

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött alulírott napon és helyen az alábbi szerződő partnerek között:

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata
Székhelye: 2310 Szigetszentmiklós, Kossuth L. u. 2.
Törzsszám: 730918
Adószám: 15730916-2-13
Statisztikai számjel: 15730916-8411-321-13,
Képviseli: Nagy János polgármester,
továbbiakban, mint **Önkormányzat**;
valamint a

LESHEGY Vállalkozás Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság
cégjegyzékszám: 13-09-073455
adószám: 12182606-2-13
székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 90/C.
KSH száma: 12182606-6810-113-13.
Képviseli: Becz János József és Becz Péter ügyvezetők együttesen
továbbiakban, mint **Eladó**;
és a

CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság
cégjegyzékszám: 13-09-186380
adószám: 25720774-2-13
székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.
KSH száma: 25720774-7112-113-13
Képviseli: Huszlicska Dávid Patrik meghatalmazott
továbbiakban, mint **Beruházó**

A jelen Szerződésben Önkormányzat, Eladó és Beruházó együttesen, mint **Felek** értendők.

I. ELŐZMÉNYEK

1. Beruházó Szigetszentmiklós város közigazgatási területén zöldmezős magasépítési beruházás megvalósítását tervezi, a jelenleg Szigetszentmiklós, külterület 0196/9, 0196/10, 0196/11, 0196/12, 0196/13, 0196/14, 0196/15, 0196/16, 0196/17, 0196/18, 0196/19, 0196/20, 0196/21, 0196/22, 0196/23, 0196/24, 0196/25, 0196/32 és 0196/56 hrsz-ú összesen **613.689 m²** területű külterületi ingatlanok területén (a továbbiakban: **Szabályozási Terület**).
2. Beruházó a jelenleg még harmadik, természetes személy tulajdonosok tulajdonát képező, a Szabályozási Területen található ingatlanok megvásárlására irányuló adásvételi szerződés megkötésére Eladóval előszerződést kötött. Az előszerződés alapján Beruházó és Eladó az előszerződésben meghatározott feltételek (többek között a jelen Szerződés megkötése és az ebben foglaltak, ideértve különösen az ingatlanok belterületbe vonását

.....
Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint **Önkormányzat**

.....
Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint **Eladó**

.....
Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint **Beruházó**

követően megvalósuló végleges más célú hasznosítás ingatlan-nyilvántartáson történt átvezetését) megvalósulása esetére a végleges adásvételi szerződés megkötésére kötelezettséget vállaltak.

3. Eladó az előszerződésre tekintettel benyújtott kérelmével a Szabályozási Területen található ingatlanok tulajdonosainak képviselőjében kezdeményezte az Önkormányzat Képviselő-testületénél a Szabályozási Terület belterületbe csatolását azzal a céllal, hogy azon Beruházó a Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**) szerinti beruházást valósítson meg.
4. Beruházó ismertette Önkormányzattal az általa kidolgozott, a terület gazdasági célú fejlesztésére vonatkozó elképzelést. Beruházó a mindenkor hatályos Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Terv szerinti előírásoknak megfelelő ingatlanfejlesztést kíván végezni, amely kiterjed a Szabályozási Terület beépítésére, azon mintegy 300.000 m² alapterületen logisztikai és kereskedelmi célú csarnoképületek megépítésére, és az ehhez szükséges infrastruktúra, közlekedési kapcsolatok kialakítására, a mindenkor érvényes építésügyi engedélyek alapján és feltételei szerint.
5. Eladó közreműködésével a Szabályozási Területen található ingatlanok tulajdonosai telekalakítási eljárást folytatnak le, amelynek eredményeként az ingatlanok összevonásra kerülnek, és a Szabályozási Területen egyetlen ingatlan kerül kialakításra (várhatóan 0196/78 hrsz. alatt).
6. Eladó és Beruházó a szerződéskötést megelőzően a Szabályozási Terület belterületbe vonásával érintett ingatlantulajdonosok belterületbe csatolásra vonatkozó meghatalmazását – az üzleti titoktartás figyelembevételével – Önkormányzat számára tételenesen bemutatta.

II. A SZERZŐDÉS CÉLJA, TÁRGYA

1. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződéssel elérni kívánt céljuk
 - a. a Szabályozási Területen található ingatlanok belterületbe vonása, ezt követően azok végleges más célú hasznosításának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése,
 - b. a meglévő építési feltételek Önkormányzat által elfogadott Telepítési Tanulmányterv tartalmának megfelelő módosítása (a módosításokat tartalmazó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv a továbbiakban: a Tervezett HÉSZ), valamint
 - c. a Szabályozási Területen a Beruházó által tervezett fejlesztés, valamint az által jelen Szerződésben vállaltak és felajánlottak megfeleltetése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (1) bekezdésében foglalt településrendezési céloknak.
2. A jelen Szerződés tárgya az Étv. 30/A. §-a, különösen a (3) bekezdés ba) és bb) pontjában foglalt tárgyak szerinti településrendezési szerződés mint közigazgatási szerződés keretében, a Felek által fentiekben rögzített célok eléréséhez szükséges feltételek, e feltételek teljesítése és együttműködésük módjának rögzítése, különösen a vonatkozó településrendezési, építési, földvédelmi és adó jogszabályoknak való maradéktalan megfeleléssel. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés eleget tesz az Étv. 30/A. § (5) bekezdésében foglalt alapelvnek, amely szerint a településrendezési

Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint Önkormányzat

Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Eladó

Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint Beruházó

szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

III. A belterületbe vonás

1. Önkormányzat a V. pont 6. alpontban foglalt feltétel teljesülését követően az illetékes kormányhivatalhoz benyújtja a Szabályozási Területen fekvő, vagy azokból kialakuló ingatlanok belterületbe vonására és végleges más célú hasznosítása engedélyezésére vonatkozó kérelmet. Önkormányzat az eljárás folyamán szükséges képviselő-testületi döntések és egyéb önkormányzati határozatok meghozatala körében együttműködik Beruházóval és Eladóval, a szükséges nyilatkozatokat, határozatokat egyéb okiratokat a vonatkozó jogszabályok által meghatározott határidőben, a jogszabályok által lehetővé tett tartalommal meghozza és kiadja, és a szükséges hatósági eljárásokat megindítja, és azokban eljár.
2. Eladó a tulajdonosokkal együttműködve maga jár el az ingatlanok mezőgazdasági művelésből történő végleges kivonásának az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése iránt.
3. A belterületbe vonás és végleges más célú hasznosítás engedélyeztetésével kapcsolatos költségeket, ideértve különösen a földvédelmi járulékot és az eljárási költségeket Eladó viseli, oly módon, hogy amennyiben ezen költségek közvetlenül Eladóra nem terhelhetők, azok fedezetét Önkormányzat felhívására előzetesen Eladó (szükség szerint a Beruházóval megkötött előszerződés alapján rendelkezésére bocsátott fedezet terhére) Önkormányzat rendelkezésére bocsátja, amelynek megtörténteig Önkormányzat az eljárás megindítására nem köteles.

