

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

A jelen településrendezési szerződés (a **Szerződés**) az alábbi felek (külön-külön a **Fél**; együttesen a **Felek**) között jött létre:

- (1) **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.; adószám: 15735746-2-43; törzskönyvi azonosító szám: 735748; képviseli: dr. László Imre polgármester), mint önkormányzat (az **Önkormányzat**); és a
- (2) **Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., MNB nyilvántartási száma: 1221-75, adószáma: 19305664-2-41, statisztikai számjele: 19305664-4110-915-01) nevében és képviseletében eljár Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszám: Cg.01-10-045316, adószáma: 13589288-2-41, statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01., képviseli: Szuda János Pál igazgatósági tag és Szegedi Zoltán igazgatósági tag), mint beruházó (a **Beruházó**)

ELŐZMÉNYEK

- (A) A Beruházó a Budapest, XI. kerület, belterület, **4031/8 hrsz** alatt nyilvántartott, *kivett lakóház, udvar* művelési ágú ingatlan (az **Ingatlan**) kizárólagos tulajdonosa.
- (B) A Beruházó az Ingatlanon meg kívánja valósítani az (alább definiált) Beruházást.
- (C) A Felek együtt kívánnak működni a Beruházás, továbbá az Önkormányzat településfejlesztési céljainak megvalósítása során.

EZÉRT, a Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

1. A BERUHÁZÁS

1.1. A Beruházó az Önkormányzatnak a jelen Szerződés megkötését megelőzően bemutatott és Telepítési Tanulmánytervben is rögzített műszaki tartalom szerint lakó- és kollégiumi szálláshely funkcióval (a földszinten iroda-, illetve üzlethelyiségekkel) ingatlanfejlesztést kíván végrehajtani az Ingatlanon (a továbbiakban: **Beruházás**). A Beruházás keretében egy maximum 266 lakásos lakóingatlan fejlesztés és egy kollégiumépület (az épületek földszintjén iroda-, illetve üzlethelyiségekkel) fejlesztése tervezett.

2. AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

Az Önkormányzat együttműködési kötelezettséget vállal a Beruházó által az Ingatlanon megvalósítani tervezett Beruházással kapcsolatban. Ennek keretében az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás tekintetében szükséges településképi véleményezési eljárást határidőn belül megindítja és azt a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja.

3. A BERUHÁZÓ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

3.1. Területrendezési feladatok

A Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a Beruházás használatbavételi engedélye véglegessé válásáig a jelen Szerződéshez mellékletként csatolt helyszínrajzon piros színnel jelölt területet (ami jelenleg az Ingatlan mellett található, nem parkolás céljára szánt, de arra használt terület) saját költségen rendezett, fásított területté alakítja, amelyen 26 db aszfaltozott vagy térburkolattal kirakott gépjármű beállóhelyet, továbbá járdát alakít ki. Beruházó kötelezettséget vállal továbbá, hogy a Beruházás használatbavételi engedélye véglegessé válásáig a jelen Szerződéshez mellékletként csatolt helyszínrajzon kék színnel jelölt területet parkosítja, mindösszesen kb. bruttó 27 millió Ft értékben.

3.2. Településrendezési hozzájárulás

3.2.1. A Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzat humáninfrastruktúrájának fejlesztéséhez való hozzájárulás céljából, ezen közfeladat ellátásának támogatása érdekében településrendezési hozzájárulásként 90.000.000 Ft, azaz Kilencvenmillió forint összeget térítésmentesen és véglegesen, visszafizetési kötelezettség nélkül az Önkormányzat rendelkezésére bocsát **(Településrendezési Hozzájárulás)**. Az Önkormányzat a Településrendezési Hozzájárulásra azzal a feltétellel válik jogosulttá, hogy a Beruházás építési engedélye a Polgármester által kiadott Településképi vélemény alapjául szolgáló tervdokumentációnak megfelelő tartalommal kibocsátásra került és véglegessé vált. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat abban az adóévben, amelyben a Beruházótól származó Településrendezési Hozzájárulásban részesül, köteles a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban, mint Tao tv.) 3. sz. melléklete A) részének 13. pontja szerinti nyilatkozatot a Beruházó részére, a Beruházó ezirányú felhívását követően haladéktalanul, de legkésőbb öt (5) munkanapon belül átadni.

3.2.2. A Beruházó a Településrendezési Hozzájárulás teljes összegét letétbe helyezte a Beruházó és a Kálmán és Társai Ügyvédi Iroda, mint letéteményes **(Letéteményes)** között 2022. július 15. napján létrejött letéti szerződés **(Letéti Szerződés)** alapján. Önkormányzat kijelenti, hogy a Letéti Szerződés tartalmát megismerte. A Letéti Szerződés alapján a Letéteményes a Településrendezési Hozzájárulás összegét azt követően köteles kiadni az Önkormányzat részére akként, hogy azt az Önkormányzat által megjelölt bankszámlára átutalja, hogy a Beruházás építési engedélye a Polgármester által kiadott Településképi vélemény alapjául szolgáló tervdokumentációnak megfelelő tartalommal kibocsátásra került és véglegessé vált, amelynek igazolása a Letéti Szerződés rendelkezései szerint történik. A Településrendezési Hozzájárulás összegének letétként történő kezelésére a Letéti Szerződés rendelkezései irányadók.

