

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött Szigetszentmiklóson, 2020. december 14. napján 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:

Gestor Real Estate Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhelye: 1126, Budapest, Németvölgyi út 18./2. emelet 7.

Adószám: 13205999-2-43

Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-723639

KSH száma: 13205999-4110-113-01

Képviseli: Gerő András ügyvezető

továbbiakban, mint **Beruházó**; és a jelen szerződésben Önkormányzat és Beruházó együttesen, mint **Felek** értendők.

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Beruházó Szigetszentmiklós város közigazgatási területén tervezett beruházás kivitelezése kapcsán belterületbe csatolási kérelemmel fordult az Önkormányzat Képviselő-testületéhez 2020. január 8-án.
- 1.2. Beruházó 2020. január 24-én kelt levelében a belterületbe csatolási kérelmét a terület gazdasági célú fejlesztésének igénye mellett visszavonta és a folyamatban lévő jogszabályi változtatásokra hivatkozva új üzleti terv kidolgozását vázolta fel.
- 1.3. Beruházó 2020. július 2-án küldött levelében a 0203/7-13, 0203/15-16, 0203/44-51, hrsz-ú külterületi ingatlanok (továbbiakban: **Szabályozási Terület**) belterületbe csatolását kezdeményezte azzal a céllal, hogy a területfejlesztés végrehajtásához szükséges településrendezési szerződés alapján kialakuló építési szabályozás szerinti keretek között engedélyezett épületeket létesítsen.

- 1.4. 2020. augusztus 18-án Felek között egyeztető megbeszélésre került sor, melynek során Önkormányzat Telepítési Tanulmányterv készítését kérte Beruházó részéről.
- 1.5. Beruházó Telepítési Tanulmánytervet készített a Szabályozási Területről, mely terv alapján a vonatkozó építési szabályozás (továbbiakban: **HÉSZ és SZT**) módosítását kérte.
- 1.6. Fentiek alapján Beruházó a Szabályozási Területen fekvő ingatlanok beépítését és további fejlesztését tervezi. A Szabályozási Terület építési szabályainak módosítása szükségessé teszi a HÉSZ és SZT módosítását (továbbiakban: **Tervezett HÉSZ és SZT**) és a Szabályozási Területen fekvő ingatlanok belterületbe vonását.
- 1.7. Beruházó előszerződést kötött a jelenleg még más tulajdonosok tulajdonát képező, a Szabályozási Területen található Szigetszentmiklós 0203/7-13, 0203/15-16, 0203/44-51 hrsz-ú ingatlanok tekintetében, amely alapján azokat az ott meghatározott feltételek és a jelen szerződésben leírtak szerinti megvalósulása, illetve elfogadása, valamint azok belterületbe vonása esetében megvásárolni köteles.
- 1.8. Beruházó a szerződéskötést megelőzően a Szabályozási Terület belterületbe vonásával érintett ingatlantulajdonosok belterületbe csatolásra vonatkozó meghatalmazását – az üzleti titoktartás figyelembevételével – Önkormányzat számára tételesen bemutatta.
- 1.9. Beruházó a Szabályozási Területen ingatlanfejlesztést kíván végezni, amely kiterjed a Szabályozási Terület beépítésére, és az ehhez szükséges infrastruktúra, közlekedési kapcsolatok kialakítására a mindenkor érvényes építésügyi engedélyek alapján és feltételei szerint. Ennek érdekében biztosítani kívánja a Szabályozási Terület beépítési feltételeinek módosítását.

2. ÜGYLETI CÉL

- 2.1. Felek kölcsönösen kifejezik, hogy a jelen szerződéssel elérni kívánt céljuk a meglévő építési feltételek Önkormányzat által elfogadott Telepítési Tanulmányterv tartalmának megfelelő módosítása, a Tervezett HÉSZ és SZT ennek megfelelő módosítása és a Szabályozási Terület ezzel egyidejű belterületbe vonása.
- 2.2. Felek az Étv. 30/A. §-a alapján jelen szerződést a Tervezett HÉSZ és SZT-re vonatkozóan, illetve a hatályos HÉSZ és SZT módosításának kezdeményezésére, valamint ezzel kapcsolatos együttműködésükre, a Szabályozási Terület belterületbe vonásának kezdeményezésére és a Beruházó kötelezettségvállalásainak rendezésére kötik meg.
- 2.3. Felek megállapodásának értelmében jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba.

