TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
…….
születési név:
született:
anyja neve:
adóazonosító jel:
címe:
személyi száma:
(a továbbiakban: **Tulajdonos1**)
valamint

…..
születési név:
született:
anyja neve:
adóazonosító jel:
címe:
személy száma:
(a továbbiakban: **Tulajdonos2**)

(a továbbiakban együtt: **Tulajdonosok**)

másrészről
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
adószám: 15735753-2-43
KSH szám: 15735753-8411-321-01
képviseli: Kovács Gergely polgármester
(a továbbiakban: **Önkormányzat**, együtt: **Felek**, külön-külön: **Fél**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1.1. A Tulajdonosok kizárólagos tulajdonát képezi a természetben Budapest XII. kerület, Ámor utca 4. szám alatti, 8848/9 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melyen a Tulajdonosok saját költségen egylakásos családi lakóépület megvalósítását tervezik. Az Ingatlan területe 1048 m^2.

1.2. Az Ingatlan a hatályos Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021 (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) szerint Lke-3/D-3 jelű (Kertvárosias,

_____	_____	_____
tulajdonos	tulajdonos	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat** képv.: Kovács Gergely polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. ……... napján:

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

sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület) építési övezetbe tartozik (1. melléklet). A KÉSZ 8. § (1) bekezdése szerint:

„*Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezetek – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05- tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.*"

1.3. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdésében foglaltak teljesítése érdekében a Tulajdonosok saját költségükön elkészíttették az Ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet (2. melléklet), melyet megküldtek az Önkormányzat részére.

1.4. A Hegyvidéki Tervtanács a Tulajdonosok által elkészíttetett telepítési tanulmánytervet konzultációs jelleggel 2026. október 19-én tárgyalta, XIII/1102-2/2026 számú véleményében (3. melléklet) annak koncepcióját támogatta.

1.5. Jelen szerződés (a továbbiakban: Szerződés) a Méptv. 92. §-ában, valamint a KÉSZ 8.§-ában meghatározott lakásszám csökkenését elősegítő előírásokban (a továbbiakban: nagylakás kedvezmény) rögzítettek szerint a Szerződés 1.1. pontjában meghatározott beruházás megvalósítását szolgálja azzal, hogy a Szerződés, valamint a támogató konzultációs jegyzőkönyv alapján a Tulajdonosok jogosultak a KÉSZ-ben rögzített nagylakás kedvezményt igénybe venni, az alábbiak szerint:

megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20%,
megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 35%,
megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató: 0,4,
megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutató: 0,2,
megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 m,
megengedett legkisebb zöldfelületi mérték: 65%,
létesítésre kerülő rendeltetési egység száma: egy
létesítésre kerülő rendeltetés: lakó

II. FELEK MEGÁLLAPODÁSA ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

2. A Szerződéssel érintett ingatlan

2.1. A Felek rögzítik, hogy a Szerződéssel érintett ingatlan az 1.1. pontban leírt Ingatlan.

2.2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatóak, melyekre figyelemmel és azoknak változatlan fenntartásával kötik meg a jelen Szerződést:

5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 13245/1933
Csatorna átvezetési szolgalmi jog

_____	_____	_____
tulajdonos	tulajdonos	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat** képv.: Kovács Gergely polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. ……... napján:

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

Illeti a(z) BUDAPEST XII. KER. belterület 8848/8 hrsz-ú ingatlant terhelő Csatorna átvezetési szolgalmi jog

6. Bejegyző határozat, érkezési idő: 13245/1993
Csatorna átvezetési szolgalmi jog
Illeti a(z) BUDAPEST XII. KER. belterület 8848/10 hrsz-ú ingatlant terhelő Csatorna átvezetési szolgalmi jog

7. Bejegyző határozat, érkezési idő: 13245/1993
Csatorna átvezetési szolgalmi jog
Illeti a(z) BUDAPEST XII. KER. belterület 8848/18 hrsz-ú ingatlant terhelő Csatorna átvezetési szolgalmi jog

8. Bejegyző határozat, érkezési idő: 72968/2/1987
Illeti a(z) BUDAPEST XII. KER. belterület 8848/12 hrsz-ú ingatlant terhelő Gázátvezetési szolgalmi jog

III. rész

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 165324/1/2023/23.10.06
Haszonélvezeti jog
holtig tartó
Utalás: II/16
Név: Kissné Bundschu Tímea, Születési név: Bundschu Tímea, Születési év: 1976, Anyja neve: Antel Katalin Zsuzsanna
Jogosult címe: 1082 Budapest VIII. KER., Corvin sétány 7. 9/12.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 165324/1/2023/23.10.06
Haszonélvezeti jog
holtig tartó
Utalás: II/17
Név: Kiss Zoltán József, Születési név: Kiss Zoltán József , Születési év: 1970, Anyja neve: Lukács Erzsébet
Jogosult címe: 1082 Budapest VIII. KER., Corvin sétány 7. 9/12.

