

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről:

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**

(székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01, adószám: 15735650-2-41, képviseli: Dr. Láng Zsolt polgármester) a továbbiakban: „Önkormányzat”, vagy „Jogosult”, másrészről a

**PRO-DUE Kft.**

(Székhely: 1146 Budapest, Hermina út 17. Hermina Déli Torony, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-863880, adószám: 13604123-2-42, képviselőjében eljár: Thierry Léon J. Behiels és Christophe Ernest Boving ügyvezetők együttesen), mint jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonosa, mint fejlesztő, a továbbiakban: „Fejlesztő” vagy „Tulajdonos”,

a továbbiakban együttesen, mint „Felek” vagy „Szerződő Felek” között az alulírt napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

1. **Tulajdonos** tulajdonában áll az alábbi Budapest, II. kerületi ingatlan:

| <b>Ingatlan<br/>(hrsz)</b> | <b>Tulajdonos</b> | <b>Terület (m2)</b> | <b>Művelési ág</b> |
|----------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| 13374                      | Fejlesztő         | 2224                | kivett             |

2. A fenti ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezik.
3. A 2. pontban körülírt Ingatlan természetben Budapest, II. kerület, Margit körút 19-21. szám alatt helyezkedik el.
4. **Tulajdonos** a Fejlesztési Területen az elfogadott KVSZ-módosítás alapján előírányzott fejlesztést kíván megvalósítani.

**1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE**

- 1.1. **KVSZ-módosítás:** a Budapest II. kerület Margit körút – Mechwart lépcső – Mechwart liget – Buday László utca – Rómer Flóris utca által határolt területre készülő önkormányzati rendelet, amelynek tervezete a jelen Szerződés 2. mellékletét képezi.
- 1.2. **Fejlesztési Terület:** az 1. pontban meghatározott Ingatlan, valamint a Margit körút egyes szakaszai

1.3. **Településfejlesztési Feladatok:** a jelen Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatok, melyek az alkalmazandó jogszabályok alapján egyébként az **Önkormányzatot** terhelnék, és amelyeket a **Fejlesztő** az **Önkormányzat** helyett a jelen Szerződés alapján saját költségén vállal megvalósítani.

1.4. **Fejlesztés:** a **Tulajdonos** által a Fejlesztési Területen az elfogadott KVSZ-módosítás alapján előírányzott fejlesztés, melynek megvalósítását a **Tulajdonos** a jelen Szerződés alapján vállalja.

## 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

2.1. A Fejlesztés megvalósításához és működtetéséhez, valamint a Fejlesztési Terület fejlődéséhez, továbbá a Fejlesztés következtében a településrészeire háruló többletterhek és káros hatások kiküszöböléséhez, illetve csökkentéséhez infrastrukturális beruházásokra van szükség.

**Szerződő Felek** egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a jelen Szerződésben (továbbiakban Szerződés) rögzítettek és a KVSZ-módosításban foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület biztonságos megközelítését, és környezeti kialakítását.

Előzőek biztosítása érdekében a **Fejlesztő** a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó, a jelen Szerződés meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását a Szerződésben meghatározottak szerint elvállalja.

2.2. Szerződés célja a **Szerződő Felek** részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

2.3. Az **Önkormányzat**, mint települési önkormányzat a KVSZ-módosításban rögzített célok megvalósítása érdekében – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a **Fejlesztővel** arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon Településfejlesztési Feladatokat, amelyek a jelen Szerződésen alapulva elsősorban a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével a **Önkormányzatot** terhelnék, a **Fejlesztő** kizárólag saját költségén megvalósítsa.

## 3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA ÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **Fejlesztő** által átvállalt Településfejlesztési Feladatok előkészítése, megterveztetése, és megvalósítása során a **Szerződő Felek** a következő általános érvényű előírásokban állapodnak meg:

3.1. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy ahol a Szerződés építési engedélyre, vagy használatbavételi engedélyre hivatkozik, azon jogerős, az érintett fejlesztésre, vagy Településfejlesztési Feladatokra vonatkozó jogerős és végrehajtható hatósági döntést (engedélyt) kell érteni.

3.2. **Fejlesztő** tudomásul veszi, hogy a Fejlesztési Terület megfelelő megközelítéséhez és működtetéséhez szükséges, a Szerződésben meghatározott és a **Fejlesztő** által átvállalt Településfejlesztési Feladatok ellátása.

