

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló 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

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

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

képviseli: Illés Józsefné ügyvezető

adószám: 14424223-2-42

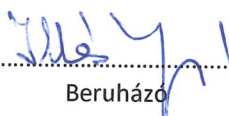
bankszámlaszám: 12001008-01093776-00100008

cégjegyzékszám: 01-09-903244

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

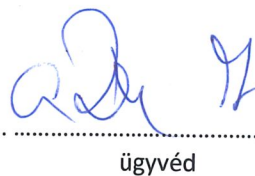
### Szerződés tárgya:

1. A Beruházónak a tulajdonát képező Budapest XIV. kerület, Zászlós u. 9-19. = Mogyoródi út 11-13. = Francia út 11-12. szám, 32412/3 hrsz. alatti ingatlanon (a továbbiakban: *Fejlesztési terület*) tervezett - 220 lakásos új épület - beruházásához (a továbbiakban: *Beruházás*) szükséges eltérnie a Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: *ZÉSZ*) előírt lakásszám megengedett alapértéktől, valamint egyéb építési paraméterektől a 3. pontban részletezettek szerint.
2. 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 ZÉSZ szabályaitól való eltéréseket.

  
Beruházó

1 / 6

Önkormányzat

  
ügyvéd

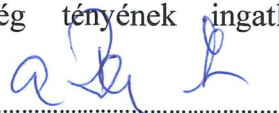
3. A Beruházó a szerződés mellékletét képező telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: *Tanulmányterv*) I. ütemében bemutatott módon kívánja megvalósítani a Beruházást, mely alapján az Önkormányzat a ZÉSZ alábbi szabályozása szerint hozzájárul ahhoz, hogy
- 3.1. A ZÉSZ 16. § (7) bekezdés alapján, a Beruházó az Ingatlanon elhelyezhető lakásszám alapértéktől (1 db szolgálati lakás) eltérve engedményesen összesen 220 db lakást valósítson meg;
- 3.2. a ZÉSZ 55. § (2) bekezdés alapján 80%-os földszinti, 60%-os emeleti beépítés és 21m épületmagasság valósuljon meg;
- 3.3. a ZÉSZ 23. § (4) bekezdés szerint 80%-os terepszint alatti beépítés valósuljon meg;
- 3.4. a ZÉSZ 24. § (3) és (4) bekezdések alapján 4,11 általános szintterületi mutató és 1,33 parkolási szintterületi mutató valósuljon meg

Kötelezettség-vállalások:

4. A Beruházó a Fejlesztési területen, az Önkormányzat által a jelen szerződés 3. pontjában biztosított kedvezmények ellenértékeként
- 4.1. a Beruházás során megvalósuló épületben a Tanulmányterv K-02.3. alaprajza szerinti A tömb 1. emelet 10 számú, 57,53m<sup>2</sup>, és 11 számú, 57,47m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, valamint a B tömb 1. emelet 08. számú, 54,76m<sup>2</sup> hasznos alapterületű - azaz összesen 169,76 m<sup>2</sup> nagyságú - lakás tulajdonjogát az osztatlan közös tulajdonú ingatlanrészek lakásokra eső hányadával a többi társasházi lakással egyező műszaki tartalommal kialakítva rendeltetésszerű használatra alkalmasan az Önkormányzat részére ingyenesen átruházza. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a Beruházás építési engedélyének véglegessé válásától számított 45 napon belül megkötik.
- 4.2. önkormányzati feladatellátáshoz 45 000 000 - Ft (azaz negyvenöt millió forint) összegű egyszeri támogatással járul hozzá, melyet az Önkormányzat 11784009-15514004 számú bankszámlájára a Képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül fizet meg.
- 4.3. Amennyiben a beruházás megvalósítása a Beruházónak felróható okból megghiúsul, úgy a Beruházó kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére. A kötbér összegét a Felek EURO pénznemben, a következőképpen határozzák meg: a 4.1. pontban meghatározott lakások jelenlegi értéke 1.050.000 Ft/m<sup>2</sup> alapulvételével számolva 178.248.000 Ft, ami a 2022. szeptember 28. napján érvényes árfolyamon számolva.....EURO. A megghiúsulás esetén fizetendő kötbér összege az ennek az EURO összegnek a megghiúsulás napján érvényes MNB árfolyam szerint megfelelő HUF összeg, aminek a megfizetése HUF pénznemben történik.
5. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.
- 5.1. Az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 17. § (1) bekezdésének 16. pontja szerinti – „településrendezési kötelezettség” tényének feljegyzése szükséges az Önkormányzat javára a Fejlesztési területre vonatkozóan. A Beruházó nyilatkozik arról, hogy átadja – Inytv. 29. §-a szerinti bejegyzési engedélynek minősülő feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatát a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-

