

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Rózsa András polgármester
Szám: 123-770/2025.

Nyilvános ülésen tárgyalandó!

Képviselő-testület
2025. október 30-ai ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: Előterjesztői kiegészítés a 123-770/2025. számú, a „Településrendezési szerződés Gizella út 24-26. szám, 32559 hrsz. alatti ingatlan beépítése” című előterjesztéshez.

Az előterjesztői kiegészítés indoka és tartalma:

A településrendezési szerződés beruházói jogi képviselő által történő ellenjegyzése, valamint a településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényének az ingatlanügyi hatóságnál, jegyzői felhívására történő bejegyzése érdekében a településrendezési szerződés tervezetét szükséges kiegészíteni, a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő adatokkal.

A kiegészített településrendezési szerződést az előterjesztői kiegészítés 1. számú melléklete tartalmazza; a kiegészítéseket vastagon szedett, dőlt betűk jelzik.

Budapest, 2025. október 29.


Rózsa András
polgármester



Melléklet: településrendezési szerződés tervezete

1. melléklet a 123-770/2025. előterjesztéshez

„Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő - testülete

...../2025. (X. 30.) önkormányzati határozata

Településrendezési szerződés megkötéséről a Gizella út 24-26. szám, 32559 hrsz. alatti ingatlan beépítése tárgyában, Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata és a HOMMAN Építőipari és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság között.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megkötí a **HOMMAN Építőipari és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal** az előterjesztés-kiegészítés 1. mellékletét képező településrendezési szerződést és felkéri a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: a határozat hitelesítését követő 15 nap.
Felelős: polgármester (Főépítési Iroda)

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

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

székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

képviseli: Rózsa András polgármester

adószám: 15735777-2-42

bankszámlaszám: 11784009-15514004

statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01

törzskönyvi azonosító száma: 735771

nyilvántartást vezető szerv: *Magyar Államkincstár*

másrészről

HOMMAN Építőipari és Ingatlanfejlesztő Kft. (a továbbiakban: *Beruházó*)

székhely: 1124 Budapest, Jagelló út 24.

adószám: 24069825-2-43

bankszámlaszám: 12001008-01839598-00100002

cégjegyzékszám: 01 09 989020

statisztikai számjele: 24069825-6811-113-01

nyilvántartást vezető szerv: *Fővárosi Törvényszék Cégbírósága*

képviseli: Buzder Csilla ügyvezető

a Beruházó és az Önkormányzat (a továbbiakban együtt: *Felek*) között a Képviselő-testület/2025. (.....) önkormányzati határozata alapján az alábbi feltételekkel:

I. Szerződés tárgya:

1. A Beruházó a Budapest XIV. kerület, **belterület** Gizella út 24-26. szám, 32559 hrsz. alatti ingatlanon (a továbbiakban: Fejlesztési terület) 154 lakásos lakóépületet kíván (a továbbiakban: Beruházás) kialakítani, melynek megvalósíthatósága érdekében szükséges eltérnie a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a Zuglói építésügyi szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: ZÉSZ) megengedett lakásszám alapértékétől a III. 1. pontban részletezettek szerint.
2. Felek a Magyar Építészetről szóló 2023 évi C. törvény 92. § 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 ZÉSZ szabályától való eltérést.

II. Előzmények:

1. A Beruházó Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/ETDR-2601/7616-28/2023 számú határozatával új – „A” és „B” épülettömbből álló – 137 lakásos lakóépület építésére, valamint 3 db felvonó berendezés létesítésére építési engedéllyel rendelkezik. Beruházását az építési engedéllyel rendelkező épület belső átalakításával a jelen szerződés 1. mellékletét képező telepítési

tanulmánytervben (a továbbiakban: tanulmányterv) bemutatott módon kívánja megvalósítani.

III. Jogok és kötelezettségek:

1. Az Önkormányzat – a ZÉSZ 16. § (7) bekezdése alapján – hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó az Ingatlanon a Képviselő-testület 160/2022. (V. 26.) határozatával elfogadott városrendezési megállapodás szerint elhelyezhető lakásszám értéktől eltérve 17 darab lakással többet (összesen 154 darab lakást) valósítson meg.
2. A Beruházás érdekében közfejlesztések szükségesek, melyek megvalósításához a Beruházó
 - 2.1. önkormányzati feladatellátásra – 68 000 000,- Ft (azaz hatvannyolcmillió forint) összegű egyszeri támogatással járul hozzá, melyet az Önkormányzat 11784009-15514004 számú bankszámlájára megfizetett, és
 - 2.2. vállalja a Gizella út Semsey Andor u. és Cserei u. közötti szakaszán az út és járda felújítását (a továbbiakban: Felújítás). Beruházó a Felújítást a 3. melléklet koncepcióterv szerinti műszaki tartalommal, legkésőbb 2028. március 31.-ig elvégzi.
3. A III. 2.2. pontban szereplő Felújítás megkezdése előtt Beruházónak a Polgármesteri Hivatal Főmérnökség Műszaki és Környezetvédelmi Osztályától közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulást kell kérnie. A tényleges munkavégzés megkezdése előtt pedig legalább 30 nappal Munkakezdési Hozzájárulást kell kérelmezni ugyanezen Osztálytól, amelyhez mellékelni kell az összes érintett közmű-üzembentartó hozzájáruló nyilatkozatát, valamint a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Üzemeltetési Főosztályának forgalomtechnikai kezelői hozzájárulását.
4. Amennyiben jelen szerződés III. 2.2. pontjában írt Felújítás megvalósítása a Beruházónak felróható okból megghiúsul, úgy a Beruházó kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére. A kötbér összegét a Felek 50.000.000 Ft (azaz ötvenmillió forint) mértékben határozzák meg.
5. Felek rögzítik, hogy a Beruházó, a jelen szerződés III. 2.2. pontjában vállalt Felújítás nem teljesítése esetére, a jelen szerződés III. 4. pontban kikötött 50.000.000 Ft összegű megghiúsulási kötbér biztosításául bankgaranciát nyújt az Önkormányzat javára. A bankgarancia a szerződés 4. számú melléklete. .
6. A Beruházó a megállapodás aláírásától számított két évig jogosult a jelen megállapodás szerinti engedményes érték vonatkozásában az Önkormányzathoz településképi bejelentést benyújtani. Amennyiben a Beruházó ezt a határidőt elmulasztja, úgy a szerződés III. 1. pontjában kapott önkormányzati hozzájárulás hatályát veszti.
7. A III. 2.1. pontban foglalt támogatás összege visszajár a Beruházónak, ha a megállapodás hatálya alatt az Önkormányzat neki felróhatóan olyan döntést hoz, amellyel a III.1. pontban foglalt engedmény értékét csökkenti, vagy az Önkormányzat a lakás rendeltetési egységek számára vonatkozó, a szerződés III. 6. pontjában meghatározott határidőn belül benyújtott településképi bejelentést a Beruházónak fel nem róható okból nem veszi tudomásul.

IV. Egyéb rendelkezések:

1. Kapcsolattartók:
 - 2.1. A Felek kapcsolattartókat jelölnek ki, akik – a szerződés keretein belül – eljárni jogosultak, melynek során nyilatkozatokat tehetnek, igazolást adhatnak.
 - 2.2. A kapcsolattartó személyének módosításáról a Felek egyoldalúan szabadon dönthetnek, a másik fél értesítésével egyidejűleg.
 - 2.3. Az Önkormányzat részéről a kapcsolattartó: Binó Beáta főépítész (postacím: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., telefon: +36 1 872 9336, email: foepitesz@zuglo.hu).
 - 2.4. A Beruházó részéről a kapcsolattartó Buzder Csilla ügyvezető, (telefon: +36 30 335 3363, email: buzdercsilla@epkar.hu)
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.
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.
4. A Felek a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban peren kívüli tárgyalásos módon próbálják meg rendezni. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
5. Beruházó tudomásul veszi, hogy Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló 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 településrendezési szerződést teljes terjedelmében közzéteszi.
6. *A Felek közösen kéri, Beruházó jelen nyilatkozatával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az ingatlanügyi hatóság a Fejlesztési terület 32559 hrsz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az Önkormányzat javára bejegyezze a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdése alapján, a településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét.*
7. A Beruházó 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 minősül.
8. *Szerződő Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére a DR. BUZA Ügyvédi Irodát (székhelye: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 24. I. em. 10., képviseli: Dr. Buza Ottó ügyvéd, KASZ: 36058201) hatalmazták meg, aki azt elfogadta. A jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a jelen Szerződés elkészítésére a Beruházó megbízása alapján kerül sor, így Önkormányzat és ügyvéd*

között megbízási jogviszony nem áll fent (Üttv.43.§ (5) bekezdése). Az Önkormányzatot jelen Szerződés létrejötte során saját jogi képviselővel járt el.

9. *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 4 számozott oldalból és 3 számozott mellékletből 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 ellenjegyző ügyvédet illet meg.

Budapest, 2025.

Budapest, 2025.....

.....
Buzder Csilla
ügyvezető
HOMMAN Építőipari és
Ingatlanfejlesztő Kft.
Beruházó

.....
Rózsa András
polgármester
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata
Önkormányzat

Pénzügyi ellenjegyzés:

Gazdasági Főosztály

Ellenjegyzem:

Budapest, 2025.

Dr. Buza Ottó, ügyvéd

KASZ: 36058201

Melléklet:

1. telepítési tanulmányterv Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám, 32559 hrsz. alatti ingatlan területére vonatkozóan
2. főépítési vélemény a telepítési tanulmánytervről
3. Gizella út felújítás koncepcióterv
4. bankgarancia