#### 4. A FEJLESZTÉS ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSA A FEJLESZTŐ ÁLTAL

4.1. **Fejlesztő** kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a Fejlesztéshez kapcsolódó közterület kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az **Önkormányzattól** sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a Szerződés aláírásával **Fejlesztő** kifejezetten lemond. A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben **Fejlesztő** feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. terveztetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészíttetésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
- i. az elkészült létesítmények **Önkormányzatnak**, vagy közszolgáltatást végző szervezetnek/személynek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának

saját költségén történő viselése.

4.2. A Településfejlesztési Feladatok keretében megvalósuló közlekedési célú infrastrukturális fejlesztésekhez, továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési- elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. **Fejlesztő** a Településfejlesztési Feladatok megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.

4.3. **Fejlesztő** vállalja, hogy a Településfejlesztési Feladatok keretében megvalósuló közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy az a Fejlesztés megvalósításával összefüggésben az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan

lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az **Önkormányzat** vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.

- 4.4. **Fejlesztő** tudomásul veszi, hogy a KVSZ-módosítás alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok, továbbá a Fővárosi Önkormányzat által megalkotandó jogszabályok (különösen az új fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat) Önkormányzatra nézve kötelező érvényű rendelkezései alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításokból eredő mindennemű felelősségét az **Önkormányzat** kizárja, illetőleg **Fejlesztő** a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az **Önkormányzattal** szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénygel éljen, ha a KVSZ-módosítás alapján biztosított építési előírások módosítására az előző mondatban részletezett okok miatt kerül sor.
- 4.5. **Fejlesztő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46. §-a értelmében az elfogadott KVSZ-módosítás – mellékleteivel együtt az érintett területre vonatkozóan elfogadásra kerülő, új Kerületi Építési Szabályzat hatályba lépéséig, de legfeljebb - 2018. december 31-ig alkalmazható, így **Fejlesztő** a Fejlesztés végrehajtásához szükséges hatósági engedélyek iránti elbírálásra alkalmas kérelmeit ezen határidőig terjesztheti elő. A határidő elmulasztását követően **Fejlesztő** a határidőt követő napon hatályos jogszabályok szerinti tartalommal jogosult hatósági engedély iránti elbírálásra alkalmas kérelmet előterjeszteni, és hatósági engedély birtokában építési tevékenységet végezni, illetőleg köteles betartani a Fejlesztési Területre irányadó előírásokat. **Fejlesztő** tehát tudomásul veszi, hogy amennyiben a fenti határidőn túl kíván engedély nélkül végezhető építési tevékenységet végezni, illetőleg építési engedélyt iránti elbírálásra alkalmas kérelmet előterjeszteni, majd ennek birtokában építési tevékenységet folytatni, úgy a KVSZ-módosítás rendelkezéseitől eltérő tartalmú jogszabályváltozás is megvalósulhat, így **Fejlesztő** elveszítheti azon jogait és beépítési lehetőségeit, melyeket a KVSZ-módosítás biztosít. **Fejlesztő** a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az **Önkormányzattal** szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igénygel éljen, ha a KVSZ-módosítás alapján biztosított építési előírások az Új Kerületi Építési Szabályzat hatályba lépése folytán megváltoznak, vagy azok hatályukat veszítik, különösen a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterei az Új Kerületi Építési Szabályzat hatályba lépése folytán megváltoznak.
- 4.6. **Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a 4.4. pontban meghatározott, jogszabály által rögzített határidő az Önkormányzat rendeleténél magasabb szintű jogszabály rendelkezése alapján módosul, úgy a hivatkozott pontokban a módosított határidőt kell megfelelően alkalmazni.

## 5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 5.1. **Fejlesztő** vállalja, hogy a KVSZ-módosítással összefüggő tervezési költségeket teljes mértékben saját maga viseli.



**5.2. Infrastrukturális Beruházások:** Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a Fejlesztési Területen a Fejlesztés megvalósításának feltétele a KVSZ-módosításban rögzített célok elérése érdekében különösen az alábbi infrastrukturális beruházások (a továbbiakban: „**Infrastrukturális Beruházások**”) megvalósítása, amelyet **Fejlesztő** köteles saját költségén viselni:

5.2.1. az Ingatlan Rómer Flóris utcai be-, és kihajtására vonatkozó, az Önkormányzattal, a Budapesti Közlekedési Központtal, valamint a II. kerületi Rendőrkapitánysággal leegyeztetett forgalomtechnikai megoldás megterveztetése és Fejlesztő általi, saját költségén történő megvalósítása.

