

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (székhely: 1163 Budapest, Havashalom utca 43., adószám: 15735791-2-42; statisztikai számjel: 15735791-8411-321-01; törzkönyvi azonosító szám [PIR]: 735793; államháztartási egyedi azonosítószám [ÁHTI]: 745356; képviseli: Kovács Péter polgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről

Megingathatat Land Kft (Nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága székhelye: 1165 Budapest, Hangulat utca 2. Cégjegyzékszám: 01 09 396758 Adószám: 27757891-2-42 KSH szám: 27757891-7020-113-01 képviseli: Nagy Angelika ügyvezető), mint fejlesztő (a továbbiakban: **Fejlesztő**), – az Önkormányzat és a Fejlesztő a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** vagy **Felek** – között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

P r e a m b u l u m

A Szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés megkötésére Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzat módosításával összefüggésben hozott döntése alapján kerül sor, a Budapest XVI. kerület, belterület 106473 hrsz.-ú, természetben a 1165 Budapest, Veres Péter út 132–134. szám alatti ingatlant érintően. A Képviselő-testület a döntéshozatal során a lakossági észrevételek figyelembevételével rögzítette, hogy az ingatlanon tervezett bővítés abban az esetben támogatható, amennyiben a jelenlegi funkcióhoz és a tervezett bővítéssel létrejövő funkcióhoz jogszabály által előírt parkolóhely telken belül biztosításra kerülnek, ezért a helyi építési szabályzat módosításának hatálybalépését a felek között létrejövő településrendezési szerződés megkötéséhez köthette. A jelen szerződés célja a fenti döntés végrehajtásához szükséges parkolóhely-létesítési kötelezettségek rögzítése.

A szerződés tárgya

1. Jelen településrendezési szerződés tárgya annak rögzítése, hogy a **Budapest XVI. kerület, belterület 106473 hrsz.-ú**, természetben 1165 Budapest, Veres Péter út 132–134. (azonos: 1165 Budapest, Arany János utca 1/A.) szám alatti ingatlan vonatkozásában a tervezett épületbővítés a jelenlegi funkcióhoz, valamint a bővítéssel létrejövő funkcióhoz szükséges parkolóhelyek telken belüli kialakításának biztosítása mellett valósulhat meg.
2. A szerződés tárgya továbbá a Fejlesztő parkolóhely-létesítési kötelezettsége, összhangban Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzat módosításáról hozott döntésével.
3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés nem az ingatlanfejlesztés egészére, illetve nem az építési engedélyezési eljárás eredményére irányul, hanem kizárólag a parkolóhelyek biztosításával összefüggő kötelezettségek, valamint az ezekhez kapcsolódó együttműködés kereteit határozza meg.

