



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: **minősített többség** (SZMSZ 41. § (3) bek. f) pont).*

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Bp. III. kerület, Búza utca, Szentendrei út, Reviczky ezredes utca, Bogdáni út által határolt terület kerületi szabályozási tervhez kapcsolódó településrendezési szerződésről

Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szécsi Zsolt főépítész

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest III. kerület Búza utca, Szentendrei út, Reviczky ezredes utca, Bogdáni út által határolt területre (19243/6 helyrajzi számú, Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetbe sorolt 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.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a rendelkezik a településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) feltételeiről. A településrendezési szerződés az Étv.-ben kapott felhatalmazás alapján biztosítja az önkormányzat számára, hogy egy adott fejlesztés megvalósításához szükséges infrastruktúra beruházás – ez esetben intenzív fásítás – és annak 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 folyamatos tárgyalások eredményeként megalkotott, jelen előterjesztéshez csatolt szerződés-tervezet tehát kétoldalú, azaz a Fejlesztő és a III. kerületi Önkormányzat kötelezettségeit rögzíti egymás felé.

A településfejlesztési szerződés az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés melléklete szerinti szerződéstervezetet áttanulmányozni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Budapest III. kerület Búza utca, Szentendrei út, Reviczky ezredes utca, Bogdáni út által határolt terület kerületi építési szabályzatához kapcsolódó településrendezési szerződést – jelen előterjesztés melléklete szerinti – tartalommal 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

Mellékletek:

1. Településrendezési szerződés


Czeplédy Gergő



2023.10.12. TUBO

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

MMXH Lakberendezési Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 86-88.
 cégjegyzékszám: 01-09-678786
 statisztikai számjel: 11829519-4759-113-01
 képviseli: Baranyai Szilvia és Simonyi András ügyvezetők együttesen
 mint fejlesztő (továbbiakban: **Fejlesztő**),

másrészről

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 3.
 statisztikai számjele: 15735667-8411-321-01
 törzkönyvi azonosító: 735661
 képviseli: sz. 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 a Budapest, belterület 19243/6 hrsz. alatti, természetben 1033 Budapest, Szentendrei út 104. sz. alatti, 2.5831 m² alapterületű, „Kivett áruház és étterem” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlant terheli a tulajdoni lap III. részén

- 2. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog 36 m² nagyságú területre vonatkozóan, a 158242/2010.08.04. sz. rangsorában, valamint
- 3. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog 55 m² nagyságú területre vonatkozóan, a 123752/2010.05.31. sz. rangsorában, valamint
- 4. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog 39 m² nagyságú területre vonatkozóan, a 38869/2011/10.06.02. sz. rangsorában, valamint
- 5. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog 74 m² nagyságú területre vonatkozóan, a 97640/2013/12.07.30. sz. rangsorában, valamint
- 8. sorszám alatt a Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG javára 50.000.000 EUR erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terheli, valamint
- 12. sorszám alatt a 19243/6/A hrsz. alatti ingatlan mindenkorai tulajdonosa javára 2360 m² nagyságú területre bejegyzett földhasználati jog.

1.2 A Fejlesztő az Ingatlanon az alábbiak szerint fejlesztést (továbbiakban: **Fejlesztés**) kíván megvalósítani a jelen Településrendezési Szerződésbe (továbbiakban: **Szerződés**) foglalt kötelezettségvállalásnak megfelelően:

- 1092,54 m² alapterületű burkolt felületen kézi autómosó kialakítása az **1. sz. mellékletbe foglalt Fejlesztési Terv** alapján

Budapest, III. kerület Óbuda-
 Békásmegyer Önkormányzat
 képvis.: Czegléd Gergő
 Alpolgármester
 Önkormányzat

MMXH Lakberendezési Kft.
 képvis.: Baranyai Szilvia és Simonyi
 András ügyvezetők együttesen

Fejlesztő

Dr. Dávid Zsófia
 Dávid Társas Ügyvédi Iroda

Ellenjegyző ügyvéd

- 1.3 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan besorolása jelenleg nem teszi lehetővé a Fejlesztés megvalósítását, mert az ÓBÉSZ-ban rögzített zöldfelületi mutató alá süllyed a Fejlesztéssel kialakuló zöldfelületi arány. Szükséges tehát, hogy a Fejlesztés megvalósítása érdekében a környezeti hatások ellensúlyozására a Fejlesztő fásítási kötelezettséget vállalja a jelen Szerződésben foglaltak szerint. A Fejlesztő az ÓBÉSZ módosításnak megfelelő fásítási kötelezettségének jelen szerződés aláírásával eleget tesz.
- 1.4 Az Önkormányzat a jelen Szerződésben foglalt feltételek mentén kötelezettséget vállal arra, hogy az ÓBÉSZ zöldfelületi mutatóra vonatkozó rendelkezéseit a **2. sz. melléklet szerinti ÓBÉSZ módosítási szövegterv** szerint módosítja.

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:** A Budapest, belterület 19243/6 hrsz. alatti, természetben 1033 Budapest, Szentendrei út 104. sz. alatti, 2.5831 m² alapterületű, „Kivett áruház és étterem” megjelölésű Ingatlan.
 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. **Szabályozási Feladat:** az Önkormányzat által megvalósítani vállalt, a jelen szerződés 2. számú mellékletében foglalt dokumentáció szerinti, az Ingatlanokra vonatkozó szabályozást érintő ÓBÉSZ módosítást jelöli, azzal, hogy azt a vonatkozó módosításokat elfogadó Képviselő-testületi rendelet elfogadásával és a módosítások hatályba lépésével kell megvalósulniak tekinteni.
 4. **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. (Étv.) 30/A. §-ban foglalt, a Fejlesztővel megkötésre kerülő 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 Ingatlanon legkésőbb jelen Szerződés szerinti ÓBÉSZ módosítás elfogadását követően, legkésőbb 2023. november 30. napjáig

Budapest, III. kerület Óbuda-
Békásmegyer Önkormányzat
képv.: Czeglédi Gergő
Alpolgármester
Önkormányzat

MMXH Lakberendezési Kft.
képv.: Baranyai Szilvia és Símonyi
András ügyvezető együttesen

Fejlesztő

Dr. Dávid Zsófia
Dávid Társas Ügyvédi Iroda

Ellenjegyző ügyvéd

- legalább 50 db., az ÓBÉSZ 24. §-ának megfelelő törzsmérőjű előnevelt fát létesít és
- a létesített fákat időkorlát nélkül folyamatosan gondozza, locsolja, továbbá esetleges elhalásuk esetén, az elhalást követő 30 napon belül az ÓBÉSZ 24. § szerint előnevelt fával pótolja és a pótoló fákat is megfelelően gondozza.

4.2 A Fejlesztő köteles a Fejlesztést és a megvalósítandó településfejlesztést saját költségén, a vonatkozó jogszabályok és egyéb előírások betartásával, a környezetvédelmi szempontok maradéktalan figyelembevételével és a megfelelő fafaj alkalmazásával teljesíteni. A Fejlesztő köteles a fák telepítésére vonatkozó településfejlesztési feladat teljesítését követően az Önkormányzat részére készre jelenteni. A felek kötelesek a készrejelentés Önkormányzat általi kézhezvételét követően 15 (tizenöt) napon belül a helyszínen a fák telepítésének elvégzéséről jegyzőkönyvet felvenni, melyben az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy a fák telepítése megtörtént és nyilatkozni arról, hogy a fák telepítése a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően történt-e.

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 (KSZT), amely dokumentáció a jelen szerződés **2. számú mellékletét képezi.**

5.2 A Felek megállapodnak abban és az Önkormányzat vállalja, hogy az ÓBÉSZ módosítását a fent hivatkozottak szerint előkészített és egyeztetett dokumentációnak és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a képviselőtestületi ülésen napirendre veszi, arról szavazást tart és amennyiben a képviselőtestület 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 25 évben határozzák meg. Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt feladatokat a Fejlesztő nem teljesíti határidőben, akkor az Önkormányzat a teljesítési határidőtől számított 25 évig jogosult a teljesítés követelésére.

6.2 Amennyiben a Fejlesztő a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeit határidőben nem teljesíti, akkor köteles minden késedelmes nap után 10.000,-Ft kötbért fizetni az Önkormányzat részére.

6.3 Amennyiben a Fejlesztő részéről a vállalt kötelezettségek teljesítése 60 napot meghaladó késedelmet szenved, akkor a Fejlesztő köteles az Önkormányzat részére olyan összegű kötbér fizetésére, amely alkalmas arra, hogy az Önkormányzat az elmaradt kötelezettségeket (előnevelt fák beszerzése, ültetése) teljesítse, de legalább 2.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére, amely a teljesítési határidő lejártát követő 60. napon esedékessé válik.

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, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.

7.3 Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést rendes felmondással egyik fél sem jogosult megszüntetni.

Budapest, III. kerület Óbuda-
Békásmegyer Önkormányzat
képv.: Czeglédy Gergő
Alpolgármester
Önkormányzat

MMXH Lakberendezési Kft.
képv.: Baranyai Szilvia és Simonyi
András ügyvezető együttesen

Fejlesztő

Dr. Dávid Zsófia
Dávid Társas Ügyvédi Iroda

Ellenjegyző ügyvéd

- 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 módosítás elfogadásától 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 Ingatlanok 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 19243/6. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában feljegyzésre kerüljön.** Felek rögzítik, hogy az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján a kötelezettség megszűnését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében. Felek megállapítják, hogy a jelen Szerződés 4.1-es pontjában meghatározott, a Fejlesztőre kiterjedő fagondozási kötelezettség folyamatos teljesítést igényel, így az kiterjed Fejlesztő esetleges jogutódjaira is, a fagondozási kötelezettség Fejlesztőnek kötelessége tájékoztatást adni a jogutódjainak. Tekintettel a fagondozási kötelezettség folyamatos teljesítést igénylő természetére, Felek rögzítik, hogy az ezzel kapcsolatos településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból történő törlésének kizárólag akkor van helye, ha a Felek vagy jogutódjaik a jelen Szerződést ekként módosítják a jövőben.
- 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 művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és a Szabályozási Területet alkotó 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 (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. (Üttv.) 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 a ÓBÉSZ-ben rögzített övezeti átsorolásokból eredően az Önkormányzattal szemben semmilyen jogcímen (ideértve a kártalanítást is) további igénye, követelése nincsen. Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a jelen szerződés 4. pontjában meghatározott településfejlesztési feladatokat meghaladóan a Fejlesztővel szemben semmilyen jogcímen további igénye, követelése nincsen.

Budapest, III. kerület Óbuda-
Békásmegyer Önkormányzat
képv.: Czeglédy Gergő
Alpolgármester
Önkormányzat

MMXH Lakberendezési Kft.
képv.: Baranyai Szilvia és Simonyi
András ügyvezető együttesen

Fejlesztő

Dr. Dávid Zsófia
Dávid Társas Ügyvédi Iroda

Ellenjegyző ügyvéd

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 Alpolgármester
e-mail: czegeledy.gergo@obuda.hu
telefonszám: +36 1 437 86 88

Fejlesztő részéről:

Név: Simonyi András ügyvezető
e-mail: SIA@xxxlutz.at
telefonszám: +36 1 88 70 100

7.13 A 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.

9.2. A 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 Szerződés hatályba lépésének feltétele a jelen Szerződés képviselő-testület általi jóváhagyása és jelen Szerződés valamennyi Fél általi aláírása és a mindkét fél általi aláírást követően az ÓBÉSZ jelen Szerződés 2. sz. melléklete szerinti módosításának a képviselő testület a soron következő ülésén, de legkésőbb 2023. június hó 21. napot követő hat hónapon belül történő elfogadása. A Fejlesztő a jelen pontban írtakat kifejezetten tudomásul veszi, és kijelenti, hogy a TRSZ szerződésnek, illetve a jelen Szerződés 2. sz.

Budapest, III. kerület Óbuda-
Békásmegyér Önkormányzat
képv.: Czeglédy Gergő
Alpolgármester
Önkormányzat

MMXH Lakberendezési Kft.
képv.: Baranyai Szilvia és Simonyi
András ügyvezető együttesen

Fejlesztő

Dr. Dávid Zsófia
Dávid Társas Ügyvédi Iroda

Ellenjegyző ügyvéd

mellékletét képező ÓBÉSZ módosításának a képviselő testület általi jóváhagyásának esetleges elmaradásával kapcsolatosan az Önkormányzattal szemben semmilyen igénye nincs.

- 10.2. A Felek mindegyike maga viseli a jelen Szerződés tárgyalásával és megkötésével kapcsolatosan az adott Fél oldalán felmerült jogi, tanácsadói és egyéb díjakat, illetve költségeket.
- 10.3. Felek 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.
- 10.4. Önkormányzat 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.
- 10.5. A 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.
- 10.6. A Felek jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint valamennyi hatóság, illetékes földhivatal előtt képviselőik ellátásával a Dávid Társas Ügyvédi Irodát (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 62. szám, ügyintéző: Dr. Dávid Zsófia ügyvéd) bízzák 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 képviselőjében 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 adataikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvénnyel összhangban ellenőrizze és az adatszolgáltatást másolatban megőrizze.

Budapest, III. kerület Óbuda-
Békásmegyer Önkormányzat
képv.: Czeglédy Gergő
Alpolgármester
Önkormányzat

MMXH Lakberendezési Kft.
képv.: Baranyai Szilvia és Simonyi
András ügyvezető együttesen

Fejlesztő

Dr. Dávid Zsófia
Dávid Társas Ügyvédi Iroda

Ellenjegyző ügyvéd

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

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: A Fejlesztés tanulmányterv szintű bemutatása jelen Településrendezési Szerződésben foglalt, vállalt kötelezettségek feltüntetésével.
2. számú melléklet: ÓBÉSZ Szabályozási Feladat során történő módosítására vonatkozó írásos dokumentáció és szabályozási tervlap
3. számú melléklet: Ingatlan tulajdoni lapja
4. számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat

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

Kelt:

Kelt:

Budapest, 2023. 09.27.

.....
**Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzat**
képv.: Czeglédy Gergő alpolgármester

.....
**MMXH Lakberendezési Korlátolt Felelősségű
Társaság**
képv.: Baranyai Szilvia és Simonyi András
ügyvezetők együttesen

Önkormányzat

Fejlesztő

Ellenjegyzem:

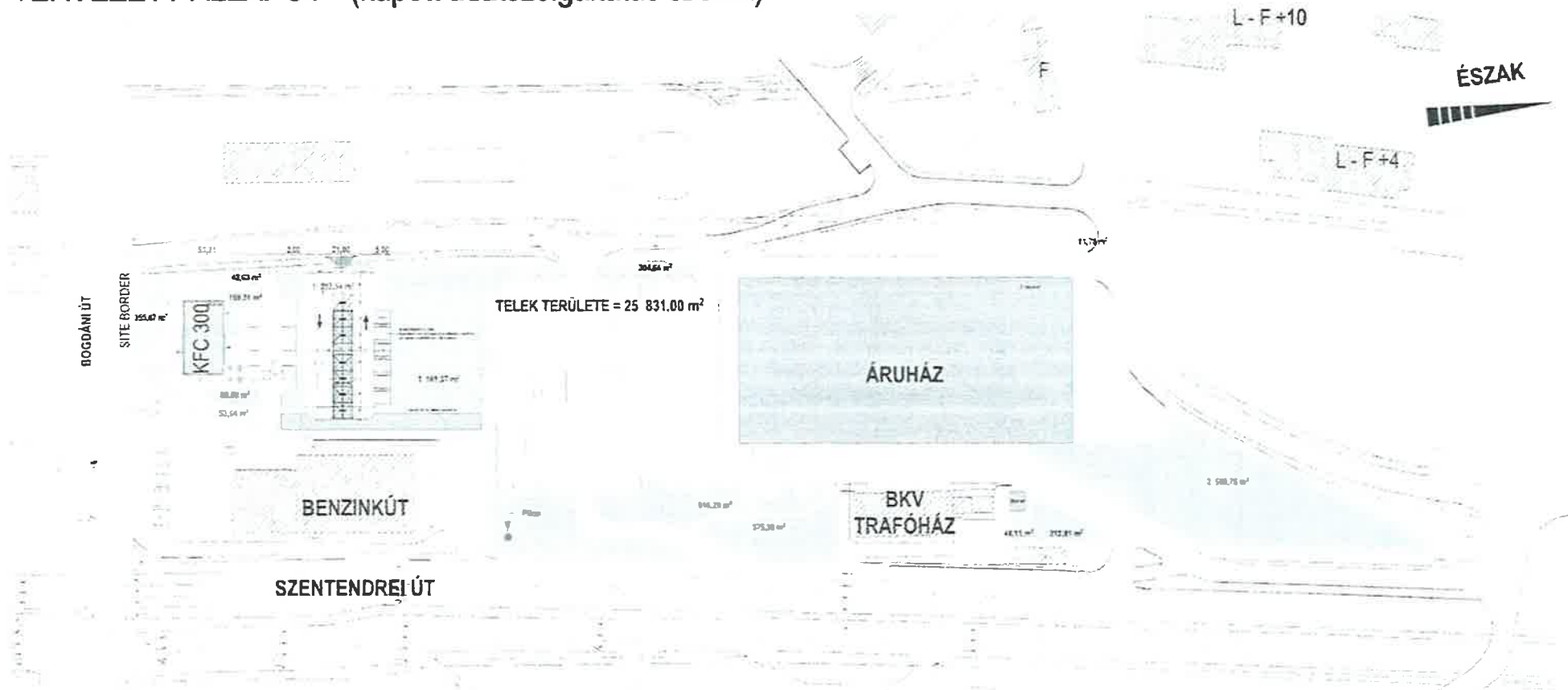
Kelt: Budapest, 2023.

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.

TERVEZETT ÁLLAPOT - (kapott adatszolgáltatás szerint)



Övezeti besorolás	Gkszt-1SZ-Ksz7
Hrsz:	19243/6
Telek területe:	25831 m²
Beépítés módja:	SZ
Beépített terület:	5992,00 m²
Beépítettség:	23,20 % <45% - MEGFELEL
Minimális zöldfelület:	9040,85 m²
Zöldfelület:	8851,97 m² 31,17 % <35% - NEM FELEL MEG
Niányzó zöldfelület	988,88 m² 3,83 %

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó									
		MÉRTÉKÉSI KÖZVETLEN									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									
		A terület megnevezése									

2. sz. melléklet: ÓBÉSZ módosítás módosító javaslat:

1. § Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÓBÉSZ) 205. § (2) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Gksz-1/SZ-Ksz2, Gksz-1/SZ-Ksz3, Gksz-1/SZ-Ksz4, Gksz-1/SZ-Ksz5, Gksz-1/SZ-Ksz6, és a Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetek területén – ha a XXI. Fejezet kiegészítő előírásai másként nem rendelkeznek –)

„g) a Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezet területén

ga) a 198. § (1) bekezdésében felsoroltak közül nem létesíthető nagykereskedelmi- vagy raktáráruházzal, üzemm,

gb) a meglévő mélygarázs bővíthető, vagy új mélygarázs létesíthető a buszvégállomáshoz kapcsolódó közhasználatú parkolás biztosítása céljából,

gc) a Szabályozási terven e célból lehatárolt építési helyen belül épületnek nem számító tetőzet létesíthető kézi autósók elhelyezése céljából,

gd) a zöldfelület 2. mellékletben rögzített megengedett legkisebb aránya 35%, vagy

ge) a 24. § (3) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány 30%-os kedvezményes értéke alkalmazható, melynek során a telepítendő fák legalább 70%-át a gc) pont szerinti beruházással érintett terület visszamaradó zöldfelületén kell elültetni, melybe a TKR szerinti parkolófásítás fái is beszámíthatók. A maradék 30% fa a telek többi zöldfelületén is ültethető.”

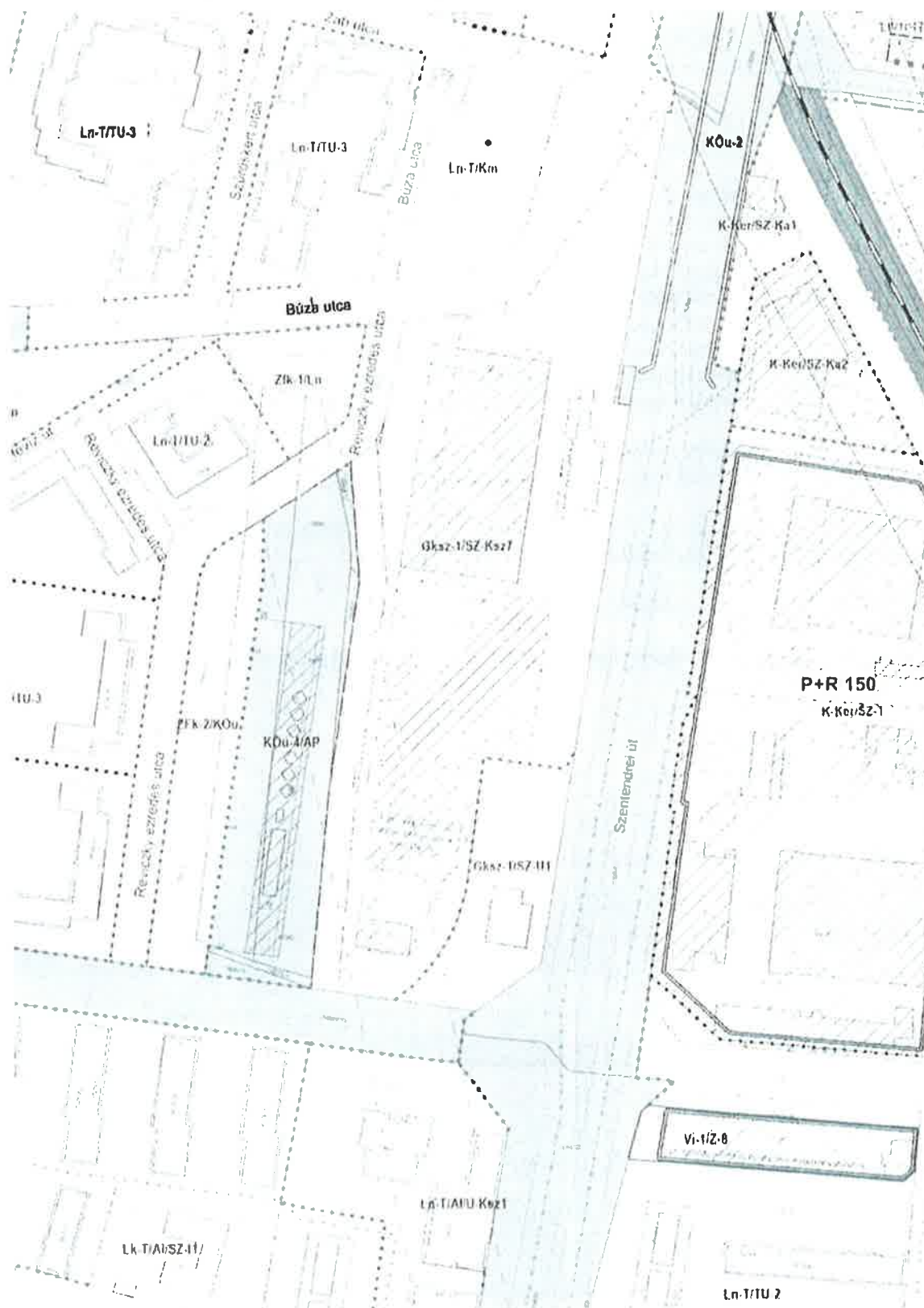
2. § Az ÓBÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv a rendelet 1. melléklete szerint módosul a 19243/6 helyrajzi számú, Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetbe sorolt területre vonatkozóan.

3. § Az ÓBÉSZ 2. mellékletének 14. táblázatában a Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetre vonatkozó J oszlop 22. sorában a „35” szövegrész helyébe a „35/§30 +5fa” szöveg lép.

4. § Ez a rendelet 2023.én lép hatályba.

5. § A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

**A Szabályozási terv 19., 22., 23. szelvényeinek részlete
a 19243/6 helyrajzi számú, Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetbe sorolt területre vonatkozóan**



Handwritten signature and initials in blue ink.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/373708/2023

2023.09.27

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 15

Belterület 19243/6 helyrajzi szám

1033 BUDAPEST III.KER. Szentendrei út 104.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
------------------	-------	------------------	-----------------------	---

művelési ág/kivett megnevezés/

Kivett áruház és étterem

0

2.5831

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 77449/1/2017/17.03.30

jogcím: adásvétel 75891/2/2015/15.03.26

jogcím: - címváltozás

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: MMXH LAKBERENDEZÉSI KFT.

cím: 1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 86-88.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 140455/1/2014/14.08.18

- a T-87050 tt.számú változási vázrajz alapján a 19243/3 helyrajzi számú ingatlan megosztása során kialakítva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 140455/1/2014/14.08.18

VezetékJog

36 m2 nagyságú területre vonatkozóan, a 158242/2010.08.04. szám rangsorában.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 140455/1/2014/14.08.18

VezetékJog

55 m2 területre (VMB-21/2010), a 123752/2010.05.31. szám rangsorában.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 140455/1/2014/14.08.18

VezetékJog

39 m2 területre, engszám.: VMB-22/2010, a 38869/2011/10.06.02. szám rangsorában.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT*

II. Az I. pont alá nem tartozó jogi személyek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek:


Alulírott **Baranyai Szilvia ügyvezető és Simonyi András ügyvezető**, mint a **MMXH Lakberendezési Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 86-88., adószám: 11829519-2-44) együttes képviseleti joggal ellátott ügyvezetői nyilatkozzuk, hogy az általunk képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, mivel olyan *(aláhúzendó)*

- belföldi jogi személy,
- külföldi jogi személy
- belföldi jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet
- külföldi jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet,

amely megfelel a következő feltételeknek:

1. tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
2. az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
3. nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
4. a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az 1-3. pontok szerinti feltételek fennállnak.

Kelt: Budapest, 2023. 09.27.


Baranyai Szilvia ügyvezető
cégszerű aláírás


Simonyi András ügyvezető
cégszerű aláírás

* A szervezeti formának megfelelően kell kitölteni a I-III. pontok közül a vonatkozó részt, és a kitöltött résznél kell keltezni és aláírni.