III. Felek kötelezettségvállalásai

3.1. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1.3. pontban rögzített telepítési tanulmánytervvel, valamint a tervtanácsi véleménnyel összhangban álló építési dokumentációt készíttetnek és a szükséges eljárásokat megindítják a jelenleg érvényben lévő KÉSZ hatálya alatt és vállalják, hogy az Ingatlanra indított építésügyi hatósági eljárásokról az Önkormányzatot az illetékes hatóság részére történő előterjesztéssel egyidejűleg írásban tájékoztatják. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen

_____	_____	_____
tulajdonos	tulajdonos	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat** képv.: Kovács Gergely polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. ……... napján:

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

pontban rögzített határidő eredménytelenül telik le, úgy az jelen szerződés bontó feltétele, a Felek között jelen szerződés automatikusan megszűnik.

3.2. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy az Ingatlanon a használatbavételt követően – jogutódokra kiterjedő hatállyal - az építési engedélyben rögzített rendeltetésiegység-számot nem növelik, valamint a rendeltetést nem módosítják.

3.3. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a 3.2. pontban rögzített kötelezettségüket megszegik – jogutódokra kiterjedő hatállyal - 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint kötbért kötelesek az Önkormányzat részére egyetemlegesen megfizetni az Önkormányzat erre irányuló felszólítását követő 8 napon belül.

3.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Tulajdonosokkal együttműködve jár el a jelen Szerződésben rögzített körben.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4.1. A Felek rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (8) bekezdése értelmében a településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

4.2. A Tulajdonosok jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a településrendezési kötelezettség tényének bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba végleges hatályú, annak érdekében, hogy az Ingatlan mindenkori tulajdonosával szemben az Önkormányzat az 1.5. pontban rögzített rendeltetésiegység- számot érvényesíteni tudja.

4.3. A fentiekre tekintettel Tulajdonosok a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Önkormányzat jegyzője kérelmet nyújtson be az illetékes földhivatalhoz a Szerződés szerinti településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt a Budapest XII. kerület, 8848/9 hrsz. alatt felvett ingatlanra.

4.4. A Felek rögzítik, hogy jelen Szerződésben rögzített esetben az Önkormányzat nem köteles és nem kötelezhető arra, hogy a településrendezési kötelezettség tényének törlésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárást lefolytattassa és a törlésre alkalmas nyilatkozatát az ingatlanügyi hatóság részére a bejegyzett tény törlése érdekében benyújtsa.

4.5. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Önkormányzattal együttműködnek, amennyiben az illetékes hatóság az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez további okiratok benyújtását, a szerződés módosítását, kiegészítését írja elő, úgy az ennek megfelelő intézkedéseket késedelem nélkül megteszik.

4.6. A Felek a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapest XII. kerület, belterület, 8848/9 helyrajzi számú ingatlanra a Méptv. 92. § (8) bekezdésében foglaltak alapján az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm.

_____	_____	_____
tulajdonos	tulajdonos	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat** képv.: Kovács Gergely polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. ……... napján:

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

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.

V. A SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE VONATKOZÓ ELJÁRÁSI SZABÁLYOK TELJESÜLÉSE

5.1. Az Ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet a Hegyvidéki Tervtanács 2026. október 19-én konzultációs jelleggel tárgyalta, a tervet támogatta, és a nagylakás kedvezmény igénybevételét véleményében nem kifogásolta.

5.2. 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 főépítészi feljegyzést (4. melléklet) a Képviselő-testület megismerte.

5.3. 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 /2026. (XI. 17.) bizottsági határozatában úgy döntött, hogy a telepítési tanulmánytervet elfogadja (5. melléklet).

5.4. A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményezés 2026. október 21. és 2026. november 5. között megtörtént. A véleményezés ideje alatt vélemény, észrevétel nem érkezett.

5.5. A Képviselő-testület 2026. november 19-i ülésén úgy döntött, hogy a Tulajdonosokkal településrendezési szerződést köt és …./2026. (XI. 19.) számú határozatával feljogosította a polgármestert a szerződés aláírására.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

6.1. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Szerződésben foglalt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetetlenné vagy törvényellenessé válna, a megállapodás többi része akkor is változatlan tartalommal érvényben marad, és a Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyeztetést lefolytatni, és jóhiszeműen eljárva elfogadni egy jogszerű rendelkezést, amely a legközelebb áll megállapodásuk céljához, és ugyanolyan gazdasági hatása illetve eredménye van.

6.2. A Felek vállalják, hogy a másik Fél erre irányuló ésszerű kérésére mindenkor átadnak minden olyan további dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további

_____	_____	_____
tulajdonos	tulajdonos	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat** képv.: Kovács Gergely polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. …….. napján:

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

intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen Szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen Szerződés céljainak teljesüléséhez.

6.3. A jelen Szerződés végrehajtásával, illetve az abban rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartóként Felek az alábbi személyeket jelölik ki:

A Tulajdonosok elérhetősége:
postai cím:
kapcsolattartó: …….
e-mail:
telefon: ……

Az Önkormányzat elérhetősége:
postai cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., fax: +36 1 224 5905
hivatali kapu: 205048928
nyilatkozattételre jogosult: Kovács Gergely polgármester
kapcsolattartó: Péterffy Márton főépítész
e-mail: kszt@hegyvidek.hu
telefon: +36 1 224 5960

6.4. A Felek haladéktalanul írásban tájékoztatják egymást a fent megnevezett kapcsolattartók személyében, elérhetőségében bekövetkezett változásról. 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 tértivevényes postai küldeményként kell a Felek értesítési címére megküldeni. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés módosítására vagy megszüntetésére irányuló jognyilatkozatok kizárólag postai úton tértivevényes postai küldeményként tehetők meg a többi fél részére. Az elektronikus úton feladott értesítések, az elektronikus üzenet kézbesítéséről szóló igazolás visszaérkezésével tekintendők kézbesítettnek.

6.5. A Felek gondoskodnak arról, hogy a kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák arról, hogy jelen megállapodásban megadott személyes adataikat a másik Fél a jelen megállapodásban meghatározott jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése céljából kezeli, összhangban a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendeletével (General Data Protection Regulation, a továbbiakban: GDPR rendelet). Az adatkezelés az adatkezelő jogos érdekeinek – a kommunikáció, kapcsolattartás – érvényesítéséhez szükséges jogalapja a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés f) pontja. A Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 16. és 18. cikkével összhangban kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerinti eset fennállása esetén tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott személyes adatok kezelése jelen megállapodás megkötésének

_____	_____	_____
tulajdonos	tulajdonos	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat** képv.: Kovács Gergely polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. ……... napján:

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

előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. A törlésre akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint a megállapodással kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.

6.6. A Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás bármely módosítása csak akkor érvényes, ha azt írásba foglalták, és a megállapodás-módosítást a Felek a szükséges felhatalmazásnak megfelelően aláírták. A kapcsolattartók személyében, elérhetőségében bekövetkezett változás nem minősül jelen megállapodás módosításának.

6.7. A Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás aláírásához szükséges, megfelelő felhatalmazással rendelkeznek.

6.8. A jelen Szerződésből származó jogok és kötelezettségek Felek jogutódaira változatlan tartalommal szállnak át, ennek megfelelően Felek kötelesek jogutódaikkal a jelen Szerződést teljes terjedelmében megismertetni és elfogadtatni, az ennek elmulasztásából eredő károkért a Felek a polgári jog szabályai szerint felelősséggel tartoznak.

6.9. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos, közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérlik meg rendezni.

6.10. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekre különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók. A Felek kifejezetten nyilatkoznak, hogy jelen Szerződés a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza.

6.11. A Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvédet (székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 15-17. fszt. 1., Zsilinszky Ügyvédi Iroda) jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlanügyi hatóság előtti képviselettel a bejegyzési eljárás során. Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízást kifejezetten elfogadja.

6.12. A Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés annak mindkét Fél általi aláírása napján – nem egyidejű aláírás esetén a később aláíró Fél aláírásának napján – jön létre és lép hatályba.

A Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. ……

Mellékletek:

1. melléklet: kivonat a hatályos szabályozási tervből az Ingatlanra vonatkozóan
2. melléklet: Ámor utca 4. telepítési tanulmányterv
3. melléklet: XIII/1102-2/2026. számú tervtanácsi vélemény
4. melléklet: Főépítészi feljegyzés
5. melléklet: ……. számú határozat a telepítési tanulmányterv elfogadásáról

_____	_____	_____
tulajdonos	tulajdonos	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat** képv.: Kovács Gergely polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. …….. 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:
Ellenjegyeztem:
Budapest Hegyvidék, 2026.

……..
Tiszai Árpád
gazdasági vezető

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

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. …….. napján:

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

A 9/2024. polgármesteri-jegyzői együttes utasítás alapján a szerződést előkészítette, véleményezte:

Név	**Beosztás**	**Aláírás**
Nagy Éva Júlia	előkészítő iroda irodavezető-helyettes	
Péterffy Márton	főépítész	
dr. Kónya Rita	jegyzői referens	
Puglitsné Szamák Erzsébet	pénzügyi ügyintéző	
dr. Bitskey Botond	jegyző	

_____	_____	_____
tulajdonos	tulajdonos	**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat** képv.: Kovács Gergely polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. ……... napján:

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