

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

székhelye: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.,

adószáma: 15735753-2-43;

statisztikai számjele: 15735753-8411-321-01;

törzskönyvi azonosító száma: 735759;

képviseli: Kovács Gergely polgármester

mint Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről

Dr. Szentgyörgyi-Deák Kamilla Roberta

született: Deák Kamilla Roberta

anyja neve:

személyi igazolvány száma:

személyi száma:

adószám:

állampolgárság: magyar

mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**)

(Önkormányzat és Tulajdonos együtt: **Felek**, külön-külön: **Fél**)

között alulírott napon és helyen a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-ában foglaltakra figyelemmel az alábbi feltételek mellett (a továbbiakban: Szerződés).

I. ELŐZMÉNYEK

A Tulajdonos a Budapest XII. kerület, belterület, 2679/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „Kivett üzletház, udvar” megnevezésű, 390 m² területű, természetben a 1121 Budapest, Hegyalja út 65. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) kizárólagos tulajdonosa. Az Ingatlan övezeti besorolása a hatályos, a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) alapján Lk-2/D-18. A KÉSZ 2. mellékletének 3. táblázata alapján a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke településrendezési szerződés megkötése esetén 45% lehet. A Tulajdonos az Ingatlanon meglévő épület felújítását, átalakítását, bővítését tervezi állatorvosi rendelő részére, mely során élni kíván a KÉSZ-ben biztosított településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó lehetőséggel a zöldfelületi mérték vonatkozásában. Az Önkormányzat célja, hogy elősegítse a beruházás támogatásával az

Budapest Főváros XII. kerület

Hegyvidéki Önkormányzat

képviseli: Kovács Gergely

polgármester

tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2025.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137

Budapest, Pozsonyi út 15-17 fszt. 1., adószám: 18117967-2-41

ingatlanon álló épület településképi megújítását, a lakóterületen a szolgáltatási funkciók megtartását.

II. A BERUHÁZÁS

1. A Tulajdonos saját költségen meg kívánja valósítani a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Hegyvidéki Tervtanácsa által 2025. szeptember 25. napján tárgyalt Telepítési tanulmányterv szerinti beruházást (a továbbiakban: Beruházás). A Telepítési tanulmányterv és beépítési terv a Szerződés 1. számú melléklete, a tanulmánytervről szóló, XIII/1026-2/2025. számú tervtanácsi konzultációs vélemény jelen Szerződés 2. számú melléklete.

2. A Felek rögzítik, hogy a KÉSZ 2. számú mellékletének 3. táblázata alapján az Ingatlan övezetében (Lk-2/D-18) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke településrendezési szerződés megkötése esetén 45% lehet.

3. A tervezett Beruházás megvalósítása érdekében figyelembe vehető paraméterek az alábbiak:

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 20

Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%): 35

Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²): 0,5

Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²): 0,25

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: (m): 6,5

Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 45 %*

* Településrendezési szerződés kötése esetén

III. A TULAJDONOS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

1. A Tulajdonos a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás megvalósítása érdekében építési engedélyezési tervet készített és azt engedélyezésre benyújtja a Szerződés aláírásától számított 1 éven belül.

2. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a III.1. pontban rögzített építési engedély alapján a Beruházást megvalósítja, a használatbavételi eljáráshoz szükséges dokumentációt elkészíti és az eljárást megindítja a III.1. pontban rögzített építési engedély véglegessé válásától számított 6 éven belül. A használatbavételi eljárás megindításáról, a kérelem benyújtásáról a Tulajdonos köteles az Önkormányzatot az illetékes hatóság részére történő előterjesztéssel egyidejűleg írásban értesíteni.

3. A Tulajdonos a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon lakó rendeltetést nem létesít, az Ingatlanon álló épület rendeltetését lakóépületre nem változtatja meg a jelen Szerződés aláírásától számított 5 éven belül.

Budapest Főváros XII. kerület

Hegyvidéki Önkormányzat

képviseli: Kovács Gergely
polgármester

tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2025.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137
Budapest, Pozsonyi út 15-17 fszt. 1., adószám: 18117967-2-41

4. A Tulajdonos a jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen Szerződés III. 1., III. 2. vagy III.3. pontjában vállalt kötelezettségnek nem tesz eleget, vagy azt megszegi, az Önkormányzat a jelen Szerződést jogosult egyoldalú jognyilatkozattal minden további indoklás nélkül megszüntetni, és a Tulajdonos köteles 15.000.000 Ft – azaz tizenötmillió forint – összegű meghiúsulási kötbért fizetni az Önkormányzat részére a Szerződést megszüntető jognyilatkozat kézhezvételétől számított 30 napon belül.