3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV FELÜLVIZSGÁLATA ÉS TERVEZETT ELŐKÉSZÍTÉSE

- 3.1. Felek rögzítik, hogy a Szabályozási Terület jelenlegi építési övezeti besorolását, beépítési feltételeit kölcsönösen ismerik. Felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó településrendezési célokat, feltételeket a Szabályozási Terület tekintetében hatályos HÉSZ és SZT állapítja meg, amelyet a Felek megismertek.
- 3.2. Felek rögzítik, hogy a HÉSZ és SZT módosítása az Étv. alapján és feltételei szerint az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatásköre.
- 3.3. Önkormányzat vállalja, hogy Beruházó igénye szerint a Szabályozási Területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a hatályos helyi építési szabályzat (továbbiakban: **HÉSZ**) módosításának elősegítése érdekében és egyben dönt a Tervezett HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó eljárás megindításáról. Önkormányzat jelen pont szerinti döntéseit legkésőbb a Szabályozási Területtel érintett ingatlanokon a Beruházó tulajdonjogának végleges hatályú ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését és a településrendezési kötelezettség tényének a Szabályozási Területtel érintett ingatlanok tulajdoni lapján széljegyen történő feltüntetését követő 30 napon belül hozza meg.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy a Tervezett HÉSZ és SZT ezzel összefüggő módosításának elkészítésére, a szükséges tervezési munkák elvégzésére vonatkozó költségeket a Beruházó viseli teljeskörűen.
- 3.5. Az Önkormányzat képviselő-testülete 402/2020 (XII.08.) számú önkormányzati határozattal településfejlesztési döntésként elfogadta jelen szerződés alapját képező, jelen szerződés 1. sz. mellékletében lévő Telepítési Tanulmánytervet, a jelen szerződés szerinti módosításokkal és feltételekkel. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó által a Tervezett HÉSZ és SZT módosításához készített véleményezési dokumentáció jelen szerződés szerinti tartalommal történő átadásától és a Tervezett HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó eljárás megindításáról szóló döntés meghozatalától számított 15 napon belül elindítja a településrendezési eljárást, és a megindítástól számított 90 napon belül dönt a Tervezett HÉSZ és SZT elfogadásáról. A jelen pont szerinti 90 napos határidőbe nem számít bele a 3.13. pont szerinti véleményezések és egyeztetések időtartama.
- 3.6. A 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. Vállalja, hogy a Tervezővel jelen szerződéshez kapcsolódó tervezői feladatok elvégzésére irányuló megállapodásában (vagy egyéb jogviszonyában) a tervezői kötelezettségeket és feladatokat jelen szerződéssel összhangban határozza meg.
- 3.7. Az Önkormányzat köteles a Tervezett HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó eljárás megindításáról szóló döntés meghozatalát követő 30 napon belül az alábbi tervezési alapadatoknak minősített dokumentumokat a Tervezőnek átadni:

- (a) digitális térképet; és
- (b) a tervezési területen belül lévő önkormányzati tulajdonú területek listáját.

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.

- 3.8. 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.
- 3.9. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező Települési Tanulmánytervben lehatárolt területre lefolytatja a jogszabályok szerint a településrendezési eljárást.
- 3.10. Felek a Tervezett HÉSZ és SZT és a hatályos szabályozási tervet (továbbiakban: SZT) az alábbi szempontok alapján készítik el a közös közreműködésük révén:
 - 3.10.1. a Szabályozási Terület beépítésre szánt területére vonatkozóan 50%-os beépíthetőség, az épületek megengedett építménymagassága vonatkozásában 15 méter, míg a kialakítandó legkisebb zöldfelület vonatkozásában 20 %-os mérték kerül előírásra;
 - 3.10.2. a Szabályozási Területen a Tervezett HÉSZ és SZT alapján kereskedelmi, gazdasági és szolgáltató terület és véderdő terület kerül kialakításra. Beruházó köteles legkésőbb az elsőként megépített raktárépülete használatba vételi engedélyének megszerzéséig a véderdő teljes területét beültetni. Beültetési kötelezettsége szerint monokultúras ültetést nem végezhet.
 - 3.10.3. az Önkormányzat a HÉSZ és SZT módosítása során – szakhatósági engedélyezés esetén - hozzájárul ahhoz, hogy a véderdő területén záportározó kerüljön kialakításra;
 - 3.10.4. Beruházó vállalja, hogy
 - (a) a Szabályozási Terület szomszédságában lévő, 0203/39 hrsz-ú telek határa mentén 20 méter szélességben, továbbá
 - (b) a Telepítési Tanulmánytervben bemutatott – Szabályozási Területen kialakítandó, ÉNY-DK tájolású, az „A” jelű csarnok mellett húzódó feltáró út mellett kialakítandó párhuzamos zöldsávban

többszintes növényzetet telepít, zárt sorban, madárbirs (*Cotoneaster*), hamvas fűz (*Salix cinerea*), mint alacsony és magas cserjeszint, valamint mögötte 12 méteres ültetési sávban platánfa (*Platanus x acerifolia*) telepítésével, legkésőbb az elsőként megépített raktárépülete használatba vételi engedélyének megszerzéséig.

- 3.10.5. Beruházó vállalja a Szabályozási Területen a Tervezett HÉSZ és SZT alapján kiszabályozásra kerülő közterületek – melyek alatt a Felek közutakat és közútkapcsolatokat értenek - kialakításához szükséges ingatlan részek megszerzését. Amennyiben a területszerzéshez Önkormányzat részvételére szükség van, Felek ennek módját és a költségek Beruházó általi teljesítésének feltételeit külön szerződésben határozzák meg.
- 3.10.6. Beruházó vállalja, hogy Beruházó által a Tervezett HÉSZ és SZT módosításához készített véleményezési dokumentációban a Telepítési Tanulmánytervben szereplő utakat az önkormányzati közútkezelővel egyeztetett módon szabályoztatja ki a Tervezővel.
- 3.11. Beruházó 3.10.2. pontban vállalt beültetési kötelezettsége kifejezetten eredménykötelmi jellegűek, azaz amennyiben a 3.10.2. pontban meghatározott beültetési kötelezettségre vonatkozó vállalások póthatáridőre sem teljesülnek, Önkormányzatot – a vis maior eseteket kivéve – 20.000.000 Ft, azaz Húszmillió forint összegű kötbér illeti meg. Beruházó a szerződés aláírásával vállalja, hogy a 3.10.2. pont szerinti meghatározott beültetési kötelezettségre vonatkozó vállalása elmaradása esetén az előzőek szerint kötbért fizet Önkormányzatnak, és tudomásul veszi, hogy a 5.5.4. pontban foglaltak szerint az Önkormányzat javára alapított keretbiztosítéki jelzalog ezen kötbérkötelezettség fedezetül is szolgál.
- 3.12. Felek megállapodnak, hogy a Tervezett HÉSZ és SZT ezzel összefüggő módosítására vonatkozó dokumentáció kialakítása során a Telepítési Tanulmánytervben rögzített feltételek és a jelen szerződésben lefektetett célok megvalósulása érdekében folyamatosan egyeztetnek egymással. A létrehozott dokumentáció tartalma szerint az Önkormányzat jóváhagyja a Tervezett HÉSZ és SZT módosítását és az ezzel összefüggő, vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési/egyeztetési eljárást megindítja.
- 3.13. Felek vállalják, hogy amennyiben akár a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési/egyeztetési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a HÉSZ és SZT célzott módosítása ellen, vagy annak tartalma megváltoztatását igényli, egyeztetést folytatnak le azzal, hogy Felek - a Telepítési Tanulmánytervben foglalt feltételeknek leginkább megfelelő - kompromisszum kialakítására törekednek. Az egyeztetést követően Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli.

- 3.14. Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti véleményezési eljárást követően a jelen szerződésnek megfelelő Tervezett HÉSZ és SZT-t – a vonatkozó eljárásrend figyelembevételével - a soron következő képviselő testület elé terjeszti.
- 3.15. Az együttműködés alapvető, de nem kizárólagos formája Felek képviselői útján valósul meg. Felek joghatályos írásbeli közlésnek fogadják el a szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeik egymás részére írásban, telefonon, illetve e-mail útján történő közlését. A telefonon történő közlést a közlő Félnek haladéktalanul írásban is meg kell küldenie a másik Fél részére. Az e-mail útján történő közlést a kézhezvételt követően a másik félnek haladéktalanul írásban (e-mailben) is vissza kell igazolnia. A Felek jelen szerződés 6.10. pontjában megjelölt képviselői jogosultak és kötelesek megtenni minden intézkedést, illetve nyilatkozatot, amely a szerződés teljesítéséhez szükségessé válik, és az abban foglaltakkal nem ellentétes.
- 3.16. Az Önkormányzat a településrendezési eljárást lefolytatása során a jogszabályokban előírt határidők betartására fokozott figyelmet fordít. Az eljárás során szükséges azon intézkedéseket, melyekre jogszabály vagy jelen szerződés konkrét határidőt nem állapít meg (pl., határozat - ill. rendelettervezetek képviselő-testület/bizottságok elé terjesztése stb.) az Önkormányzat ésszerű határidőn belül, lehetőleg 30, de legkésőbb 45 napon belül megteszi.
- 3.17. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésnek megfelelő Tervezett HÉSZ és SZT módosítás hatályba lépéséről az Önkormányzat írásban értesíti a Beruházót.
- 3.18. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés és ebből eredő szolgáltatás tárgya jogalkotás vagy közhatalmi aktus (meghatározott tartalmú HÉSZ és SZT vagy egyéb jogszabály elfogadása) nem lehet, így amennyiben a módosításra kerülő tervezett SZT vagy ennek előfeltételeként a HÉSZ ezzel összefüggő módosítása nem, vagy nem a jelen szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül elfogadásra, ez szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet, nem érintve ezzel, hogy egyes beruházói kötelezettségvállalások kizárólag jogalkotás mint feltétel beállta esetére hatályosulnak, illetve ezek hiányában nem érvényesülnek, azaz ezek teljesítésére a Beruházó szintén kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősség felmerülése nélkül, nem köteles. Amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás során Felek között nem jön létre megállapodás a Tervezett HÉSZ és SZT módosításának tartalma tekintetében, Felek a szerződés fenntartása vonatkozásában egyeztetnek egymással; ennek sikertelensége esetén bármelyik fél jogosult a szerződést 15 napos határidővel felmondani.
- 3.19. Az Önkormányzat a Tervezett HÉSZ és SZT-vel kapcsolatos, a fenti pontokban részletezett feladatokon túl vállalja, hogy jelen szerződés elfogadásáról döntő képviselő-testületi ülésen dönt a Szabályozási Terület belterületbe vonásáról is, és az eljárás

