

## 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) **Park Management Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1143 Budapest, Stefánia út 101-103; cégjegyzékszám: 01-09-909553; adószám: 14563074-2-42; képviseli: Kay-Uwe Blandow ügyvezető), mint beruházó (a **Beruházó**).

### ELŐZMÉNYEK

- (A) A Beruházó a Budapest, XI. kerület, belterület, 4082/21 hrsz. alatt nyilvántartott, a Hevesy György utca, a Magyar tudósok körútja, a Magyar Nobel-díjasok útja és a Neumann János utca által határolt ingatlanon (az **Ingtatlan**) fennálló földhasználati és beépítési jog jogosultja.
- (B) A Beruházó az Ingatlanon meg kívánja valósítani az (alább definiált) Beruházást.
- (C) Az Önkormányzat 33/2020 (II. 27.) XI. ÖK határozatával az Ingatlant kiemelt fejlesztési területé nyilvánította.
- (D) A Felek együtt kívánnak működni a Beruházás megvalósításához kapcsolódó településrendezési eszközök elfogadása és településfejlesztési célok 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 műszaki tartalommal (felszín felett hozzávetőlegesen 20.912 m<sup>2</sup> bruttó szintterület, a bemutatott kubatúra mentén) bővíteni kívánja az Ingatlanon található, „Infopark” néven ismert épületegyüttest (az **Infopark**) egy „H” jelű tömbbel (a **Beruházás**).
- 1.2. A Felek rögzítik, hogy a Beruházás megvalósításához az Ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési követelmények módosítása szükséges az (alább definiált) KÉSZ-25 elfogadása útján.
- 1.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás tekintetében a Beruházó által megindítandó építési engedélyezési és egyéb kapcsolódó engedélyezési eljárások során, az engedélyek megszerzése érdekében esetlegesen szükséges nyilatkozatokat és cselekményeket megteszi, az engedélyek kapcsán a vonatkozó jogszabályok által meghatározott lehetséges mértékben segíti a Beruházót.

### 2. A KÉSZ\_25 ELFOGADÁSA

- 2.1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat elkészítette az Ingatlant (és környezetét) érintő új kerületi építési szabályzat (Pázmány Péter sétány – (4107/53) hrsz. közterület - Irinyi József utca – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt terület kerületi építési szabályzata), azaz a KÉSZ\_25 tervezetét, és a KÉSZ\_25 elfogadására irányuló eljárás a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárás formájában folyamatban van. A KÉSZ-25 tervezetei a jelen Szerződés 1. Mellékletét képezik.
- 2.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a KÉSZ\_25 elfogadása tárgyában folyamatban lévő, a KÉSZ\_25 a jelen Szerződés 1. Mellékletét képező tartalom szerinti elfogadására irányuló településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja.
- 2.3. Amennyiben a KÉSZ\_25 véleményezési eljárása során felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek kapcsán a KÉSZ\_25 módosítása vagy korrekciója válik szükségessé, az Önkormányzat köteles gondoskodni a változások végrehajtásáról, és az esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettség teljesítéséről.

### **3. A BERUHÁZÓ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**

#### **3.1. A KÉSZ-25 tervezési költségeinek megtérítése**

A Beruházó vállalja, hogy a KÉSZ\_25 elfogadásától számított tizenöt (15) napon belül megtéríti az Önkormányzat részére a KÉSZ-25 előkészítése kapcsán felmerült, igazolt tervezési költségeket (ide értve, feltéve, hogy azok az Ingatlant érintik, a jelen Szerződés 2.3. pontja szerinti módosítások költségét is).

#### **3.2. Önkormányzati bérlemények**

A Beruházó vállalja, hogy a Beruházás keretében létrehozott mikroapartmanok 5%-át, de legalább tizenöt (15) db mikroapartmant bérbé ad az Önkormányzattal, annak intézményeivel, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társaságokkal, továbbá az Önkormányzat érdekkörében tevékenységet végző szervezetekkel foglalkoztatási jogviszonyban álló, közfeladatot ellátó, az Önkormányzat által kiválasztott személyek részére a Beruházás tekintetében irányadó átlagos bérleti díj 50%-ának megfelelő bérleti díjért, a Beruházás átadásától számított, legfeljebb tíz (10) éves időtartamra. A Beruházás tekintetében irányadó átlagos bérleti díjat a Beruházó az Önkormányzat kérésére oly módon igazolja, hogy a megkötött bérleti szerződésekbe és/vagy a bérlet díjak banki utalásaiba betekintést biztosít az Önkormányzat részére. Amíg nem áll rendelkezésre megkötött bérleti szerződés, addig a Beruházó által a bérbeadás /értékesítés végett publikált kínálati bérleti díjak (pld. online marketingben vagy konkrét aktuális bérleti ajánlatokban) átlaga az irányadó.

#### **3.3. Településrendezési hozzájárulás**

3.3.1. A Beruházó vállalja, hogy Településrendezési Hozzájárulásként összesen 50.000.000 Ft (azaz ötvenmillió forint) összeggel hozzájárul az Önkormányzat közlekedési- valamint humán infrastruktúra fejlesztési feladatainak megvalósításához.

3.3.2. A Beruházó a Településrendezési Hozzájárulás 50%-át a KÉSZ\_25 elfogadásától számított tizenöt (15) napon belül, míg a fennmaradó 50%-át a Beruházás végleges építési engedélyének kiadásától számított tizenöt (15) napon belül, de legkésőbb a KÉSZ\_25 elfogadásától számított két (2) éven belül köteles megfizetni az Önkormányzat részére az Önkormányzat által írásban megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalás útján.

### **4. INFOPARK PARKOLÁSI HELYZETÉNEK RENDEZÉSE**

4.1. Felek rögzítik, hogy az Infopark közvetlen környezetében lévő közterületek már bevonásra kerültek a díjfizető zónába, azonban a tényleges díjszedés bevezetése nem történt meg. Az Önkormányzat kijelenti, hogy szándékai között szerepel a következő években a tényleges parkolási díjszedés bevezetése, amelyhez a Képviselő-testület döntése szükséges. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen megállapodás aláírásától számított egy éven belül kezdeményezi a Képviselő-testület döntésének meghozatalát a díjszedés bevezetése érdekében.

4.2. Az Infopark területén jelenleg folyamatosan és nagyszámban előforduló szabálytalan várakozás visszaszorítása érdekében az Önkormányzat közreműködik abban, hogy a Közterület-felügyelet a közterületek mellett ellenőrzési körébe vonja az Infopark közforgalom számára megnyitott területeit is, és a Közterület-felügyelettel közösen törekszik a parkolási helyzet hatékony rendezésére.

### **5. MEGSZŪNÉS**

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

5.2. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a KÉSZ\_25 elfogadására irányuló eljárás során a KÉSZ\_25 az Ingatlan tekintetében nem a jelen Szerződés 1. Mellékletét képező tartalommal kerülnek elfogadásra, vagy akként módosulnak (ide értve korlátozás nélkül a jelen Szerződés 2.3. pontja szerinti módosításokat is), hogy azok a Beruházás megvalósíthatóságát korlátozzák, vagy akadályozzák, a jelen Szerződés alapján minden további jogcselekmény nélkül automatikusan megszűnik, mely esetben a Felek a jelen Szerződés alapján vagy azzal összefüggésben semmilyen követelést nem jogosultak érvényesíteni a másik Féllel szemben.

### **6. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

6.1. A jelen Szerződés hatálytalanítja valamennyi, a Felek között a jelen Szerződés tárgyára vonatkozóan szóban vagy írásban létrejött korábbi szerződést, megállapodást és megegyezőt. A Felek a jelen Szerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.

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

- 6.3. 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 tízedik (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).
- 6.4. A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az Étv. és a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
- 6.5. A Felek megállapodnak abban, hogy minden tőlük ésszerűen 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.

6.6. **Mellékletek**

A jelen Szerződéshez csatolt alábbi Mellékletek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik:

1. Melléklet KÉSZ\_25 tervezete

**Budapest, 2020. június**

**Budapest, 2020. június**

---

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

---

**Park Management Kft.**  
képviseli:  
Kay-Uwe Blandow  
ügyvezető

**Ellenjegyzem:**