IV. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása – a Tervezett HÉSZ

1. Beruházó kijelenti, hogy a Szabályozási Terület jelenlegi építési övezeti besorolását, beépítési feltételeit ismeri. Felek rögzítik, hogy a HÉSZ módosítása az Étv. alapján és feltételei szerint az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatásköre.
2. Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen Szerződést jóváhagyó döntés mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervet településfejlesztési döntésként a jelen Szerződésben foglalt feltételekkel elfogadta.
3. Amennyiben
 - a. a Szabályozási Területtel érintett ingatlanokon Beruházó tulajdonjogának végleges hatályú ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és
 - b. a településrendezési kötelezettség tényének a Szabályozási Területtel érintett ingatlanok tulajdoni lapján legalább széljegyen történő feltüntetése megtörténik, valamint
 - c. a jelen Szerződés V. pont 6. alpontja szerinti feltétel megvalósul, Beruházó kérelmére Önkormányzat a Tervezett HÉSZ megalkotására irányuló eljárás megindításáról szóló döntését meghozza. Az indító döntésben Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Szerződésnek megfelelően Szabályozási Területre vonatkozóan lefolytatja a jogszabályok szerint szükséges településrendezési eljárást.
4. Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben Beruházó kérelmezi, a Szabályozási Terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról a hatályos HÉSZ módosításának indításáról szóló döntéssel egyidejűleg hoz döntést.

Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint Önkormányzat

Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Eladó

Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint Beruházó

5. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési eszközök módosítását szakmailag megalapozó tervdokumentáció elkészítésének érdekében az Étv. 16. § szerinti településtervezési jogosultságú munkatárssal rendelkező tervező céget (továbbiakban: **Tervező**) veszi igénybe. Tervezővel Beruházó és Önkormányzat háromoldalú megállapodást köt, tekintettel arra, hogy a tervezési feladatok költségét teljes körűen Beruházó vállalja viselni, míg a vonatkozó feladatokra megbízást Önkormányzat adhat. Önkormányzat Tervező kérésére köteles a Tervezett HÉSZ megalkotására vonatkozó eljárás megindításáról szóló döntés meghozatalát követő 30 napon belül a tervezési alapadatoknak minősített dokumentumokat a Tervezőnek átadni. A digitális alaptérképet a Tervező kizárólag a jelen szerződés alapján végzett tervezési munkában használja fel, és kijelenti, hogy az alaptérképet nem adja át harmadik félnek, továbbá azt, hogy a munkavégzés befejezése után az állományt tartalmazó adathordozót az Önkormányzat részére visszaszolgáltatja, a saját adathordozóiról az adatokat törli és írásos nyilatkozatot ad az Önkormányzat részére arról, hogy az adatokat törölte rendszereiről és arról másolatot nem készített. Amennyiben a tervdokumentáció elkészítéséhez a szerződésben foglaltak szerinti adatszolgáltatáson túlmenően további adatokra van szükség, a Tervező ez irányú kérelmére azokat az Önkormányzat 30 napon belül a Tervező rendelkezésére bocsátja, amennyiben az az Önkormányzat rendelkezésére áll, átadása jogszabályt és önkormányzati érdeket nem sért.
6. Felek megállapodnak, hogy a Tervezett HÉSZ módosítására vonatkozó dokumentáció kialakítása során a Telepítési Tanulmánytervben rögzített feltételek és a jelen Szerződésben lefektetett célok megvalósulása érdekében folyamatosan egyeztetnek egymással. A Tervező által szerződésszerűen szállított véleményezési dokumentáció átvételétől számított legfeljebb 50 napon belül Önkormányzat lefolytatja a szükséges **partnerségi eljárást**.
7. A partnerségi eljárást záró képviselő-testületi döntésben Önkormányzat megindítja a vonatkozó eljárásrend szerinti **véleményezési/tájékoztatási eljárást**.
8. Felek vállalják, hogy amennyiben akár a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési/tájékoztatási eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a Tervezett HÉSZ módosítása ellen, vagy annak tartalma megváltoztatását igényli, egyeztetést folytatnak le azzal, hogy Felek - a Telepítési Tanulmánytervben és jelen Szerződésben foglalt feltételeknek leginkább megfelelő - kompromisszum kialakítására törekednek.
9. Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti véleményezési/egyeztetési eljárások lefolytatását követően, az állami főépítész záró szakmai véleményének birtokában a jelen szerződésnek megfelelő Tervezett HÉSZ-t – a vonatkozó eljárásrend figyelembevételével – a soron következő bizottsági és képviselő-testületi ülésekre beterjeszti. Felek rögzítik, hogy a településrendezési eszközök jelen Szerződés szerinti módosítása **végso elfogadásának tervezett határideje 2022. augusztus 31. napja**.
10. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés és bármely ebből eredő szolgáltatás tárgya jogalkotás, vagy közhatalmi aktus nem lehet. Így amennyiben a Tervezett SZT módosítása nem, vagy nem a jelen szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül elfogadásra, az szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási, vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet, nem érintve ezzel, hogy egyes beruházói kötelezettségvállalások kizárólag a hatályba lépés mint feltétel beállta esetére hatályosulnak, azaz a kötelezettségvállalások teljesítése alól a

.....
Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint Önkormányzat

.....
Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Eladó

.....
Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint Beruházó

hatálybelépés elmaradásával Beruházó szintén kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősség felmerülése nélkül mentesül.

