



## **ALPOLGÁRMESTER**

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.  
Döntéshozatal módja: minősített többség (SZMSZ 43. § (3) bek. f) pont).*

### **ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület  
2023. október 26-ai ülésére**

**Tárgy:** Döntés a Bp. III. kerület, 19916/22 hrsz.-ú terület kerületi szabályozási tervhez kapcsolódó településrendezési szerződésről

**Előterjesztő:** Czegléd Gergő alpolgármester

**Előterjesztést készítette:** Szécsi Zsolt főépítész

**Véleményező bizottság:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A III. kerület, 19916/22 hrsz.-ú területre tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges a kerület és a fejlesztők között létrejövő, infrastrukturális fejlesztésekről szóló kétoldalú megállapodás megkötése. A kerületi építési szabályzat elfogadásának feltétele a terület beépítéséhez elkészült, a szerződés tehát a beruházóval szemben támasztott ellentételezést rögzíti. A folyamatos tárgyalások eredményeként megalkotott, jelen előterjesztéshez csatolt szerződés-tervezet tehát kétoldalú, azaz a Fejlesztő és a III. kerületi Önkormányzat kötelezettségeit rögzíti egymás felé.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a rendelkezik a településrendezési szerződés feltételeiről. Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése kitér a telepítési tanulmánytervre. A képviselő-testület jelen területre a 85/2023 (III. 23.) határozatával fogadta el a telepítési tanulmánytervet. Ez képezi az ÓBÉSZ módosítás és a szerződés alapját is.

A településrendezési szerződés az Étv.-ben kapott felhatalmazás alapján biztosítja az önkormányzatok számára, hogy egy adott fejlesztés megvalósításához szükséges infrastruktúra beruházások – pl. intenzív fásítás, infrastruktúra-beruházás, útépítés, játszótér építés, parkoló létesítés stb. – és azok költségvállalása előre rögzítésre kerüljenek az érintettek között.

A 2023. június 29-ei testületi ülés 215/2023. (VI. 29.) határozatának részét képezte az erre a részterületre vonatkozó helyi építési szabályzat (ÓBÉSZ) módosításának feltételeként a területre vonatkozó TRSZ megkötése.

A módosított ÓBÉSZ hatályba lépésének biztosítása érdekében a módosítást kérelmező az előterjesztés mellékletét képező településrendezési szerződésben vállalt fejlesztési kötelezettségeit, mely jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Kérem a T. Képviselőtestületet, hogy az előterjesztés melléklete szerinti szándéknyilatkozat alapján az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest III. kerület 19916/22 hrsz.-ú terület kerületi építési szabályzatához kapcsolódó településrendezési szerződés tartalmát elfogadja.
2. felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési szerződést az önkormányzat képviselőjében írja alá azzal, hogy az aláírás során a tervezet lényeges tartalmi elemeit nem érintve és az önkormányzat érdekeit nem sértő módon el lehet térni.

Felelős: polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2023. október 17.

Mellékletek:

1. Településrendezési szerződés

**Czeplédy Gergő**

2023.10.17. TUBO

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

### **TÖRÖKKŐ Ingatlan- és Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 2120 Dunakeszi, Pallag utca 9.  
cégjegyzékszám: 13-09-213975  
statisztikai számjel: 27173800-6820-113-13  
képviseli: Karcagi Róbert meghatalmazott  
mint ingatlanfejlesztő (továbbiakban: **Fejlesztő**)

másrészről

### **Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat**

székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 3.  
statisztikai számjele: 15735667-8411-321-01  
törzskönyvi azonosító: 735661  
képviseli: ..... felhatalmazás alapján Czegléd Gergő alpolgármester  
(továbbiakban: **Önkormányzat**);

a továbbiakban külön-külön említve Fél, együttes említésük esetén Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

## **1. ELŐZMÉNYEK**

1.1 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő kizárólagos tulajdonában áll az alábbi ingatlan:

- a **Budapest, belterület 19916/22 hrsz.** alatti, természetben az 1037 Budapest, III. kerület, Pomázi út 19916/22 és 1037 Budapest, III. kerület, Bécsi út 19916/22 sz. alatti, 5 Ha 3494 m<sup>2</sup> alapterületű, „Kivett telephely” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2 Az Ingatlant terheli a tulajdoni lap III. részén 1. sorszám alatt 71077/1/2022/2203.08. bejegyző határozat szám alatt az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, XIII. kerület, Váci út 72-74.) javára bejegyzett Vezetékjog, 1+10 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VB-307/2020, 179246/1/2020/20.11.23 korábbi bejegyző határozat szám szerint. A Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részén 2. sorszám alatt 71077/1/2022/2203.08. bejegyző határozat szám alatt a T-102056 számú vázrajz alapján a Budapest III. kerületi 19916/18 helyrajzi számú ingatlan megosztásra került a 19919/22, valamint 19916/23 helyrajzi számú ingatlanokra.

1.3 A Fejlesztő a Szerződés 4. sz. mellékletében meghatározott közösségi fejlesztéssel érintett helyrajzi számokon a jelen Szerződés 4. és 5. sz. melléklete szerinti közterület fejlesztést (továbbiakban: **Fejlesztés**) kívánja megvalósítani a jelen Településrendezési Szerződésbe (továbbiakban: **Szerződés**) foglalt kötelezettségvállalásnak és a **Szerződés 1. sz. mellékletét képező**, Telepítési tanulmánytervnek megfelelően. A Felek rögzítik, hogy a Telepítési tanulmányterv tévesen hivatkozik az Ingatlan helyrajzi számaként a 19916/18 helyrajzi számra, mert az 1.2 pontban írtak szerint ez a helyrajzi szám megosztásra került a 19916/22 és 19916/23 hrsz. alatti ingatlanokra és a Fejlesztés a 19916/22 hrsz. alatti ingatlant érinti.

1.4 Az Ingatlan rövid leírása: Az Ingatlan főbejárata a Bécsi útról nyílik. A terület szomszédságában jellemzően kis- és nagykereskedelmi ingatlanok, telephelyek, az Óbudai temető szomszédságában kőfaragó műhelyek, virágüzletek állnak. A tervezési terület sík, részben betonozott, részben gondozatlan füves, fás, bokros terület. A korábbi funkció, téglagyár üzemelése, illetve megszüntetése kapcsán, a területen ~1-3 méter vastagságú salakos, építési törmelékes feltöltéses réteg keletkezett, azonban a feltöltés alatti talajréteg szennyezettsége minimális. Az ÖBÉSZ a telket Vi-1/SZ-7 jelű intézményi területek jellemzően szabadon álló beépítésű építési övezetei, a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgáló építési övezetbe sorolja. A fejlesztési szándék szerint a Fejlesztő célja, hogy egy kb. 19085 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kereskedelmi épületet helyezzen el a területen, mely az építési övezet által meghatározott rendeltetésnek megfelel. A tervezett beépítés megfelel a

TSZT-ben megfogalmazott célnak is, miszerint a barnamezős területeket, mint fejlesztési céltérsegeket előnyben kell részesíteni, továbbá, a TSZT a Bécsi út mentén új lakófunkció megjelenését nem tartja kívánatosnak. Azonban az ÓBÉSZ-ben meghatározott beépítési paraméterek, valamint az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások a tervezett beépítést nem teszik lehetővé. A szükséges számú parkolóférőhelyek elhelyezéséhez, a telken belül nagy burkolt területet kell kialakítani. Ezért az ÓBÉSZ-ben meghatározott telek legkisebb zöldfelületi arány meghatározásakor egy kedvezményes érték bevezetése javasolt, abban az esetben, ha a parkoló megvalósítása intenzív fásítással történik. A zöldfelületi arányon kívül jellemzően az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások pontosítása szükséges. A részletes javaslatot a Telepítési Tanulmányterv tartalmazza. A későbbiekben a KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendeletben meghatározott egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályai szerint történhet.