4. MEGSZŰNÉS

4.1. A Felek megállapodnak, hogy egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést rendes felmondás útján megszüntetni.

4.2. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházó építési engedély iránti kérelme véglegesen elutasításra kerül, a Felek jóhiszemű egyeztetéseket kötelesek folytatni a jelen Szerződés szerinti jogviszonyuk további fenntartását illetően. Amennyiben ezen egyeztetések 30 napon belül nem vezetnek a Beruházó részéről elfogadható eredményre, a Beruházó jogosulttá válik a jelen Szerződéstől azonnali hatállyal, bármely hátrányos jogkövetkezmény nélkül elállni, amely esetben a Felek a jelen Szerződés megszűnésével összefüggésben semmilyen követelést nem jogosultak érvényesíteni a másik Féllel szemben és amely esetben a Letéteményes a Településrendezési Hozzájárulás összegét a Beruházónak köteles visszautalni a Letéti Szerződés rendelkezései szerint.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

5.1. A jelen Szerződés bármely módosítása kizárólag írásban érvényes a Felek képviselői által aláírt okirattal.

5.2. Valamely Fél által a másik Félnek a jelen Szerződéssel összefüggésben küldött értesítések vagy más kommunikáció céljára a jelen Szerződés (1) és (2) pontjaiban írt címek szolgálnak a jelen Szerződés eltérő rendelkezése hiányában. Jelen Szerződés alkalmazásában minden értesítés, jognyilatkozat kizárólag írásban, magyar nyelven teendő meg ajánlott-tértivevényes levél (amit kézbesítő igénybevétele esetén átvételi elismervény pótol) vagy a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142. §-a szerinti eljárás útján a Felek a jelen Szerződés (1) és (2) pontjaiban írt címére. A jelen Szerződéssel összefüggésben tett valamennyi értesítés vagy nyilatkozat ajánlott-tértivevényes úton történt elküldése (ideértve a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142.

§-a szerinti eljárás során történő elküldést is) esetén abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő a feladástól számított tizedik (10) napon, ha a kézbesítés sikertelen (ide értve, de nem kizárólagosan, azt az esetet, ha a tértivevény a címről nem kereste, elköltözött, címzett ismeretlen vagy nem vette át vagy más hasonló tartalmú jelzéssel érkezik vissza).

- 5.3. A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az Étv. és a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A Felek a jelen Szerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.
- 5.4. A Felek megállapodnak abban, hogy minden tőlük ésszerűen elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a jelen Szerződésből eredő jogvitákat, igényeiket elsősorban békés, tárgyalásos úton rendezzék. Ha e tárgyalások harminc (30) napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény rendelkezései szerint általános illetékességgel rendelkező rendes bíróság az illetékes.
- 5.5. Önkormányzat kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett, jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképeséggel rendelkezik, nyilatkozattételi joga semmilyen módon nem korlátozott, illetve nem akadályozott. Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírására a nevében eljáró Polgármestert az Önkormányzat Képviselő-testülete feljogosította.
- 5.6. A Beruházó kijelenti, hogy Magyarországon szabályszerűen nyilvántartásba vett, jogi személyiséggel rendelkező ingatlanbefektetési alap, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképeséggel rendelkezik. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen Szerződés hatályosságához a Kbtv. 64. § (9) bekezdés f) bekezdése és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése által előírt, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti letétkezelői beleegyezés szükséges. A Beruházó köteles a letétkezelői beleegyezés megszerzése érdekében eljárni. Amennyiben a Beruházó letétkezelője a letétkezelői beleegyezés megadását megtagadja vagy a jelen Szerződés aláírásától számított tíz (10) munkanapon belül bármely okból nem nyilatkozik a letétkezelői beleegyezés tárgyában, úgy jelen Szerződés bármely további jogcselekmény és hátrányos jogkövetkezmény nélkül azonnali hatállyal megszűnik.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. Felek kijelentik, hogy mindegyikük a saját nevében és javára jár el a jelen Szerződés kapcsán. Mind az Önkormányzat, mind a Beruházó rendelkezik és rendelkezni fog külön jogi képviselővel jelen Szerződés egyeztetése, az előkészítése és aláírása alatt és mindegyik Fél viseli a saját jogi képviselőjének költségeit.
- 5.10. Mellékletek

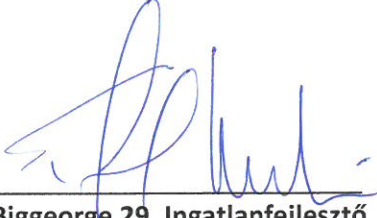
A jelen Szerződéshez csatolt alábbi Melléklet a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezi:

Melléklet: Beruházói kötelezettségekkel érintett területek helyszínrajza

Budapest, 2022. _____

Budapest, 2022. július 15.

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



**Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap**
képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
képviseli: Szuda János Pál igazgatósági tag és
Szegedi Zoltán igazgatósági tag

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. _____ napján:

LETÉTKEZELŐI BELEEGYZÉS

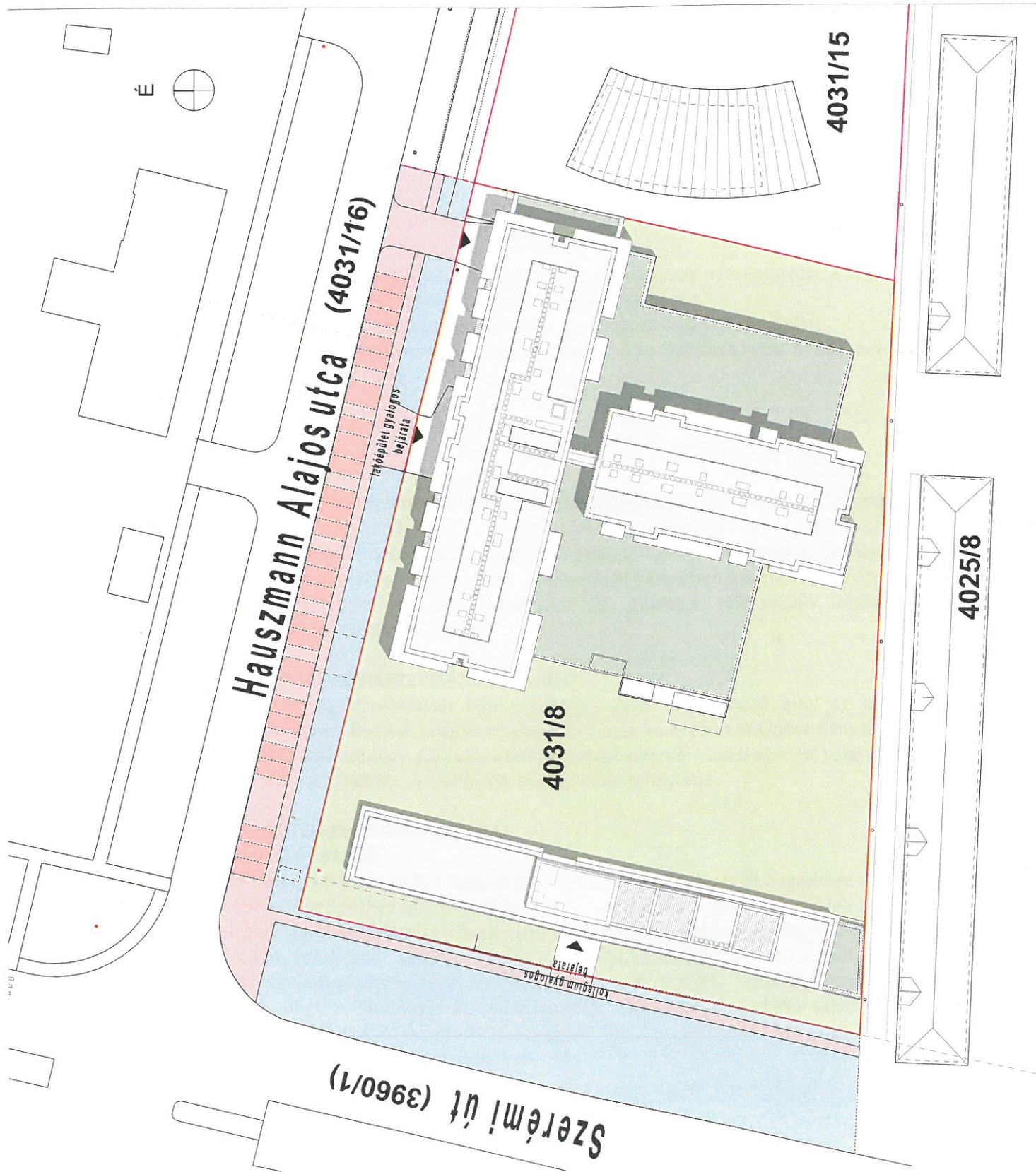
Alulírott **K&H Bank Zrt.** (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön Fasor 9. Budapest, Magyarország; Cégjegyzékszám: Cg.01-10-041043), mint a Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése, a kollektív befektetési formákról és kezelésükről, valamint a pénzügyi szabályzatok módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdés f) pontja, valamint a 78/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése alapján a jelen Szerződés hatályosságához szükséges beleegyezést megadjuk.

Budapest, 2022. _____

K&H Bank Zrt.

mint a Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője

A Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a piros színnel jelölt területet (ami jelenleg az ingatlan mellett található, nem parkolás céljára szánt, de arra használt terület) saját költségén rendezett, fásított területté alakítja, amelyen 26 db aszfaltozott vagy térburkolattal kirakott gépjármű bedílóhelyet, továbbá járdát alakít ki. A kék színnel jelölt területet parkosítja.



1117 Budapest,
Hauszmann Alajos utca 7.
HRSZ: 4031/8