

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (a továbbiakban: *Önkormányzat*)

cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

képviseli: Horváth Csaba polgármester

adószám: 15735777-2-42

bankszámlaszám: 11784009-15514004

statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01

törzskönyvi azonosító száma: 735771

másrészről

M3B Invest Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. (a továbbiakban: *Beruházó1*)

cím: 1148 Budapest, Fogarasi út 10-14.

képviseli: Illés József Gábor ügyvezető

cégjegyzékszám: 01 09 188362

adószám: 24902841-2-42

bankszámlaszám:

harmadrészről

Mogyoródi Park Center Ingatlanberuházó és Ingatlanforgalmazó Kft. (a továbbiakban: *Beruházó2*)

cím: 1148 Budapest, Fogarasi út 10-14. II. em.

képviseli: Illés Józsefné ügyvezető

adószám: 14424223-2-42

bankszámlaszám: 12001008-01093776-00100008

cégjegyzékszám: 01 09 903244

között, a Képviselő-testület /2022. (.....) önkormányzati határozata alapján az alábbi feltételekkel:

Szerződés tárgya:

1. A *Beruházó1* a Budapest XIV. kerület, Fogarasi út 10-14. számú, 32024 hrsz. alatti ingatlan megosztásával létrejövő Budapest XIV. kerület, Bíbor utca 6. számú, 32024/2 hrsz. alatti. 2174 m² alapterületű ingatlanon (a továbbiakban: *Fejlesztési terület*) a szerződés mellékletét képező telepítési tanulmánytervben bemutatott módon 83 lakásos új lakóépületet kíván építeni (a továbbiakban: *Beruházás1*).
2. A *Beruházó1* a *Beruházás1* során Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendeletben (a


Beruházó1


Beruházó2

1


Önkormányzat

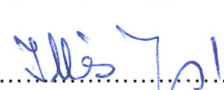

Ügyvéd

továbbiakban: ZÉSZ) megengedett lakásszám alapértéktől – a ZÉSZ 45. § (2) bekezdése szerinti engedményes értéken belül – el kíván térni.

3. A Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § szerinti településrendezési szerződést kötnek, amely szerződés egyúttal tartalmazza a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete szerint városrendezési megállapodás keretében rendezendő, a ZÉSZ szabályaitól való eltéréseket is.
4. Az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy
 - 4.1. a *Beruházó1* a Fejlesztési területen 83 darab lakást valósítson meg, továbbá
 - 4.2. a *Beruházás1* során megvalósuló épületre vonatkozóan az általános szintterületi mutató mértéke legfeljebb 3,5 m²/m² legyen.

Kötelezettség-vállalások:

5. A *Beruházó1* az Önkormányzat által a jelen szerződés 4. pontjában biztosított kedvezmények ellentételezéseként
 - 5.1. a Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út 11-13. számú, 32412/3 hrsz. alatti, *Beruházó2* tulajdonában álló ingatlanon, a *Beruházó2* beruházása során megvalósuló épületben (a továbbiakban: *Beruházás2*) a Tanulmányterv K-02.3. alaprajza szerinti C tömb 1. emelet 02 számú, 35,71m², és B tömb 1. emelet 06 számú, 56,24m² hasznos alapterületű, - azaz összesen 91,95 m² nagyságú - lakás tulajdonjogát – a közös tulajdonú ingatlanrészek e lakásokra eső tulajdoni hányadával együtt – a rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban, a többi társasházi lakással egyező műszaki tartalommal kialakítva az Önkormányzat részére ingyenesen átruházza, továbbá
 - 5.2. önkormányzati feladatellátáshoz 20 000 000,- Ft (azaz húszmillió forint) összegű egyszeri támogatással járul hozzá, melyet az Önkormányzat 11784009-15514004 számú bankszámlájára a Képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül fizet meg.
 - 5.3. Amennyiben a *Beruházás1* vagy a *Beruházás2* megvalósítása a *Beruházó1*-nek vagy a *Beruházó2*-nek felróható okból meghiúsul, úgy a *Beruházó1* kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére. A kötbér összegét a Felek EURO pénznemben, a következőképpen határozzák meg: az 5.1. pontban meghatározott lakások jelenlegi értéke 1.050.000 Ft/m² alapulvételével számolva 96.547.500 Ft, ami a 2022. szeptember 28. napján érvényes árfolyamon számolva.....EURO. A meghiúsulás esetén fizetendő kötbér összege az ennek az EURO összegnek a meghiúsulás napján érvényes MNB árfolyam szerint megfelelő HUF összeg, aminek a megfizetése HUF pénznemben történik.
6. Az Étv. 30/A.§ (5) bekezdése alapján – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: *Inyvtv.*) 17. § (1) bekezdésének 16. pontja szerinti – „településrendezési kötelezettség” tényének feljegyzése szükséges az Önkormányzat javára a Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út 11-13. számú, 32412/3 hrsz. alatti telekre

		2	
Beruházó1	Beruházó2	Önkormányzat	Ügyvéd

vonatkozóan. A *Beruházó1* nyilatkozik arról, hogy átadja – Inytv. 29. §-a szerinti bejegyzési engedélynek minősülő – az ingatlan-tulajdonosának feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez. A polgármester a jelen szerződést a jelen pontban írt – a „településrendezési kötelezettség” ingatlan-nyilvántartási feljegyzését – a megengedő nyilatkozat kézhezvételét és a 10. pontban írt – a jelzálogjog bejegyzését - megengedő nyilatkozat kézhezvételét követően írja alá.

7. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 5.1. pont szerinti lakások tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a *Beruházás2* építési engedélyének véglegessé válásától számított 45 napon belül megkötik.
8. A *Beruházó2* a *Beruházás2*-re vonatkozó véglegessé vált építési engedély megszerzését követően a társasház alapítás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően készítendő alapító okiratba foglalja az Önkormányzat 5.1. pont szerinti lakások tulajdonjogát, és a társasház alapítás tényének előzetes feljegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.
9. A „településrendezési kötelezettség” tényének törlésére vonatkozó kérelmet az Önkormányzat az ingatlanügyi-hatóság részére azt követően küldi meg, miután az 5.1. pontban körülírt lakások tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént.
10. Felek rögzítik, hogy *Beruházó* jelen szerződésben vállalt kötelezettségei nem teljesítése esetére, a jelen szerződés 5.3. pontban kikötött, és ott meghatározott összegű meghíúsulási kötbér biztosítására az Önkormányzat a Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út 11-13. számú, 32412/3 hrsz. alatti ingatlan egész tulajdoni illetőségére EURO pénznemű jelzálogjogot, és azt biztosító elidegenítési tilalmat kíván bejegyeztetni. A bejegyzéshez a *Beruházó* külön nyilatkozatban tett hozzájárulása szükséges. A polgármester a jelen szerződést a 6. pontban írt – a „településrendezési kötelezettség” ingatlan-nyilvántartási feljegyzését – megengedő nyilatkozat kézhezvételét és a jelen pontban írt jelzálog bejegyzését megengedő nyilatkozat kézhezvételét követően írja alá.

Általános rendelkezések:

11. A szerződés létrejöttét követő két év elteltét követően az Önkormányzatot a döntései során nem kötik a megállapodásban foglaltak. A *Beruházó1* ezen két év alatt jogosult a jelen megállapodás szerinti engedményes értékek vonatkozásában építési engedély iránti kérelmet benyújtani az illetékes építési hatósághoz és a 3. pontban meghatározott engedményes értéket – a megállapodás hatálya alatt benyújtott - az építési hatóság által megadott és véglegessé vált építési engedély alapján az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21. § -ban rögzítettek szerint érvényesítheti.
12. Kapcsolattartók:
 - 12.1. A Felek kapcsolattartókat jelölnek ki, akik – a szerződés keretein belül – eljárni jogosultak, mely során nyilatkozatokat tehetnek, igazolásokat adhatnak.



