. A Letéti Szerződés lejárat: 2031. november 30.
- 6.4 A Letéti Szerződés csak írásban módosítható.

## **7 A Letét közös szabályai**

- 7.1 A Letéteményes a jelen szerződésben megjelölt pénzforgalmi számlákra adja ki a letétet. A pénzforgalmi számla esetleges megváltozását a Felek a változástól számított 3 munkanapon belül kötelesek bejelenteni a Letéteményes részére. A Letéteményes bármelyik letét kiadása esetén köteles a másik felet értesíteni a kiadásról.
- 7.2 A Letéteményes kizárólag magyar bankszámlákra adja ki a letétet. Amennyiben a Letéteményes a letéti számláit más magyar bankhoz átviszi, úgy jogosult a Felek értesítésével a letétben lévő pénzösszeget oda átranzferálni.
- 7.3 A Letéteményes ügyvéd továbbá tájékoztatja Feleket, hogy egyszemélyes ügyvédi irodaként működik, így amennyiben a Letéteményes ügyvéd bármilyen okból akadályozva lenne, úgy a letét kiadását dr. Farkas Tamás ügyvéd (1101 Budapest, Hungária körút 5-7., 3. épület, 2. lépcsőház X. emelet 5., Kamarai azonosító szám: 36059810) a Letéteményes ügyvéd helyett – a jelen megállapodásnak megfelelően – teljesíti.
- 7.4 A Letéteményes a letétek összegének megőrzését a Letevővel kötött külön megállapodásban lévő díj ellenében vállalja.
- 7.5 Letéteményes tájékoztatja Feleket, hogy a Budapesti Ügyvédi Kamara tagja, és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 170. § (1) bekezdés n) pontja értelmében a kamara az ügyvédi tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés során a kamara a letétkezelést jogosult ellenőrizni. A letét típusa a 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat 1.1 pontja szerint teljesítési letét.
- 7.6 A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Üttv., továbbá a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat rendelkezései irányadók.

## **8 Egyéb rendelkezések**

### **8.1 Kapcsolattartók:**

- (i) A Felek kapcsolattartókat jelölnek ki, akik – a szerződés keretein belül – eljárni jogosultak, melynek során nyilatkozatokat tehetnek, igazolást adhatnak.
  - (ii) A kapcsolattartó személyének módosításáról a Felek egyoldalúan szabadon dönthetnek, a másik fél értesítésével egyidejűleg.
  - (iii) Az Önkormányzat részéről a kapcsolattartó: Binó Beáta főépítész (postacím: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., telefon: +36 1 872 9339, email: foepitesz@zuglo.hu).
  - (iv) A Beruházó részéről a kapcsolattartó Bognár Bence ügyvezető, (telefon: +36 30 4349034, email: bognarbence333@gmail.com)
  - (v) A Letéteményes részéről a kapcsolattartó Dr. Greskovics István ügyvéd (telefon: +36 1 6456945, email: iroda@greskovics.hu)
- 8.2 A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, vagy más hatóság által hozott határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

- 8.3 A Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy kizárják a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását.
- 8.4 A Felek a jelen Pénzletési Szerződésből adódó, esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban peren kívüli tárgyalásos módon próbálják meg rendezni.
- 8.5 A Beruházó tudomásul veszi, hogy Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a közérdekű adatok közzétételéről és a közérdekű adatok megismerésére irányuló igények teljesítésének rendjéről szóló 28/2014. (XI. 18.) önkormányzati rendelete alapján az Önkormányzat - az esetlegesen személyes adatnak minősülő adatok kivételével - a honlapján a Pénzletési Szerződést teljes terjedelmében közzéteszi.
- 8.6 A Beruházó és Letéteményes kijelenti, hogy az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1) bekezdés (1a) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szerveznek minősülnek.
- 8.7 Jelen szerződés a Felek megállapodását teljeskörűen tartalmazza, külön ügyvédi tényvázlat felvételét nem kéri, ez okból a Felek megállapodása szerint jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál. Jelen szerződést, mely 7 számozott oldalból áll, a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon 7 példányban írták alá, melyből 2 példány a Beruházót, 4 példány az Önkormányzatot és 1 pld Letéteményest illet meg.:

(A) Budapest, \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_.

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZATA**

képviseli: Rózsa András polgármester (mint Önkormányzat vagy Kedvezményezett)

Pénzügyi ellenjegyzés:

(B) Budapest, 2025. december 2.

**TWIN RESIDENCE KFT.**

képviseli: Bognár Bence ügyvezető (mint Beruházó vagy Letevő)

(C) Budapest, 2025. december 2.

**GRESKOVICS ÜGYVÉDI IRODA**

képviseli: dr. Greskovics István ügyvéd (mint Letéteményes)