- 1.5 A közterületi, illetve közösségi fejlesztéssel érintett helyrajzi számokat (az Ingatlannal együttesen: **Ingatlanok**) a 4. sz. melléklet tartalmazza. A közterületen a Fejlesztő vállalja, hogy az alábbiak szerint a Fejlesztést megvalósítja, településfejlesztési tevékenységet végez saját költségén.

## 2. FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

- 2.1 A Felek megállapodnak abban, hogy ahol a jelen Szerződés kifejezetten másképpen nem rendelkezik, ott a nagy kezdőbetűvel jelölt egyes fogalmak és kifejezések az alábbi jelentéssel bírnak:

1. **Szabályozási Terület:** Az Ingatlan és a 4. sz. melléklet szerinti közlekedés és infrastruktúra fejlesztéssel érintett közterületek
2. **ÓBÉSZ:** Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2018. (VI.26.) számú, aláíráskor hatályos önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról
3. **TKR:** Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2017. (IX.29.) számú, aláíráskor hatályos önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer településképi védelméről
4. **Szabályozási Feladat:** az Önkormányzat által megvalósítani vállalt, a jelen Szerződés **2. számú mellékletében** foglalt dokumentáció szerinti, az Ingatlanokra vonatkozó szabályozást érintő ÓBÉSZ módosítást, valamint a jelen Szerződés **3. számú mellékletében** foglalt dokumentáció szerinti, az Ingatlanokra vonatkozó településképi szabályozást érintő TKR módosítást jelöli, azzal, hogy azokat a vonatkozó módosításokat elfogadó Képviselő-testületi rendeletek elfogadásával és a módosítások hatályba lépésével kell megvalósulniak tekinteni.
5. **Településfejlesztési Feladatok:** azon településfejlesztési feladatok összességét jelenti, amely feladatok ellátására a jelen Szerződés keretei között a Fejlesztő vállal kötelezettséget a saját költségén.

## 3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA

- 3.1 A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát az Önkormányzat, mint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti települési önkormányzat által az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: **Étv.**) 30/A. §-ban foglalt, a Fejlesztővel kötött településrendezési szerződés képezi.
- 3.2 A Felek közös érdeke, hogy a Szabályozási Feladat és a Településfejlesztési Feladatok a jelen Szerződésben meghatározottaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezért a jelen Szerződés keretében a Fejlesztő vállalja a jelen Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok teljesítését, az Önkormányzat pedig vállalja a Szabályozási Feladat elvégzését.
- 3.3 A jelen Szerződés célja a Szabályozási Feladat és a Településfejlesztési Feladatok, valamint a Felek azokkal kapcsolatos jogainak és kötelezettségeinek meghatározása.

#### 4. A FEJLESZTŐ ÁLTAL MEGVALÓSÍTANDÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

4.1 A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az ÓBÉSZ 2. sz. mellékletben foglalt módosításának megvalósulása esetén, az Szerződés 4.2. pontja szerinti határidőben Fejlesztést hajt végre az alábbiak szerint:

- 4.1.1 Az ÓBÉSZ 185. § (6) módosítása kapcsán a Fejlesztő vállalja, hogy a módosított szabályok szerint, a Szerződés 4.2. pontja szerinti határidőben az ÓBÉSZ által előírt feltételeknek maradéktalanul megfelelően végrehajtja a Fejlesztést;
- 4.1.2 A Fejlesztés kapcsán a Fejlesztő vállalja, hogy a Szerződés 4.2. pontja szerinti határidőben közlekedés- és infrastruktúra fejlesztést hajt végre a jelen Szerződés **4. sz. mellékletét képező Közlekedés- és infrastruktúra fejlesztési** rendelkezések szerint az ott írt helyrajzi számmal azonosított köz-, illetve magánterületen, azzal, hogy a kialakítás során figyelembe kell venni a jelen Szerződés **5. sz. mellékletét képező** közútkezelői előírásokat, továbbá a kivitelezésre irányadó egyéb jogszabályokat, illetve szakhatósági előírásokat.
- 4.1.3 A Fejlesztés kapcsán a Fejlesztő vállalja, hogy az Ingatlanon kialakítandó parkolót mindenszentek napjára (november 1.) tekintettel október 30. és november 3. napja között az Óbudai Temető (1037 Budapest, Bécsi út 365-371.) nyitvatartási ideje alatt, valamint az Óbudai Temető (1037 Budapest, Bécsi út 365-371.) nyitása előtti, valamint zárását követő egy óra időtartamra sorompóval nem zárja le, ebben az időszakban a kialakítandó parkoló a kereskedelmi áruház nyitvatartási idején kívül is bárki számára használható térítésmentesen gépjármű ideiglenes jellegű parkolására. A Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy a Fejlesztő a gépjárművek őrzését nem biztosítja, az azokban esetlegesen keletkezett károkért semmilyen felelősséget nem vállal. Mindenszentek napjára tekintettel, az október 30. és november 3. napja közötti meghatározott időszakban biztosított térítésmentes parkolás lehetőségét, a parkolás feltételeit, valamint a Fejlesztő felelősségének részletes szabályait a Fejlesztő a parkoló területén táblával jelöli.

4.2 A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztés megvalósítása érdekében az Önkormányzat az ÓBÉSZ, valamint a TKR jelen Szerződés szerinti módosításának hatályba lépéséről szóló írásbeli értesítése kézhezvételétől számított 6 hónapon belül az Ingatlan beruházásához, valamint a Fejlesztéshez kapcsolódó építési engedély iránti kérelmet benyújtja, és a véglegessé vált építési engedély, valamint a Fejlesztéshez szükséges esetleges egyéb engedélyek Fejlesztő általi kézhezvételétől számított 18 hónapon belül Fejlesztést az ÓBÉSZ rendelkezéseinek mindenben megfelelően megvalósítja. Az engedélyezési eljárások megkezdését, valamint azok befejezését a Fejlesztő köteles az Önkormányzat felé haladéktalanul, de legfeljebb az adott engedély iránti kérelem benyújtásától számított 10 napon belül, illetve az engedélyt megadó vagy engedély iránti kérelmet elutasító határozat kézhezvételét követő 10 napon belül igazolni a benyújtott engedélykérelmek, illetve engedélyek, jóváhagyások, határozatok másolatának bemutatásával.

4.3 Amennyiben a Fejlesztő a vállalt Fejlesztési kötelezettségnek határidőben nem tesz eleget, akkor köteles a 6.2 pontban foglaltak szerint késedelmi kötbért fizetni az Önkormányzat részére.

#### 5. AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL VÁLLALT FELADATOK

5.1 A Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás aláírását megelőzően a Szabályozási Területre a vonatkozó jogszabályok szerint elkészült és egyeztetésre került az ÓBÉSZ módosítására vonatkozó írásos dokumentáció és szabályozási tervlap, mely dokumentáció a jelen Szerződés **2. számú mellékletét** képezi, továbbá elkészült a TKR módosítására vonatkozó tervezet, mely dokumentáció a jelen Szerződés **3. sz. mellékletét** képezi.

5.2 A Felek megállapodnak abban és az Önkormányzat vállalja, hogy az ÓBÉSZ és a TKR módosítását a fent hivatkozottak szerint előkészített és egyeztetett dokumentációnak és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a képviselő-testületi ülésen napirendre veszi, arról szavazást tart és amennyiben a képviselő-testület a módosítást támogatja, akkor a módosítást végrehajtja a Fejlesztő által vállalt kötelezettségekre tekintettel.