Beruházó1



Beruházó2

3



Önkormányzat

Ügyvéd

- 12.2. A kapcsolattartó személyének módosításáról a Felek egyoldalúan szabadon dönthetnek, a másik fél értesítésével egyidejűleg.
- 12.3. Az Önkormányzat részéről a kapcsolattartó: Dienes János főépítész (postacím: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., telefon: +36 1 872 9336, e-mail: foepitesz@zuglo.hu).
- 12.4. A *Beruházó1* és *Beruházó2* részéről a kapcsolattartó: Dr. Czeglédi Ottó (tel.: +36-20-9590192, e-mail: czeglediotto@gmail.com)
13. A *Beruházó1*, a *Beruházó2* – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére figyelemmel, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdésének megfelelően – akként nyilatkozik, hogy – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő – átlátható szervezetnek minősül. A nyilatkozók a nyilatkozatukban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni.
14. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
15. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel módosítják, amelyek az elérni kívánt célnak leginkább megfelelnek, kivéve, ha a Felek a szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg. A szerződés eltérő időpontban történő aláírása esetére a Felek megállapodnak abban, hogy a korábban aláíró fél szerződési ajánlatához az aláírást követő 30 napig kötve van. A szerződés létrejöttének dátuma az utolsó aláírás dátuma.
16. A Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy kizárják a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: *Ptk.*) 6:63.§ (5) bekezdésében foglaltak alkalmazását.
17. A Felek a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Ptk.* rendelkezései az irányadók.
18. A *Beruházó1* és *Beruházó2* 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 rendelet alapján Önkormányzat - az esetlegesen személyes adatnak minősülő adatok kivételével - a honlapján közzéteszi a szerződést teljes terjedelmében és annak egyes adatait.
19. Felek úgy állapodnak meg, hogy a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költségeket, továbbá a földhivatali eljárásban fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat a *Beruházó* viseli.
20. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, ill. a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.

.....
Beruházó1 Beruházó2 Önkormányzat Ügyvéd

Felek adatai a fenti törvény rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

21. Felek képviselői a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§-a szerinti kötelezettségének eleget téve a felek személyi adatainak a nyilvántartott adataikkal való egyezőségének és az általuk bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból ingyenesen adatokat igényeljen.

22. Felek meghatalmazzák a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint az ezzel kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatására dr. Ráboczki András ügyvédet (székhely: 1071 Budapest, Dózsa György út 38. IV. em. 5.), lajstromszám: 13424 BÜK 36067531), aki a jelen okirat aláírásával a megbízást, illetve a meghatalmazást elfogadja, annak teljesítésére kötelezettséget vállal.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat tényvázlatként elfogadják, annak külön rögzítését nem kérik, s az eljáró ügyvédtől az ügyletre vonatkozó részletes jogi tájékoztatást megkapták, azt megértették.

Jelen szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon 10 példányban írták alá, melyből 2 példány a Beruházó1-et, 2 példány a Beruházó2-t, 4 példány az Önkormányzatot, 2 példány az ellenjegyző ügyvédet illeti.

Budapest,

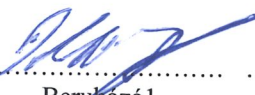
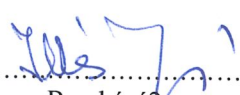
Budapest,


.....
Illés József Gábor
ügyvezető
M3B Invest
Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
Beruházó1

.....
Horváth Csaba
polgármester
Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata


.....
Illés Józsefné
ügyvezető
Mogyoródi Park Center
Ingatlanberuházó és Ingatlanforgalmazó Kft.
Beruházó2

Pénzügyi ellenjegyzés:

  5 
.....
Beruházó1 Beruházó2 Önkormányzat Ügyvéd

.....

Melléklet: Tanulmányterv

Alulírott dr. Ráboczki András ügyvéd (kamarai azonosító szám: 13424 BÜK 36067531) a jelen okiratot „Ellenjegyzem” Budapesten 2022. napján:


ügyvéd

dr. Ráboczki András
ügyvéd
1071 Budapest,
Dózsa Gy. út 38. IV. emelet 5.


Beruházó1


Beruházó2

6

Önkormányzat


Ügyvéd

dr. Ráboczki András
ügyvéd
1071 Budapest,
Dózsa Gy. út 38. IV. emelet 5.