

KÉTESEM KIADNI ELŐZEMÉNY XXIV/3/2026.

34380

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat

penzügyi nyilvántartási száma:

21060547 / 2026

2026 MÁJ 27.

Településrendezési szabálytervezésen kívül iktatás a hatályos szabályzatok alapján.

Kelt: 2026. 05. 27.

Aláírás: [Signature]

amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

(székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01, adószám: 15735650-2-41, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, nyilvántartási szám: törzskönyvi azonosító szám – 735650, képviseli: Orsi Gergely Ferenc polgármester) a továbbiakban: „Önkormányzat”, vagy „Jogosult”,

másrészről:

Sunbelt Buda Korlátolt Felelősségű Társaság

(székhely: 1024 Budapest, Rómer Flóris utca 8.; Cg.: 01-09 287114; adószám: 25750317-2-41; statisztikai számjel: 25750317-6832-113-01; nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; rövidített név: Sunbelt Buda Kft.; képviseli: Mészáros Ádám ügyvezető) a továbbiakban: „Fejlesztő”

a továbbiakban együttesen, mint „Felek” vagy „Szerződő Felek” között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

- A. Felek rögzítik, hogy Fejlesztő kizárólagos, 1/1 arányú bejegyzett tulajdonát képezi a Budapest, II. kerület, belterület, 13373/8 hrsz. alatt felvett, természetben a 1024 Budapest, II. kerület, Rómer Flóris utca 8. szám alatti, „kivett irodaház, egyéb épület” megjelölésű, 4560 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja a jelen Szerződés I. mellékletét képezi.

- B. Felek rögzítik, hogy a tervezett fejlesztés célja, hogy Fejlesztő az Ingatlan területén, mint fejlesztési területen egy lakás- és kiegészítő (kisebb vendéglátó- és szolgáltató) funkciókat magában foglaló, többszintes épületegyüttest, valamint egy két és fél szintes (2 egész és 1 fél szintes), tervezetten összesen 152 parkolóállású mélygarázst érintő ingatlanfejlesztést valósítson meg.

- C. Jelen szerződés célja az Ingatlanon megvalósuló fejlesztéshez kapcsolódó és a Fejlesztőt terhelő településfejlesztési feladatok rögzítése, valamint Felek együttműködési módjának meghatározása a jelen szerződésben részletezettek szerint.

- D. Fejlesztő a fejlesztési területen a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 133/2026.(IV.30.) számú képviselő-testületi határozatán alapuló hozzájárulással megindított Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KISZ) módosítás és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 131/2026.(IV.30.) számú képviselő-testületi határozatával elfogadott, az Ingatlant is magába foglaló VI-V jelt területfelhasználási egységre vonatkozó Telepítési Terve alapján előirányzott fejlesztést kívánja megvalósítani.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2026 MÁJ 27.

XXIV/3-93

Előírat: Ca

Melléklet: [Signature] db

Előadó: [Signature]

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **KÉSZ. - módosítás:** az **Ingatlant** is magába foglaló, VI-V jelű területfelhasználási egységre készülő önkormányzati rendelet módosítás, összhangban a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 131/2026 (IV.30.) számú képviselő-testületi határozatával elfogadott, az **Ingatlant** is magába foglaló, VI-V jelű területfelhasználási egységre vonatkozó *Telepítési Tanulmányterv*-vel.

A Telepítési Tanulmányterv a jelen **Szerződés 2. mellékletét** képezi.

- 1.2. **Fejlesztési Terület:** az A. pontban hivatkozott **Ingatlan területre**.

- 1.3. **Településfejlesztési Feladatok:** a jelen Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatok, melyek az alkalmazandó jogszabályok alapján egyébként az **Önkormányzatot** terhelnék, de azokat a **Fejlesztő** saját költségen a jelen szerződés alapján megvalósít és a megvalósításához **Fejlesztő** pénzügyi fedezetet bocsát az **Önkormányzat** részére.