további része során szükséges képviselő-testületi döntések és egyéb önkormányzati határozatok meghozatala körében együttműködik a Beruházóval, 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.

4. A TERVEZÉSI FELADATRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 4.1 A Beruházó vállalja, hogy a Tervezővel a településrendezési tervdokumentációt a mindenkor hatályban lévő, tervezésre vonatkozó előírások figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályzó előírásoknak megfelelően készítteti el.
- 4.2 Felek megállapodnak abban, hogy a Tervező a tervdokumentáció elkészítésére irányuló feladatait a Beruházó, az Önkormányzat és a Tervező között megkötendő szerződésben rögzítendő időszak alatt végzi el, figyelemmel arra a tényre, hogy a településrendezési eszköz végső elfogadásának tervezett határideje 2021. április 30. napja előtti képviselő-testületi ülés. Ezen időtartam kizárólag a tervezésre rendelkezésre álló időt jelenti, azaz azon időszakot, amikor a tervezésre/továbbtervezésre minden feltétel adott (így nem számítanak bele különösen a tervezőtől független eljárási cselekmények – úgymint pl. a véleményezések ideje, egyeztető tárgyalás ideje, adatszolgáltatás stb.).

5. A FELEK KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1. Felek tudomással bírnak arról, hogy a tervezett HÉSZ és SZT útján elérni kívánt településrendezési célok közműfejlesztési feladatokat igényelnek, mellyel kapcsolatban a Beruházó kötelezettségvállalást tesz. Felek rögzítik, hogy ezen kötelezettségvállalás a jelen szerződés szerinti Tervezett HÉSZ és SZT módosítás hatályba lépésével és a Szabályozási Terület belterületbe vonásával lépnek hatályba. Beruházó jogosult jelen szerződéstől elállni az Önkormányzathoz címzett egyoldalú jognyilatkozatban, amennyiben saját döntése alapján úgy határoz, hogy a Szabályozási Területtel érintett ingatlanok megvásárlásával felhagy. Beruházó jelen pont szerinti elállási jogát nem gyakorolhatja abban az esetben, ha a tervezett HÉSZ és SZT módosítások már hatályba léptek.
- 5.2. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen 5. pontban szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától (ide nem értve a hatálybalépéshez és esedékessé váláshoz szükséges feltételek teljesítését), vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel, vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt, vagy biztosít a Beruházó részére. A kötelezettségvállalás kizárólag a jelen szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.

- 5.3. A fenti 5.1. és 5.2. pontokban foglaltak érvényének sérelme nélkül és azoknak mindenben megfelelően, de a félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben az Önkormányzat terhére előírt településrendezési eszköz alkalmazásához és egyéb feltételek általa történő szerződésszerű teljesítéséhez, *ezáltal a Beruházó által kívánt célnak az Önkormányzat részéről történő elfogadásához kötött* a Beruházó jelen szerződés szerinti kötelezettségeinek kötelező ereje és fennállása.

5.4. Ingatlanfejlesztés

- 5.4.1. A Beruházó vállalja, hogy a Szabályozási Területen a Tervezett HÉSZ és SZT előírásainak megfelelő, mintegy (nagyságrendileg) 85.000 m² alapterületen raktárépületek kerülnek felépítésre több ütemben.
- 5.4.2. A Beruházó a Tervezett HÉSZ és SZT hatályba lépését követően benyújthatja az építési engedély iránti kérelmet a döntés szerint a teljes terület vonatkozásában, vagy szakaszosan; az építési engedély és az az alapján megépített épület használatbavételi engedélye kibocsátása érdekében a Tervezett HÉSZ és SZT és az egyéb építési szabályokban, közutak érintő tulajdonosi és kezelői hozzájárulásokban előírtakon túl további feltételt nem ír elő az Önkormányzat.
- 5.4.3. A tervezett beruházás előkészítése és megvalósítása során Beruházót terheli valamennyi felmerülő járulékos költség is, így a beruházással érintett ingatlanok megvásárlása, szükséges telekalakítások elvégzése; a megvásárolt mezőgazdasági termőföld termelésből történő kivonásának engedélyeztetése és az ezzel kapcsolatos költségek viselése, a beruházással érintett ingatlanok belterületbe vonatásával felmerülő költségek, az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárás, előzetes régészeti dokumentációs eljárás költségeinek viselése; valamint a közműtervezések, kivitelezések, hatósági eljárások költségének viselése, majd az Önkormányzattal egyeztetett tervek alapján történő, a Szabályozási Terület ellátáshoz kapcsolódóan szükség esetén elvégzendő közműhálózat építés, vagy bővítés, üzembehelyezés, úthálózatfejlesztés, illetve a kapcsolódó hatósági eljárások, térítésmentes tulajdonba- és kezelésbe adások költsége.