A szerződés célja

4. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Fejlesztő kizárólagos tulajdonában áll a Budapesti Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Budapest XVI. kerület, belterület 106473 hrsz. alatt** nyilvántartott, természetben a 1165 Budapest, Veres Péter út 132–134. szám (azonos: 1165 Budapest, Arany János utca 1/A.) alatt fekvő, 4036 m² alapterületű, „kivett oktatási intézmény” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Fejlesztői Ingatlan**).
5. A Szerződő felek kifejezetten rögzítik és elfogadják, hogy jelen szerződés megkötése az Önkormányzat részéről nem eredménykötelezettség vállalását jelenti. Ennek megfelelően az Önkormányzati célok megvalósulása – ideértve azok esetleges elmaradását vagy a felek előzetes várakozásaitól eltérő tartalmú megvalósulását is – önmagában nem minősül szerződésszegésnek, jogellenes magatartásnak, és nem keletkeztet kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget az Önkormányzat oldalán.
6. A Fejlesztő kijelenti, hogy a Fejlesztői Ingatlanon – a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen az építésügyi és településrendezési előírások, valamint a szükséges hatósági engedélyek birtokában és azok feltételei szerint – ingatlanfejlesztési tevékenységet kíván megvalósítani, amelynek keretében az ingatlanon elhelyezkedő oktatási intézmény épületének bővítését tervezi (a továbbiakban: **Beruházás**).
7. A Szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos helyi építési szabályzat rendelkezései alapján a tervezett bővítés a jelenlegi építési övezeti besorolás mellett nem valósítható meg, ezért a Beruházás lehetővé tétele érdekében szükséges a Fejlesztői Ingatlan Lke-1/XVI/INT építési övezetbe történő átsorolása, a jogszabályokban meghatározott eljárási rend szerint.
8. A Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésével elérni kívánt üzleti céljuk az, hogy a Fejlesztő a Beruházás megvalósításával összefüggésben, a Fejlesztői Ingatlan területén belül biztosítani tudja a jelenlegi rendeltetéshez, valamint a tervezett bővítéssel létrejövő rendeltetéshez előírt szükséges parkolóhelyeket.
9. A fentiekre tekintettel a Szerződő felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés tárgya a Fejlesztő kötelezettségvállalása arra, hogy a Fejlesztői Ingatlanon belül a Téka hatályos rendelkezései alapján 30 (harminc) darab parkolóhelyet létesítsen a jelenleg hatályos általános törvényi szabályozásnak megfelelően.
A 30 parkolóhelyből 7 (hét) a fejlesztendő területen jelenleg is fennálló épülethez kötődik, 23 (huszonhárom) pedig a fejlesztés alapján felépítendő épület teljes területéhez.
10. A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben kívánják rendezni a Beruházással összefüggésben vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges együttműködés kereteit, valamint az ezzel összefüggő jogaikat és kötelezettségeiket.
11. A Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges telepítési tanulmányterv elkészült, és az a helyi építési szabályzat módosítására irányuló-eljárás alapját képezi.

Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

12. Az Önkormányzat vállalja, hogy a hatályos jogszabályok keretei között, a jogszabályokban előírt eljárási rend betartásával közreműködik a jelen szerződésben meghatározott célok megvalósítását szolgáló helyi építési szabályzat módosításának előkészítésében és lefolytatásában. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat e körben nem vállal

eredménykötelezettséget, és nem felel a szerződésben meghatározott célok teljes körű vagy tényleges megvalósulásáért.

13. A Fejlesztő a jelen szerződésben vállalt parkolóhelyek létesítésével a fejlesztés céljait segítő, annak okán parkolóhelyet biztosít kizárólagosan a saját fejlesztési magánterületén a közlekedés, valamint a forgalom zavartalanságának biztosítása céljából annak elérése érdekében, hogy a fejlesztés következtében a jogszabályon alapuló parkolóhely igények biztosítva legyenek.
14. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a hatáskörébe tartozó kérdésekben – a vonatkozó jogszabályok, más hatósági és szakhatósági előírások betartása mellett – együttműködik a Fejlesztővel, a tervezőkkel és az érintett hatóságokkal a fejlesztési célok elérése érdekében.
15. Az Önkormányzat jogosult a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeknek, a Fejlesztő parkolóhely-létesítési kötelezettsége teljesítésének figyelemmel kísérésére a jogszabályok által biztosított eszközökkel.
16. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztői Ingatlan vonatkozásában az övezeti besorolás módosítására irányuló eljárást a jogszabályok szerint lefolytatja, ugyanakkor jogosult az eljárás során a jogszabályokban, hatósági és szakhatósági állásfoglalásokban foglalt feltételek megfelelő keretek közötti érvényesítésére.
17. A Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalások nem minősülnek a Fejlesztő által vállalt kötelezettségek ellentételezésének, nem keletkezhetnek az Önkormányzat részéről ellenszolgáltatási kötelezettséget, és nem alapoznak meg a Fejlesztő javára semmilyen alanyi jogot a településrendezési eszközök módosításának eredményére. Rögzítik továbbá azt is, hogy a Fejlesztői magánterületen elvégzett fejlesztési feladatok kizárólag a Fejlesztő jelen szerződés értelmében foganatosított kötelezettségvállalásait tartalmazzák a megnövekedett parkolóhely igény biztosítása érdekében és nem eredményeznek a magánterületen önkormányzati jog- vagy fennhatóságot.
18. A Fejlesztő által a jelen szerződés alapján teljesített kötelezettségek a szerződésben rögzített célok elősegítését szolgálják. Az Önkormányzatot a Fejlesztővel szemben anyagi jellegű elszámolási, - igazolási, illetve – visszatérítési kötelezettség a jogszabályok betartása esetén sem a szerződés fennállása, sem annak megszűnése esetén nem terheli.

