

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

a **Twin Residence Kft.** (a továbbiakban: *Beruházó*)

székhely: 1143 Budapest, Zászlós utca 26-28. 5. em. 502.

adószám: 29214721-2-42

bankszámlaszám: 17600200-00969013-00200004

cégjegyzékszám: 01 09 383594

statisztikai számjel: 29214721-6811-113-01

nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

képviseli: Bognár Bence 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, Mogyoródi út 84-86. – Jerney u. 50-56. szám, (Hrsz.: 39936, 39937, 39938, 39939, 39940) alatti, jelenleg összesen 6509 m² nagyságú ingatlanok telekalakításával létrejövő területen (a továbbiakban: Fejlesztési terület) 110 lakásos lakóépületet kíván kialakítani 55 m²-es átlag lakásterülettel (a továbbiakban: Beruházás), melynek megvalósíthatósága érdekében szükséges a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a Zuglói építésügyi szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) módosítása.
2. 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 településrendezési szerződést kötnek.

II. Előzmények:

1. 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 m² nagyságban érinti (a továbbiakban: „Területrész”). A Beruházó jelen szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmánytervben (a továbbiakban: tanulmányterv) bemutatott módon kívánja Beruházását megvalósítani.
2. A Beruházás tanulmányterve alapján a tervezett Beruházás megvalósításához a ZÉSZ nagyvárosias telepszerű lakóterület övezeti paramétereinek módosítása szükséges – amely

elfogadása eredményeképpen a tanulmányterv szerinti beruházás megvalósítható - az alábbiak szerint:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35%
- Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke: 55%
- Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 50%
- Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,5 m
- A Fejlesztési területen megvalósítható lakásszám 110 db
- a fenti beépítési paraméterek kapcsán a III.5. pont szerinti ingyenes Területrész-átadás 703 m²-es területe is figyelembeveendő. A Méptv. 88. § (6) és ZÉSZ 3. § (4) bekezdések alapján a közút céljára szolgáló 703 m² nagyságú Területrész az építési telek telekméretébe beszámítandó az ingyenes átadásra tekintettel.

III. Jogok és kötelezettségek:

1. A Beruházó vállalja, hogy a jogszabályi előírások szerint a tanulmányterv alapján előkészíti a II.2. pontban jelölt paraméterek szerinti beépítést lehetővé tevő településrendezési tervet.
2. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a településrendezési terv véleményezési eljárása során együttműködnek a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásában, ennek megfelelően Beruházó gondoskodik a településrendezési tervben szükséges módosítások átvezetéséről, az Önkormányzat pedig lefolytatja a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetést.

3. Önkormányzati kötelezettségvállalás

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó által – a III.2. pont szerinti eljárás és az állami főépítész véleménye alapján – szolgáltatott, hiánytalan településrendezési tervet felhasználva a ZÉSZ módosításának rendelettervezetét elkészíti, és az Önkormányzat Képviselő-testülete részére a soron következő ülésre megtárgyalásra előterjeszti.

4. Beruházói kötelezettség 1. (a továbbiakban: Egyszeri Támogatás)

A Beruházás érdekében közfejlesztések szükségesek, melyek megvalósításához Beruházó önkormányzati feladatellátásra mindösszesen 120.000.000 - Ft (azaz százhuszmillió forint) összegű Egyszeri Támogatással járul hozzá, melyet az Önkormányzat 11784009-15514004 számú bankszámlájára a II.2. pont szerinti ZÉSZ módosítás Képviselő-testületi elfogadását követő 30 napon belül ügyvédi letét útján teljesít oly módon, hogy Beruházó ezirányú teljesítési utasítást ad a letéteményes részére.

A ZÉSZ módosítás a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, ezalatt az időszak alatt a Beruházó köteles teljesíteni a jelen pont szerinti egyszeri támogatási összeg- befizetését.

5. Beruházói kötelezettség 2. (ingyenes Területrész-átadás)

Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a II.1. pontban szereplő 703 m² nagyságú Területrészt a II.2. szerinti ZÉSZ módosítást követő, a telekalakítást és az önkormányzat tulajdonjogát is bejegyző földhivatali határozat (a továbbiakban: határozat) jogerőre emelkedését követő 30 napon belül az Önkormányzat részére birtokba adja. Felek az Méptv. 88. § (6) és ZÉSZ 3. § (4) bekezdések alapján rögzítik, hogy a közút céljára szolgáló, 703 m² nagyságú Területrész az építési telek telekméretébe kizárólag annak térítésmentes átadása esetén számítható be.

