

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata** (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviseli: dr. László Imre polgármester) továbbiakban **Önkormányzat**,

másrészről az **UNIMO Plusz Korlátolt Felelősségű Társaság** (1137 Budapest, Pozsonyi út 38. Fsz. 1., képviseli: Kelemen Tamás ügyvezető), mint építetői, ráépítési joggal rendelkező gazdasági társaság, a továbbiakban **Beruházó**, együttesen: **Felek**

között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 30/A. §-ban szabályozottak szerint, településfejlesztési célok megvalósítása érdekében.

### Preambulum

Felek rögzítik, hogy egymással 2019.05.20-án minden szükséges aláírással ellátott, érvényes településrendezési szerződést kötöttek a Budapest Főváros XI. Kerület 1835/12 hrsz. és Budapest Főváros XI. Kerület 1835/13 hrsz. telekingatlanokra (továbbiakban: „Telekingatlanok”) vonatkozóan. Ezen szerződés értelmében Beruházó építési engedély megszerzésére alkalmas tervdokumentációt készítettett (továbbiakban: Terv). A hivatkozott szerződést, mely jelenleg is érvényes és hatályos, Felek közös akarattal jelen okirattal módosítják és egyúttal jelen, módosított szerződést tekintik az egyetlen érvényes megállapodásnak egymás között a hivatkozott ingatlanokkal kapcsolatosan.

1. Felek megállapodása szerint továbbra is együttműködnek a Budapest, XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület határa - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-5) megvalósításában, a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.
2. Beruházó, az 1. pontban jelölt, Budapest, XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület határa - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-5) területén belüli, 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú telkeken a KÉSZ-5-ben rögzített előírásoknak megfelelő, lakóépületeket kíván továbbra is építeni.
3. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Budaörs határa – XII. kerület határa – Gazdagréti út – Rétköz utca – Gazdagréti út – Budaörsi út – M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatát 43/2018. (XII.4.) XI. ÖK rendeletével jóváhagyta. A hivatkozott Kerületi Szabályozási Terv 2018.12.29-én lépett hatályba, melyet a 2/2023 (I.26.) önkormányzati rendelet módosított. A módosítás minden feltétel változtatlanul hagyása mellett a lakófunkció mértékét 50%-ban rendelte korlátozni. Felek megállapodnak abban, hogy jelen okirat aláírásával az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Kerületi Építési Szabályzat módosítási eljárását jelen okiratban foglaltak mentén, a lakófunkció mértékére vonatkozó korlátozás megszüntetése érdekében megindítja és azt legkésőbb jelen szerződés hatálybalépésétől számított 8 hónapon belül az Önkormányzat Képviselő-testülete elé beterjeszti.
4. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat saját beruházásában a szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően a Szőlőlugas utca és a Hosszúréti út közműfejlesztését és az útpálya kiépítését elvégezte. Felek megállapodnak abban, hogy Beruházó a Lépés utca, Szőlőlugas utca és Angyalka utca közötti szakaszán gépjármű közlekedésre alkalmas közút és közművek kiépítésére nem köteles, ettől az Önkormányzat eltekint, ugyanakkor a gyalogos járda és hozzá tartozó közvilágítási feladatokkal egyetemben. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szabályozási tervet ennek megfelelően módosítja.
5. Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési területre megépítendő épületekbe tervezett lakásszámot csökkenti oly módon, hogy legfeljebb 270 db. önálló, lakhatás céljára szolgáló egység kerüljön kialakításra. A fenti korlátozás nem tartalmazza a kialakítandó üzlethelyiségeket.

6. Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési területen megvalósítandó parkolóhelyek száma legalább 1,5/lakás.
7. Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési területre megépítendő épületek beépítési intenzitása nem haladja meg az 1,25-ös szintterületi mutatóhoz tartozó mértéket.
8. Beruházó vállalja, hogy azon épületek vonatkozásában, melyek a Hosszúréti út mentén helyezkednek el, a közút felé eső, utcafronti oldalukon, a földszinten zömmel a környező lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciókat ellátó egységeket alakít ki.
9. Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési területen belül legalább 1.000 nm alapterületű, több korosztály számára is alkalmas játszótéri eszközök telepítésével korszerű játszóteret alakít ki, amely a lakópark igényein felül közhasználatra történő átadással a környékbeliek számára is biztosítja a látogathatóságot. Beruházó vállalja, hogy a kialakításra kerülő játszótér terveinek előkészítésébe, tervezésébe az Önkormányzat Városgazdálkodási Igazgatóságát bevonja és a játszótér megvalósítását csak a tervek önkormányzati jóváhagyását követően kezdi meg. Felek megállapodnak abban, hogy a későbbiek során ezt a vállalást az Önkormányzat egyetértése esetén Beruházó külön, e célra fordítható pénzügyi hozzájárulással megvalthatja az Önkormányzattal történő külön megegyezés alapján.
10. Beruházó vállalja, hogy a telkeken megvalósításra kerülő épületek környezettudatos és zöld elvek szerint valósulnak meg, valamint LEED környezettudatos minősítést szerez.
11. Beruházó vállalja, hogy jelen szerződésben foglalt feltételek szerint a Terveket önköltségen módosíttatja, azzal, hogy az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó a Tervek módosítása helyett új, a rögzített feltételeknek megfelelő tervdokumentációt készítsen. Az Önkormányzat vállalja, hogy a módosított Terveket vagy az új tervdokumentációt a lehető legrövidebb időn belül, de legfeljebb 60 napon belül Főépítési konzultáció keretében véleményezi és amennyiben az megfelel, soron kívül ahhoz hozzájárulását adja.
12. Felek rögzítik, hogy Beruházó a felmerülő infrastruktúra fejlesztés költségeihez 150.000.000,-Ft, azaz százötvenmillió forint hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére (továbbiakban: Hozzájárulás). A Hozzájárulást Beruházó köteles egy összegben, az építési engedély véglegessé válásától számított 10 napon belül az Önkormányzat részére teljesíteni. Beruházó a Hozzájárulást átutalással, az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára fizeti meg.
13. Önkormányzat vállalja, hogy jelen Szerződést, a Szerződéshez kapcsolódó Telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület soron következő ülésére előterjeszti.
14. Beruházó kijelenti, hogy amennyiben az Önkormányzat a jelen településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeit teljeskörűen, szerződésszerűen teljesíti, abban az esetben a Telekingatlanokra korábban fennállt változtatási tilalomból fakadó anyagi hátrányt, kártérítési igényt, valamint az áttervezés költségeit nem kívánja az Önkormányzaton érvényesíteni. Beruházó a csökkentett beépítési mutatók alapján kártalanítási, kártérítési vagy egyéb jogi igénnyel az Önkormányzattal szemben nem lép fel.
15. Felek megállapodásuk szerint a rendes felmondás jogát kizárják.
16. Felek együttműködnek abban, hogy az Önkormányzat Jegyzőjének megkeresésére Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya, a 1835/12 és 1835/13 hrsz.-ú telkek tekintetében - Beruházó által vállalt kötelezettség biztosítása érdekében - a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse.



2



7/16

17. Beruházó kijelenti, hogy jelen szerződés 12. pontjában foglalt kötelezettségének teljesítése tárgyában közjegyzői okiratba foglalt, végrehajtási záradékkal ellátott egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz.
18. Felek megállapodnak abban is, hogy Beruházó jelen szerződés 12. pontjában foglalt kötelezettségének biztosítására a Telekingatlanokra – külön szerződésben – jelzálogjogot alapítanak az Önkormányzat jogosult javára, mely a Telekingatlanok tulajdoni lapjára is bejegyzésre kerül.
19.  
Jelen szerződés hatálybalépésnek feltétele a 17. pontban foglalt, záradékolt közjegyzői okirat és a 18. pontban foglalt jelzálogszerződés érvényes létrejötte. A közjegyzői okirat valamint a jelzálogszerződés – érvényes létrejöttét követően – jelen szerződés mellékletét képezi.
20. Felek megállapodnak és az Önkormányzat kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó a két Telekingatlan (Budapest, belterület 1835/12 hrsz. és 1835/13 hrsz.) tulajdonjogát a jelen szerződés hatálya alatt bármikor, az Önkormányzat külön hozzájárulása nélkül harmadik személyre átruházza, azzal, hogy a Telekingatlanok tulajdonjogának átruházása esetén a jelen településrendezési szerződésből eredően a Beruházót megillető jogok és Beruházót terhelő kötelezettségek teljes körűen átszállnak a Telekingatlanok új tulajdonosára.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Telekingatlanok tulajdonjogának Beruházó általi értékesítésével egyidejűleg, a jelen szerződés átruházására irányuló – a Beruházó, mint szerződésből kilépő fél, az Önkormányzat, mint szerződésben maradó fél részvételével – háromoldalú megállapodást kötnek a Telekingatlanok vevőjével, mint szerződésbe belépő féllel. Ennek megfelelően Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Telekingatlanok tulajdonjogát harmadik személyre átruházza, abban az esetben a vevőt tájékoztatja a jelen szerződés tényéről és annak teljes tartalmáról, feltételeiről.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá azzal, hogy a nem szabályozott kérdésekre - különösen - a Ptk. és az Étv. szabályai irányadóak.

Budapest, 2023. „.....”

Budapest, 2023. 08. 25.

**UNIMO PLUSZ KFT.**

1137 Bp., Pozsonyi út 38. fszt. 1.  
Adószám: 26114457-2-13  
Cégjegyzékszám: 01-09-332425

Budapest Főváros XI. Kerület  
Újbuda Önkormányzata  
Képviselében:  
Dr. László Imre polgármester



Ellenjegyezte: 2023 OKT 16.



UNIMO Plusz Kft.  
Beruházó  
Képviselében:  
Kelemen Tamás ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyző:

2023 OKT 05.

2 péld aláírás szerződés

3

A' hitelem :

*[Handwritten signature]*

Dr. P. F. - K. - 1120

*[Handwritten mark]*