5.5. Közművek

- 5.5.1. Felek rögzítik, hogy a közművek kialakításával, fejlesztésével kapcsolatos feladatok és költségek (ideértve minden esetlegesen fizetendő adót, díjat, illetéket is) a Beruházót terhelik.
- 5.5.2. Beruházó kijelenti, hogy Önkormányzat megfelelő módon tájékoztatta arról, hogy a Fővárosi Vízművek Zrt. 2020. augusztus 10-i tájékoztató levele alapján a városban jelenleg rendelkezésre álló korlátozott szennyvíztisztító kapacitás miatt a továbbiakban szennyvízelvezetésre vonatkozó új igényeket kizárólag a lakosság részére tudja teljesíteni. Tisztában van továbbá Beruházó azzal, hogy a Fővárosi Vízművek Zrt. a továbbiakban és a kapacitásfejlesztés megtörténteig a nem lakossági felhasználótól

származó kérelemre kiadott ivóvízes elvi nyilatkozatot és szolgáltatói hozzájárulást záradékkal látja el, miszerint: a Társaság 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.

- 5.5.3. Beruházó vállalja, hogy összesen **600.000.000,- Ft, azaz hatszázmillió forint** értékű támogatási hozzájárulást biztosít, amelyből 550.000.000,- Ft, azaz ötszázötvenmillió forint összeg Szigetszentmiklós szennyvíztisztító telep kapacitásának növelésére szolgál, annak érdekében, hogy Beruházó 40 m³/nap szennyvíztisztító kapacitás igénybe vételére legyen jogosult a Szabályozási Terület vonatkozásában, illetve a további 50.000.000,- Ft, azaz Ötvenmillió forint összeget az Önkormányzat saját döntése alapján használhatja fel. Önkormányzat felhívja a figyelmet, hogy a támogatási 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 összesen maximum 40 m³/nap szennyvíz kapacitásra (kvóta) jogosult egy esetleges terület felosztása után is, melyet kvóta átadási nyilatkozat formájában tud rendezni a felosztásra kerülő területek között.
- 5.5.4. A támogatási hozzájárulás biztosítékeként a Szabályozási Területtel érintett ingatlanokon Beruházó tulajdonjogának végleges hatályú ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 45 napon belül aláírandó, közjegyzői okiratba foglalt jelzálogszerződésben az Önkormányzat javára első zálogjogi ranghelyen a 5.5.3. pont szerinti támogatási hozzájárulás 120 %-ának és a 3.11. pont szerinti kötbér összegének megfelelő összeg, azaz 740.000.000,- Ft, azaz Hétszáznegyvenmillió forint összeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítanak a Szabályozási Területtel érintett ingatlanokon. Beruházó vállalja, hogy a Szabályozási Területtel érintett ingatlanokon Beruházó tulajdonjogának végleges hatályú ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 30 napon belül a Beruházó megbízásából és költségére értébecslést készíttet a Szabályozási Területtel érintett ingatlanok vonatkozásában. Felek megállapodnak, hogy Beruházó a jelzálogjogot jogosult bankgaranciával vagy óvadék elhelyezésével kiváltani. Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelzálogjoggal terhelt ingatlanrészben a Ptk. 5:18. § (2) bekezdése, illetve 5:145. § (1) bekezdése szerinti elváló tulajdonjogot csak abban az esetben alapíthat, ha az Önkormányzat jelzálogjoga az önálló felépítmény tulajdoni lapjára is bejegyzésre kerül. Beruházó vállalja, hogy amennyiben a Beruházó által a jelen pontban foglaltak figyelembevételével biztosítékul felajánlott ingatlanok helyrajzi száma telekalakítás okán megváltozik, úgy a jelzálogjog bejegyzését ezen megváltozott helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában is fenntartja. Beruházó jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a szerződés megkötését követő 8 munkanapon belül közjegyzői ténytanúsítvány okiratba foglaltan nyilatkozik arról,

hogy a Szabályozási Területtel érintett ingatlanokon Beruházó tulajdonjogának végleges hatályú ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 45 napon belül aláírandó, közjegyzői okiratba foglalt jelzálogszerződésben az Önkormányzat javára a jelen pontban foglaltak szerint keretbiztosítéki jelzálogjogot alapít. A közjegyzői ténytanúsítványba foglalandó beruházói nyilatkozat mintája jelen Szerződés 6. sz. mellékletét képezi.