A Beruházói kötelezettség teljesítése érdekében az Önkormányzat vállalja, hogy a 6. számú mellékletében szereplő, Területrész telekalakításáról és ingyenes tulajdonba adásáról szóló telekalakítási megállapodást a ZÉSZ módosítást követően, a telekalakításról szóló záradékolt vázrajz birtokában, 60 napon belül aláírja, az ellenjegyző ügyvéd előtt.

A Területrész-átadás akkor teljesül, ha a 6. számú melléklet szerinti Területrész telekalakításáról és ingyenes tulajdonba adásáról szóló megállapodás a tulajdonjog bejegyzés érdekében benyújtásra kerül a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya részére és legalább széljegyre kerül.

Felek vállalják, hogy a telekalakítás megvalósítása – azaz ingatlan-nyilvántartási bejegyzése - érdekében együttműködnek és az összes ehhez szükséges szerződést, esetleges módosítást és nyilatkozatot az ezirányú beruházói kéréstől számított soron következő képviselő-testületi ülésen meghozott elfogató határozat kihirdetését követő 15 munkanapon belül aláírják.

A Beruházó jogosult előteljesítésre, azaz jogosult a Területrészt a telekalakítással együtt is átadni az Önkormányzat részére.

6. Beruházói kötelezettség 3. (zöldterületi parkosítás)

Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a 3. melléklet szerint lehatárolt területre a vonatkozó jogszabályok szerinti közterület-alakítási tervet (a továbbiakban: KAT) készített. A KAT önkormányzati elfogadását és a Területrész átadását követően a 703 m² nagyságú terület KAT szerinti fásított zöldterületi parkosítását a Beruházó a Beruházás használatbavételi engedélyének megkéréséig, vagy több részletben történő használatbavételi engedély kérelem esetén, a legutolsó használatbavételi engedély megkéréséig, de legkésőbb 2031. január 31-ig elvégzi és ezt az Önkormányzat részére átvételre felajánlja.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a III.6. pont szerinti KAT-ot, a benyújtástól számított 60 napon belül elbírálja. Felek vállalják, hogy az értéknövelő beruházásra tekintettel a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló közterületek használatáról és a rendjéről szóló 22/2020. (VI. 09.) önkormányzati rendelete szerinti hatósági szerződést megkötik, amelyben az értéknövelő beruházáshoz szükséges közterület-használat vonatkozásában, a rendelet 39. § (1) bekezdés k) pontját alkalmazzák, azaz a Beruházó a KAT szerinti fásított zöldterületi parkosítás kivitelezése alatt, ingyenesen használhat közterületet a szükséges és indokolt mértékben.

A zöldterületi parkosítás, mint értéknövelő beruházás kivitelezése előreláthatóan több ütemben valósul meg és összességében 90 (azaz kilencven) napig fog tartani.

Az értéknövelő beruházás kivitelezéséhez szükséges terület a Területrész 703 m² nagyságú területén felül előreláthatóan 100-100 m² terület a Budapest XIV. kerület (39917/1) és (39944) hrsz. alatti ingatlanokon. Az Önkormányzat a részére felajánlott, KAT szerint kialakított fásított parkosított zöldterületet köteles 15 munkanapon belül átvenni.

7. Kötbérek meghatározása

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés III.5. pontjában írt Területrész-átadás és III.6. pontjában írt fásított zöldterületi parkosítás megvalósítása kapcsán az alábbi kötbér-értékekkel számolnak:

- (i) területátadás (azaz a Területrész tulajdonba-adás) adása 170.000.000,- Ft, (azaz százhetvenmillió forint),
- (ii) a fásított zöldterületi parkosítás 10.000.000,- Ft (azaz tízmillió forint).

A kötbéren felüli kár nem érvényesíthető.

8. A Beruházó jövőbeli kötelezettségvállalásainak biztosítékai:

8.1. Beruházói kötelezettség 1. biztosítéka (egyszeri támogatás)

Beruházó a III.4. pontban meghatározott 120.000.000,- Ft összeget ügyvédi letétbe helyezi a Greskovics Ügyvédi Iroda (képviseli: Dr. Greskovics István ügyvéd; székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 24.; ügyvéd kamarai azonosítója: 36060825, továbbiakban: „Letéteményes”) UniCredit Bank Hungary Zrt-nél vezetett 10918001-00000048-53200039 HUF „Bizalmi Őrzés Számla” megjelölésű ügyvédi letéti számláján (a továbbiakban: „Ügyvédi Letéti Számla”).