  
.....  
Beruházó

2 / 6 .....  
Önkormányzat

  
.....  
ügyvéd



nyilvántartásba való feljegyzéséhez. A polgármester a jelen szerződést a jelen pontban írt – a „településrendezési kötelezettség” ingatlan-nyilvántartási feljegyzését – megengedő nyilatkozat kézhezvételét és a 5.4. pontban írt – a jelzálog jog bejegyzését – megengedő nyilatkozat kézhezvételét követően írja alá.

5.2. A Beruházó a Beruházásra vonatkozó véglegessé vált építési engedély megszerzését követően a társasház alapítás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően készítendő alapító okiratba foglalja az Önkormányzat 4.1. pont szerinti tulajdonjogát, és a társasház alapítás tényének előzetes feljegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.

5.3. A „településrendezési kötelezettség” tényének törlésére vonatkozó kérelmet az Önkormányzat az ingatlanügyi-hatóság részére azt követően küldi meg, miután a 4.1. pontban körülírt lakások tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént.

5.4. Felek rögzítik, hogy Beruházó jelen szerződésben vállalt kötelezettségei nem teljesítése esetére, a jelen szerződés 4.3. 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 az 5.1. 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:

6. A szerződés létrejöttét követő két év elteltét követően az Önkormányzatot a döntései során nem kötik a megállapodásban foglaltak. A Beruházó 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 értékeket – 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.

#### 7. Kapcsolattartók:

7.1. A Felek kapcsolattartókat jelölnek ki, akik – a szerződés keretein belül – eljárni jogosultak, mely során nyilatkozatokat tehetnek, igazolásokat adhatnak.

7.2. A kapcsolattartó személyének módosításáról a Felek egyoldalúan szabadon dönthetnek, a másik fél értesítésével egyidejűleg.

7.3. Az Önkormányzat részéről a kapcsolattartó: Dienes János főépítész (postacím: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., telefon: +36 1 872 9336, email: foepitesz@zuglo.hu).

  
.....  
Beruházó

3 / 6

Önkormányzat

  
.....  
ügyvéd



7.4. A Beruházó részéről a kapcsolattartó: Dr. Czeglédi Ottó (tel.: +36-20-9590192, e-mail: czeglediotto@gmail.com )

8. A Beruházó – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére figyelemmel, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1/a) bekezdésének megfelelően – akként nyilatkozik, hogy – a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő – átlátható szervezetnek minősül. A Beruházó nyilatkozatában foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni.
9. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
10. 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.
11. 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.
12. 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 irányadóak.
13. 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 rendelet alapján Önkormányzat - az esetlegesen személyes adatnak minősülő adatok kivételével - a honlapján közzéteszi a szerződést teljes terjedelmében és annak egyes adatait.
14. Felek úgy állapodnak meg, hogy a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költségeket, továbbá a földhivatali eljárásban fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat a Beruházó viseli.
15. 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 adatait, ill. a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. 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.
16. 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

  
Beruházó

4 / 6

Önkormányzat

  
ügyvéd

egyezőségének és az általuk bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból ingyenesen adatokat igényeljen.

17. 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.
18. 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 8 példányban írták alá, melyből 3 példány a Beruházót, 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány pedig az ellenjegyző ügyvédet illeti.

Budapest, .....

Budapest, .....

.....  


Illés Józsefné

ügyvezető

Mogyoródi Park Center Kft.

.....

Horváth Csaba

polgármester

Budapest Főváros XIV. Kerület

Zugló Önkormányzata

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

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.

.....  
  
Beruházó

5 / 6

Önkormányzat

  
ügyvéd