- 5.5.5 Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó által 5.5.3. pont szerinti 550.000.000,- Ft, azaz ötszázötvenmillió forint összegű hozzájárulást Szigetszentmiklós szennyvízkapacitásának növelésére használja fel, tekintettel arra, hogy Beruházó azt célhoz kötött hozzájárulásként nyújtja. Felek rögzítik, hogy a 5.5.6. pontban foglalt önkormányzati kötelezettségvállalás teljesítése érvényének sérelme nélkül és annak mindenben megfelelően, a támogatási hozzájárulás felhasználásának tényleges módjáról Önkormányzat saját belátása szerint jogosult dönteni.
- 5.5.6. Jelen Szerződés aláírásával Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a Szabályozási Területen megvalósuló ingatlanfejlesztés során felépített egyes épületek által kibocsátott (mint kibocsátó helyekről származó) szennyvizek közcélú közműcsatornába történő bocsátását, elvezetését és annak szennyvíztisztító telepre történő befogadását (együttesen a „szennyvízelvezetés befogadása”) Szigetszentmiklós területén 10 m³/nap kapacitás erejéig biztosítja, azzal, hogy a szennyvízelvezetés befogadására vonatkozó kötelezettségvállalás (a Felek külön jognyilatkozata hiányában is) 2023. január 1. napjától 2023. december 31. napjáig: 20 m³/nap, 2024. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig: 30 m³/nap és 2025. január 1. napjától 2025. december 31. napjáig: 40 m³/nap kapacitásra növekszik. A 5.5.3. pontban rögzített, 550.000.000,- Ft, azaz ötszázötvenmillió forint összegű hozzájárulási támogatás megfizetése kizárólag akkor válik esedékessé, amennyiben a jelen Szerződés 5.1. pontjában foglalt – a beruházó kötelezettségvállalások tekintetében megállapított - hatálybaléptető feltételek maradéktalanul teljesültek. A 5.5.3. pontban rögzített további 50.000.000,- Ft, azaz Ötvenmillió forint összegű támogatás megfizetése kizárólag akkor válik esedékessé, amennyiben a jelen Szerződés 5.1. pontjában foglalt – a beruházó kötelezettségvállalások tekintetében megállapított - hatálybaléptető feltételek maradéktalanul teljesültek, azaz a jelen szerződés szerinti Tervezett HÉSZ és SZT módosítás hatályba lépését és a Szabályozási Terület belterületbe vonását követően. Az 5.5.3. pontban foglalt támogatási hozzájárulás megfizetésének jelen pont szerinti esedékessé válása esetére Beruházó köteles az Önkormányzat erre irányuló felszólítását követő 30 napon belül az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani a támogatási hozzájárulás esedékes összegét, az Önkormányzat által megjelölt módon. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog alapításáról szóló szerződésben megerősíti jelen pont szerinti kötelezettségvállalását. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen pontban foglalt kötelezettségvállalás kapcsán

a Felekre nézve kedvezőbb eredménnyel járó egyéb műszaki megoldás lehetősége merül fel, úgy Felek ennek megvalósítása érdekében egyeztetéseket folytatnak, melynek kezdeményezésére Felek bármelyike jogosult. Amennyiben az 5.5.3. pontban foglalt támogatási hozzájárulás megfizetése esedékessé válik és azt Beruházó a részére nyitva álló, az Önkormányzat erre irányuló felszólítását követő 30 napon belül nem teljesíti (a „Teljesítési Határidő”), Önkormányzat a Teljesítési Határidő elteltétől számított fizetési késedelem idejére késedelmi kamatra jogosult, amelynek mértéke: évi 15 %.

5.5.7. Felek rögzítik, hogy a szennyvízelvezetés befogadásához szükséges közcélú gerincevezeték és a telekhatáron belül elhelyezkedő szolgáltatási pont között a bekötővezeték kiépítése a Beruházó feladata. Az Önkormányzat vállalja, hogy tulajdonosként eljár a Fővárosi Vízművek Zrt.-nél jelen Szerződés aláírását követő 60 napon belül elvi nyilatkozat beszerzése céljából, abból a célból, hogy a Felek a 5.5.6. pont szerinti önkormányzati kötelezettségvállalás megtételét megelőzően meggyőződhesse az arról, hogy a 5.5.6. pont szerinti szennyvízelvezetés befogadására vonatkozó hozzájárulás a Fővárosi Vízművek Zrt. részéről megadható-e.

5.5.8. Önkormányzat jogosult jelen szerződéstől elállni a Beruházóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatban, amennyiben

a.) Beruházó a 5.5.4. pontban foglaltak szerint a szerződés megkötését követő 20 napon belül közjegyzői ténytanúsítvány okiratba foglaltan – Beruházónak felróható okból – Beruházó nem nyilatkozik arról, hogy a Szabályozási Területtel érintett ingatlanokon Beruházó tulajdonjogának végleges hatályú ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 45 napon belül az Önkormányzat javára a jelen szerződésben foglaltak szerint keretbiztosítéki jelzálogjogot alapít, vagy

b.) a keretbiztosítéki jelzálogjog megalapításáról szóló szerződés a Beruházónak felróható okból nem kerül megkötésre legkésőbb a Szabályozási Területtel érintett ingatlanokon Beruházó tulajdonjogának végleges hatályú ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 45 napon belül.

Felek rögzítik, hogy Önkormányzat az elállási joga gyakorlásával egyidejűleg kezdeményezheti az eredeti állapot helyreállítását az illetékes földhivatalnál. Beruházó kijelenti, hogy erre az esetre az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban kártérítési, kártalanítási igényt Önkormányzattal szemben nem érvényesít.

5.6. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

5.6.1. Beruházó a Szabályozási Területtel érintett ingatlanok feletti rendelkezési jog megszerzésétől függő hatállyal kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát vagy azokat a nyilatkozatait, amelyben,

vagy amelyekben, mint a Szabályozási Területtel érintett ingatlanok tulajdonosa a saját, helyrajzi szám szerint megjelölt ingatlanára kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. A nyilatkozat mintáját a jelen Szerződés 2. sz. melléklete tartalmazza.

- 5.6.2. Felek rögzítik, hogy a Tervezett HÉSZ és SZT azon a napon lép hatályba, amely napon a Szabályozási Területtel érintett ingatlanokon a Beruházó tulajdonjoga végleges hatállyal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, valamint a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében az illetékes földhivatalba benyújtásra, és az ingatlanok tulajdoni lapján széljegyzen feltüntetésre került.

6. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 6.1 *Jogutódlás:* Felek megállapodnak, hogy amennyiben Beruházó átalakul, vagy egyébként jogutódlással megszűnik (generális jogutódlás), illetve a jelen szerződésben meghatározott ingatlanok tulajdonjogát bármilyen módon elidegeníti, jogutódja a jelen Szerződés alkalmazásában helyébe lép.
- 6.2 *Együttműködési kötelezettség:* 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 lefolytatja. Felek megállapodnak abban és Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását a saját költségén végzi és azzal kapcsolatosan Önkormányzattal szemben megtérítési igényt nem támaszt.
- 6.3 *Jogviták rendezése:* Felek megállapodnak abban, hogy az egyébként nem kívánt vitát békés úton kísérlik 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.
- 6.4 *Írásbeli alak:* Jelen Szerződés kizárólag írásban, kizárólag erre a célra készített okirat útján történő módosítása bír hatállyal.
- 6.5 *Értesítések:* Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket „Szigetszentmiklós Város Önkormányzata” címzett megjelöléssel, a 2310 Szigetszentmiklós, Kossuth L. u. 2. szám alatti címre, vagy „Gestor Real Estate Ingatlanfejlesztő Kft.” címzett megjelölésével, a 1126, Budapest, Németvölgyi út 18./2. emelet 7. címre tértivevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, azt a másik féllel közölnék,

részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a Felek valamelyike nem szerzett tudomást, a következők szerint:

6.5.1 mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától,

6.5.2 ha ez sem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon,

6.5.3 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.

6.6 Szerződésátruházás

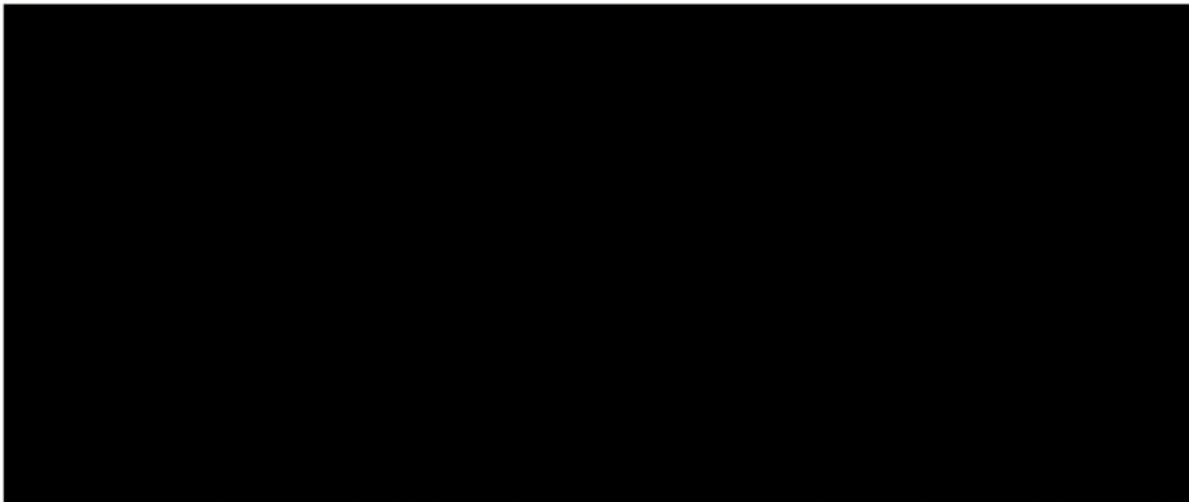
6.6.1 A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés alapján a Beruházó, mint a jelen szerződésből kilépő fél, egy az általa megjelölt napon (az Átruházás Napja) jogosult átruházni egy általa kijelölt gazdasági társaságra (a Belépő Fél), mint a jelen szerződésbe belépő félre, a Belépő Fél pedig az átruházás 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.