A Fejlesztő jogai és kötelezettségei

19. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Budapest XVI. kerület, belterület 106473 hrsz.-ú, természetben a 1165 Budapest, Veres Péter út 132–134. szám (azonos: 1165 Budapest, Arany János utca 1/A.) alatt fekvő, 4036 m² nagyságú, kivett oktatási intézmény megjelölésű ingatlanon 30 (harminc) darab parkolóhelyet alakít ki a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelően, azok betartásával.
20. A Fejlesztő vállalja, hogy a parkolóhelyek kialakítását saját költségén, az Önkormányzat részéről bármilyen pénzügyi vagy egyéb külön ellenszolgáltatási kötelezettség nélkül végzi, összhangban a jelen szerződés alapján az Önkormányzat által felvállalt feladatokkal.
21. A Fejlesztő rögzíti, hogy a parkolóhelyek kialakítása a Fejlesztői Ingatlan fejlesztésének elválaszthatatlan részét képezi, és az e körben vállalt kötelezettségeket a beruházás teljes megvalósulását igazoló használatbavételi engedély kézhezvételével egyidejűleg teljesíti.

22. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az épület többszintes kialakítású, és annak használatbavétele szintenként, ütemezetten történik. A teljes kivitelezés és végleges befejezés több szakaszban valósul meg, amelynek következtében az egyes szintekre vonatkozó használatbavételi engedélyek megszerzése eltérő időpontokban, akár egymástól több év eltéréssel is megvalósulhat.
23. A Szerződő felek rögzítik, hogy a teljes készültségi állapot eléréséig a parkoló területek ideiglenesen felvonulási területként szolgálnak, ezért azok rendeltetésszerű használata, valamint a jogszabályokban előírt parkoló szám biztosítása kizárólag a beruházás végleges befejezését és a teljes használatbavételt követően kérhető számon.
24. A Fejlesztő kijelenti, hogy a kivitelezés indokolatlan elhúzása nem áll szándékában, ugyanakkor a beruházás befejezésének időpontját olyan, a Fejlesztő érdekkörén kívül eső körülmények is befolyásolhatják, amelyek a teljes lezárást és a végleges használatbavételt késleltethetik. A Fejlesztő parkolási kötelezettsége az épület teljes és végleges befejezéséhez igazodóan válik esedékessé.
25. Amennyiben az építési projekt részben vagy egészben meghiúsul, a Fejlesztő parkolási kötelezettsége kizárólag a ténylegesen megvalósult és használatba vett, valamint a fejlesztés előtt már meglévő épületrészhez /ahhoz 7 db (hét)/ jogszabály alapján kötelezően előírt parkolóhelyek biztosítására terjed ki. A meg nem valósult, fel nem épített épületrészekhez kapcsolódó parkolóhelyek biztosítása a Fejlesztőt nem terheli, azok számonkérése kizárt.
26. A Szerződő felek rögzítik, hogy a parkolóhelyek kialakítása kizárólag az érintett oktatási intézmény működéséhez kapcsolódó parkolási igények kezelését szolgálja, figyelemmel az intézmény rendeltetésszerű használatára, üzemeltetési sajátosságaira és biztonsági szempontjaira.
27. A parkolóhelyek használatának rendje az intézmény mindenkori üzemeltetési szabályaihoz, belső rendjéhez és működéséhez igazodik, különös tekintettel az oktatási tevékenységhez kapcsolódó időszakos és rendszeres parkolási igényekre.
28. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az oktatási intézmények esetében általánosan alkalmazott működési és biztonsági megoldások – ideértve az intézmény területére történő bejutás szervezését – indokoltá tehetik a parkoló használat szabályozását, amely az intézmény zavartalan működését és az ott tartózkodók biztonságát szolgálja.
29. A parkolóhelyek létesítésének célja az, hogy az intézmény működésével összefüggésben felmerülő parkolási igények lehetőség szerint a Fejlesztői Ingatlanon belül kerüljenek kezelésre, ezáltal az intézmény működése ne terhelje túl a környező közterületeket, és ne okozzon zsúfolt vagy rendezetlen parkolási helyzetet.
30. A Fejlesztő jogosult a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit a mindenkor hatályos jogszabályi, hatósági és szakhatósági előírásokkal összhangban teljesíteni. A Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés megkötését követően olyan jogszabályi, hatósági vagy egyéb kötelező előírás lép hatályba, amely a kötelezettségek teljesítését érdemben befolyásolja, a Fejlesztő jogosult a teljesítést az új előírásokhoz igazítani, amely nem minősül szerződésszegésnek.
31. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Fejlesztő által vállalt kötelezettségek teljesítésének időbeli ütemezését a hatósági, szakhatósági és egyéb közigazgatási eljárások időtartama befolyásolhatja. A Fejlesztőt az ilyen eljárások elhúzódásából, felfüggesztéséből vagy ismételt lefolytatásából eredő késedelemért felelősség nem terheli.

32. A Fejlesztő rögzíti, hogy a Fejlesztői Ingatlan fejlesztése során, annak részeként és ahhoz igazodva vállalja az esetlegesen szükséges közüzemi fejlesztések, kapacitásbővítések, valamint közműfejlesztések és - létesítések elvégzését. A közműhálózat kialakításával és fejlesztésével kapcsolatos valamennyi költség – ideértve az esetlegesen fizetendő adókat, díjakat és illetékeket – kizárólag a Fejlesztőt terheli; az Önkormányzatot e körben semmilyen kötelezettség nem terheli.
33. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházáshoz kapcsolódó, ideiglenesen vagy tartósan igénybe vett közterületek helyreállítása teljes körűen és kizárólag a Fejlesztő kötelezettségét képezi.

Vegyes rendelkezések

34. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezésre jogosult szervek részéről jogszabályon alapuló észrevételek merülnek fel, úgy a jelen szerződést azok tartalmára figyelemmel ismételten áttekintik, és szükség szerint – a kötelező jogszabályi előírásokkal összhangban – módosítják. A Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szükséges módosításokat végrehajtják, valamint az azokból eredő esetleges ismételt véleményezési eljárás lefolytatásában együttműködnek.
35. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Fejlesztő a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek biztosítása érdekében feltétlen, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) 17. § (1) bekezdése alapján a településrendezési kötelezettség ténye a Budapest XVI. kerület, belterület 106473 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ennek érdekében Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának Jegyzője az illetékes ingatlanügyi hatóságot a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. § (8) bekezdése alapján megkeresi. A Fejlesztő jelen nyilatkozata az Inyvtv. 32. § (2) bekezdése szerinti kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.
36. A Szerződő felek rögzítik, hogy a településrendezési kötelezettség megszűnését, vagy módosulását követően Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának Jegyzője a megszűnéstől/módosulástól számított 15 napon belül intézkedik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése/módosítása iránt.
37. A településrendezési kötelezettség abban az esetben szűnik meg, ha a beruházás meghiúsul.

A kötelezettség módosulása akkor következik be, ha a beruházás egy része valósul meg, amit később vissza nem vont, használatbavételi engedély kézhezvétele igazol.

Mindkét esetben a Fejlesztő, valamint a fejlesztésnek illetve a telekingatlannak a tulajdonosa(i) önállóan is jogosult(ak) a végleges helyzetet a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának Jegyzője felé írásban jelezni, annak korábban tárgyalt, ez ügyben is 15 napos, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetési kötelezettsége céljából. A Jegyző a megkeresést nem utasíthatja vissza.

Önkormányzat tudomásul veszi, hogy ez esetek bármelyikére vonatkoztatva is a törléshez/módosításhoz jelen szerződés aláírásával feltétlen, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul. Az Önkormányzat jelen nyilatkozata az Inyvtv. 32. § (2) bek. szerinti kifejezett engedély a korábbi bejegyzés fentiek szerinti megváltoztatásához.

38. A településrendezési kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség a Fejlesztőt terheli. A Fejlesztő vállalja, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat – amelynek összege 10.600 Ft, azaz tízezer-hatszáz forint – a jelen

szerződés aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül átutalással megfizeti Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának 11784009-15516006-00000000 számú bankszámlájára.

39. A Szerződő felek a jelen szerződés végrehajtása során kölcsönösen jóhiszeműen együttműködnek, különösen a kapcsolattartás, a tájékoztatás és a szükséges nyilatkozatok megtétele körében. A szerződés teljesítésével összefüggő esetleges vitás kérdéseiket elsősorban tárgyalásos úton kívánják rendezni.
40. A Szerződő felek megbízzák, és egyben meghatalmazzák dr. Jakab János ügyvédet (székhely: 1165 Budapest, Veres Péter út 105–107. I/113., KASZ: 36062144) a jelen szerződés ellenjegyzésére, valamint arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a településrendezési kötelezettség bejegyzésével és törlésével/módosításával összefüggésben a Szerződő feleket teljes jogkörrel képviselje és nevükben eljárjon.
41. A Szerződő felek kapcsolattartóként az alábbi személyeket jelölik meg:
 - az Önkormányzat részéről:
 - a Fejlesztő részéről: Szabó Attila Gergely
42. A kapcsolattartók személyében bekövetkező változást a másik féllel írásban haladéktalanul közölni kell. A Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésből eredő, illetve azzal összefüggő esetleges vitás kérdéseiket elsődlegesen tárgyalásos úton, a kölcsönös együttműködés elvének megfelelően törekednek rendezni.
43. Amennyiben a tárgyalásos rendezés nem vezet eredményre, a Szerződő felek – a hatáskörrel rendelkező közigazgatási szervek jogköreinek érintése nélkül – a jogvita elbírálására hatáskörtől függetlenül a magyar bíróságok illetékességét kötik ki.
44. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel összefüggő jognyilatkozataikat írásban vagy postai úton, tértivevényes ajánlott küldeményként jogosultak megtenni a szerződésben rögzített székhelyekre, levelezési címekre, illetve Fejlesztő részére küldött iratok esetében ezekkel egyidejűleg annak ügyfélkapujára.
45. A postai úton megküldött jognyilatkozatokat – ellenkező bizonyítás hiányában – a címzett általi átvétel napján, az „átvételt megtagadta” jelzéssel történő visszaérkezés napján, illetve „nem kereste”, „ismeretlen”, vagy „elköltözött” jelzéssel történő visszaérkezés esetén a feladástól számított ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
46. Az Önkormányzat a Fejlesztő képviseletében eljáró kapcsolattartó személyes adatait a szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggésben az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (GDPR) rendelkezéseivel összhangban kezeli. Az adatkezelés részletes szabályait az Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója tartalmazza, amelyről további tájékoztatást az Önkormányzat adatvédelmi tisztviselője nyújt.
47. Az Önkormányzat tájékoztatja a Fejlesztőt, hogy a jelen szerződés adatai az államháztartásra vonatkozó jogszabályok, különösen a 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet, az információs önrendelkezési jogról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint a 305/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján, saját honlapján, valamint a Nemzeti Adatvédelmi és Információs Bizottság honlapján közzétételre kerülnek.
48. A Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete/2025. (.....) Ök. számú határozatával jóváhagyta.

49. A Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 84. § (1) bekezdés d) pontja, valamint 92. §-a alapján kerül megkötésre, és közigazgatási szerződésnek minősül.
50. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a Méptv. 94. § (1) bekezdésének rendelkezései irányadóak.
51. Jelen szerződés 7 (hét) számozott oldalból áll, 51 (ötvenegy) számozott pontból és 6 (hat) eredeti példányban készült. A Szerződő felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. hó napján

.....
Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzata
képviseli: Kovács Péter polgármester
Önkormányzat

.....
Megingathat Land Kft.
képviseli: Nagy Angelika ügyvezető
Fejlesztő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten 2026. hó napján.

KASZ: 36062144

dr. Jakab János ügyvéd