5.2.2. a Margit krt. – Rómer Flóris utca sarkán található közforgalom számára is megközelíthető parknak az **Önkormányzat** által jóváhagyott tájépítészeti eszközökkel történő kialakítása a Fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzéséig, és a Fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzését követő 15 évig **Fejlesztő** költségén történő fenntartása.

5.2.3. A kerület zöld felületének növelése, és a Margit krt. hangulatának javítása érdekében, az éghajlati viszonyoknak és a Margit krt. gépjármű forgalmának megfelelő dézsás növények kihelyezése a Margit krt. Margit híd és Mechwart liget közötti szakaszán a közterület tulajdonosával vagy kezelőjével kötendő megállapodás alapján, biztosítva a zavartalan gyalogosforgalmat legkésőbb Fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzésétől számított 180 napon belül, továbbá ezek folyamatos karbantartása és gondozása a Fejlesztés használatbavételi engedélyének megszerzését követő 15 évig.

5.2.4. A Fejlesztési Területet határoló utak Fejlesztés során történő használatából eredő megrongálódások teljes helyreállítása. Határidő: a jogerős használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét követő 8 napon belül. **Fejlesztő** vállalja, hogy gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően nyomban köteles elvégezni.

**Fejlesztő** a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az **Önkormányzattal** szemben – jogcímtől függetlenül, bele értve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

5.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy 5 évig a Margit körút Margit híd és Mechwart liget közötti szakaszán évente két alkalommal, saját költségén graffiti-mentesítést végez.

## 6. BIZTOSÍTÉKOK

**Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés alapján fennálló településrendezési kötelezettség tényét az Étv. 30/A § (5) bekezdése alapján a Budapest, II. kerület, belterület, 13374 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. **Fejlesztő** a jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül** és

~~visszavonhatatlanul hozzájárulását adja~~ ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a ~~településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön~~. Jelen Szerződés a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

## 7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

7.1. **Szerződő Felek** vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – megteszik, illetve az **Önkormányzat** a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.

7.2. **Szerződő Felek** vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.

7.3. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, **Szerződő Felek** közti, vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

### Az Önkormányzat értesítési címe:

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat

Dr. Láng Zsolt polgármester

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Fax: 346-5409

### Az Fejlesztő értesítési címe:

Cím: 1051 Budapest, Szent István tér 11/B..

Fax: 266-6002

A fenti értesítési címét bármely Fél a másik Félhez a jelen szakasz előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

## 8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk átsorolásra, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. A **Felek** rögzítik azonban, hogy ezen

esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

## 9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A BERUHÁZÓ TÁRSASÁGÁNAK ÁTALAKULÁSA

9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a **Szerződő Felek** általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. **Fejlesztő** több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az **Önkormányzat** és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.

9.2. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy jelen megállapodásban **Tulajdonos** által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlan mindenkori tulajdonosait terhelik. **Tulajdonos** tudomásul veszi, hogy az Ingatlan, vagy az Ingatlan egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket **Tulajdonos** köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlan tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.

9.3. **Fejlesztő** az **Önkormányzat** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást, de az egyértelműség végett a Fejlesztő jogosult a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségei teljesítéséhez az **Önkormányzat** hozzájárulása nélkül teljesítési segédet igénybe venni.

## 10. ÜZLETI TITOK

10.1. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a **Szerződő Feleknek** egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.

## 11. VITÁS KÉRDÉSEK RENDEZÉSE, ALKALMAZANDÓ JOG

11.1. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.

11.2. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű, rövid időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Polgári perrendtartásról szóló 1953. évi III. tv. rendelkezései az irányadók.

11.3. A Szerződésre a magyar jogot kell alkalmazni.

## 12. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetatlenné, vagy érthetatlenné válna.

## 13. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

13.1. Mindegyik **Fél** maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.

13.2. A Szerződés kizárólag írásban, **Szerződő Felek** hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a **Szerződő Felek** egyetértésével lehet eltérni.

13.3. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.

13.4. Jelen Szerződés mindkét fél általi aláírásának napján lép hatályba.

Jelen Szerződés minden oldalát **Szerződő Felek** elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag azzal írták alá, hogy az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.

Budapest, 2016. január 29.

Brüsszel, Belgium, 2016. január 14

Budapest Főv. II. Önkormányzata  
Jogosult

PRO-DUE Kft.

### Mellékletek:

1. Ingatlan hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja
2. KVSZ-módosítás tervezete

**PRO-DUE KFT.**  
H-1146 Budapest, Hermina út 17.  
Adószám/Tax nr.: 13604123-2-42