

SZERZŐDÉS

Parkolóhely létesítésére vonatkozó kötelezettség pénzbeli megváltásról

(a továbbiakban: Szerződés) amely létrejött egyrészről

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

Trendo Green Kft. (székhely: 1119 Budapest, Hadak útja 5. I. emelet 1. szám, cégjegyzékszám: 01-09-358435, képviseli: **Eisemann Mónika** ügyvezető), mint építtető (a továbbiakban: **Építtető**)

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételekkel:

- 1.) Építtető az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest XI. kerület, Hadak útja 5. szám alatti, 3479/5 helyrajzi számú telken álló épület (továbbiakban: Épület) I. emelet 1. szám alatti, 3479/5/A/1 albetétszámú iroda átalakításával (továbbiakban: Ingatlan) fogászati rendelő kialakítását** szeretné megvalósítani, amelyhez a Budapest XI. kerület, Hadak útja 5. 3479/5 helyrajzi szám alatti telken meglévő parkolóhelyeken felül **4 további parkolóhely biztosítása szükséges.**
- 2.) A rendeltetés megváltoztatásához a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (a továbbiakban: *Trk.*) 46. § (1) bekezdés a) pontja és a *településkép védelméről* szóló 46/2017. (XII. 21.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: *Tkr.*) 27. § (6) bekezdésének b) pontja értelmében településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni, mely során az országos és a helyi építési követelményeket érvényesíteni kell.
- 3.) Felek az 1.) pontban foglaltak alapján megállapítják, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) 42. § (1) bekezdése szerint **meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetén csak a bővítésből, az átalakításból vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.**
- 4.) A tárgyi ingatlan területe 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.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: **KÉSZ -1**) hatálya alá tartozik.
- 5.) A **KÉSZ-1** 38. § (1) bekezdés b) pontja alapján új parkolóhelyek létesítése szükséges: „rendeltetésmód változással járó építmény-átalakítás esetén”.

6.) Az Ingatlant a KÉSZ-1 3. melléklete az Átmeneti Zóna (egyéb terület) AZ-4 parkolási zónába sorolta.

7.) A KÉSZ-1 3.e. melléklet értelmében 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

- minden lakás önálló rendeltetési egysége után,
- kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0-100 m² –ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
- nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
- iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után.

Az OTÉK 1. számú melléklet 53. pontja értelmében a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség olyan helyiség, amelynek a használata folyamatosan négy óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a négy órát nem éri el, lakás esetén a nappali vagy nem nappali tartózkodásra szolgáló szoba, étkező.

Az Épület 85 lakása után 85 db, a 2 üzlet 20-20 m² alapterületű árusítóttere után 4 db és az 1 iroda (huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek alapterülete: 39,6 m²) után 1 db, a tervezett alaprajz szerint a fogászati rendelő (huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek alapterülete 207,18 m²) után 11 db parkolóhely, összesen 101 db parkolóhely biztosítása szükséges.

A Budapest XI. kerület, Hadak útja 5. szám alatti társasház Alapító okirata szerint az Épület teremgarázsában összesen 97 db gépkocsi beálló található.

Fentiek alapján tervezett rendeltetésmódosításhoz a rendelkezésre álló és a szükséges parkolóhelyek különbözeteként 4 db többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni.

8.) A parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló 7/2018. (IV.24.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: **Parkolási rendelet**) 3. § rendelkezik arról, hogy az előírt számú parkolóhelyet az érdekeltnek saját telkén belül kell biztosítania az OTÉK-ban meghatározott szabályok, valamint a KÉSZ alapján.

9.) A szükséges parkolóhelyek teljes mennyiségének telken belüli biztosításától kizárólag az alábbi esetekben lehet eltekinteni a Parkolási rendelet 3. § (3) bekezdése alapján:

- a) a gépkocsival a telekre való be- és kihajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető,
- b) a telek megközelítése kizárólag meglévő gyalogos utca, vagy tervezett gyalogos utca felől lenne lehetséges,
- c) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll és az a parkolók teljes körű kialakítását nem teszi lehetővé,
- d) a telken meglévő értékes növényzet (pl.: védett fa) miatt az épületen kívüli parkoló, vagy mélygarázs építése jelentős növénykárral járna, vagy
- e) a telek fennmaradó beépítése, valamint geometriai adottságai (például keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) miatt a telken belüli parkolás ésszerű műszaki keretek között nem megvalósítható.

- 10.) A az előírt számú parkolóhely Budapest XI. kerület, Hadak útja 5. 3479/5 helyrajzi szám alatti telken való biztosítására ésszerű műszaki keretek között nincs lehetőség. A személygépjármű elhelyezési kötelezettség a 9.) pontban meghatározott feltételek fennállása miatt az érdekelt helyett a hiányzó számú parkolóhelyek építését a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat) megkötött szerződés alapján – a parkolóhely-megváltási díj parkolóalapba történő befizetését követően – az Önkormányzat átvállalja.
- 11.) Építtető négy, azaz **4 új parkolóhely** kiépítésére vonatkozó kötelezettségét a Parkolási rendelet 4. § (1)-(2) bekezdésében foglalt lehetőségre tekintettel jelen Szerződés alapján pénzben megváltva átruházza az Önkormányzatra.
- 12.) Építtető a fenti kötelezettségének 10.) pontban rögzítettek szerint történő megváltására a Parkolási rendelet 5. § (1) bekezdés alapján – tekintettel arra, hogy az Ingatlan a II. számú (Kelenföld) zónába tartozik – **parkolóhelyenként bruttó 2.000.000,-Ft, a négy parkolóhelyért összesen 8.000.000,-Ft, azaz nyolcmillió forint** megváltási díjat köteles 30 napon belül egy összegben megfizetni az **Önkormányzat OTP Bank Nyrt.** pénzügyi osztályánál vezetett **11784009-15511001-10110007** számú számlájára.
- 13.) Önkormányzat haladéktalanul intézkedik a befizetett díj visszafizetéséről, amennyiben:
- a) a parkolóhely-építési kötelezettség pénzbeli megváltásáról és Önkormányzat általi átvállalásáról létrejött szerződés bármely okból megszűnik, vagy
 - b) a rendeltetés megváltoztatásához szükséges településképi bejelentés tudomásulvétele megtagadásra kerül a Szerződés megkötését követően.
- 14.) Az Önkormányzat a megváltási díjat a (13.) pontban foglalt esetek fennállásának hiteles igazolásától számított harminc (30) napon belül fizeti vissza. Az Önkormányzat a megváltási díj visszafizetése esetén kamat fizetésére nem köteles.
- 15.) A befizetett megváltási díjat az Önkormányzat elkülönítetten, az ún. parkolóalapban tartja nyilván, és azt a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda közigazgatási területén létesítendő parkolóhelyek építésére, vagy e célra szolgáló területek megszerzésére köteles fordítani.
- 16.) Jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezi a **fogászati rendelő** tervezett alaprajza és a befizetést igazoló bizonylat.
- 17.) Építtető tudomásul veszi, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele a parkolóhely megváltási díj 12.) pontban foglaltak szerint történő megfizetése.
- 18.) Vitás esetekben Felek törekednek a megállapodásra, ennek eredménytelensége esetén a felmerült vita eldöntésére a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 19.) Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Parkolási rendelet és az egyéb hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

Jelen Szerződést a Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés a Felek aláírásával lép hatályba.

Budapest, 2022. december 19.

Mellékletek:

1. melléklet: Befizetést igazoló bizonylat
2. melléklet: Fogászati rendelő tervezett alaprajza

2023 JAN 16.
.....
Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata
dr. László Imre
polgármester



TRENDO GREEN KFT.
1119 Bp., Hadak útja 5. l. em. 1.
Cégjegyzékszám: 01 09 358435
Adószám: 27946716-2-43

.....
Eisemann Mónika
.....
Trendo Green Kft.
Eisemann Mónika ügyvezető
Építető

Ellenjegyezte:

Bp. Főv. XI. Ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal

.....
2023. JAN. 11.
Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