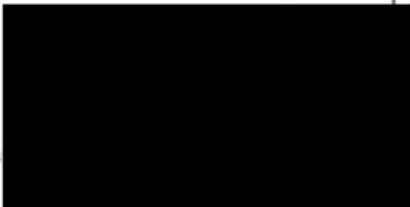
6.6.2 Az Átruházás Napján:

- (a) a Beruházó jelen szerződés alapján fennálló jogai (azzal, hogy a Beruházó valamennyi jelen szerződés tekintetében fennálló jogai önálló és egymástól független jogosultságokat képeznek) és kötelezettségei átruházásával a Beruházó szabadul az adott szerződéses jogviszony alapján minden a Beruházó és az Önkormányzat egymás felé fennálló további kötelezettségtől és minden kölcsönösen fennálló joga megszüntetésre kerül;
- (b) a Belépő Fél, mint a Beruházó jogutódja a Beruházó jogi pozíciójába lép, és a Belépő Felet és az Önkormányzatot olyan jogok illetik és kötelezettségek terhelik egymással szemben, mint amelyek akkor illették és terheltek volna a Belépő Felet, ha a Belépő Fél a Szerződésátruházás eredményeképpen szerzett jogokkal és vállalt kötelezettségekkel felruházott eredetileg meghatározott „Beruházó” lett volna.
- (c) a Beruházó jelen Szerződés alapján fennálló jogai és kötelezettségei átruházásával a Beruházó szabadul a jelen szerződés alapján minden a Beruházó és az Önkormányzat egymás felé fennálló további

kötelezettségtől és minden kölcsönösen fennálló joga megszüntetésre kerül.

- 6.6.3 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 megilleték 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 szerződésespozíció 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.
- 6.7 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 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 kapcsolattartója e pont tekintetében képviselőnek minősül, Beruházó pedig Önkormányzat kézbesítésre irányadó szabályzatait és gyakorlatát ismeri.
- 6.8 *Felhatalmazás szerződéskötésre:* Önkormányzat kijelenti, hogy Képviselő-testülete 402/2020 (XII.08.) számú [önkormányzati] határozatával jóváhagyta a jelen szerződés megkötését.
- 6.9 Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mindkét fél feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 6.10 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:



- 6.11 Beruházó 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 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 nyilatkozat jelen szerződés 3. sz. melléklete.
- 6.12 Beruházó a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintáját, vagy az aláírás minta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére benyújtja.
- 6.13 
meghatalmazzák a szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásával.
- 6.14 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: Telepítési Tanulmányterv
 2. sz. melléklet: ingatlantulajdonosi nyilatkozat minta
 3. sz. melléklet: átláthatóságra vonatkozó nyilatkozat
- 

4. sz. melléklet: belterületbe vonási változási vázrajz

5. sz. melléklet: Beruházói Ingatlant jelölő helyszínrajz

6. sz. melléklet: Közjegyzői ténytanúsítványba foglalandó beruházói nyilatkozatminta

Felek a jelen szerződést, amely 16 (tizenhat) oldalból és 6 (hat) fejezetből áll, átolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Az okirat kelte: Szigetszentmiklós, 2020. december hó 14. nap.

Szigetszentmiklós, 2020. december hó 14. nap. Szigetszentmiklós, 2020. december hó 14. nap.

.....


Nagy János

polgármester

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata

mint **Önkormányzat,**

Gerő András

ügyvezető

Gestor Real Estate Ingatlanfejlesztő Kft.

mint **Beruházó.**

Pénzügyileg ellenjegyzem:



Szigetszentmiklós, 2020.¹²..... hó¹⁴..... nap.

A szerződést ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom:

Szigetszentmiklós, 2020. december hó 14. nap:

