



**415/2020. (XII. 17.) XI.ÖK Polgármesteri határozat**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata Polgármestere

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletre való hivatkozással, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva úgy határozott, hogy a Budapest XI. kerület, Budafoki út 64. sz. (hrszt: 4011/3 és 4012) alatti ingatlan beépítéséhez kapcsolódó, a határozat melléklete szerinti településrendezési szerződést a Metrodom Duna Alfa Kft.-vel megköti.

**Határidő:** 2021. január 15.

**Felelős:** dr. László Imre polgármester

dr. László Imre  
polgármester



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735748; adószám: 15735746-2-43; statisztikai azonosító: 15735746-8411-321-01; képviseli: dr. László Imre polgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről a

**Metrodom Duna Alfa Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.; cégjegyzékszám: 10-09-037891; adószám: 27325715-2-10; statisztikai számjel: 27325715-6810-113-10; képviseli: Zalai Gábor Miklós ügyvezető önállóan) (a továbbiakban: **Beruházó**)

(Önkormányzat és Beruházó együttesen a továbbiakban: **Felek**) között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § (3) bekezdés b) pont és bb) alpontban foglaltak alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### PREAMBULUM

1. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó tulajdonjogi várományát valamint
  - a) a **RAM-DUNATEC Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 64.; cégjegyzékszám: 01-09-688409; adószám: 12481345-2-43; statisztikai számjel: 12481345-6820-113-01) (a továbbiakban: **Tulajdonos**) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által **Budapest XI. kerület, belterület 4011/3 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 1112 Budapest XI. kerület, Budaörsi út „felülvizsgálat alatt” címen található, „kivett üzemi terület” megnevezésű 2.322 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan; továbbá
  - b) a Tulajdonos 28037/31037 arányú és a **Telenor Magyarország Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 2045 Törökbálint, Pannon út 1.; cégjegyzékszám: 13-10-040409, adószám: 11107792-2-44; statisztikai számjel: 11107792-6120-114-13; a továbbiakban: **Telenor**) 3000/31037 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által **Budapest XI. kerület, belterület 4012 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 1117 Budapest XI. kerület, Budafoki út „felülvizsgálat alatt” címen található, „kivett telephely” megnevezésű 31.034 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.
2. A **Beruházó**, a Tulajdonos és a Telenor szándéka, hogy a jelen szerződés mellékletét képező, Joubert László földmérő által készített **T-101118M számú változási vázrajznak megfelelően az ingatlanokat újraosztják** (a továbbiakban: **Telekalakítás**) úgy, hogy a létrejövő 4012/1 helyrajzi számú és 3000 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Telenor, míg a 4012/2, 4012/3, 4012/4, 4012/5, /4012/6 és 4012/7 helyrajzi számú és mindösszesen 30.356 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok – amely 5 (öt) építési telek és 1 (egy) magánút mint az építési telkek feltáró útja – (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület**) 1/1 arányú tulajdonosa a Beruházó lesz. A Beruházó a Fejlesztési Területen található valamennyi épületet és egyéb építményt – a változási vázrajzon jelöltek szerint – lebontja.

3. A Felek megállapodása szerint együttműködnek a **Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról** szóló 11/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelete szerint.

#### SZERZŐDÉS CÉLJA

4. A **Beruházó** a Fejlesztési Területen az előírásoknak megfelelő, a környezetbe funkcióját, megjelenését és színvonalát illetően is illeszkedő lakó- és fogadóépületeket kíván saját beruházásban építeni, amely során jelen szerződés aláírásával rögzíti a fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeit is. A **Beruházó** a Fejlesztési Területet a Telekalakítással az építési ütemeknek megfelelően, több telekre osztja, és egyidejűleg magánutat alakít ki a kialakuló telkek feltárására. A hosszútávú program keretében az épületek öt önálló ingatlanon, hat ütemben, 2021 júniusával kezdődően, a következő ütemezésben valósulnak meg:
  1. épület (156 lakás) 2024. II. negyedév
  2. épület (143 lakás) 2025. I. negyedév
  3. épület (152 lakás) 2025. IV. negyedév
  4. épület (150 lakás) 2026. II. negyedév
  - 5a. épület (152 lakás) 2027. I. negyedév
  - 5b. épület (fogadó épület) 2027. IV. negyedév
5. A Felek rögzítik, hogy a fentiek szerint tervezett átadási ütemezések csupán irányadó jellegűek, azok teljesítésre a Beruházó nem kötelezett.
6. A Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat Településrendezési és Építészeti-műszaki Tervtanácsa **48/2019. számú Tervtanácsai Véleménye** (XVIII-335-2/2019) a Beruházó fentiekben meghatározott fejlesztési céljának megfelelő **„bemutatott tervet építészeti szempontból jónak tartja, kisebb módosítások, javítások átvitelét követően támogathatónak véli.”**

#### A FELEK MEGÁLLAPODÁSA

7. A **Beruházó** vállalja a **Hengermalom utca és a Savoya Park (Fibula utca) közötti szakaszra vonatkozó Duna-parti sétány zöldfelület fejlesztési koncepcióterve elkészítésének költségviselését az Önkormányzattal és a kiválasztott tervező szervezettel külön kötendő megállapodás alapján.**
8. A **Beruházó** vállalja, hogy a **Fejlesztési Területtel érintett szakaszon a Duna-parti sétány zöldfelületi fejlesztésének kivitelezési munkáit saját költségén megvalósítja és az Önkormányzat részére átadja az ötödik építési ütemben megvalósuló lakóház és fogadóépület használatbavételi engedélye iránti kérelem illetékes hatósághoz történő benyújtásának napjáig.**
9. A **Beruházó** vállalja, hogy a Fejlesztési Területen első építési ütemben megvalósuló lakóépületben **intézményi óvoda** működtetésére alkalmas, önálló – külön tulajdonú – ingatlant alakít ki, amelynek tulajdonjogát legkésőbb a lakóház ingatlan-nyilvántartásba társasházként történő bejegyzését követő 90 (kilencven) napon belül térítésmentesen átruházza az Önkormányzatra. Az ingatlan az alábbi kritériumoknak kell megfeleljen:

- a) földszinti, kertkapcsolatos elhelyezkedés;
- b) 2 (kettő) csoportszoba, egyenként legalább 60 m<sup>2</sup> (hatvan négyzetméter) alapterülettel;
- c) óvodai telephely jogszabályban meghatározott feltételeinek megfelele;
- d) végleges festéssel, burkolatokkal, szaniterekkel, csaptelepekkel, ajtókkal, légtechnikával;

A Felek rögzítik, hogy az ingatlan bútorozása, felszerelések, berendezések és konyhatechnológia biztosítása, valamint az intézményi óvoda üzemeltetése az Önkormányzat feladata.

10. A **Beruházó** vállalja, hogy a Fejlesztési Területen ötödik építési ütemben megvalósuló lakóház földszintjén 2 (kettő) csoportszobás, magántulajdonú és -üzemeltetésű **családi bölcsőde** működését biztosítja legalább 20 évig a családi bölcsőde jogszabályban meghatározott feltételeinek megfelelő teljeskörű, kulcsrakész építészeti, gépészeti és elektromos kialakítással. Ha a működésben bármilyen változás felmerül, szükséges az Önkormányzattal egyeztetni.
11. A **Beruházó** vállalja, hogy **50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint** összegű hozzájárulást megfizet az **Önkormányzat** részére, a Fejlesztési Területen tervezett épületek végleges építési engedélyének kiadását követő 90 napon belül az Önkormányzat OTP Bank által vezetett 11784009-15511001-00000000 számú bankszámlája javára történő átutalás útján. A hozzájárulás kizárólag a beruházással összefüggő közérdekű célok elősegítését szolgálja, az önkormányzat a kifizetésre kerülő összeget szabadon használja fel, annak tárgyában elszámolásra, igazolásra nem köteles és nem terheli visszafizetési vagy visszatérítési kötelezettség (a szerződés megszűnése esetén sem).
12. A Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházó által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyezése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek, amelynek érdekében az **Önkormányzat** vállalja, hogy a jogszabályban meghatározott eljárásokat jogszerűen, haladéktalanul lefolytatja, a döntéseket törvényes határidőben meghozza,
13. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 8-10. pontjaiban rögzített kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az Étv. 30/A. § (5) bekezdése szerint az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére feljegyeztetésre kerül a Fejlesztési Terület egészére, azaz a Telekalakítással kialakuló 4012/2, 4012/3, 4012/4, 4012/5, 4012/6 és 4012/7 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjára. A Beruházó jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Fejlesztési Terület 1/1 arányú tulajdonjogának Beruházó által történő megszerzését követően, a Telekalakítással kialakuló 4012/2, 4012/3, 4012/4, 4012/5, 4012/6 és 4012/7 helyrajzi számú ingatlanokra az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata javára településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés 8-10. pontjaiban rögzített kötelezettségek teljesítése érdekében. A Felek megállapodnak, hogy a településrendezési kötelezettségek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az Önkormányzat köteles eljárni, erre, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárási költségek viselésére a Beruházó nem köteles.
14. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházó értékesíteni kívánja a Fejlesztési Területet részben vagy egészben, azt annak fennálltaig a jelen szerződés szerinti településrendezési kötelezettséggel terheltlen teheti meg. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztési Terület részben vagy egészben történő értékesítése esetén

a jelen szerződés szerinti településrendezési kötelezettség átszállására tekintettel az Önkormányzat, a Beruházó és a vevő háromoldalú megállapodás keretében a településrendezési kötelezettséget megerősítik, illetve rendezik. Nincsen szükség három oldalú megerősítő megállapodásra, amennyiben a vevő és a Beruházó a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 23. pont *a)-e)* alpontja szerinti kapcsolt vállalkozások; ebben az esetben a településrendezési kötelezettség a Beruházó és a vevő megállapodása szerint száll át a vevőre, amelyről a Beruházó és a vevő az Önkormányzatot értesíteni kötelesek. A megerősítő megállapodás létrehozásáig, illetve a Beruházó és a kapcsolt vállalkozás vevő megállapodásáról szóló önkormányzati értesítésig, vagy ezek hiányában a vevő teljesítéséért a Beruházó felel.

15. A Felek megállapodnak, hogy a rendes felmondás jogát kizárják.

#### EGYÉB RENDELKEZÉSEK

16. Jelen szerződés érvényes a **Felek** mindenkori jogutódaira is, amelyért a **Beruházó** szavatosságot vállal. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A **Felek** az érvénytelen feltételeket, amennyiben ezt a jogszabályok engedik, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a **Felek** a megállapodást az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
17. A **Felek** kijelentik, hogy jelen megállapodás megkötésére jogosultak. A **Beruházó** kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaság, amely nem áll csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt. A **Felek** nevében eljáró személyek kijelentik, hogy egymás aláírási jogosultságáról kölcsönösen meggyőződtek.
18. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a megállapodásból eredő és az azzal kapcsolatos, közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.
19. A **Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

#### Mellékletek:

1. 48/2019. sz. Tervanácsi vélemény
2. Változási vázrajz T-101118M
3. Helyszínrajz

Budapest, 2020. ....

Budapest, 2020. ....

\_\_\_\_\_  
dr. László Imre  
polgármester  
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda  
Önkormányzata

\_\_\_\_\_  
Zalai Gábor Miklós  
ügyvezető  
Metrodom Duna Alfa Kft.  
Beruházó

Pénzügyi ellenjegyzés  
Budapest, 2020. ....

Ellenjegyzem, Budapest, 2020. ....

.....

.....