- 1.4. **Fejlesztés:** a **Fejlesztő** által a **Fejlesztési Területen** az elfogadás előtt álló KÉSZ-módosítás alapján előirányzott, a jelen szerződés Preambulumának B. pontjában meghatározott beruházási program, melynek megvalósításának finanszírozását a **Fejlesztő** az **Önkormányzat** bármilyen anyagi hozzájárulása nélkül, saját költségén vállalja.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. A **Fejlesztés** megvalósításához, és működtetéséhez, valamint a **Fejlesztési Terület** közvetlen környezetének a fejlődéséhez a jelen szerződés szerinti infrastrukturális beruházásra van szükség.

Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a **Településfejlesztési Feladatok** a jelen Szerződésben rögzítettek és a KÉSZ-módosításban foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a **Fejlesztési Terület** beépítést, közutakkal való ellátást, biztonságos megközelítést és környezeti kialakítását.

Előzőek biztosítása érdekében a **Fejlesztő** a **Fejlesztés** megvalósítása érdekében vállalja a jelen szerződésben meghatározott **Településfejlesztési Feladatok** megvalósítását és megvalósításához szükséges költségek finanszírozását és a megvalósításához az **Önkormányzat** részére történő pénzügyi fedezet bocsátását.

- 2.2. Szerződés célja a **Felek** részéről, hogy rögzítsék a **Fejlesztés** megvalósításához hótódó kötelezettségeket, ideértve a **Településfejlesztési Feladatok** tervezetét, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

- 2.3. Az **Önkormányzat**, mint települési önkormányzat a KÉSZ-módosításban rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mótv.) rögzített önkormányzati feladatai ellátása körében, Magyarország 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Mptv.) 92. §-a alapján a jelen Szerződéssel településrendezési szerződést köt a **Fejlesztővel** arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésen alapuló, a **Fejlesztés** megvalósításához kapcsolódó, egyébként az **Önkormányzatot** terhelő, a terület fejlődésével kapcsolatos **Településfejlesztési Feladatok** a

Fejlesztő kizárólag a saját költségén megvalósítsa és azok megvalósításához pénzügyi fedezetet biztosítson az Önkormányzat részére a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Településfejlesztési Feladatok előkészítése, megterveztetése és megvalósítása során Felek a következő általános érvényű előírásokban állapodnak meg:

- 3.1. Felek rögzítik, hogy ahol a Szerződés építési-, vagy használatbavételi engedélyre, illetőleg forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik, azon végleges, az érintett fejlesztésre, vagy Településfejlesztési Feladatokra vonatkozó végleges és végrehajtható hatósági döntést (engedélyt) kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő a jelen Szerződés aláírásával vállalja, hogy a Fejlesztési Terület megfelelő megközelítéséhez és működtetéséhez szükséges, a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatokat saját költségén valósítja meg és azok költségének finanszírozásához hozzájárul az Önkormányzat számára a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően.

4. A FEJLESZTÉS ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSA

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést és a Fejlesztéshez kapcsolódó Településfejlesztési Feladatok megvalósítását kizárólag saját költségén végzi el és azok megvalósításához pénzügyi fedezetet nyújt az Önkormányzat részére. Fejlesztő kijelenti, hogy az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támasz megterítési igényt, mely igény érvényesítéséről a jelen Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt, egyes Településfejlesztési Feladatokkal összefüggésben, kizárólag az adott településfejlesztési feladat megvalósíójának a feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. tervezetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervai elkészíttetésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
- i. az elkészült létesítmények Önkormányzat illetékes szervének, vagy a közszolgáltatást végző szervezetnek/személynek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának

megvalósítása akkor, hogy ezeket Fejlesztő saját költségén, míg az Önkormányzat a Fejlesztő jelen Szerződésben meghatározott mértékű költségviselése mellett valósítja meg.