Beruházó a letétbe teljesítésre a jelen szerződés elfogadásáról szóló képviselő-testületi döntéstől számított 30 napon belül köteles.

8.2. Beruházói kötelezettség 2. biztosítéka (ingyenes Területrész-átadás)

A Területrész-átadás megghiúsulása esetére Felek a kötbér összegét 170.000.000,- Ft (azaz százhetvenmillió forint) összegben határozzák meg, mely összeget a Beruházó a jelen szerződés elfogadásáról szóló képviselő-testületi döntéstől számított 30 napon belül köteles letétbe helyezni Letéteményes Ügyvédi Letéti Számláján.

A Területrész-átadás megghiúsulása esetére vonatkozó kötbér akkor válik esedékessé, amennyiben:

- (i) jelen szerződés III.5. pontjában írt Területrész-átadás a Beruházónak felróható okból megghiúsul, azaz
 - a II.2. szerinti ZÉSZ módosítást követően, az 1. számú mellékletben megjelöltek szerinti területállapot elérése érdekében végzendő telekalakítás során - vagy azt követően - a Beruházó 30 napon belül nem írja alá a jelen szerződés 6. számú mellékletnek - vagy amennyiben azt módosítani szükséges úgy a II.2. pont szerinti célnak – megfelelő, a Területrész ingyenes átadásáról szóló szerződést – és
 - 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
 - ennek az Önkormányzat ezirányú - 30 napos határidővel történő felhívására sem tesz eleget,

úgy a 170.000.000,- Ft-os kötbér esedékessé válik és az Önkormányzat jogosult a Letéti Szerződés rendelkezései szerint a letétből a 170.000.000,- Ft-ot magának kiutaltani.

- (ii) Amennyiben a Területrész-átadás teljesül, úgy a kötbérfizetési kötelezettség megszűnik és az esetlegesen teljesített kötbér levonásmentesen visszajár a Beruházó részére.

- (iii) A Területrész átadást a Területrész jelenlegi tulajdonosa is teljesítheti a Beruházó helyett, amely teljesítést az Önkormányzat szerződésszerű teljesítésnek elfogad.

8.3. Beruházói kötelezettség 3. biztosítéka (zöldterületi parkosítás)

Amennyiben jelen szerződés III.6. pontjában jelzett fásított zöldterületi parkosítás megvalósítása a Beruházónak felróható okból meghíúsul, úgy a Beruházó kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére. A kötbér összegét a Felek a parkosítás vonatkozásában 10.000.000,- Ft (azaz tízmillió forint) összegben határozzák meg, mely kötbér összegét a Beruházó ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződés és a Pénzletéti Szerződés elfogadásáról szóló képviselőtestületi döntéstől számított 30 napon belül a Letéteményes Ügyvédi Letéti Számláján

- (i) Amennyiben jelen szerződés III.6. pontjában írt, elfogadott KAT szerinti fásított zöldterületi parkosítás a Beruházónak felróható okból meghíúsul és ennek a Beruházó az Önkormányzat ezirányú - 30 napos határidővel történő - felhívására sem tesz eleget, úgy a Beruházó kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére, aki jogosult a Letéteményestől Pénzletéti Szerződés rendelkezései szerint a kötbér kiadását kérni.
- (ii) A kötbér érvényesítése, azaz a 10.000.000,- Ft-os kötbér ügyvédi letétből történő Önkormányzat részére történő kiadása esetén a Beruházó mentesül a zöldterületi parkosítás kialakításának kötelezettsége alól.

