

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: Örsi Gergely Ferenc polgármester) a továbbiakban: „**Önkormányzat**”, vagy „**Jogosult**”, másrészről a

MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.

(Székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 28., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-274247, statisztikai számjel: 25422665-6820-113-01, adószám: 25422665-4-43, képviselőjében eljárnak: Dr. Orosz András és Bartos-Kószó Andrea ügyvezetők), mint fejlesztő, a továbbiakban: „**Fejlesztő**”,

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

1. A szerződés tárgya a **Budapest, II. kerület, belterület 15788/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 2415 m² alapterületű kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan, mely Fejlesztő kizárólagos 1/1 tulajdonában áll.
2. A fenti ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja a jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezi.
3. A 2. pontban körülírt Ingatlan természetben **1025 Budapest, II. kerület, Törökvész út 93/A.** szám alatt helyezkedik el.
4. **Fejlesztő**, a Fejlesztési Területen az *elfogadás előtt álló*, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 176/2022. (V.31.) képviselő-testületi határozatán alapuló hozzájárulással megindított *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet* (továbbiakban: **KÉSZ**) *módosítás* és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 175/2022. (V.31.) képviselő-testületi határozatával elfogadott a Törökvéshi út és a Csátárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a Budapest II. kerület belterület 15788/2 helyrajzi számú telket magába foglaló intézményi terület felhasználási egységére vonatkozó *Telepítési és Beépítési Tanulmányterv* alapján előirányzott fejlesztést kívánja megvalósítani.

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **KÉSZ - módosítás:** a **Budapest II. kerület 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csátárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang u. által határolt területre** készülő önkormányzati rendelet módosítás, amelynek tervezete a jelen Szerződés 2. mellékletét képezi.

- 1.2. **Fejlesztési Terület:** az 1. pontban meghatározott Ingatlan.

Tanú 1.:
Név:
Lakcím:

Tanú 2.:
Név:
Lakcím:

- 1.3. **Településfejlesztési Feladatok:** a jelen Szerződés 5.1. pontjában meghatározott azon településfejlesztési feladatok, melyek az alkalmazandó jogszabályok alapján egyébként az **Önkormányzatot** terhelnék, és amelyeket a **Fejlesztő** az **Önkormányzat megvalósítása mellett**, a jelen Szerződés alapján, saját költségén vállal az 5.2. pont szerint finanszírozni.
- 1.4. **Fejlesztés:** a **Fejlesztő** által a Fejlesztési Területen az elfogadás előtt álló KÉSZ-módosítás alapján előirányzott 5.1. pont szerinti beruházási program, melynek megvalósítása finanszírozását a **Fejlesztő** a jelen Szerződés 5.2. pontja szerint 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, közhasználatú területek kijelölésére és akadálymentesítésre van szükség.

Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a jelen Szerződésben (továbbiakban Szerződés) rögzítettek és a KÉSZ-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 Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósításának finanszírozását a Szerződésben meghatározottak szerint elvállalja.

- 2.2. Szerződés célja a **Szerződő Felek** részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.
- 2.3. Az **Önkormányzat**, mint települési önkormányzat a KÉSZ-módosításban rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (továbbiakban: Mötv.) rögzített önkormányzati feladatai ellátása körében, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 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 megfinanszírozza.

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

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

Tanú 1.:
Név:
Lakcím:

Tanú 2.:
Név:
Lakcím:

- 3.1. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy ahol a Szerződés építési engedélyre, vagy használatbavételi engedélyre hivatkozik, azon végleges, az érintett fejlesztésre, vagy Településfejlesztési Feladatokra vonatkozó végleges és végrehajtható hatósági döntést (engedélyt) kell érteni.
- 3.2. **Fejlesztő** tudomásul veszi, hogy a Fejlesztési Terület megfelelő megközelítéséhez és működtetéséhez szükséges, a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok költségét a Szerződés 5.2. pontjában foglaltaknak megfelelően finanszírozza.

4. A FEJLESZTÉS ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSA

- 4.1. **Fejlesztő** kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén finanszírozza, 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 Feladatokkal összefüggésben az **Önkormányzat** 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 Önkormányzat illetékes szervének, vagy a közszolgáltatást végző szervezetnek/személynek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának megvalósítása,

a Fejlesztő jelen Szerződés 5.2. pontjában meghatározott mértékű költségviselése mellett.

