

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. november 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
242/2018.(XI.29.) határozata**

Az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntést hozza:

- 1) Elfogadja a Biatorbágy Város Településszerkezeti Tervének, illetve helyi építési szabályzatának felülvizsgálatához, az 5. KER. PROPERTY Ingatlanforgalmazó Kft-vel kötendő településrendezési szerződést;
- 2) *Biatorbágy Város Önkormányzata javasolja, hogy a közúti kapcsolat kialakításában érintettek közös megállapodással jussanak egyezsége az útcsatlakozás tekintetében;*
- 3) Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre.
(A településrendezési szerződés a határozat mellékletét képezik.)

Határidő: a településrendezési szerződés megkötésére 2018. december 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

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

*továbbiakban: **Önkormányzat***

másrésről:

Cégnév: **5. ker Property Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített cégnév: **5. ker Property Kft.**

Székhely: 1051 Budapest, József Attila utca 1. fszt. 1.

Statisztikai számjel: 24856386-6810-113-01

Adószám: 24856386241

Cégjegyzékszám: 01-09-186141

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Juhász Péter László - ügyvezető

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

(Az Önkormányzat és a Cél Megvalósító együttesen: **Felek**)

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. A jelen szerződés célja, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés 3. pontjában meghatározott Ingatlant érintően a hatályos Településszerkezeti Tervét, Helyi Építési

Szabályzatát és Szabályozási Tervét (továbbiakban: „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: Étv.) 30/A. §-ra is.

2. A jelen szerződés megkötése előtt Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 170/2018. (VII. 19.) határozatában döntött a Cél Megvalósító megbízásából a KONSTRUMA Mérnöki Iroda Kft. által 2018. júniusában készített telepítési tanulmánytervének befogadásáról, valamint a Biatorbágy hatályos Településrendezési Eszközei módosításának előkészítése céljából a jelen településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről.
3. **Ingtalan:** A Cél Megvalósító 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Biatorbágy, Belterület 7702/45 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, 130.863 m² alapterületű kivett beépítetlen ingatlan** (a továbbiakban az „Ingatlan”) a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által 2018. november ******-én lekért hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint, mely a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező M/1 számú mellékletét képezi.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek szerepelnek:

- ...

- ...

Felek végezetül megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

4. Az **Ingatlanon** a Cél Megvalósító a gazdasági tevékenységéhez kapcsolódó beruházási tevékenységet kíván elvégezni, melyre, mint Céltra tekintettel a Cél Megvalósító **az Ingatlanra vonatkozó hatályos Településrendezési Eszközök módosítására az alábbi javaslatot teszi,** a Cél Megvalósítója által írásban közvetlenül az Önkormányzatnak, valamint a KONSTRUMA Mérnöki Iroda Kft. által készített telepítési tanulmánytervekben foglaltaknak megfelelően:

- a tárgyi területre egy új építési övezet meghatározása javasolt, az így létrejövő új, Gksz-to4 jelű építési övezet legfontosabb előírásai az alábbi táblázatban kerültek összegyűjtésre:

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
	SZ	20.000	40	30	1,0	17,0

Gksz-to4						
-----------------	--	--	--	--	--	--

A tervezett logisztikai vagy üzemi jellegű telephely, esetleg kereskedelmi (iroda) létesítmény megvalósítása számára akadályt jelent az építési övezet megengedett maximális beépíthetősége. A hatályos településrendezési eszközök szerint az ingatlanok legnagyobb beépíthetősége 30% lehet, ami a 7702/45-ös hrsz.-ú, összesen 130.863 m² nagyságú ingatlanon összesen 39.259 m² beépíthető bruttó alapterületet jelent. A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon összesen kb. 50.000-55.000 m²-es üzemcsarnok megvalósítása tervezett. Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetőségét javasolják 40%-ban meghatározni, ami 52.345 m² beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelenleg 14,5 méterben van megszabva. Az építménymagasság (az újabb előírások szerint már épületmagasság!) kialakítható legnagyobb értékét a javasolt építési övezet átsorolás után 17,0 méterben kívánják meghatározni a logisztikai funkciójú épületek (megaraktár) esetében általánosan elvárt belmagasság megvalósíthatósága érdekében.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen meghatározott legnagyobb megengedett szinterületi mutató érvényben lévő 0,8 m²/m² értékének 1,0 m²/m² értékre történő módosítását javasolják.

5. A Cél megvalósításának érdekében az Önkormányzat a Cél Megvalósító jelen szerződés 4. 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.
6. 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.
7. A Cél Megvalósító feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal 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 38.000.000,- HUF, azaz harmincnyolcmillió forint összeget* megfizet az alábbi bontásban:

a) bruttó 15.000.000,- HUF, azaz tizenötmillió forint összeget a jelen szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül banki utalással; és

b) a fennmaradó bruttó 23.000.000,- HUF, azaz huszonhárommillió forint összeget pedig szintén banki utalással az Önkormányzat Képviselő-testületének a Településrendezési Eszközök módosító rendelete kihirdetésének napját követő 15 napon belül.

8. Felek a jelen szerződés 7. 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.
9. A Cél Megvalósítója köteles 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 megfizetése.
10. 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.
11. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan nyilvántartásban Biatorbágy belterület 7702/45 helyrajzi szám alatti Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba fel/be kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.
12. **A Cél Megvalósító mint az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a jelen okirat aláírásával feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.**
13. A jelen szerződésben rögzített fizetési kötelezettséget a Cél Megvalósítója az Önkormányzat szerződésben feltüntetett számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés szerint. Amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be a 7. 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.
14. Amennyiben az Önkormányzat a jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit megszegi úgy a Cél Megvalósítója által írásban közölt szerződés felmondás kézhezvételét követően, a Cél Megvalósítója által a felmondás kézhezvételéig indított átutalásokat 3 munkanapon belül köteles visszafizetni.

15. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 14. pontjának alkalmazásában az Önkormányzat lényeges kötelezettségei a jelen szerződés 5. és 6. pontjában foglalt vizsgálatok és eljárások lefolytatására korlátozódnak. Nem számít szerződésszegésnek az Önkormányzat részéről, ha bármilyen okból elmarad a jelen szerződés 7. 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 Megvalósító 7. pont b) alpontjában megjelölt fizetési kötelezettsége értelemszerűen nem válik esedékessé.
16. Az Önkormányzat tájékoztatja a Cél Megvalósítót, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7. § (3a) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzatban a megengedett beépítési magasságot épületmagasság, homlokzatmagasság vagy párkánymagasság alkalmazásával kell meghatározni. Erre tekintettel az Önkormányzat a jelen szerződés 4. pontjában található táblázat építménymagasságra vonatkozó előírását a jelen szerződés 5. és 6. pontjában foglalt vizsgálatok és eljárások lefolytatása során nem tudja figyelembe venni.
17. Amennyiben bármilyen okból a jelen szerződés 7. pont b) alpontjában említett rendelet kihirdetésére 2020. november 30. 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 Megvalósítója mentesül a 7. pont b) alpontjában említett fizetési kötelezettségének teljesítése alól, azonban a 7. pont a) alpontjában említett összeget nem követelheti vissza, illetőleg ha még nem fizette ki, akkor az arra vonatkozó fizetési kötelezettsége fennmarad. A szerződés megszűnése esetén az Önkormányzat semmilyen további kötelezettséggel nem tartozik a Cél Megvalósítónak.
18. A jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírásával és ügyvéd általi ellenjegyzésével lép hatályba.
19. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni.
20. Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2018. (X. 25.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.
21. A Felek a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével Ügyvédi Irodát (....., eljáró ügyvéd:, kamarai azonosító száma:). Felek megállapítják, hogy ellenjegyző ügyvéd részére az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre vonatkozó meghatalmazás adására a

szerződés 11. pontjában foglaltakra tekintette nincs szükség, így azt mellőzik.

- 22.** Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, képviselőik cselekvőképessége teljes és korlátlan, a Cél Megvalósító Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.
- 23.** Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy az nem érinti a 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.
- 24.** Amennyiben Felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy járásbírói hatáskörbe tartozó ügyben a Budaörsi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki, míg törvényszéki hatáskörbe tartozó ügy esetén a Pp. általános, illetve vagylagos illetékességre vonatkozó szabályait kívánják alkalmazni.
- 25.** Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben 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: Biatorbágyon, 2018. év november hónap napján

5. Ker. Property Kft.
Tulajdonos és Beruházó
képviseleti: Juhász Péter László ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
képviseleti: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

Alulírott (...) (kamarai azonosító szám: ...) a jelen okiratot ellenjegyzem Biatorbágyon, 2018. ***. napján: