

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15735746-2-43, képviseli: dr. László Imre polgármester) mint megrendelő önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

másrészről a **DVM Group Kft.** (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8., Adószám: 12667093-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-697535, képviseletében eljár Czár Balázs András ügyvezető) mint ingatlanfejlesztő (a továbbiakban: „**Ingatlanfejlesztő**”)

- a továbbiakban együttesen: „**Felek**” – között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

### **1. ELŐZMÉNYEK**

- 1.1. Felek rögzítik, hogy Ingatlanfejlesztő tulajdonát képezi a Budapest XI. kerületi ingatlan nyilvántartásban 2913 hrsz.-on felvett, a valóságban Budapest, XI. kerület, Andor utca 60. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”), mely Ingatlanon az Ingatlanfejlesztő 140 lakásos, üzlet, vendéglátó és szolgáltató rendeltetési egységeket is tartalmazó épületegyüttes megvalósítására vonatkozó ingatlanfejlesztési tevékenységet kíván végezni (a továbbiakban: „**Projekt**”).
- 1.2. Felek megállapították, hogy a Projekt főépítési szakmai konzultációra benyújtott tervét a XI. kerületi Építészeti-műszaki Tervtanács 2022. szeptember 27-én tartott ülésén tárgyalta és támogatta, ezt követően az Önkormányzat főépítésze 2022. október 6-án kelt XVIII-243-7/2022 számú emlékeztetőjében a tervet szintén támogatta.  
Az Építési és Beruházási Minisztérium Országos Építészeti Tervtanácsa 2022. október 19. napján kelt OÉT124/2022. számú Tervtanácsi véleményében a tervdokumentációt feltételek megfogalmazásával engedélyezésre ajánlotta.  
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya BP/ETDR-2601/946-33/2023 számú döntésében a Projectre az építési engedélyt megadta.
- 1.3. Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 30/A §-a alapján megállapodnak, hogy a Projekt megvalósulása érdekében Településrendezési Szerződést kötnek, amelyben rögzítik együttműködésük feltételeit.

### **2. FELEK KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**

- 2.1. Felek a Projecttel érintett terület fejlesztése és egyéb közcélok megvalósítása érdekében az alábbiakban állapodnak meg.
- 2.2. Ingatlanfejlesztő az alábbiakat vállalja a Projekt keretében megvalósítani:
  - 2.2.1. Az Ingatlan 3113-as hrsz-ú Pajkos utca felőli területén egy fás, ligetes, játszótéri elemekkel gazdagított, a köz számára megnyitott 954,2 m<sup>2</sup> terület nagyságú tér alakul ki, amelyet az Ingatlanfejlesztő saját költségén minőségi burkolattal lát el és a zöldterületet rendezi. A terület tulajdonosa, fenntartója és üzemeltetője az Ingatlanfejlesztő, megalapítását követően a Társasház.



Az így kialakuló területen az Ingatlanfejlesztő/Társasház platformot biztosít a közösségi élet számára.

A Pajkos utcára néző földszinten Ingatlanfejlesztő 3-4 darab kis méretű, bérbe vehető üzlethelyiséget alakít ki a környező lakosság kényelmi funkcióit növelve.

A félreértések elkerülése végett a Felek kifejezetten rögzítik, hogy a fentiek szerint kialakításra kerülő tér a jövőben közhasználat számára megnyitott magánterület marad, ahol az Ingatlan mindenkori tulajdonosai, illetve a tulajdonosok által használatra feljogosított személyek teraszokat üzleti tevékenységükhöz díjmentesen alakíthatnak ki és használhatnak. Fejlesztő vállalja, hogy a közhasználat számára megnyitott magánterület megtartási kötelezettsége belekerül a későbbiekben megalakuló Társasház alapító okiratába.

2.2.2. A 3113-as hrsz-ú Pajkos utca és az Ingatlan csatlakozásánál található meglévő közterületi gépjármű parkolók, a gyalogos járda és a zöldfelületek a Projekt részeként az Ingatlanfejlesztő költségén az Ingatlan teljes szélességében felújításra kerül. A felújítás pontos műszaki tartalmát Felek együttesen határozzák meg, ennek érdekében Ingatlanfejlesztő legkésőbb 2023.10.31.-ig egyeztetést kezdeményez az Önkormányzat megfelelő szervezeti egységével.

