TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
BFZ Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
székhely: 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 103. 5. em. 23. ajtó
cégjegyzékszám: 01-09-326169
adószám: 26361525-2-43
képviseli: Balázs-Fülöp Zoltán
(a továbbiakban: **Tulajdonos**)

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 Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a természetben Budapest XII. kerület, Őzike út 9/B szám alatti, 9433/4 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melyen a Tulajdonos saját költségen egylakásos családi lakóépület megvalósítását tervezi. Az Ingatlan területe 2518 m^2.

1.2. Az Ingatlan az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) szerint Lke-3/ÉK-2 jelű (Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület) építési övezetbe tartozik (1. melléklet). A KÉSZ 8. § (1) bekezdése szerint:

„Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetek telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m^2, és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-kal, 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 Tulajdonos saját költségére elkészíttette az Ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet (2. melléklet), melyet megküldött az Önkormányzat részére.

_____ _____

BFZ Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Balázs-Fülöp Zoltán

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

1.4. A Hegyvidéki Tervtanács a Tulajdonos által elkészíttetett telepítési tanulmánytervet konzultációs jelleggel 2026. október 19-én tárgyalta, XIII/1079-1/2026 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 Tulajdonos jogosult a KÉSZ-ben rögzített nagylakás kedvezményt igénybe venni, az alábbiak szerint:

megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15%,
megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25%,
megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató: 0,3,
megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutató: 0,15,
megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 m,
megengedett legkisebb zöldfelületi mérték: 70%,
létesítésre kerülő rendeltetési egység száma: egy.

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:

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 137247/2/2012/12.07.03
Vezetékjog
6 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-78/2012
Név: ELMU HÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.

3. Felek kötelezettségvállalásai

3.1. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.3. pontban rögzített telepítési tanulmánytervvel, valamint a tervtanácsi véleménnyel összhangban álló építési dokumentációt készíttet és a szükséges eljárásokat megindítja a jelenleg érvényben lévő KÉSZ hatálya alatt és vállalja, hogy az Ingatlanra indított építésügyi hatósági eljárásokról az Önkormányzatot az illetékes hatóság részére történő előterjesztéssel egyidejűleg írásban tájékoztatja. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban rögzített határidő eredménytelenül telik le, úgy az jelen szerződés bontó feltétele, a Felek között jelen szerződés automatikusan megszűnik.

3.2. A Tulajdonos kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az Ingatlanon a használatbavételt követően – jogutódokra kiterjedő hatállyal - az építési engedélyben rögzített rendeltetésiegység-számot nem növeli valamint a rendeltetést sem módosítja.

BFZ Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság képv.: Balázs-Fülöp Zoltán	**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

3.3. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a 3.2. pontban rögzített kötelezettségét megszegi – jogutódokra kiterjedő hatállyal - 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni az Önkormányzat erre irányuló felszólítását követő 8 napon belül.

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

III. 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 Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi, 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 Tulajdonos a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul 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, 9433/4 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 Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzattal együttműködik, amennyiben az illetékes hatóság az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez további okiratok benyújtását, a szerződés módosítását, kiegészítését írja elő, úgy az ennek megfelelő intézkedéseket késedelem nélkül megteszi.

4.6. A Felek a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapest XII. kerület, belterület, 9433/4 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. 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.

BFZ Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság képv.: Balázs-Fülöp Zoltán	**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

IV. 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 megalapozottnak tartotta.

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 Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság valamint 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 …… 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 20. és 2026. november 5. között megtörtént. A véleményezés ideje alatt vélemény, észrevétel nem érkezett.

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

V. 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 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 Tulajdonos elérhetősége:

BFZ Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság képv.: Balázs-Fülöp Zoltán	**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

postai cím:
nyilatkozattételre jogosult:
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 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

BFZ Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság képv.: Balázs-Fülöp Zoltán	**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

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: telepítési tanulmányterv
3. melléklet: XIII/1079-1/2026 számú tervtanácsi vélemény
4. melléklet: főépítészi feljegyzés
5. melléklet: ……. számú határozat a telepítési tanulmányterv elfogadásáról

Pénzügyi ellenjegyzés:
Ellenjegyeztem:
Budapest Hegyvidék, 2026.

BFZ Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság képv.: Balázs-Fülöp Zoltán	**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

……..
Tiszai Árpád
gazdasági vezető

BFZ Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Balázs-Fülöp Zoltán

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	

BFZ Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Balázs-Fülöp Zoltán

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