IV. A FELEK NYILATKOZATA

1. A Felek megállapodnak és az Önkormányzat kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy a III. 1. pont szerinti kötelezettség határidőben való maradéktalan teljesítése érdekében jogosult a Tulajdonos arra, hogy az Ingatlanon megvalósítandó Beruházás vonatkozásában a II. 3. pontban rögzített paramétereket használja.
2. A Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a II. 3. pontban rögzített paramétereket kizárólag a Beruházás megvalósítása érdekében jogosult igénybe venni.
3. A Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat az Ingatlan övezeti besorolásának módosítását tervezi oly módon, hogy jövőben az Ingatlanon lakó funkció létesítését nem teszi lehetővé. A Tulajdonos kijelenti, hogy a szabályozás változásával összefüggésben kártalanítási, kártérítési igénnyel nem fog élni.

V. A SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE VONATKOZÓ ELJÁRÁSI SZABÁLYOK TELJESÜLÉSE

1. A tervezett Beruházás Telepítési tanulmánytervét a Hegyvidéki Tervtanács 2025. szeptember 25-én konzultációs jelleggel tárgyalta, a tervet támogatta, és a paraméterek igénybevételét megalapozottnak tartotta.
2. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (1) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 2025. október 15-i ülésen megismerte, a feljegyzés a Szerződés 3. számú melléklete.
3. A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.4. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva 68/2025. (X. 15.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Telepítési tanulmánytervet elfogadja.

3

**Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Kovács Gergely
polgármester

tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2025.....napján:
dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137
Budapest, Pozsonyi út 15-17 fszt. 1., adószám: 18117967-2-41

4. A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményezés 2025. október 22. és 2025. november 5. között megtörtént. A véleményezés ideje alatt vélemény, észrevétel nem érkezett.

VI. MEGSZŰNÉS

A Felek megállapodnak, hogy egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést rendes felmondás útján megszüntetni, azt felmondani, egyebekben a Ptk. szabályait tekintik a Felek irányadónak.

VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

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

2. A jelen Szerződés alapján mindennemű értesítést, illetve közlést írásban kell megtenni. Az egyes küldemények kézbesítése személyes átadás-átvétel útján, futárszolgálat vagy e-mail útján, valamint postai úton történhet. A postai úton történő kézbesítés esetén a küldeményeket ajánlott-tértivevényes postai küldeményként kell a Felek értesítési címére megküldeni. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés módosítására vagy megszüntetésére irányuló jognyilatkozatok kizárólag postai úton ajánlott-tértivevényes postai küldeményként tehetők meg a többi fél részére.

3. A fentiek alapján közölt bármilyen értesítés vagy levél a feladást követő 5. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a küldő fél részére visszaküldték a „nem található”, „elköltözött” „nem kereste” vagy „nem vette át”, illetve bármilyen hasonló jelzéssel. Az e-mail útján küldött értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek, ha annak megérkezését a másik fél válasz e-mail formájában 48 órán belül visszaigazolja.

4. A Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tekintetében az alábbi e-mail címeket használják a kapcsolattartásra:

A Tulajdonos részéről:

Az Önkormányzat részéről: Név: Péterffy Márton, telefon: +36 1 224 5900, cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., e-mail: kszt@hegyvidek.hu

5. Az Önkormányzat kijelenti, hogy Magyarországon jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképességgel rendelkezik, nyilatkozattételi joga semmilyen módon nem korlátozott, illetve nem akadályozott. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírására a nevében eljáró Polgármestert az Önkormányzat Képviselő-testülete a /2025. (XII. 11.) számú határozatával feljogosította.

6. A Felek a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapest XII. kerület, belterület, 2679/1 helyrajzi számú ingatlanra a Méptv. 92. § (8) bekezdésében foglaltak alapján az Önkormányzat javára az ingatlan-

4

Budapest Főváros XII. kerület

Hegyvidéki Önkormányzat

képviseli: Kovács Gergely
polgármester

tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2025.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest, Pozsonyi út 15-17 fszt. 1., adószám: 18117967-2-41

nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. § 25. pontja szerinti településrendezési kötelezettség ténye kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és hogy ennek érdekében az illetékes jegyző megkeresse az illetékes földhivatalt. A Felek jelen pont szerinti hozzájárulása az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 32. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

7. Amennyiben a jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek a Tulajdonos maradéktalanul eleget tett, úgy az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Méptv. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően az illetékes jegyző megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az Ingatlan vonatkozásában bejegyzett településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében.

8. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés teljesítése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás előrehaladtáról (így különösen az építési engedélyezési eljárásról (e-mail elegendő)) tájékoztatja az Önkormányzatot.

9. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezését bármely hatóság, bíróság kikényszeríthetetlennek vagy érvénytelennek ítéli, akkor ez a Szerződés többi rendelkezésének érvényességét és érvényesíthetőségét semmilyen módon nem befolyásolhatja vagy csorbíthatja. Ebben az esetben a Felek mindent megtesznek és jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az így érvénytelennek vagy érvényesíthetetlennek talált rendelkezést helyettesítő, kölcsönösen elfogadható rendelkezés feltételeit kidolgozzák.

10. A Felek kijelentik, hogy mindegyikük a saját nevében és javára jár el a jelen Szerződés kapcsán. Mind az Önkormányzat, mind a Tulajdonos rendelkeznek külön jogi képviselővel a jelen Szerződés egyeztetése, előkészítése és aláírása alatt, és mindegyik Fél viseli a saját jogi képviselőjének költségeit.

11. A Felek meghatalmazzák a Zsilinszky Ügyvédi Irodát (képv.: dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, 1137 Budapest, Pozsonyi út 15-17. fszt. 1., adószám: 18117967-2-41; a továbbiakban: Meghatalmazott) a jelen Szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok és okiratok elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére és az illetékes földhivatali osztály – szükség szerint más hatóság – előtti eljárásban történő teljes jogkörrel való képviseletre. A Meghatalmazott a jelen Szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

12. A Felek kijelentik, hogy a vonatkozó törvényi előírások alapján a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd, illetve jogtanácsos megvizsgálta a Felek képviselőinek személyi okmányait (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya, kártya formátumú vezetői engedély) és azokról a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából másolatot készített, amelyhez a Felek hozzájárultak. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen

5

Budapest Főváros XII. kerület

Hegyvidéki Önkormányzat

képviseli: Kovács Gergely
polgármester

tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2025.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest, Pozsonyi út 15-17 fszt. 1., adószám: 18117967-2-41

Szerződést ellenjegyző ügyvéd, illetve jogtanácsos a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 6-13. §-ában foglaltak, illetve a 73-76. §-ában foglaltak teljesítése érdekében, illetőleg az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerint a Felek személyazonosságának ellenőrzése érdekében és a személyazonosság és lakcím igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és a személyazonosság igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolvány és tartózkodásra jogosító okmány nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresse a személyi adat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető, vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot, továbbá jelen szerződéses üggyellett összefüggésben a személyes adataikat kezelje. Az eljáró ügyvéd, illetve jogtanácsos megvizsgálta a személyi okmányokat, a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (rövidítve: JÜB) szerint az okmányok érvényesek. A Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával is elismerik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd, illetve jogtanácsos az okirat elkészítése előtt őket írásban tájékoztatta az ügyfél-átvilágítási kötelezettségről, a személyazonosság ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, és a bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

13. A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Méptv. és a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A Felek a jelen Szerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.

14. A Felek megállapodnak abban, hogy minden tőlük észszerűen elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a jelen Szerződésből eredő jogvitáikat, 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.

A Szerződő Felek a jelen Szerződést – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben egyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok rendelkezései irányadók.

Budapest Hegyvidék, 2025.

Melléklet:

- 1. számú melléklet: Telepítési tanulmányterv és beépítési terv
- 2. számú melléklet: XIII/1026-2/ 2025 számú Tervtanácsai konzultációs vélemény
- 3. számú melléklet: Főépítési feljegyzés

Budapest Főváros XII. kerület

Hegyvidéki Önkormányzat

képviseli: Kovács Gergely
polgármester

tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2025.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137
Budapest, Pozsonyi út 15-17 fszt. 1., adószám: 18117967-2-41

Pénzügyi ellenjegyzés:
Ellenjegyzem.

Budapest, Hegyvidék 2025.....

Tiszai Árpád
gazdasági vezető

Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat
képviseli: Kovács Gergely
polgármester

tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2025.....napján:
dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137
Budapest, Pozsonyi út 15-17 fszt. 1., adószám: 18117967-2-41