2.2.3. Ingatlanfejlesztő vállalja, hogy az Önkormányzat infrastrukturális beruházásainak támogatása érdekében 70.000.000,- Ft összeget (140 db lakás x 500.000 Ft) ad át az Önkormányzat számára, mely összeget az Ingatlanfejlesztő a jelen szerződés aláírásától számított 60 naptári napon belül átutalja az Önkormányzat 11784009-15511001-00000000 számú fizetési számlájára.

2.2.4. Ingatlanfejlesztő vállalja, hogy a beruházás miatt jelentkező többlet forgalom megfelelő kezelése érdekében forgalomtechnikai tervet készíttet, majd az Önkormányzattal történt egyeztetés után engedélyeztet az Egér út – Tétényi út – Csurgói út – Kondorosi út – Solt u. által határolt területre. A forgalomtechnikai terv elkészítésének határideje: 2024.01.30

### **2.3. Az Önkormányzat vállalja a Projekttel kapcsolatban az alábbiakat:**

2.3.1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Projekt koncepciótervét megismerte, azt támogatja, és vállalja, hogy a jogszabályi kereteken belül valamennyi, a Projekt megvalósításához szükséges engedély, jognyilatkozat, hozzájárulás megadása érdekében az Ingatlanfejlesztő kérelmét döntéshozatalra az illetékes személy vagy szervezet elé a soron következő ülésre jóváhagyásra beterjeszti és mindent megtesz a döntés mielőbbi meghozatala érdekében.

2.3.2. Az Önkormányzat az építkezés ideje alatt biztosítja a Pajkos utca Ingatlan előtti szakasza használatának lehetőségét felvonulási területként, továbbá biztosítja az építési terület építési forgalom számára történő megközelítést, azzal a kitételrel, hogy biztosítani kell a közúti forgalom folyamatos fenntartását a Pajkos utcában. A bontási és a kivitelezési munkák során indokolt esetben (pl. daru állítás és bontás, közmű-rácsatlakozás) Ingatlanfejlesztő ezen kötelezettség alól 1-1 nap erejéig mentesül.

2.3.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Projekt megvalósításához szükséges közterület használati engedélyek kiadásában együttműködik és lehetőségeihez mérten kedvezményt biztosít az Ingatlanfejlesztő számára.



- 2.3.4. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanfejlesztőtől érkező ilyen irányú javaslat esetén a Projekt keretében megvalósuló épület bejáratához közel eső helyen, közterületen, legfeljebb kettő gépjármű egyidejű fogadására alkalmas koncentrált rakodóhely kijelöléséhez hozzájárul.
- 2.4. Felek vállalják, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítése és a Projekt megvalósítása érdekében érdekeikben jóhiszeműen együttműködnek, és ezekkel összefüggő valamennyi lényeges befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul írásban tájékoztatják.

Önkormányzat részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Név: Bódis Csaba osztályvezető, Településrendezési és Településképi Osztály

Cím: 1113 Budapest Zsombolyai u. 4.

Telefon: 06 1 3724-559

E-mail: foepitesz@ujbuda.hu

Ingatlanfejlesztő részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Név: Czár Balázs

Cím: 1052. Budapest Türr István u 8

Telefon: 36 (30) 38 33 748

E-mail: b.czar@dvmgroup.com

### **3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**


- 3.1. A Felek jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (Étv.) 30/A. § (5) bekezdése alapján az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 17. § (1) bek. 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és hogy ennek érdekében az illetékes jegyző megkeresse az illetékes földhivatalt az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján. Felek jelen pont szerinti hozzájárulása az Inytv. 29. § alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.
- 3.2. Amennyiben a jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek a Beruházó maradéktalanul eleget tett, úgy az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Étv. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően az illetékes jegyző megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot az Ingatlan vonatkozásában feljegyzett településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból történő maradéktalan törlése érdekében.
- 3.3. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen vagy jogi úton nem érvényesíthető, vagy valamely illetékes hatóság megállapítja annak érvénytelenségét vagy jogi úton való érvényesíthetőségének hiányát, az nem érinti a jelen szerződés többi rendelkezésének érvényességét és kikényszeríthetőségét.
- 3.4. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a vonatkozó építésügyi jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek a jelen megállapodást –amely egymással szó szerint megegyező 5 példányban készült – elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2023. augusztus 30

---

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata**  
Képv.: dr. László Imre polgármester  
Önkormányzat



---

**DVM Group Kft.**  
Czár Balázs András ügyvezető  
Ingatlanfejlesztő