- 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, melyek költségét a **Fejlesztő** 5.2. pont szerinti költségvállalása tartalmazza.
- 4.3. **Fejlesztő** tudomásul veszi, hogy a KÉSZ-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

Tanú 1.:
Név:
Lakcím:

Tanú 2.:
Név:
Lakcím:

Önkormányzat kizárja, valamint **Fejlesztő** a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az **Önkormányzattal** szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a KÉSZ-módosítás alapján biztosított építési előírások módosítására az előző mondatban részletezett okok miatt kerül sor.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 5.1. **Fejlesztő** tudomásul veszi, hogy a Fejlesztési Területen a Fejlesztés megvalósításának feltétele a KÉSZ-módosításban rögzített célok elérése érdekében különösen az alábbi beruházások megvalósítása, amelyet **Fejlesztő** köteles saját költségén finanszírozni:

Közterületi parkolók kialakításának előkészítési, tervezési, engedélyeztetési, kivitelezési munkái, az Ingatlan közelében a Felső Zöldmáli út kb. 72 m hosszú szakaszán, 10-12 gépjármű parkolását lehetővé téve.

Fejlesztő a fenti beruházások **Önkormányzat** által történő elvégzését saját költségére finanszírozza, így az **Önkormányzattal** szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

- 5.2. **Fejlesztő** az 5.1. pont szerinti beruházás megvalósítása érdekében, a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy 25.000.000, - Ft-ot, azaz Huszonötmillió forintot (a továbbiakban: Pénzeszköz) ad át az **Önkormányzatnak** - a köz érdekét szolgáló kötelezettségvállalásaként – a Fejlesztéssel összefüggő beruházás megvalósítására. Az **Önkormányzat** a rendelkezésre bocsátott összeget a beruházás megvalósítása körében szabadon használhatja fel, annak tekintetében **Fejlesztővel** szemben semmilyen igazolásra, elszámolásra nem köteles. **Felek** rögzítik, hogy a 5.1. pont szerinti beruházás megvalósítására meghatározott Pénzösszeget közösen lefolytatott egyeztetés eredményeként határozták meg.
- 5.3. **Felek** megállapodnak abban, hogy a Pénzeszközt a **Fejlesztő** azt követő 30, azaz harminc napon belül köteles egyösszegben megfizetni az **Önkormányzat** Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00201761-00100004 számú bankszámlájára (a továbbiakban: **Önkormányzat** bankszámlája) történő átutalás útján, hogy a KÉSZ módosítása a Telepítési Tanulmánytervben foglalt tartalommal egyezően hatályba lépett. **Felek** abban állapodnak meg, hogy joghatályos teljesítésnek azt ismerik el, amikor a Pénzeszköz az **Önkormányzat** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben **Fejlesztő** a jelen pontban megjelölt határidőben a Pénzeszközt nem fizeti meg, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni az **Önkormányzat** részére.
- 5.4. Az **Önkormányzat** kijelenti, hogy a Pénzeszköz jelen megállapodás szerinti átadása az **Önkormányzat** működésére vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban áll, így különösen megfelel az Mőtv.-ben, valamint az **Önkormányzat** működésére irányadó, az államháztartáson kívüli forrás átvételéről szóló szabályozásnak.

Tanú 1.:
Név:
Lakcím:

Tanú 2.:
Név:
Lakcím:

- 5.5. **Felek** a Pénzeszköz támogatással érintett 5.1. pont szerinti beruházás megvalósulása esetén módosítják a szerződést a támogatás fejlesztéssel összefüggő más célú felhasználása érdekében.

6. BIZTOSÍTÉKOK

Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés alapján fennálló településrendezési kötelezettség tényét az Étv. 30/A § (5) bekezdése alapján **a Budapest, II. kerület, belterület, 15788/2 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, mely tényfeljegyzést Felek jelen szerződés aláírásával egyúttal közösen kérik.** 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
Örsi Gergely Ferenc polgármester
1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Email: info@masodikkerulet.hu

Az Fejlesztő értesítési címe:

MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.
1117 Budapest, Dombóvári út 28.

Tanú 1.:
Név:
Lakcím:

Tanú 2.:
Név:
Lakcím:

Email: anorosz@mol.hu
akoszo@mol.hu

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 területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítás végrehajtása során módosulhat, illetve változhat. A **Felek** rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen a fejlesztések 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 **Fejlesztő** 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.

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.

Tanú 1.:
 Név:
 Lakcím:

Tanú 2.:
 Név:
 Lakcím:

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 Ptk.) 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 értelmezhetetlenné, vagy érthetetlenné 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 ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag azzal írták alá, hogy az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.

Kelt: Budapesten, 2023. hó napján.

Örsi Gergely Ferenc
Polgármester

Dr. Orosz András
Ügyvezető

Bartos-Kószó
Andrea
Ügyvezető

Budapest Főváros II. Önkormányzata
Jogosult

MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.
Fejlesztő

Tanú 1.:
Név:
Lakcím:

Tanú 2.:
Név:
Lakcím:

Mellékletek:

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

Tanú 1.:
Név:
Lakcím:

Tanú 2.:
Név:
Lakcím: