

## K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2019. május 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
110/2019.(V.30.) határozata**

### **Településrendezési Szerződésekről - A CTPark cégcsoporttal kötendő településrendezési szerződésről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta CTPark cégcsoporttal kötendő településrendezési szerződésről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

- 1) elfogadja a Biatorbágy Város Településszerkezeti Tervének, illetve helyi építési szabályzatának felülvizsgálatához, a CTPark cégcsoporttal a Biatorbágy, 8003 hrsz-ú ingatlanra 2018. június 27. napján megkötött településrendezési szerződés 2. számú településrendezési szerződés módosítását;
- 2) továbbiakban elfogadja a Biatorbágy Város Településszerkezeti Tervének, illetve helyi építési szabályzatának felülvizsgálatához, a CTPark cégcsoporttal a Biatorbágy, 7724/62 hrsz-ú ingatlanra kötött településrendezési szerződés tervezetét;
- 3) felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződések megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre.

(A településrendezési szerződések a határozat mellékletét képezik.)

**Határidő:** a településrendezési szerződések megkötésére 2019. június 15.

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felel:** Főépítész

Tarjáni István s.k.  
polgármester

dr. Kovács András s.k.  
jegyző

a kiadmány hitelével:

Pénzesné Szép Anna  
jegyzőkönyvvezető

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: **Biatorbágy Város Önkormányzata**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15730088-2-13

Törzsszáma: 730084

Statisztikai számjel: 15730088-8411-321-13

Képviselő: Tarjáni István polgármester

dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

*a továbbiakban az **Önkormányzat***

másrésről:

Cégnév: **CTPark Delta Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített cégnév: CTPark Delta Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.

Statisztikai számjel: 25727654-6820-113-13

Adószám: 25727654-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-186321

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Remon Leonard Vos – ügyvezető

*mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító – továbbiakban: **Cél Megvalósító I.***

harmadrésről

Cégnév: **CTPark Biatorbágy Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített cégnév: CTPark Biatorbágy Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.

Statisztikai számjel: 25712485-6820-113-13

Adószám: 25712485-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-186593

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Remon Leonard Vos – ügyvezető

*mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító – továbbiakban: Cél Megvalósító II.*

negyedrésről

Cégnév: **CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített cégnév: CTP Management Hungary Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.

Statisztikai számjel: 25720774-7212-113-13

Adószám: 25720774-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-186380

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Remon Leonard Vos – ügyvezető

*mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító – továbbiakban: Cél Megvalósító III.*

ötödrésről

Cégnév: **M-1 Projekt Ingatlankezelő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás alatt”**

Rövidített cégnév: M-1 Projekt Kft. „f.a.”

Székhely: 1125 Budapest, Városkúti út 32. b. lház. 2. em. 1.

Statisztikai számjel: 13463249-6832-113-01

Adószám: 13463249-2-43

Cégjegyzékszám: 01-09-736493

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Innovit Üzleti Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint felszámoló (székhely: 1074 Budapest, Dohány u. 12.; statisztikai számjel: 14314210-7022-114-01; adószám: 14314210-2-42; cégjegyzékszám: 01-10-046010; képviseli: Tarjányi Zsuzsanna felszámolóbiztos)

*mint a településrendezési céllal érintett ingatlan tulajdonosa: Tulajdonos*

(A Cél Megvalósító I., Cél Megvalósító II., Cél Megvalósító III. együttesen: **Cél Megvalósítók**, az Önkormányzat, a Cél Megvalósítók és a Tulajdonos együttesen: **Felek**)

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Jelen Szerződés célja, hogy az Önkormányzat a jelen Szerződés 3. pontjában meghatározott Ingatlant érintően a hatályos Településszerkezeti Tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét (a továbbiakban a „**Településrendezési Eszközök**”) felülvizsgálja és – jóváhagyó szakhatósági vélemények és az Önkormányzat Képviselő-testületének támogató döntése esetén – részlegesen módosítsa, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban az „**Étv.**”) 30/A. §-ra is.
2. Jelen Szerződés megkötése előtt Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete \* számú határozatában döntött a Cél Megvalósítók megbízásából a \* által 2019. \* napján készített telepítési tanulmánytervnek befogadásáról, valamint a Biatorbágy hatályos Településrendezési Eszközei módosításának előkészítése céljából a jelen településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről.
3. A Jelen Szerződés céljával érintett Ingatlan a,Biatorbágy, Belterület 7724/62 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vett, 123.549 m<sup>2</sup> (12 hektár és 3549 négyzetméter) alapterületű kivett beépítetlen terület (a továbbiakban az „**Ingatlan**”). A jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd által 2019. \*. napján lekért hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint - mely a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező M/1 számú mellékletét képezi – az Ingatlan a Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezi.
4. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek szerepelnek: \*

5. Felek végezetül megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.
6. Az Ingatlanon a Cél Megvalósítók a gazdasági tevékenységéhez kapcsolódó beruházási tevékenységet kívánják elvégezni, melyre, mint Célra tekintettel a Cél Megvalósítók az Ingatlanra vonatkozó hatályos Településrendezési Eszközök módosítására az alábbi javaslatot teszik, a Cél Megvalósítók által írásban közvetlenül az Önkormányzatnak, valamint a \* által készített telepítési tanulmánytervekben foglaltaknak megfelelően:

A telek Gksz építési övezetbe kerül, az alábbi építési paraméterekkel:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	legkisebb kialakítható szélesség m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0

7. A cél megvalósításának érdekében az Önkormányzat a Cél Megvalósítók jelen Szerződés 6. pontjában részletezett javaslatát a Településrendezési Eszközök készítésének tervezési programjába foglalva, a tervezés során megvizsgálhatja és a településrendezési eszközök jóváhagyó eljárása után a beérkezett szakmai és államigazgatási vélemények alapján dönt.
8. Az Önkormányzat jelen Szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy az Ingatlanra, mint fejlesztési területre és közvetlen környezetére vonatkozó Településrendezési Eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, és a Polgármester az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a Képviselő-testület elé terjeszti.

9. Cél Megvalósítók feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szükséges Településrendezési Eszközök kidolgozásának finanszírozásához Általános Településfejlesztési Támogatásként az Önkormányzat részére az Önkormányzat UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000005-65370464 számlaszámára történő banki átutalással bruttó 40.000.000, - HUF, azaz negyvenmillió forint összeget megfizetnek az alábbi bontásban:
- a) bruttó 20.000.000, - HUF, azaz húszmillió forint összeget a jelen Szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül banki utalással; és
  - b) a fennmaradó bruttó 20.000.000, - HUF, azaz húszmillió forint összeget pedig szintén banki utalással az Önkormányzat Képviselő-testületének a Településrendezési Eszközök módosító rendelete kihirdetésének napját követő 15 napon belül.
  - c) Továbbá gondoskodik a telken meglévő, helyi védelem alatt álló kereszt rekonstrukciójáról és áthelyezéséről. A rekonstrukciót és a kereszt új helyét a városi főépítésszel és a torbágyi katolikus közösség vezetőjével egyeztetni és jóváhagyatja.
10. Felek a jelen Szerződés 9. pontja b) alpontjának alkalmazásában az Önkormányzat Képviselő-testülete rendelete kihirdetésének napját abban a napban határozzák meg, amikor az érintett rendelet a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. § (5) bekezdésének alkalmazásában a Nemzeti Jogszabálytár internetes felületén elérhetővé válik.
11. A Cél Megvalósítók kötelesek mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlant terhelik. Így különösen, de nem kizárólagosan a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díjak megfizetésére.
12. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a Településrendezési Eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár, a Felek vállalják, hogy a jelen Szerződést a jogszabályon/jogszabályokon alapuló vélemény/vélemények alapján szükséges mértékben módosítják.

13. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen Szerződés alapján az ingatlan nyilvántartásban Biatorbágy belterület 7724/62 hrsz. alatti Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.
14. A \* mint az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a jelen Szerződés aláírásával feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre – illetőleg erre vonatkozó jogszabályi előírás esetén bejegyzésre – kerüljön.
15. Jelen Szerződésben rögzített fizetési kötelezettségeket a Cél Megvalósítók az Önkormányzat szerződésben feltüntetett számlájára kötelesek teljesíteni a jelen Szerződés szerint. A Cél Megvalósítók egyetemleges kötelezettséggel tartoznak a jelen Szerződés szerinti fizetési kötelezettségeik teljesítéséért. Amennyiben a fenti határidőig nem fizetik be a 9. a) pontban meghatározott hozzájárulást, úgy nem áll be az Önkormányzat jelen Szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az Önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekgizolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a jelen Szerződéstől.
16. Amennyiben az Önkormányzat a jelen Szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit megszegi úgy a Cél Megvalósítók által írásban közölt szerződés felmondás kézhezvételét követően, a Cél Megvalósítók által a felmondás kézhezvételéig indított átutalásokat 3 munkanapon belül köteles visszafizetni a Cél Megvalósítók mint egyetemleges jogosultak részére.
17. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés 16. pontjának alkalmazásában az Önkormányzat lényeges kötelezettségei a jelen Szerződés 7. és 8. pontjában foglalt vizsgálatok és eljárások lefolytatására korlátozódnak. Nem számít szerződésszegésnek az Önkormányzat részéről, ha bármilyen okból elmarad a jelen szerződés 9. pont b) alpontjában említett rendelet megalkotása. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik azonban, hogy a rendeletalkotás elmaradásának egyedüli következménye, hogy a rendelet kihirdetésének hiányában a Cél Megvalósítók 9. pont b) alpontjában megjelölt fizetési kötelezettsége értelemszerűen nem válik esedékessé.
18. Amennyiben bármilyen okból a jelen szerződés 9. pont b) alpontjában említett rendelet kihirdetésére \* napjáig nem kerül sor, bármelyik fél felmondhatja a jelen Szerződést. A

felmondás a jelen Szerződést a felmondó nyilatkozat másik fél részére történő kézbesítés időpontjával megszünteti. Ebben az esetben a Cél Megvalósítók mentesülnek a 9. pont b) alpontjában említett fizetési kötelezettségének teljesítése alól, azonban a 9. pont a) alpontjában említett összeget nem követelhetik vissza, illetőleg, ha még nem fizették ki, akkor az arra vonatkozó fizetési kötelezettségük fennmarad. Jelen Szerződés megszűnése esetén az Önkormányzat semmilyen további kötelezettséggel nem tartozik a Cél Megvalósítóknak.

19. Jelen Szerződés annak a Felek mindegyike általi aláírásával és ügyvéd általi ellenjegyzésével lép hatályba.
20. Jelen Szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni.
21. Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének \* számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.
22. Biatorbágy Önkormányzata a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével Dr. Sobor Dávid ügyvédet (kamarai azonosító szám: 3606847), a Dr. Sobor Ügyvédi Iroda (székhely: H-1113 Budapest, Edömér utca 2. I. emelet 2.) tagját bízza meg, akinek a közreműködését a Cél Megvalósítók és a Tulajdonos is elfogadják, akik az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (5) bekezdésének értelmezésében olyan szerződő felek, akik az okirat megszerkesztésére, illetve az adott ügy ellátására az okiratszerkesztő ügyvédnek nem adtak megbízást. Szerződő Felek rögzítik, hogy ellenjegyző ügyvéd részére az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre vonatkozó meghatalmazást a szerződés 13. pontjában foglaltakra tekintettel Biatorbágy Önkormányzatának jegyzője külön okiratban adja meg.
23. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban a „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezéseivel összhangban a jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.



24. Felek nyilatkoznak, hogy jelen Szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, képviselőik cselekvőképessége teljes és korlátlan, a Cél Megvalósítók és a Tulajdonos Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságok, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.
25. Amennyiben jelen Szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy az nem érinti jelen Szerződés egyéb részeinek érvényességét. Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
26. Amennyiben Felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy járásbírósi hatáskörbe tartozó ügyben a Budaörsi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki, míg törvényszéki hatáskörbe tartozó ügy esetén a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban a „Pp.”) általános, illetve vagylagos illetékességre vonatkozó szabályait kívánják alkalmazni.
27. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban a „Ptk.”), továbbá az Étv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer és fenyegetés nélkül, szabad akaratukból, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Biatorbágy, 2019. május \*.

---

**CTPark Delta Kft.**

Cél Megvalósító I.

képviseli: Remon Leonard Vos  
ügyvezető

---

**CTPark Biatorbágy Kft.**

Cél Megvalósító II.

képviseli: Remon Leonard Vos  
ügyvezető

---

**CTP Management Hungary Kft.**

Cél Megvalósító III.

képviseli: Remon Leonard Vos  
ügyvezető

---

**M1-Projekt Kft. „f.a.”**

képviseli: Innovit Zrt. felszámoló  
képviselésében aláíró

Tarjányi Zsuzsanna  
felszámolóbiztos

---

**Biatorbágy Város Önkormányzata**

képviseli: Tarjáni István  
polgármester

dr. Kovács András jegyző  
ellenjegyzésével

*Alulírott Dr. Sobor Dávid ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36068477) a jelen okiratot ellenjegyzem Biatorbágyon, 2019. május \* napján:*