

Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., PIR törzsszám: 735748, adószám: 15735746-2-43, képviseli: dr. László Imre polgármester) mint megrendelő önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

másrészről a **Luminis Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1116 Budapest, Építész utca 26., Adószám: 11907114-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-682569, statisztikai számjel: 11907114-4647-113-01, képviselőjében eljár Varsányi Gábor Miklós ügyvezető önállóan) mint beruházó, (a továbbiakban: „**Beruházó**”)

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

Előzmények:

Önkormányzat Képviselő-testülete a 47/2022. (XII.15.) XI.ÖK rendelettel változtatási tilalmat rendelt el Kelenföld, Albertfalva és Őrmező egyes területeire. A tilalom hatálya a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca – Galvani út – Duna folyam által határolt területen (Kerületi Építési Szabályzat 1. üteme), valamint a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal – kerület határ által határolt területen [Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) 9. üteme] meghatározott ingatlanokra a módosított kerületi építési szabályzatok készítésének időszakára terjed ki.

Önkormányzat Képviselő-testülete 137/2023. (VI.15.) XI. ÖK határozatában rögzítette azon alapelveket, melyeket egyrészt a KÉSZ 1. és KÉSZ 9. ütemének felülvizsgálata során, másrészt a változtatási tilalom egyes ingatlanok esetében történő feloldása érdekében megkötendő településrendezési szerződések előkészítése során követni szükséges.

Önkormányzat a kerületi építési szabályzatok felülvizsgálata során fontos településrendezési célként el kívánja érni többek között, hogy a KÉSZ 1. ütemének és KÉSZ 9. ütemének területén belül - különösen az átalakuló területeken - az új beépítések intenzitása a hatályos kerületi építési szabályzatban rögzítetthez képest csökkenjen és ezzel összhangban a zöldfelületek mértéke növelhető legyen.

A határozatban rögzített cél, hogy a KÉSZ 1. és a KÉSZ 9. területén a beépítés intenzitása az általános célú szintterületi mutató értékének csökkentésével összességében csökkentésre kerüljön 20%-kal, a teljes értékű zöldfelületek egyidejű, legalább 5 százalékponttal történő növelése mellett.

1. A beruházó kötelezettségvállalásai

- 1.1. Beruházó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi Budapest XI. kerület, Építész u. 26. sz. 43780/3 hrsz. alatti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).
- 1.2. Beruházó az Ingatlanon értéknövekedéssel járó energetikai korszerűsítési munkálatokat kíván végezni, amely kiterjed többek között az épület hőszigetelésére, nyílászárók cseréjére, épületgépészeti berendezések cseréjére, napelemek telepítésére (továbbiakban „Energetikai Korszerűsítés”).
- 1.3. Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének 137/2023. (VI. 15.) XI.ÖK határozatában foglalt alapelveket elfogadja, az abban foglaltakat az Ingatlan Energetikai Korszerűsítése során magára nézve kötelezőnek fogadja el és alkalmazza mindaddig, amíg az Ingatlan területére kiterjedő kerületi építési szabályzat módosítás hatályba nem lép, azzal, hogy a zöldfelületi arányra vonatkozó követelmények kapcsán Felek kifejezetten rögzítik, hogy Beruházó ezen új követelményeknek – azaz a zöldfelületi megemelt minimum aránynak – megfelelő állapot kialakítását legkorábban az Ingatlan következő építési engedélyköteles megváltoztatása alkalmával kell hogy teljesítse.
- 1.4. Felek az 1.3. pontban foglaltak figyelembevételével az Ingatlan főbb beépítési határértékeit a hatályos kerületi építési szabályzatban rögzített értékek helyett az alábbiak szerint határozzák meg:

	hatályos KÉSZ-ben rögzített érték	Felek megállapodása szerinti érték	változás mértéke
általános célú szintterületi mutató max. értéke	1,55	1,24	-20%
zöldfelület aránya min.	25%	30%	+5 százalékpont

1.5. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlant a területére kiterjedő kerületi építési szabályzat-módosítás hatályba lépését megelőzően értékesíti, úgy gondoskodik arról, hogy az ingatlan vevője magára nézve kötelezőnek ismerje el az 1.4. pontban „Felek megállapodása szerinti érték” oszlopában meghatározott értékeket, mint az ingatlan beépíthetőségének korlátait.

2. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen szerződés képviselő-testületi tárgyalásával egyidejűleg a Képviselő-testület elé terjeszti Kelenföld, Albertfalva és Órmező egyes területeire változtatási tilalom elrendeléséről szóló 47/2022. (XII.15.) XI. ÖK rendeletének módosítását, amelynek értelmében a rendelet területi hatálya akként módosul, hogy az az Ingatlanra nem terjed ki.

3. Kapcsolattartás

3.1. A jelen szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés, ajánlott levél formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata
Név: Bódis Csaba osztályvezető
Cím: 1113 Budapest, Zsombolyai utca 4. V. em. 502.
Telefon: 06-1/372-4559
E-mail: foepitesz@ujbuda.hu

Beruházó részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Név: Varsányi Gábor Miklós
Cím: 1116 Budapest, Építész u. 26.
Telefon: +36-30931-1544
E-mail: Gabor.Varsanyi@luminis.hu

A fenti értesítés címét bármely fél a másik Félhez intézett nyilatkozattal megváltoztathatja.

4. Egyéb rendelkezések

4.1. 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 (Inyvtv.) 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 Inyvtv. 29. § alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

- 4.2. Amennyiben a jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek a Beruházó maradéktalanul eleget tett, úgy az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan területére kiterjedő kerületi építési szabályzat módosítás hatályba lépését követő 30 napon belül 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.
- 4.3. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 4.4. Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírásával egyidejűleg, amennyiben nem egyidejűleg történik az aláírás, akkor az utolsóként aláíró fél aláírásával egyidejűleg lép hatályba. Jelen szerződés az Ingatlan területére kiterjedő kerületi építési szabályzat-módosítás hatályba lépésének napjával megszűnik.
- 4.5. A szerződés tartalmazza a Beruházó és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
- 4.6. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy az Önkormányzat székhelye szerinti Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.
- 4.7. Felek megállapítják, hogy jelen szerződés az Étv. 30/A. § (1) bekezdése alapján közigazgatási szerződésnek minősül.
- 4.8. Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 4.9. Beruházó kijelenti, hogy egy Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaság, amely nem áll végelszámolás, felszámolás vagy bármely más, a megszüntetését eredményező eljárás alatt és a képviselőtében eljáró ügyvezető önálló cégjegyzési joggal rendelkezik, továbbá a szerződésalkötési képessége jelen jogügylet vonatkozásában maradéktalanul fennáll, a szerződés megkötéséhez hatóság vagy más harmadik személy hozzájárulására, engedélyére nincs szükség.

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. _____ hó ____ napján

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

Budapest, 2023. október hó 18. napján


**Luminis Kereskedelmi és Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság**
Varsányi Gábor Miklós ügyvezető
Beruházó