V. Felek további vállalásai

1. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben szabályozott bármely beruházói vagy eladói kötelezettségvállalás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától, vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel, vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt, vagy biztosít a Beruházó és az Eladó részére. A jelen pont szerinti felajánlások és kötelezettségvállalások kizárólag a jelen Szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.
2. Beruházó vállalja a Szabályozási Területen a Tervezett HÉSZ alapján **kiszabályozásra kerülő közterületek** és a Szabályozási Területet feltáró **utak kialakításához szükséges ingatlan részek** megszerzését, az esetleges művelési ág változtatások elvégzését, költségeinek viselését, és az ingatlanok, ingatlan részek térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását. Amennyiben a területszerzéshez Önkormányzat részvételére szükség van, Felek ennek módját és a költségek Beruházó általi teljesítésének feltételeit külön szerződésben határozzák meg.
3. A tervezett beruházás előkészítése és megvalósítása során a jelen Szerződés alkalmazásában a Beruházót terheli valamennyi felmerülő költség, kiadás, díj, különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak tekintetében (mely nem érinti az ezen költségek, kiadások és díjak tekintetében a Beruházó és az Eladó közötti megállapodásokat):
 - a. a beruházással érintett ingatlanok megvásárlása, a szükséges telekalakítások, a belterületbe vonási és művelési ág változtatási eljárások lefolytatása,
 - b. az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárás, előzetes régészeti, lőszermegsemmisítési, stb. eljárások lefolytatása,
 - c. az építési, és valamennyi további hatósági eljárás lefolytatása,
 - d. a közművek kialakításával, fejlesztésével kapcsolatos feladatok ellátása, a közműfejlesztési hozzájárulás teljesítése,
 - e. az Önkormányzattal egyeztetett tervek alapján történő, a Szabályozási Terület ellátáshoz kapcsolódóan szükség esetén előírásra kerülő, elvégzendő közműhálózat építés, vagy bővítés, víziközmű bekötővezeték kiépítése, úthálózatfejlesztés, mindezek üzembehelyezése, illetve az ezekhez kapcsolódó hatósági eljárások, térítésmentes tulajdonba- és kezelésbe adások költsége.
4. Beruházó kijelenti, hogy Önkormányzat megfelelő módon tájékoztatta arról, hogy a városban jelenleg rendelkezésre álló korlátozott szennyvíztisztító kapacitás miatt a továbbiakban a szennyvízelvezetésre vonatkozó új igényeket kizárólag a lakosság részére tudja teljesíteni. Beruházó tisztában van továbbá azzal, hogy a Fővárosi Vízművek Zrt. a továbbiakban és a szennyvíztelepre vonatkozó kapacitásfejlesztés megtörténteig a nem lakossági felhasználótól származó kérelemre kiadott ivóvízes elvi nyilatkozatot és szolgáltatói hozzájárulást záradékkal látja el, amely szerint a Fővárosi Vízművek Zrt. Szigetszentmiklós teljes területén úgy vállalja a közműves ivóvíz-szolgáltatást, hogy a telephelyen keletkező szennyvizet helyi szennyvíztisztító művel kell ártalmatlanítani, vagy zárt szennyvíztározóban kell gyűjteni és rendszeresen el kell onnan szállíttatni.

Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint Önkormányzat

Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Eladó

Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint Beruházó

5. A jelen Szerződés aláírásával Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a Szabályozási Területen megvalósuló ingatlanfejlesztés során felépített egyes épületek által kibocsátott szennyvizek közcélú szennyvíztisztító telepre történő befogadását Beruházó számára mindösszesen 160 m³/nap kapacitás erejéig biztosítja. Önkormányzat jelen pont szerinti vállalása érvényességi feltétele a szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. (a továbbiakban: szolgáltató) e vállalat jóváhagyó nyilatkozata.

Önkormányzat vállalja, hogy szolgáltató jóváhagyó nyilatkozatát

- a) a jelen Szerződés aláírását követő 30 napon belül beszerzi arról, hogy az előzők szerint mindösszesen biztosítandó kapacitásból 50 m³/nap kapacitás a szerződés hatályba lépésétől
- b) legkésőbb 2023. június 30-áig beszerzi arról, hogy az előzők szerint mindösszesen biztosítandó kapacitásból a további 110 m³/nap kapacitás legkésőbb 2023. június 30-ától

Beruházó rendelkezésére áll.

Felek rögzítik, hogy a jelen pont a) alpontja szerinti nyilatkozat beszerzése a jelen Szerződés hatályba lépésének feltétele.

6. Beruházó vállalja, hogy **900.000.000,- Ft, azaz Kilencszázmillió forint** összegű településfejlesztési hozzájárulást fizet Önkormányzat számára, amely Szigetszentmiklós szennyvíztisztító telep kapacitásának jövőbeli növelésére és a belterületi szennyvízhálózat fejlesztésére szolgál. Beruházó a településfejlesztési hozzájárulás teljes összegét a jelen szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül Önkormányzat **11742252-15393276-10028007** számú bankszámlájára átutalja. Önkormányzat a településfejlesztési hozzájárulást a megadott számláján elkülönítetten kezeli és tartja nyilván.

Önkormányzat a településfejlesztési hozzájárulás jelen pont szerinti összegéből 450.000.000 Ft-ot, azaz Négyszázötvenmillió forintot azt követően használhat fel a fentiek szerinti célok megvalósítására, hogy Beruházó tulajdonjoga a Szabályozási Terület ingatlanaira bejegyzésre került, ezen időpontban a fejlesztési hozzájárulás részösszege véglegesen és visszavonhatatlanul Önkormányzat tulajdonába kerül. Önkormányzat a településfejlesztési hozzájárulás jelen pont szerinti összegéből a fennmaradó 450.000.000 Ft-ot, azaz Négyszázötvenmillió forintot azt követően használhat fel a fentiek szerinti célok megvalósítására, hogy az V. 5. pont b) alpontja szerinti szolgáltatói nyilatkozatot szolgáltatótól beszerzi, ezen időpontban a fejlesztési hozzájárulás összege véglegesen és visszavonhatatlanul Önkormányzat tulajdonába kerül.

7. Beruházó vállalja, hogy fentiekén túl további **360.000.000,- Ft, azaz Háromszázhatvanmillió forint** összegű településfejlesztési hozzájárulást fizet Önkormányzat számára, amely a szigetszentmiklói Temesvári úti intézményi tömb környezetében vagy ahhoz kapcsolódóan végrehajtandó közlekedésfejlesztési beruházások és az azokhoz szükséges tervezések, ingatlanszerzések megvalósítására szolgál. Beruházó a településfejlesztési hozzájárulás teljes összegét a jelen szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül Önkormányzat **11742252-15393276-10028007** számú bankszámlájára átutalja. Önkormányzat a településfejlesztési hozzájárulást a megadott számláján elkülönítetten kezeli és tartja nyilván. A jelen pont szerinti hozzájárulás felhasználhatóságának feltétele a Tervezett HESZ hatályba lépése, amely időponttól kezdve Önkormányzat a jelen pont szerinti beruházásai megvalósítása

Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint Önkormányzat

Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Eladó

Huszlieska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint Beruházó

- érdekében azt szabadon felhasználhatja, ezen időpontban a fejlesztési hozzájárulás összege véglegesen és visszavonhatatlanul az Önkormányzat tulajdonába kerül.
8. Amennyiben a településfejlesztési hozzájárulás előző kettő pont szerinti felhasználhatósága bármely ott meghatározott okból lehetetlenné válik, vagy bármelyik fél a jelen Szerződéstől eláll vagy azt a jelen szerződés VI.5 vagy VI.6. pontja szerint azonnali hatállyal felmondja, az Önkormányzat a településfejlesztési hozzájárulás adott pont (felmondás esetén a felmondással érintett pont) szerinti teljes összegét 15 napon belül visszautalja Beruházó számára, amennyiben az adott támogatási összeg felhasználhatósági feltétele a jelen Szerződés V.6. illetve V.7. pontjában foglaltak szerint még nem következett be. A településfejlesztési hozzájárulás kezelését költség, kamatfizetési, vagy bármely egyéb fizetési kötelezettség nem terheli.
9. Felek rögzítik, hogy Önkormányzat jelen Szerződésben vállalt bármely kötelezettsége teljesítésének feltétele a településfejlesztési hozzájárulások fent megjelölt bankszámlán történt jóváírása, ide nem értve az V. 5. pont a) alpontja szerinti nyilatkozat beszerzését.
10. Önkormányzat felhívja a figyelmet, hogy a településfejlesztési hozzájárulás megfizetése nem mentesíti Beruházót a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvényben leírt víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetése alól. Beruházó tudomásul veszi, hogy a Szabályozási Terület vonatkozásában jelenleg összesen legfeljebb 160 m³/nap szennyvíz kapacitásra (kvóta) jogosult egy esetleges terület felosztása után is, melyet kvóta átadási nyilatkozat formájában tud rendezni a felosztásra kerülő területek között.
11. Felek rögzítik, hogy a Magyar Közút Nonprofit Zrt. (a jelen pontban a továbbiakban: Kezelő) PES-4738/3/2021. számon közútkezelőként állásfoglalást tett a Beruházó által megvalósítandó ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban. Az állásfoglalást az 1. sz. melléklet tartalmazza. Beruházó vállalja, hogy az állásfoglalásban, és a közúti fejlesztésekre vonatkozóan a továbbiakban Kezelő, vagy más szervezetek által a Beruházó által megvalósítani tervezett ingatlanfejlesztésekhez előírt további közúti fejlesztéseket saját beruházásában teljes körűen megvalósítja. Az állásfoglalás alapján
- a. Kezelő útfejlesztés megvalósítását tartja szükségesnek, amelyek legalább ideiglenes forgalomba helyezéséről szóló hatósági határozat meghozatala nélkül a megvalósítandó ingatlanfejlesztéssel létrejövő épületek használatba vételéhez nem járul hozzá.
 - b. a Kezelő által hivatkozott közúti fejlesztések:
 - i. az 5102-5103 j. utak meglévő körforgalmi csomópontjának spirális, vagy turbó körforgalommá fejlesztése, a kapcsolódó útszakaszok szükséges mértékben történő fejlesztésével egyetemben.
 - ii. az 5102 j. úton a fejlesztési terület északi sarkában, annak megközelítését biztosítandó balra kanyarodó sávcsomópont kiépítése, vagy a terület északi oldalának megközelítését a helyi úthálózat megfelelő fejlesztésével a meglévő csomópontok felhasználásával kell megoldani.
 - iii. az 5103 j. út kétszer kétsávosra fejlesztése az M0 jobb pálya-5103 j. út csomópont körforgalmi csomópontjától az 5102-5103 j. utak csomópontjáig.
 - iv. a fejlesztési területnek az 51101 j. útra közvetlen és/vagy helyi utakon keresztül közvetett megközelítése nem lehet.
 - v. szükség esetén a közösségi közlekedés járműveinek a fejlesztési területhez legközelebb eső, megállást biztosító építményeit ki kell

Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint **Önkormányzat**

Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint **Eladó**

Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint **Beruházó**

alakítani, illetve ezen építmények és a fejlesztési terület között a gyalogos közlekedést biztosítani kell.

- c. az előírásra kerülő közúti fejlesztéseket egy ütemben, a fejlesztési terület kiépítését megelőzően meg kell valósítani.

12. Beruházó vállalja, hogy a fejlesztési terület egészén, az ingatlanhatárok mentén, legkésőbb az első épület használatba vételéig többszintes növénytelepítést valósít meg. Erre vonatkozóan Beruházó vállalja, hogy a településképi véleményezési eljárás során kérelme mellékleteként a növénytelepítésre vonatkozóan tervet nyújt be Önkormányzat jóváhagyására, és a településképi véleményben e körben foglaltakat megvalósítja.

VI. A szerződés hatályba lépése, megszűnése, megszüntetése

1. A jelen szerződés Felek kölcsönös aláírásával érvényesen létrejön, azonban hatályba lépésének feltétele az V. 5. pont a) alpontja szerinti nyilatkozat beszerzése.
2. Önkormányzat jogosult jelen Szerződéstől elállni a Beruházóhoz és Eladóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatban, amennyiben
 - a. Beruházó az V. pont 6. és 7. alpontjában foglaltak szerint a Szerződés hatályba lépését követő 20 napon belül a településfejlesztési hozzájárulás meghatározott összegét nem teljesíti,
 - b. a Szabályozási Terület ingatlanainak belterületbe vonása, vagy azok végleges más célú hasznosításának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése meghíúsul, vagy 2022. augusztus 31-éig nem történik meg.
 - c. Beruházó nem kerül a Szabályozási Terület ingatlanainak tulajdonába, legkésőbb azok belterületbe vonását követő 45 napon belül, vagy amennyiben ezen időpontot megelőzően a Beruházó vagy az Eladó arról értesíti az Önkormányzatot, hogy az adásvételi szerződés megkötése meghíúsul.
3. Beruházó jogosult jelen Szerződéstől elállni az Önkormányzathoz és Eladóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatban, amennyiben
 - a. a Szabályozási Terület ingatlanainak belterületbe vonása, vagy azok végleges más célú hasznosításának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése meghíúsul, vagy 2022. augusztus 31-éig nem történik meg.
 - b. Beruházó nem kerül a Szabályozási Terület ingatlanainak tulajdonába, legkésőbb azok belterületbe vonását követő 45 napon belül, vagy amennyiben ezen időpontot megelőzően az adásvételi szerződés megkötése meghíúsul.
4. Önkormányzat elállási joga gyakorlásával egyidejűleg, vagy Beruházó elállási nyilatkozatának kézhezvételét követően, vagy amennyiben Beruházó a tulajdonszerzését megelőzően mondja fel a jelen szerződést, [Önkormányzat] jogosult az eredeti, szerződéskötéskor fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására, az ehhez szükséges eljárásokat kezdeményezheti az illetékes kormányhivatalnál. Beruházó és Eladó kijelenti, hogy erre az esetre kártérítési és kártalanítási igényt Önkormányzattal szemben nem támasztanak. Felek rögzítik, hogy Önkormányzat elállása esetén egymással szemben követelést nem támasztanak, a már teljesített településfejlesztési hozzájárulások a jelen Szerződés szerint 15 napon belül visszajárnak. Beruházó és Eladó kijelentik, hogy a végleges más célú hasznosítás tekintetében vállalt fejlesztési cél meghíúsulása, 4 éven belüli megvalósításának elmaradása miatti jogkövetkezményekért Önkormányzat irányában felelősséggel tartoznak.

Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint Önkormányzat

Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Eladó

Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint Beruházó

5. Önkormányzat jogosult a jelen Szerződést a még nem teljesült részben azonnali hatállyal felmondani a Beruházóhoz és Eladóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatban, amennyiben a Tervezett HÉSZ 2022. december 31-éig nem lép hatályba.
6. Beruházó jogosult a jelen Szerződést a még nem teljesült részben azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Tervezett HÉSZ 2022. december 31-éig nem lép hatályba.
7. A jelen Szerződés a Szabályozási Területet alkotó ingatlan(ok) tulajdonjogának Beruházó vagy harmadik személy általi megszerzése esetén az Eladó vonatkozásában a Felek további jognyilatkozata nélkül automatikusan megszűnik, mely nem érinti az Eladó által a Szerződés megszűnéséig vállalt kötelezettségek hatályát és érvényesíthetőségét.

VII. Vegyes és záró rendelkezések

1. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Szabályozási Terület ingatlanaira (0196/9, 0196/10, 0196/11, 0196/12, 0196/13, 0196/14, 0196/15, 0196/16, 0196/17, 0196/18, 0196/19, 0196/20, 0196/21, 0196/22, 0196/23, 0196/24, 0196/25, 0196/32 és 0196/56 hrsz., illetőleg a területükön kialakuló bármely további ingatlanra) vonatkozóan minden további megkérdezése nélkül a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.
2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Beruházó vagy Eladó átalakul, vagy egyébként jogutódlással megszűnik (generális jogutódlás), illetve a jelen Szerződésben meghatározott ingatlanok tulajdonjogát bármilyen módon elidegeníti, jogutódja a jelen Szerződés alkalmazásában helyébe lép.
3. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés alapján a Beruházó, mint a jelen Szerződésből kilépő fél, egy az általa megjelölt napon (az Átruházás Napja) jogosult átruházni egy általa kijelölt gazdasági társaságra (a Belépő Fél), mint a jelen Szerződésbe belépő félre, a Belépő Fél pedig az átruházás hatályával megszerzi a Beruházó szerződéses pozícióját a Ptk. 6:208. §-ában foglaltak szerint (a Szerződésátruházás). Önkormányzat a Szerződésátruházáshoz kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul a Ptk. 6:209. §-ában foglaltak szerint. A Szerződésátruházásról a Kilépő Fél haladéktalanul köteles a többi felet értesíteni, megjelölve a Belépő Fél kapcsolattartási adatait. A Szerződésátruházásnak megfelelően a szerződéses pozíció az Átruházás Napján száll át a Belépő Félre; mely időponttól kezdve (i) az Önkormányzatot ugyanazon jogok illetik meg és ugyanazon kötelezettségek terhelik a Belépő Féllel szemben, mint amely jogok illetve kötelezettségek megillettek vagy terhelték volna a Beruházóval szemben, ha a Szerződésátruházás nem következett volna be; (ii) a jelen Szerződés alapján a Belépő Fél a Beruházó jogi- és üzleti pozíciójába lép a szerződéses pozíció kapcsán, ekként eljárni jogosult ezen jogviszonyok tekintetében; (iii) kizárólag a Belépő Fél rendelkezik a szerződéses pozíció felett; és (iv) kizárólag a Belépő Fél viseli a szerződéses pozícióval kapcsolatos költségeket, ide értve az Átruházás Napján vagy azt követően felmerülő vagy fennálló költségeket és kiadásokat is.
4. 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 Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat megindítja, illetőleg lefolytatja.

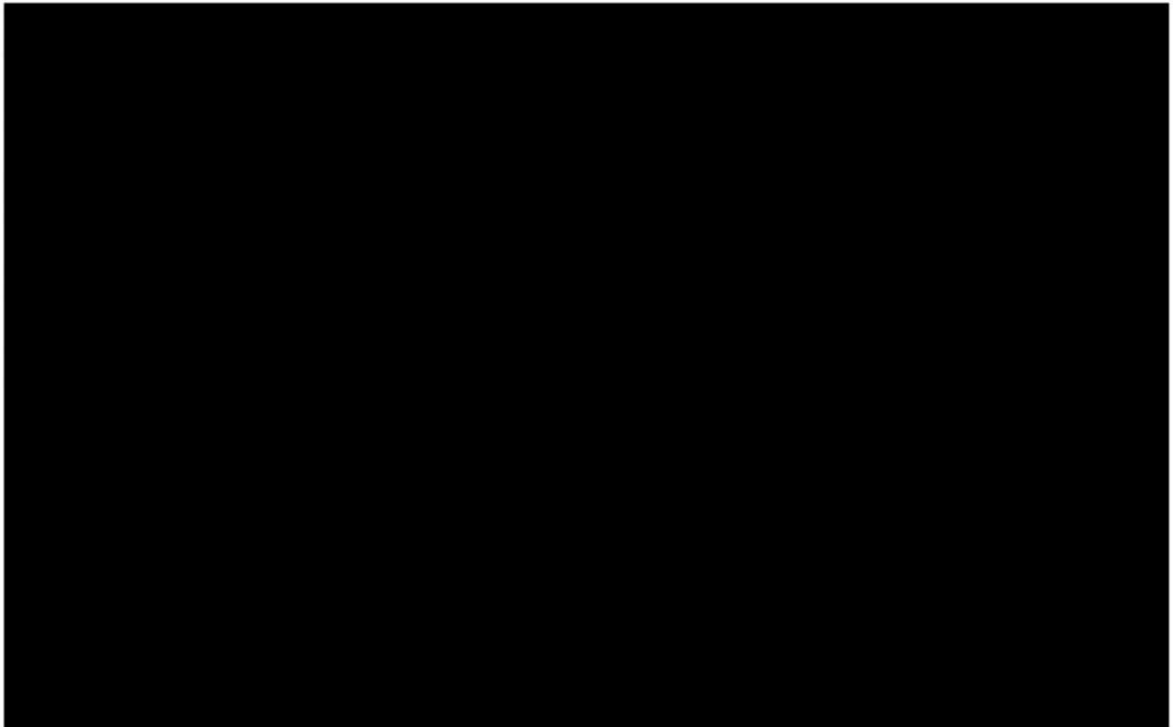
Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint Önkormányzat

Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Eladó

Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint Beruházó

5. Felek megállapodnak abban, hogy az egyébként nem kívánt vitát békés úton kísérik meg rendezni jóhiszemű tárgyalások folytatása útján. Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, Felek alávetik magukat a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességének.
6. Jelen Szerződés kizárólag írásban, kizárólag erre a célra készített okirat útján történő módosítása bír hatállyal.
7. Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket a jelen Szerződésben megjelölt címre tértivevényes, vagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, azt a címzett féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a Felek valamelyike nem szerzett tudomást, a következők szerint:
 - az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától,
 - ha ez sem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon,
 - ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

A jelen Szerződés alapján történő értesítéseket a Felek egymásnak a következő címre kötelesek írásban megküldeni, illetőleg a Szerződés teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik:



Szerződő Felek kötelezik magukat, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen e Szerződés megkötésétől kezdve a Szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére

.....
Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint Önkormányzat

.....
Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Eladó

.....
Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint Beruházó

jogosult személlyel (képviselővel). Ennek elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy (képviselő) hiányára előnyök szerzése, vagy kötelezettségektől való mentesülés végett egyik szerződő fél sem hivatkozhat. Felek rögzítik továbbá, hogy Beruházó és Eladó kapcsolattartója e pont tekintetében képviselőnek minősül, Beruházó és Eladó pedig Önkormányzat kézbesítésre irányadó szabályzatait és gyakorlatát ismeri.