4.2. Felek rögzítik, hogy a **Településfejlesztési Feladatok** keretében megvalósuló közlekedési célú infrastrukturális fejlesztések, beruházások, továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közmuhszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetve bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése, melyre tekintettel Fejlesztő vállalja ezen munkák saját költségén történő megvalósítását az általa teljesítendő **Településfejlesztési Feladatok** elvégzése tekintetében, míg az **Önkormányzat** által történő **Településfejlesztési Feladatok** megvalósítás tekintetében Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti munkálatok költségéhez való fejlesztői hozzájárulást a Fejlesztő jelen szerződés 5.2. - 5.4. pontjai szerinti költségállalása már tartalmazza.

4.3. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a KÉSZ-módosítás alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok, továbbá a Fővárosi Önkormányzat által megalkotandó jogszabályok **Önkormányzatra** nézve kötelező érvényű rendelkezései alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításokból eredő mindenemű felelősségét az **Önkormányzat** kizárja, valamint Fejlesztő a Szerződés aláírásával felétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az **Önkormányzattal** szemben – jogcímről függetlenül – megtérítési igényrel éljen, ha a KÉSZ-módosítás alapján biztosított építési előírások módosítására az előző mondatban részletezett okok miatt kerül sor.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

5.1. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a Fejlesztési Területen a Fejlesztés megvalósításának feltétele a KÉSZ-módosításban rögzített célok elérése érdekében az 5.2.-5.7. pontokban rögzített, alábbi beruházások megvalósítása, amelynek költségét Fejlesztő saját maga viseli, egyben tudomásul veszi, az 5.2. – 5.4. pont közötti feladatok **Önkormányzat** által történő átcsoportosításának lehetőségét.

5.1.1. Fejlesztő az 5.2.-5.4. pontokban foglalt munkálatok, beruházások **Önkormányzat** általi megvalósítása érdekében pénzügyi fedezetet bocsát az **Önkormányzat** részére, melynek során a Fejlesztő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy 250.000.000, - Ft-ot, azaz **Kettőszázötvenmillió forintot** (a továbbiakban: **Pénzeszköz1.**) ad át az **Önkormányzatnak** – a köz érdekét szolgáló kötelezettiségyállalásaként – a Fejlesztéssel összefüggő, 5.2.-5.4. pontokban hivatkozott munkálatok, beruházások megvalósítására, amit az **Önkormányzat** legkésőbb a **Pénzeszköz2.** átadásától számított 36 hónapon belül valósít meg.

5.1.1.1. Az **Önkormányzat** a rendelkezésére bocsátott összeget az 5.2.-5.4. pontokban foglalt feladatainak megvalósítása körében használhatja fel, annak felhasználásáról pedig az **Önkormányzat** a Mepiv. 92. § (7) bekezdés a) pontja szerinti a Fejlesztővel elszámol. Felek rögzítik, hogy az 5.2. - 5.4. pont szerinti beruházás megvalósításához szükséges **Pénzeszköz1.** összegét közösen lefolytatott egyeztetés eredményeként határozták meg.

5.1.1.2. Felek megállapodnak abban, hogy a **Pénzeszköz1.-t** a Fejlesztő azt követő 90. azaz kilencven napon belül köteles egyösszegben megfizetni az **Önkormányzat** MBI Banknál vezetett 10300002 10122593 00334902 számú bankszámlájára (a továbbiakban: **Önkormányzat** bankszámlája) történő átutalás után, hogy a KÉSZ módosítása hatályba lépett. Felek kijelentik, hogy joghatályos teljesítésnek az ismétel, amikor a **Pénzeszköz1.** az **Önkormányzat** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben Fejlesztő a jelen pontban megjelölt határidőben a **Pénzeszköz1.-t** nem fizeti meg, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni az **Önkormányzat** részére.

5.1.1.3. **Önkormányzat** kijelenti, hogy a **Pénzeszköz1.** jelen szerződés szerinti átadása az **Önkormányzat** működésére vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban áll, így különösen megfelel az Mötv.-ben, valamint az **Önkormányzat** működésére irányadó, az államháztartáson kívüli forrás átvételéről szóló szabályozásnak.

5.1.1.4. **Felek** a **Pénzeszköz1.** támogatással érintett 5.2.-5.4. pontok szerinti feladatok, felújítási munkálatok megkezdése esetén módosítják a szerződést a támogatás **Fejlesztéssel** összefüggő más célú felhasználása érdekében.

5.1.1.5. **Fejlesztő** az **Önkormányzattal** szemben – jogcímről függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igényrel nem élhet, ilyen igényéről a jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

5.1.2. **Fejlesztő** az 5.2.-5.4. pontokban foglalt munkálatok, beruházások **Önkormányzat** általi megvalósítása érdekében pénzügyi fedezetet bocsát az **Önkormányzat** részére, melynek során a **Fejlesztő** a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy **300.000.000,- Ft-ot, azaz Háromszázmillió forintot** (a továbbiakban: **Pénzeszköz2.**) ad át az **Önkormányzatnak** – a köz érdekét szolgáló kötelezettségvállalásként – a **Fejlesztéssel** összefüggő, 5.2.-5.4. pontokban hivatkozott munkálatok, beruházások megvalósítására, amit az **Önkormányzat** legkésőbb a **Pénzeszköz2.** átadásától számított 36 hónapon belül valósít meg.

5.1.2.1. Az **Önkormányzat** a rendelkezésére bocsátott összeget az 5.2.-5.4. pontokban foglalt feladat megvalósítása körében használhatja fel, annak felhasználásáról pedig az **Önkormányzat** a Mötv. 92. § (7) bekezdés a) pontja szerint a **Fejlesztővel** elszámol. **Felek** rögzítik, hogy az 5.3. pont szerinti beruházás megvalósításához nyújtandó **Pénzeszköz2.** összegét közösen lefolytatott egyeztetés eredményeként határozták meg.

5.1.2.2. **Felek** megállapodnak abban, hogy a **Pénzeszköz2.-t** a **Fejlesztő** azt követő 60, azaz hatvan napon belül köteles egyösszegben megfizetni az **Önkormányzat** MBH Banknál vezetett 10300002 10122593 00334902 számú bankszámlájára (a továbbiakban: **Önkormányzat** bankszámlája) történő átutalás útján, hogy a **Fejlesztésre** vonatkozó építési engedély véglegessé válásáról szóló írásbeli értesítést átvette, de legkésőbb 2027. július 31. napjáig fizeti meg. **Felek** kijelentik, hogy joghatályos feljesztésnek azt ismerik el, amikor a **Pénzeszköz2.** az **Önkormányzat** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben **Fejlesztő** a jelen pontban megjelölt határidőben a **Pénzeszköz2.-t** nem fizeti meg, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni az **Önkormányzat** részére. **Fejlesztő** vállalja, hogy a jogerős építési engedélyről szóló írásbeli értesítés átvételéről habudéktalanul, de legkésőbb az átvételt követő 5 (öt) napon belül tájékoztatja az **Önkormányzatot**.

5.1.2.3. **Önkormányzat** kijelenti, hogy a **Pénzeszköz2.** jelen szerződés szerinti átadása az **Önkormányzat** működésére vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban áll, így különösen megfelel az Mötv.-ben, valamint az **Önkormányzat** működésére irányadó, az államháztartáson kívüli forrás átvételéről szóló szabályozásnak.

5.1.2.4. **Felek** a **Pénzeszköz2.** támogatással érintett 5.2.-5.4. pontok szerinti fejlesztés, beruházás megkezdése esetén módosítják a szerződést a támogatás **Fejlesztéssel** összefüggő más célú felhasználása érdekében.

5.1.2.5. **Fejlesztő** az **Önkormányzattal** szemben – jogcímről függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igényrel nem élhet, ilyen igényéről a jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

5.2. A Margit körút valamint a kapcsolódó utcák fejlesztése/zöldítése a Keleti Károly utatorkolatától a Margit híd budai hídfőig és a Margit körúton új villamosmegálló kialakíthatóságának vizsgálatára vonatkozó Településfejlesztési Feladatok

- a) Felek rögzítik, hogy Fejlesztő saját forrásból, pénzügyi fedezetet biztosít az Önkormányzat részére az 5.1.1. pont szerinti, az alábbi munkálatok Önkormányzat általi megvalósítása érdekében:
- a 1024 Budapest, II. kerület, Margit körút valamint a kapcsolódó utcák fejlesztése/zöldítése a Keleti Károly utcától a Margit híd budai hídfőig tartó szakaszon;
 - a Margit körúton a tervezett új villamosmegálló kialakíthatóságának vizsgálatához szükséges dokumentumok elkészítése, mint pl. megvalósíthatósági koncepció és frugalomtechnika.
- b) A határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat hetente 50.000, - Ft, azaz Ötvenezer forint összegű kötbért köteles fizetni Fejlesztő részére, azzal, hogy a kötbér összege nem haladhatja meg Pénzeszköz1. 10%-át.

5.3. Mechwart-liget parkjának (a Hivatal előtti és a Hivatal mögötti park-terület) felújítására vonatkozó Településfejlesztési Feladat

- a) Felek rögzítik, hogy a Budapest, II. kerület, belterület, 13361/1 hrsz. és a 13363/9 hrsz. alatt felveti, természetben a 1024 Budapest, Mechwart-liget (a Hivatal előtti és a Hivatal mögötti) parkját érintő felújítási munkálatok Önkormányzat általi elvégzéséhez a Fejlesztő saját forrásból pénzügyi fedezetet biztosít az Önkormányzat részére, az 5.1.2. pont szerint.
- b) A határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat hetente 50.000, - Ft, azaz Ötvenezer forint összegű kötbért köteles fizetni Fejlesztő részére, azzal, hogy a kötbér összege nem haladhatja meg Pénzeszköz2. 5%-át.

5.4. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Egészségügyi Szolgálat telephelyei felújítására vonatkozó Településfejlesztési Feladat

- a) Felek rögzítik, hogy a Budapest, II. kerület, Egészségügyi Szolgálat telephelyei felújítási munkálatok Önkormányzat általi elvégzéséhez a Fejlesztő saját forrásból pénzügyi fedezetet biztosít az Önkormányzat részére, az 5.1.2. pont szerint.
- b) A határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat hetente 50.000, - Ft, azaz Ötvenezer forint összegű kötbért köteles fizetni Fejlesztő részére, azzal, hogy a kötbér összege nem haladhatja meg Pénzeszköz2. 5%-át.

5.5. 1024 Budapest, Margit krt. 25/a. szám alatt (Budapest II. ker., Belterület, 13372/1/A/2 és 13372/1/A/3 hrsz. alatt felveti) ingatlanokban lévő „közösségi tér” felújítására vonatkozó Településfejlesztési Feladat

- a) Fejlesztő vállalja, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 1024 Budapest, Margit krt. 25/a. földszinten lévő (Budapest II. ker., Belterület, 13372/1/A/2 és 13372/1/A/3 hrsz. alatt felveti) „közösségi tér” felújítási munkálatán, az Önkormányzattal elfogadott műszaki tartalomnak megfelelően, saját maga

valósítja meg, saját költségén, összesen 90.000.000, - Ft, azaz Kilencvenmillió forint értékben, amely összeget **Felek** közösen lefolytatott egyeztetés eredményeként határozták meg.

- b) **Fejlesztő** kötelezettsége a felújítási munkálatokhoz szükség szerint kapcsolódó tervezési feladatok elvégzése, valamint a településképi bejelentési eljárás lefolytatása, melyek során **Fejlesztőt** adatszolgáltatási és egyeztetési kötelezettség terheli az **Önkormányzat** felé. **Felek** akként nyilatkoznak, hogy ezen munkálatok, feladatok költségeit az a) pontban meghatározott összeg tartalmazza.
- c) **Fejlesztő** vállalja, hogy az 5.5. pontban foglalt **Településfejlesztési Feladatot** egyeztetett tervek alapján, annak **Fejlesztő** részére történő átadásától számított 6 hónapon belül, de legkésőbb 2027. december 31. napjáig megvalósítja, ennek érdekében az **Önkormányzat** vállalja, hogy a terveket legkésőbb 2027. június 30. napjáig átadja **Fejlesztő** részére. **Felek** megállapodnak, hogy ha az **Önkormányzat** csak később adja át a terveket **Fejlesztő** részére, úgy nem minősül fejlesztői késedelemnek, ha **Fejlesztő** a tervek átadásától számított 6 hónapon belül, de 2027. december 31. napja után fejezi be a **Településfejlesztési Feladatot**.
- d) **Fejlesztő** vállalja, hogy amennyiben a vállalt **Településfejlesztési Feladatot** a c) pontban foglalt határidőig nem valósítja meg, úgy **Fejlesztő** hetente 50.000, - Ft, azaz Ötvenezer forint összegű kötbért köteles fizetni az **Önkormányzat** részére egészen a vállalt kötelezettség befejezéséig, azzal, hogy a kötbér összege nem haladhatja meg az a) pontban rögzített összegnek a 10%-át.

5.6. Park kialakítására vonatkozó Településfejlesztési Feladat

- a) **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** kizárólagos tulajdonát képezi a **Fejlesztési Terület** melletti, Budapest, II. ker., belterület, 13373/9 hrsz. alatti, jelenleg sorompóval elzárt, felszíni parkolóként funkcionáló ingatlan. **Fejlesztő** vállalja, hogy az ingatlan egy kb. 2057 m² területén, felszínrendezéssel, teljes-értékű zöldfelületek kialakításával parkot alakít ki. A parkosításra vonatkozó beruházási munkálatokat **Fejlesztő** az **Önkormányzattal** elfogadott műszaki tartalomnak megfelelően, saját maga végzi el, a saját költségén, összesen 100.000.000, - Ft, azaz Százn millió forint értékben, amely összeget **Felek** közösen lefolytatott egyeztetés eredményeként határozták meg.
- b) **Fejlesztő** az 5.6. pontban foglalt **Településfejlesztési Feladatot** legkésőbb a **Fejlesztés** megvalósulását igazoló használatbavételi engedély véglegessé válásáról szóló írásbeli értesítés átvételétől számított 30 (harminc) napon belül valósít meg. **Fejlesztő** rögzíti, hogy a használatbavételi engedély véglegessé válásától történő tudomásszerzését (használatbavételi engedély véglegessé válásáról szóló értesítés átvételét) követő 5 (öt) napon belül értesíti az **Önkormányzatot**. A jelen pontban foglalt határidő számításának kezdete, a használatbavételi engedély véglegessé válásáról szóló értesítés **Önkormányzat** részére történő írásos megküldése, annak átadásának napja.
- c) **Fejlesztő** vállalja, hogy amennyiben a vállalt **Településfejlesztési Feladatot** a b) pontban foglalt határidőig nem valósítja meg, úgy **Fejlesztő** hetente 50.000, - Ft, azaz Ötvenezer forint összegű kötbért köteles fizetni az **Önkormányzat** részére egészen a vállalt kötelezettség befejezéséig, azzal, hogy a kötbér összege nem haladhatja meg az a) pontban rögzített összegnek a 10%-át.

5.7. Egyéb Fejlesztői vállalkások

- a) **Fejlesztő** vállalja, hogy a **Fejlesztési Területen** megvalósuló lakó rendeltetések tekintetében, átlagosan, lakásonként 1,3 db parkolóhelyet létesít a **Fejlesztési Területen** belül.
- b) **Fejlesztő** vállalja, hogy a Rómer Flóris utca Margit körút és Zivatar utca közötti szakaszát érintően és a Budav László utca Rómer Flóris és Rózsahegy utca közötti szakaszát érintően a használathelyi engedély véglegessé válásáig parkolási koncepciót készít a lakossági parkolóhelyek számának növelése érdekében.
- c) **Fejlesztő** vállalja a Beruházással kapcsolatosan elektronikus (WEB) oldalt hoz létre, legkésőbb a TRSZ alárását követő 30 napon belül, ahol elérhetővé teszi a jelen szerződés mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervet, valamint folyamatosan tájékoztatja a lakosságot a Beruházással folyamatáról, valamint esetleges forgalom- korlátozásokkal kapcsolatban.

6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Felek megállapodnak abban, egyúttal Felek közösen kéri az illetékes Földhivataltól és Fejlesztő a jelen Szerződés aláírásával kifejezett, feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen Szerződés alapján fennálló településrendezési kötelezettség ténye a Méptv. 92 § (8) bekezdése alapján a Budapest, II. kerület, belterület, 13373/8 hrsz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgál.

Jelen szerződésben meghatározott **Fejlesztői** kötelezettség joghatályos teljesítését követően - az Méptv. 92. § (8) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének törlese érdekében

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS, EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 7.1. **Szerződő Felek** vállalják, hogy a jelen **Szerződés** céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – megteszik, illetve az **Önkormányzat** a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
- 7.2. **Felek** vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
- 7.3. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, Szerződő **Felek** közül vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásának megtartásával. Ha az iratot annak tértivevényével történő kézbesítése esetén az értesítést az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem veszi át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

Az Önkormányzat értesítési címe:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
 Örsi Gergely Ferenc polgármester
 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
 Email: info@masodikkerulet.hu

Önkormányzat részére történő értesítés -, dokumentum küldés esetén, hivatkozásként, fel kell tüntetni a Szerződés 13.4. szerinti pénzügyi nyilvántartási számot.

A Fejlesztő értesítési címe:

Sunbelt Buda Kft.
 Mészáros Ádám ügyvezető
 Cím: 1024 Budapest, Rómer Flóris utca 8.
 Email: adam.meszaros@sunbeltholding.com

A fenti értesítési címet bármely Fél a másik Félhez a jelen szakasz előírásai szerint intézett egyoldalt nyilatkozattal megváltoztathatja.

8. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG

- 8.1. A jelen Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő **Felek** általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. **Fejlesztő** több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az **Önkormányzat** és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 8.2. Szerződő **Felek** megállapodnak, hogy jelen Szerződésben a **Fejlesztő** által vállalt kötelezettségek a **Fejlesztési Terület** tekintetében az ingatlan mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos és egyben **Fejlesztő** tudomásul veszi, hogy az Ingatlan, vagy annak egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlan tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
- 8.3. **Fejlesztő** az **Önkormányzat** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.

9. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALKITÁSOK

- 9.1. Félk rögzítik, amennyiben a Fejlesztési Terület ingatlanját érintően telekalakítási eljárásra kerülne sor, az azt követően létrejövő valamennyi ingatlanra a jelen településrendezési szerződés szerinti településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.
- 9.2. Félk rögzítik továbbá, amennyiben a Fejlesztési Terület ingatlanán, vagy telekalakítási eljárás során létrejövő ingatlanjait úrszínház vagy szövetkezeti ház alapítására kerülne sor, a létrejövő valamennyi

társasházi különlapon, szövetkezeti különlapon a jelen településrendezési szerződés szerinti településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

- 9.3. Fejlesztő jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 9.1. valamint a 9.2. pontban meghatározottak szerint a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, mely ingatlan-nyilvántartási eljárások esetén jelen szerződés a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésnek alapjául szolgál.

10. ÜZLETI TITOK

- 10.1. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek – üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.

11. VITÁS KÉRDÉSEK RENDEZÉSE, ALKALMAZANDÓ JOG

- 11.1. Szerződő **Felek** megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatban közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.
- 11.2. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű, rövid időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszüntetésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- 11.3. A Szerződésre a magyar jogot kell alkalmazni.

12. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

- 12.1. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné vagy érthetelenné válna.

13. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 13.1. Mindegyik **Fél** maga viseli a Szerződés előkészítésével és megkötésével kapcsolatban az adott fél oldalán felmerült jogi, tanácsadói és egyéb díjakat, illetve költségeket, azzal, hogy a Településrendezési szerződés mellékletét képező tulajdoni lapok lekérésének díja, valamint a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során felmerülő igazgatási szolgáltatási díj összege **Fejlesztő** felé továbbszámolásra kerül, melynek megtérítését **Fejlesztő** vállalja.

- 13.2. A Szerződés kizárólag írásban, a **Felek** hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő **Felek** egyetértésével lehet eltérni.
- 13.3. Szerződő **Felek** kijelentik, hogy aláíró képviselőik a szerződés aláírására teljes körű felhatalmazással rendelkeznek. Jelen szerződést az Önkormányzat Képviselő-testülete a 132/2026 (IV.30.) sz. határozatával jóváhagyta és döntött a szerződés aláírására vonatkozó felhatalmazásról. Felek képviselői kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásához megfelelő felhatalmazással rendelkeznek és belső szabályzataik szerint jelen szerződés hatálybalépéséhez további hozzájárulás, jóváhagyás nem szükséges.
- 13.4. Szerződő **Felek** kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatos levelezés során, hivatkozni kell a Szerződés Önkormányzatnál jegyzett Z/06.0547/1.2026 pénzügyi nyilvántartási számára.
- 13.5. Jelen Szerződés a **Felek** kölcsönös aláírásának napján, amennyiben a szerződést a **Felek** nem ugyanazon a napon írják alá, úgy az a későbbi aláírás időpontjában lép hatályba.
- 13.6. Jelen Szerződés 10, azaz tíz eredeti, tartalmilag megegyező példányban készült, melyből 4, azaz négy példány a Fejlesztő és 6, azaz hat példány az Önkormányzat részére kerül átadásra.

Jelen Szerződés minden oldalát Szerződő **Felek** elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag azzal írták alá, hogy az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a Méptv. szabályai az irányadók.

Kelt: Budapest, 2026. 06. 04. napján.

Budapest, 2026. 05. 27. napján.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
képv.: Örsi Gábor Péter polgármester

Sunbelt Buda Kft.
képv.: Mészáros Ádám ügyvezető
Fejlesztő

HELYETTESÍTI:

Dr. Varga Edda JENŐKÖZ

Mellékletek: ALPOLGÁRMESTER

1. Ingatlan hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja
2. Képviselő-testület 131/2026.(IV.30.) számú határozatával elfogadott Telepítési Tanulmányterv
3. Képviselő-testület 63/2026.(II.19.) számú határozatának kivonata, a nyilatkozatot tartalmazó Főépítési Feljegyzésről
4. A Képviselő-testület 130/2026.(IV.30.) számú határozatának kivonata, a Partneri vélemények érdemi vizsgálatáról.

ELŐLAP

a Budapest, II. kerület, belterület, Rómer Flóris utca 8. alatti 13373/8 hrsz.-ú ingatlanokat érintő fejlesztéshez kapcsolódó Z.1.2.6.2.5.47...../2026 pénzügyi nyilvántartási számú településrendezési szerződés **Mellékleteihez:**

1. Ingatlanok hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai
2. A Képviselő-testület 131/2026.(IV.30.) számú határozatával elfogadott Telepítési Tanulmányterv (a 2. mellékletek elektronikus adathordozón mellékelve)
3. Képviselő-testület 63/2026.(II.19.) számú határozatának kivonata, a nyilatkozatot tartalmazó Főépítész feljegyzésről
4. A Képviselő-testület 130/2026.(IV.30.) számú határozatának kivonata, a Partneri vélemények érdemi vizsgálatáról.