IV. Egyéb rendelkezések:

1. A szerződés megszűnésének esetei:

- a) Jelen szerződés megszűnik a felek közös írásbeli megegyezésével.
- b) Beruházó a II.2. szerinti, azaz a szerződésnek megfelelő ZÉSZ módosítás kapcsán az Állami Főépítész záróvéleményének az Önkormányzat által a Beruházó részére történő kézbesítését követő 15 naptári napig indokolás nélkül elállhat a jelen szerződéstől. A beruházói elállás esetén az önkormányzat mentesül a ZÉSZ módosítás elfogadását tartalmazó rendelettervezetének képviselő-testületi előterjesztésének kötelezettsége alól.
- c) Amennyiben a II.2. szerinti ZÉSZ módosítás rendelettervezetének képviselő-testületi előterjesztésére 2026. december 31-ig nem kerülhet sor, úgy jelen szerződés 2027. január 1. napján megszűnik.
- d) Amennyiben a II.2. szerinti ZÉSZ módosítás rendelettervezetének képviselő-testületi előterjesztésére sor kerül, de az nem kerül elfogadásra, úgy a jelen szerződés a nemleges döntéstől számított 30 napon belül megszűnik.
- e) Amennyiben II.2. pont szerinti ZÉSZ módosítását követően nyilvánvalóvá válik, hogy az 1. számú melléklet szerinti telekalakítás bármely okból nem tud létrejönni, úgy a Beruházó jogosult egyoldalú nyilatkozatával elállni a szerződéstől. Amennyiben a telekalakítás a Beruházónak felróható okból nem jön létre, és a Beruházó erre tekintettel a jelen e) pontra hivatkozva gyakorolja az elállás jogát,

úgy a 120.000.000 Ft egyszeri támogatás összegének visszaigénylésére nem válik jogosulttá.

- f) Amennyiben az Önkormányzat jelen TRSZ elfogadásától, és a III. 8.1. szerinti ügyvédi letéti igazolás kézhezvételétől számított 30 munkanapon belül nem írja alá a jelen szerződést, úgy a Beruházó jogosult a jelen szerződéstől, mint ajánlattól elállni.
2. Amennyiben a jelen szerződés bármilyen okból megszűnik, a 2023. évi C. tv. 93. § (7) szakasz értelmében a kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének törlésére.
3. Kapcsolattartók:
- 3.1. A Felek kapcsolattartókat jelölnek ki, akik – a szerződés keretein belül – eljárni jogosultak, melynek során nyilatkozatokat tehetnek, igazolást adhatnak.
- 3.2. A kapcsolattartó személyének módosításáról a Felek egyoldalúan szabadon dönthetnek, a másik fél értesítésével egyidejűleg.
- 3.3. Az Önkormányzat részéről a kapcsolattartó: Binó Beáta főépítész (postacím: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., telefon: +36 1 872 9339, email: foepitesz@zuglo.hu).
- 3.4. A Beruházó részéről a kapcsolattartó Bognár Bence ügyvezető, (telefon: +36 30 434 90 34, email: bognarbence333@gmail.com)
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 településrendezési szerződést teljes terjedelmében közzéteszi.
8. A Fejlesztési terület tulajdonosai a jelen szerződés 4. számú mellékletét képező tulajdonosi nyilatkozatukkal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy az ingatlanügyi hatóság a Fejlesztési terület belterület 39936, 39937, 39938, 39939, 39940 hrsz. alatti ingatlanjai 1/1 tulajdoni hányadára az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala jegyzőjének felhívására, az Önkormányzat javára bejegyezze a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdése alapján a településrendezési szerződésben rögzített kötelezettségvállalás tényét.
9. 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.

10. Szerződő Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére Dr. Greskovics István ügyvédet (Greskovics Ügyvédi Iroda, székhelye: 1118 Budapest, Ménesi út 24., KASZ: 36060825) 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 Önkormányzat jelen Szerződés létrejötte során saját jogi képviselővel járt el.
11. 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 6 számozott oldalból és 6 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. december 2.

Budapest, 2026.....


Bognár Bence
ügyvezető
Twin Residence Kft.
Beruházó

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

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

Ellenjegyzem:

Budapest, 2026.

Dr. Greskovics István ügyvéd

KASZ: 36060825

Mellékletek:

1. telepítési tanulmányterv Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út 84-86. – Jerney u. 50-56. szám, 39936, 39937, 39938, 39939, 39940 hrsz. alatti ingatlan területére vonatkozóan
2. főépítési vélemény a telepítési tanulmánytervről
3. Közterület alakítási terv készítésének területe

4. Tulajdonosi hozzájárulások a településrendezési kötelezettség tényének bejegyzése tárgyában
5. Tulajdoni lapok (39936, 39937, 39938, 39939, 39940 hrsz.)
6. Telekalakítási megállapodás és ingyenes tulajdonbaadási megállapodás
7. Pénzletéti szerződés.