8. Önkormányzat kijelenti, hogy Képviselő-testülete a 455/2021. (X.11.) számú önkormányzati határozatával jóváhagyta a jelen Szerződés megkötését.
9. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kölcsönösen kizárják a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadás jogát.
10. Beruházó és Eladó a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján, felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, amelyek alapján társasága átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatában foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen Szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy – ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Beruházó és Eladó az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a Szerződés aláírásáig nyilvántartásba vétel céljából Önkormányzat részére benyújtja. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Önkormányzat az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a Szerződés aláírásától számított 5 évig jogosult ellenőrzés céljából kezelni. Az átláthatósági nyilatkozatok a jelen Szerződés 2. sz. mellékletét képezik.

11.

Szerződés ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák a szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárások, az esetleges jogorvoslati, vagy más, peres, vagy peren kívüli eljárások lefolytatásával. Megbízott ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

12. Önkormányzat és Beruházó megállapítják, hogy jelen Szerződés biztosítja az építésügyi hatósági engedélyezési, valamint az egyéb, elsősorban az út- és közműépítéssel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokhoz szükséges, kötelezően csatolandó megállapodás rendelkezésre állását.
13. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései irányadók.

A jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. sz. melléklet: a Magyar Közút Nonprofit Zrt. PES-4738/3/2021. számú állásfoglalása
2. sz. melléklet: átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatok

Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város
Önkormányzata
mint Önkormányzat

Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező
Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Eladó

Huszlicska Dávid Patrik
CTP Management Hungary Korlátolt
Felelősségű Társaság
mint Beruházó

Felek a jelen Szerződést, amely mellékletei nélkül 12 (tizenkettő) oldalból áll, átolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Az okirat kelte: Szigetszentmiklós, 2021. XI. hó 2 nap.

Szigetszentmiklós, 2021. XI. hó 2 nap.

Szigetszentmiklós, 2021. XI. hó 2. nap.

Nagy János
polgármester

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata
mint **Önkormányzat**

Becz János József és Becz Péter
ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező Kft.
mint **Eladó**

Szigetszentmiklós, 2021. XI. hó 2 nap.

Huszlicska Dávid Patrik
meghatalmazott

CTP Management Hungary Kft.
mint **Beruházó**

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Szigetszentmiklós, 2021. XI. hó nap.

A szerződést ellenjegyzem:

Szigetszentmiklós, 2021. XI. hó ...2. nap.

Átláthatósági nyilatkozat

az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a szerinti megfelelésről

Alulírott [REDACTED] mint a **CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.; cégjegyzékszám: 13-09-186380; adószám: 25720774-2-13) képviselője büntetőjogi felelősségem tudatában – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése szerint – nyilatkozom, hogy az általam képviselt fenti szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ában leírtak szerinti átlátható szervezetnek minősül.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint az általunk képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

- tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
- az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
- nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
- a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az előzőekben felsorolt alpontok szerinti feltételek fennállnak.

Tudomásul veszem, hogy Szigetszentmiklós Város Önkormányzata az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdés értelmében nem köthet érvényesen visszterhes szerződést, illetve ilyen szerződés alapján nem teljesíthet kifizetést olyan jogi személynek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek, amely szervezet nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek. Tudomásul veszem, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződést Szigetszentmiklós Város Önkormányzata az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése alapján felmondja, vagy - ha a szerződés teljesítésére még nem került sor - a szerződéstől eláll.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az általam tett nyilatkozat a valóságnak megfelel, és az abban esetlegesen bekövetkező változásról haladéktalanul értesítem Szigetszentmiklós Város Önkormányzatát. Kijelentem, hogy az általam képviselt szervezet alapító (létesítő) okirata, vagy ezt igazoló egyéb okirata alapján jogosult vagyok a szervezet képviseletére.

Kelt: Budapest, 2021. október 22.

[REDACTED]

.....
meghatalmazott
CTP Management Hungary Kft.

Átláthatósági nyilatkozat

az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a szerinti megfelelésről

Alulírott **Becz János József és Becz Péter** ügyvezetők, mint a **LESHEGY Vállalkozás Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 90/C.; cégjegyzékszám: 13-09-073455; adószám: 12182606-2-13) képviselői büntetőjogi felelőségünk tudatában – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése szerint – nyilatkozunk, hogy az általunk képviselt fenti szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ában leírtak szerinti átlátható szervezetnek minősül.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint az általunk képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

- tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
- az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
- nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
- a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az előzőekben felsorolt alpontok szerinti feltételek fennállnak.

Tudomásul vesszük, hogy Szigetszentmiklós Város Önkormányzata az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41.§ (6) bekezdés értelmében nem köthet érvényesen visszterhes szerződést, illetve ilyen szerződés alapján nem teljesíthet kifizetést olyan jogi személynek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek, amely szervezet nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek. Tudomásul vesszük, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződést Szigetszentmiklós Város Önkormányzata az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése alapján felmondja, vagy - ha a szerződés teljesítésére még nem került sor - a szerződéstől eláll.

Büntetőjogi felelőségünk tudatában kijelentjük, hogy az általunk tett nyilatkozat a valóságnak megfelel, és az abban esetlegesen bekövetkező változásról haladéktalanul értesítjük Szigetszentmiklós Város Önkormányzatát. Kijelentjük, hogy az általunk képviselt szervezet alapító (létesítő) okirata, illetve külön jogszabály szerinti nyilvántartásba vételt igazoló okirata alapján jogosultak vagyunk a szervezet képviselőire.

Kelt: Szigetszentmiklós, 2016. 01. 20.

Becz János József és Becz Péter ügyvezetők együttesen
LESHEGY Vállalkozás Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

1. sz. módosítása

amely létrejött alulírott napon és helyen az alábbi szerződő partnerek között:

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata

Székhelye: 2310 Szigetszentmiklós, Kossuth L. u. 2.

Törzsszám: 730918

Adószám: 15730916-2-13

Statisztikai számjel: 15730916-8411-321-13,

Képviseli: Nagy János polgármester,

továbbiakban, mint **Önkormányzat**;

valamint a

LESHEGY Vállalkozás Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság

cégjegyzékszám: 13-09-073455

adószám: 12182606-2-13

székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 90/C.

KSH száma: 12182606-6810-113-13.

Képviseli: Becz Péter ügyvezető

továbbiakban, mint **Eladó**;

és a

CTPark Nineteen Korlátolt Felelősségű Társaság

cégjegyzékszám: 13-09-216099

adószám: 27477128-2-13

székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.

Képviseli: Dr. Gondi Ferenc meghatalmazott

továbbiakban, mint **Beruházó**

A jelen Szerződésben Önkormányzat, Eladó és Beruházó együttesen, mint **Felek** értendők.

1. Felek 2021. november 2. napján Településrendezési Szerződést (a továbbiakban: TRSZ) kötöttek egymással. A TRSZ megkötésekor Beruházóként szerződő CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-186380; adószám: 25720774-2-13; székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.) jogutódja a jelen okiratban megjelölt Beruházó, a két társaság között 2021. december 15. napján végbement szerződésátruházás alapján. Az Önkormányzat elismeri, hogy a Beruházó 2021. december 17. napján a településfejlesztési hozzájárulás teljes összegét az Önkormányzatnak a TRSZ szerint megfizette.
2. Felek rögzítik, hogy a TRSZ-t közös akaratelhatározásukkal, Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 56/2022. (III.3.) sz. önkormányzati határozata alapján módosítani kívánják, akként, hogy a Beruházó által fizetett 360.000.000,- Ft összegű településfejlesztési hozzájárulás felhasználásához meghatározott célokat felek a városfejlesztési beruházások és az azokhoz szükséges tervezések, ingatlanszerzések körében állapítják meg.

3. Fentiek alapján a TRSZ V. pont 7. alpontja helyébe a következő szöveg lép:

„7. Beruházó vállalja, hogy fentiekén túl további 360.000.000,- Ft, azaz Háromszázhatvanmillió forint összegű településfejlesztési hozzájárulást fizet Önkormányzat számára, amely városfejlesztési beruházások és az azokhoz szükséges tervezések, ingatlanszerzések megvalósítására szolgál. Beruházó a településfejlesztési hozzájárulás teljes összegét a jelen szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül Önkormányzat 11742252-15393276-10028007 számú bankszámlájára átutalja. Önkormányzat a településfejlesztési hozzájárulást a megadott számláján elkülönítetten kezeli és tartja nyilván. A jelen pont szerinti hozzájárulás felhasználhatóságának feltétele a Tervezett HÉSZ hatályba lépése, amely időponttól kezdve Önkormányzat a jelen pont szerinti beruházásai megvalósítása érdekében azt szabadon felhasználhatja, ezen időpontban a fejlesztési hozzájárulás összege véglegesen és visszavonhatatlanul az Önkormányzat tulajdonába kerül.”

4. A TRSZ a jelen módosító szerződéssel nem érintett részeiben változatlan tartalommal marad hatályban Felek között.

5. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései irányadók.

Felek a jelen módosító szerződést, amely 2 (kettő) oldalból áll, átolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Szigetszentmiklós, 2022. április 14. nap.

Szigetszentmiklós, 2022. április 14. nap.

.....
Nagy János
polgármester
Szigetszentmiklós Város Önkormányzata
mint **Önkormányzat**

.....
Becz Péter
ügyvezető
LESHEGY Vállalkozás Szervező Kft.
mint **Eladó**

Biatorbágy, 2022. április 14. nap.

.....
Dr. Gondi Ferenc
meghatalmazott
CTPark Nineteen Kft.
mint **Beruházó**

Pénzügyileg ellenjegyzem:
Szigetszentmiklós, 2022. 04. 14. nap.

A szerződést ellenjegyzem:
Szigetszentmiklós, 2022. április 14. nap.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉST KIEGÉSZÍTŐ MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött alulírott napon és helyen az alábbi szerződő partnerek között:

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata

Székhelye: 2310 Szigetszentmiklós, Kossuth L. u. 2.

Törzsszám: 730918

Adószám: 15730916-2-13

Statisztikai számjel: 15730916-8411-321-13,

Képviseli: Nagy János polgármester,

továbbiakban, mint **Önkormányzat**;

és a

CTPark Nineteen Korlátolt Felelősségű Társaság

cégjegyzékszám: 13-09-216099

adószám: 27477128-2-13

székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.

Képviseli: Dr. Gondi Ferenc meghatalmazott

továbbiakban, mint **Beruházó**

A jelen Szerződésben Önkormányzat és Beruházó együttesen, mint **Felek** értendők.

1. Felek 2021. november 2. napján Településrendezési Szerződést (a továbbiakban: TRSZ) kötöttek egymással. A TRSZ megkötésekor Beruházóként szerződő CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-186380; adószám: 25720774-2-13; székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.) jogutódja a jelen okiratban megjelölt Beruházó, a két társaság között 2021. december 15. napján végbement szerződésátruházás alapján.
2. A TRSZ rendelkezései változatlan tartalommal maradnak hatályban Felek között, a jelen Szerződés a TRSZ rendelkezéseit nem módosítja. A jelen Szerződésben másként nem definiált fogalmak és kifejezések a TRSZ-ben meghatározott tartalommal bírnak.
3. A Szabályozási Területen a TRSZ-ben foglaltak szerint meghatározott beruházás megvalósításának feltétele, hogy a Szabályozási Terület útkapcsolatait a Beruházó a Magyar Közút Nonprofit Zrt. által 2021. október 6. napján PES-4738/3/2021 számon kiadott közútkezelői állásfoglalás (2-3. pontok) szerint alakítsa ki. A TRSZ-ben a Beruházó vállalta, hogy az állásfoglalásban, és a közúti fejlesztésekre vonatkozóan a tervezett ingatlanfejlesztésekhez előírt közúti fejlesztéseket saját beruházásában teljes körűen megvalósítja. A Magyar Közút Nonprofit Zrt. állásfoglalása az Önkormányzat közigazgatási területén található, a település közlekedése szempontjából kiemelkedő jelentőségű közutak fejlesztését, bővítését írja elő, ezért a közútkezelői állásfoglalásban meghatározott útfejlesztések az Önkormányzat településfejlesztési céljait szolgálják.
4. A közútkezelői állásfoglalásban foglaltak teljesítése érdekében szükséges a Szigetszentmiklós 0196/34 hrsz. és a 0196/50 hrsz. ingatlanok tulajdonjogának az

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata

Önkormányzat

Nagy János polgármester

CTPark Nineteen Kft.

Beruházó

dr. Gondi Ferenc meghatalmazott

Önkormányzat vagy a Fejlesztő általi megszerzése, annak érdekében, hogy azokon a Fejlesztési Terület közúti kapcsolatai kialakításra kerülhessenek.