## 6. BIZTOSÍTÉKOK

- 6.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek elévülését 15 évben határozzák meg. Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt feladatokat a Fejlesztő nem teljesíti határidőben, akkor az Önkormányzat a teljesítési határidőtől számított 15 évig jogosult a teljesítés követelésére.
- 6.2 Amennyiben a Fejlesztő a jelen Szerződés 4.2. pontjában foglalt kötelezettségeit határidőben nem teljesíti, akkor köteles minden késedelmes nap után 10.000,- Ft kötbért fizetni az Önkormányzat részére, abban az esetben, ha a Fejlesztő a szerződésszegést nem tudja kimenteni. Az Önkormányzat a kötbér mellett követelheti a kötbért meghaladó kárát.
- 6.3 Amennyiben a Fejlesztés jelen Szerződés 4.2. pontjában meghatározott befejezése a Fejlesztőnek felróhatóan 90 napot meghaladó késedelmet szenved, akkor a Fejlesztő köteles az Önkormányzat részére 130.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére, amely a teljesítési határidő lejártát követő 91. napon válik esedékessé. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő részére nyújtott kedvezmények, valamint a vállalni kívánt fejlesztési feladatok költségeire tekintettel, az elmaradás kockázata legalább a Felek által meghatározott kötbér mértékkel egyező, így a Fejlesztő kifejezetten elfogadja a jelen pontban írt kötbérmértéket, azt nem tekinti túlzott mértékű kötbérnek. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztő a jelen pont szerinti meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles, és az az Önkormányzat bankszámláján jóváírásra került, akkor az Önkormányzat vállalja, hogy elkülöníti ezen összeget és azt kizárólag közcélra használja fel. A Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztő a jelen pont szerinti meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles, és az az Önkormányzat bankszámláján jóváírásra került, akkor az Önkormányzat a Fejlesztőtől a jelen Szerződés teljesítését nem követelheti.
- 6.4 A Felek rögzítik, hogy sem a késedelmi kötbér, sem a meghiúsulási kötbér objektív, a Fejlesztő érdekkörén kívül álló körülmény okán felmerült akadály – így különösen, de nem kizárólagosan tervtanácsi elutasítás, kereskedelmi létesítmény létrehozását gátló, illetve késleltető rendelkezések, hatósági döntések, vagy egyéb harmadik személyek (pl. Magyar Telekom Nyrt.) által késedelmesen kiadott a Fejlesztés megvalósításához szükséges nyilatkozatok, vagy olyan jogszabályváltozás, melynek következtében a jelen Szerződés folytán elérni kívánt cél már nem, vagy csak aránytalan ráfordítással lenne megvalósítható – esetén nem alkalmazandó. (A Felek aránytalan ráfordításnak tekintik azon esetkört, amennyiben a Fejlesztés költségei a Fejlesztés megvalósítása érdekében kötött tervezési és generálkivitelezési szerződésben meghatározott fix átalányár összegét 25%-kal meghaladják.). Amennyiben a tervtanácsi, vagy hatósági elutasítás a Fejlesztő által benyújtott terv műszaki, tervezési, vagy egyéb szakmai hibájára vezethető vissza, akkor ez a Fejlesztő érdekkörében felmerült körülmény.

## 7. A FELEK EGYÉB MEGÁLLAPODÁSAI, KIJELENTÉSEI

- 7.1 A Felek megállapodnak abban és a Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását a saját költségén végzi és azzal kapcsolatosan az Önkormányzattal szemben megtérítési igényt nem támaszt.
- 7.2 A 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, valamint az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
- 7.3 A Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést rendes felmondással egyik fél sem jogosult megszüntetni.
- 7.4 A 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.
- 7.5 Az Önkormányzat vállalja, hogy a jegyző útján az ÓBÉSZ, valamint a TKR módosítástól számított 15 (tizenöt) napon belül az Étv. 30/A. § (5) bekezdésében foglalt módon intézkedik a településrendezési kötelezettség ingatlan-nyilvántartási feljegyzése iránt az érintett, Fejlesztő tulajdonában álló Ingatlan tekintetében. **A Fejlesztő jelen**

**Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba jelen Szerződés alapján a Budapest, belterület, III. kerület 19916/22 hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában feljegyzésre kerüljön. A Felek rögzítik, hogy az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján a kötelezettség megszűnését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője haladéktalanul köteles megkeresni az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.**

- 7.6 Amennyiben jelen Szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a Szerződés egyéb részeinek az érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célnak a leginkább megfelelnek, kivéve, ha a Felek a Szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg.
- 7.7 A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Szabályozási Területet alkotó Ingatlan helyrajzi száma, területe változhat, továbbá az Ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési áruk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és a kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan, vagy ingatlanok fejlesztése során a jelen Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez a Felek minden esetben hozzájárulnak.
- 7.8 Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Infotv.) szerint a jelen Szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért az Önkormányzatnak lehetővé kell tennie, hogy a közérdekű adatot és a közérdekből nyilvános adatot kérés esetén az Info tv.-ben foglaltak szerint bárki megismerhesse. Jelen pontban írt rendelkezések kizárólag a Szerződés szövegére irányadók, annak mellékletei a Felek üzleti titkát képezik és mint ilyenek az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. (továbbiakban: Ütvtv.) törvény hatálya alá tartoznak.
- 7.9 Fejlesztő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1.b. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, továbbá tudomással bír arról, hogy ezen nyilatkozatának valóságtartalma jelen Szerződés érvényességi feltétele. A nyilatkozat jelen Szerződés mellékletét képezi. Fejlesztő kijelenti, hogy vele szemben nincs fizetéseptelenségi eljárás, nem áll csődeljárás hatálya alatt és illet nem kezdeményezett, és végelszámolás hatálya alatt sem áll és megszüntetésére irányuló egyéb eljárás sincs vele szemben folyamatban.
- 7.10 Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy az ÓBÉSZ-ben rögzített övezeti átsorolásokból eredően az Önkormányzattal szemben semmilyen jogcímen (ideértve a kártalanítást is) további igénye, követelése nincsen.
- 7.11 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A jelen Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, vagy az elektronikusan aláírt e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A felek az e-mailes kommunikációt egyeztetési céllal elfogadják, de jognyilatkozatot csak elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirati formában tehetnek.
- 7.12 A jelen Szerződés alapján történő értesítéseket a Felek egymásnak a következő címre kötelesek írásban megküldeni, illetőleg a Szerződés teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik:

Önkormányzat részéről:

Név: Czeglédy Gergő

e-mail: [czegledy.gergo@obuda.hu](mailto:czegledy.gergo@obuda.hu)

telefonszám: +36 1 437 8500

Fejlesztő részéről:

Név: Karcagi Róbert

e-mail: [Robert.Karcagi@bauhaus.hu](mailto:Robert.Karcagi@bauhaus.hu)

telefonszám: +36 27 886-171

7.13A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

## **8. ADATVÉDELEM**

8.1 A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vonatkozó adatvédelmi előírásokat betartják és munkavállalóikkal, alvállalkozóikkal, igénybe vett harmadik személlyel betartatják. Ennek érdekében a Felek munkavállalóit, alvállalkozóit, igénybe vett harmadik személyt a személyes adatok titkosságának jellegéről és mértékéről tájékoztatják és oktatásban részesítik.

## **9. MEGFELELŐSÉG**

9.1 Önkormányzat és Fejlesztő szavatolja, hogy a felelősségi körébe tartozó tevékenysége során valamennyi jogszabályi rendelkezést betart és ezeket a teljesítésébe bevont munkavállalóival, alvállalkozóival, igénybe vett egyéb harmadik személyekkel is betartatja. Ilyen jogszabályok különösen az antikorrupciós, a versenyjogi és az adatvédelmi jogszabályok.

9.2A Felek szavatolják, hogy nem fogadnak el, illetve kínálnak ajándékot vagy adnak egyéb jogellenes juttatást egymás munkavállalóinak, azok hozzátartozóinak, vagy rájuk tekintettel másnak.

## **10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

10.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződést elsőként a Fejlesztő írja alá. A Fejlesztő a jelen Szerződés aláírásával a jelen Szerződésben foglaltakat – mint a Fejlesztő ajánlatát – 60 napig fenntartja. Amennyiben az Önkormányzat a Fejlesztő által aláírt Szerződés – mint Fejlesztő ajánlata – igazolt kézhezvételét követő 60 napon belül a Szerződésben foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el és annak Önkormányzat általi aláírását a Képviselő-testület jóváhagyja, akkor a Szerződés az Önkormányzat általi aláírás napján lép hatályba. A Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzat a Szerződés – mint Fejlesztő ajánlata – igazolt kézhezvételét követő 60 napon belül a Szerződést nem írja alá, akkor a Szerződés – mint Fejlesztő ajánlata – érvényét veszti, és ebben az esetben a Felek kötelesek a településrendezési szerződés tartalmát újra tárgyalni. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat aláírja a Szerződést, akkor az Önkormányzat a Szerződés aláírásáról, az aláírt Szerződés egy példányának megküldésével haladéktalanul köteles tájékoztatni a Fejlesztőt.

10.2A Felek mindegyike maga viseli a jelen Szerződés tárgyalásával és megkötésével kapcsolatosan az adott Fél oldalán felmerült jogi, tanácsadói és egyéb díjakat, illetve költségeket.

10.3Felek képviselői kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához megfelelő felhatalmazással rendelkeznek és belső szabályzataik szerint jelen Szerződés hatálybalépéséhez – az Önkormányzat tekintetében a 7.1. pontban foglalt képviselő-testületi jóváhagyáson kívül – további hozzájárulás, jóváhagyás nem szükséges.

10.4Önkormányzat jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy magyarországi székhelyű helyi önkormányzat, míg Fejlesztő kijelenti, hogy szabályszerűen megalapított, Magyarországon bejegyzett jogi személy, a jelen Szerződés megkötését, teljesítését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák.

10.5A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű 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 Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény rendelkezései az irányadók.

10.6A Felek jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint valamennyi hatóság előtt képviseletük ellátásával a Dávid Társas Ügyvédi Irodát (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 62. szám, ügyintéző: Dr. Dávid Zsófia ügyvéd) bízják meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés egyben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Eljáró ügyvéd a megbízást jelen Szerződés aláírásával elfogadja.

10.7 Szerződő Felek rögzítik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy a Dávid Társas Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Dávid Zsófia ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a Felek azonosítását elvégezze és ennek keretében személyes irataikról másolatot készítsen és kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ügyfél-átvilágítási adatlapot jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg aláírják. Szerződő Felek hozzájárulásukat adják továbbá ahhoz, hogy az eljáró meghatalmazott ügyvéd személyi adatait a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvénnyel összhangban ellenőrizze és az adatszolgáltatást másolatban megőrizze.

10.8A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az OTÉK, az Étv., és a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet rendelkezései, valamint a Fejlesztési Feladat megvalósítására vonatkozó jogszabályok az irányadók.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Telepítési tanulmányterv – A Fejlesztés tanulmányterv szintű bemutatása jelen Településrendezési Szerződésben foglalt, vállalt kötelezettségek feltüntetésével
2. ÓBÉSZ Szabályozási Feladat során történő módosítására vonatkozó írásos dokumentáció és szabályozási tervlap
3. számú melléklet: TKR módosításra vonatkozó írásos előterjesztés
4. számú melléklet: Közlekedés- és infrastruktúra fejlesztés leírása és érintett helyrajzi számok
5. számú melléklet: Közútkezelői előírások
6. számú melléklet: Ingatlan tulajdoni lapja
7. számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat
8. számú melléklet: Meghatalmazás Karcagi Róbert részére

Alulírott Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt: .....

Kelt: .....

.....  
**Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer  
Önkormányzat**  
képv.: .....

.....  
**TÖRÖKKŐ INGATLAN- ÉS VAGYONKEZELŐ  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Fejlesztő**  
képv.: Karcagi Róbert meghatalmazott

Ellenjegyzem:

Kelt: .....

Dr. Dávid Zsófia ügyvéd  
Dávid Társas Ügyvédi Iroda  
KASZ szám: 36058793

**Záradék:**

A jelen Szerződés szövegét Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviselő-testülete  
2023. .... hó ..... napján tartott ülésén a ..... számú Önkormányzati Határozatával  
elfogadta.