5. Tekintettel arra, hogy a fenti ingatlanokon megvalósuló útfejlesztés településfejlesztési célokat szolgál, a Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírását követő 5 napon belül kezdeményezi a Nemzeti Földalapkezelő Központnál a Szigetszentmiklós külterület 0196/34 hrsz. ingatlan megvásárlását, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Ftv.) 11. § (2) bekezdésének c) pontja alapján. Az Önkormányzat a Nemzeti Földalapkezelő Központ által elkészített értékbecslést és az annak alapján kiadott eladási ajánlatot a Beruházónak bemutatja, aki az értékbecslés és eladási ajánlat kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozik arról, hogy a vételárra vonatkozó ajánlatot az alábbi 7. pontra tekintettel elfogadja. Az Önkormányzat a Nemzeti Földalapkezelő Központtal az adásvételi szerződés feltételeit a Beruházóval köteles egyeztetni és annak Beruházó általi jóváhagyását követő 15 napon belül megkötöti.
6. A Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a Beruházó kijelölése esetén, a Beruházó legkésőbb 2022. június 25. napján közölt felhívására az Ftv. 11. § (2) bekezdésének c) pontja alapján legkésőbb 2022. június 30. napjáig végleges adásvételi szerződést köt a Szigetszentmiklós 0196/50 hrsz. ingatlan megvásárlására, a Beruházó által megkötött előszerződésben meghatározott feltételek szerint, azzal az eltéréssel, hogy az ingatlan termőföldnek (szántó) minősül.
7. Az ingatlanok megvásárlásához szükséges forrást (vételárat) a Beruházó biztosítja oly módon, hogy az ingatlan vételárával megegyező összeget az Önkormányzat javára a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvédnél az adásvételi szerződés aláírásáig letétbe helyezi, az adásvételi szerződés Önkormányzat általi megkötésének feltétele a vételár letétbe helyezése és annak a letéteményes általi igazolása. Az Önkormányzat javára a vételár fedezeteként letétbe helyezett összeg az adásvételi szerződés aláírásának igazolását követően, az adásvételi szerződésben foglaltak szerint, az Önkormányzat helyett és nevében kerül kifizetésre az ingatlan eladójának. A két ingatlan együttes vételárának megfizetését követően fennmaradó összeget a letéteményes a Beruházónak visszautalja. A Beruházó által az Önkormányzat javára ekként letétbe helyezett összeg az eladó részére a letéteményes által történő kifizetése esetén és annak erejéig a Beruházó által az Önkormányzatnak véglegesen átadott pénzeszköznek minősül.
8. A Felek megállapítják, hogy az ingatlanok tulajdonjogának Önkormányzat általi, 11. § (2) bekezdésének c) pontja szerinti célból történő megszerzése esetén az Ftv. 13. § (1) bekezdése szerinti művelési és hasznosítási kötelezettség, a 16. § (1)-(4) bekezdése szerinti szerzési korlátozások, valamint a 20. § szerinti elővásárlási jog nem áll fenn, és ennek megfelelően az adásvételi szerződést kifüggeszteni nem kell, valamint a tulajdonszerzés az Ftv. 36. §-a értelmében nincs kötve a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához.
9. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Képviselő Testület 56/2022. (III. 3.) sz. Önkormányzati Határozata alapján lefolytatja a jelen Szerződésben hivatkozott ingatlanok belterületbe vonására irányuló eljárást, összhangban a Fejlesztési Terület belterületbe vonására vonatkozó 455/2021. (X. 11.) sz. Önkormányzati Határozatban foglalt fejlesztési célokkal. A belterületbe vonáshoz szükséges talajvédelmi tervet a Beruházó saját költségén készítteti el, és viseli a földvédelmi járulékot, amelyet a hatóság

felhívásának az Önkormányzat általi megküldését követően haladéktalanul megfizet. A Felek megállapodnak, hogy a 0196/34 hrsz. ingatlan belterületbe vonását az Önkormányzat csak a tulajdonjog megszerzését követően indítja meg, a 0196/50 hrsz. ingatlan belterületbe vonását pedig a jelen Szerződés aláírását követő 3 napon belül, feltéve, hogy az eljárásban csatolandó dokumentumok rendelkezésre állnak. A 0196/50 hrsz. ingatlan megvásárlására a Beruházó az Önkormányzatot abban az esetben jelöli ki, ha az ingatlan belterületbe vonására és művelési ágának megváltoztatására nem kerül sor legkésőbb 2022. június 25. napjáig. Az engedélyezési és ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeit a Beruházó viseli oly módon, hogy azokat az Önkormányzat helyett megfizeti vagy az Önkormányzat által igazolt költségeket az Önkormányzatnak megtéríti.

10. Önkormányzat az eljárás folyamán szükséges képviselő-testületi döntések és egyéb önkormányzati határozatok meghozatala körében együttműködik a Beruházóval és az ingatlan eladójával, a szükséges nyilatkozatokat, határozatokat egyéb okiratokat a vonatkozó jogszabályok által meghatározott határidőben, a jogszabályok által lehetővé tett tartalommal meghozza és kiadja, és a szükséges hatósági eljárásokat megindítja, és azokban eljár.
11. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok tulajdonjogának a jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelő megszerzése esetén biztosítja, hogy a Beruházó az ingatlanok területén a közútkezelői állásfoglalásokban foglaltaknak megfelelő útkapcsolatokat kialakítsa, ennek érdekében az Önkormányzat a tulajdonszerzés esetére, a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Beruházó saját javára építési engedély iránti kérelmet nyújtson be.
12. Ezt meghaladóan az ingatlanokon az Önkormányzat a Beruházó javára a tulajdonjog megszerzését követő 30 napon belül szolgalmi vagy más olyan jogot alapít és jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba, amely alapján a Beruházó az útsatlakozás kiépítéséhez szükséges mértékben az ingatlanokra rálépjen, azokat használja, és az útsatlakozást kiépítse, azokra vonatkozóan a forgalomba helyezési eljárásokat saját nevében lefolytassa és az útsatlakozásokat ellentételezés nélkül használja.
13. A Beruházó vállalja, hogy amennyiben az ingatlanok időközben kivett önkormányzati úttá átminősítésre kerülnek, a javára alapított szolgalmi és / vagy használati jogokról ellentételezés nélkül lemond, feltéve, hogy az útsatlakozások a közút részét képezik és ezáltal azok korlátozásoktól mentes használata a Fejlesztési Terület használói számára biztosított.
14. A Felek a jelen Szerződés aláírásával megbízzák és egyben meghatalmazzák

valamint meghatalmazzák a szükséges eljárások, az esetleges jogorvoslati, vagy más, peres, vagy peren kívüli eljárások lefolytatásával (ideértve a Nemzeti Földalapkezelő Központ előtti területvásárlásra irányuló eljárást, valamint bármely földhivatali eljárást is, különösen a belterületbe vonás vagy művelési ág alóli kivonás iránti eljárásokat és a művelési ág változás átvezetésére irányuló eljárásokat). Megbízott ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

15. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései irányadók.

Felek a jelen Szerződést, amely 4 (négy) oldalból áll, átolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Szigetszentmiklós, 2022. április 14. nap.

Biatorbágy, 2022. április 14. nap.

Nagy János
polgármester

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata
mint **Önkormányzat**

dr. Gondi Ferenc
meghatalmazott
CTPark Nineteen Kft.
mint **Beruházó**

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Szigetszentmiklós, 2022. 04. 14. nap.

A szerződést ellenjegyzem:

Szigetszentmiklós, 2022. április 14. nap.