

## K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2019. november 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
244/2019.(XI. 28.) határozata**

### **A helyi építési szabályzat felülvizsgálatával összefüggő kérdésekről - Az ANTENNA HUNGÁRIA Zrt-vel kötendő településrendezési szerződésről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az ANTENNA HUNGÁRIA Zrt-vel kötendő településrendezési szerződésről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

- 1) elfogadja a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatának felülvizsgálatához, az ANTENNA HUNGÁRIA Zrt-vel kötendő településrendezési szerződést,
- 2) felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre.  
(A településrendezési szerződés a határozat mellékletét képezi.)

**Határidő:** a településrendezési szerződés megkötésére 2019. december 15.

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felel:** Főépítész

Tarjáni István s.k.  
polgármester

dr. Kovács András s.k.  
jegyző

a kiadmány hiteléül:

Bognárné Kalicov Mária  
jegyzőkönyvvezető

**AH-00843/2019 számú  
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: **"ANTENNA HUNGÁRIA" Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
Rövidített cégnév: "ANTENNA HUNGÁRIA" Zrt.  
Székhely: 1119 Budapest, Petzvál József utca 31-33.  
Statisztikai számjel: 10834730-6020-114-01.  
Adószám: 10834730-2-44  
Cégjegyzékszám: 01-10-042190  
Képviselő neve és a képviselő jogcíme: Dr. Halász Sándor más munkavállaló  
Árki Zsolt József más munkavállaló  
akik együttes cégjegyzési joggal járnak el

*mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő, az ingatlanok tulajdonosa és az ingatlanokon beruházást megvalósító – továbbiakban: **Cél Megvalósító***  
(Önkormányzat és Cél Megvalósító a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Jelen Szerződés célja, hogy az Önkormányzat a jelen Szerződés 3. pontjában meghatározott Ingatlanokat 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-testületének 204/2019. (IX.26.) számú határozatában döntött a Cél Megvalósítók megbízásából a

.....  
"ANTENNA HUNGÁRIA" Zrt.  
Cél Megvalósító

Képviselek együttes cégjegyzési joggal:  
Dr. Halász Sándor                      Árki Zsolt József  
más munkavállaló                      más munkavállaló

.....  
Biatorbágy Város Önkormányzata

képviseli: Tarjáni István polgármester  
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

Rend-Eng-Terv Építész Iroda által 2019. augusztus hó során készített telepítési tanulmányterv befogadásáról, valamint a Biatorbágy hatályos Településrendezési Eszközei módosításának előkészítése céljából a jelen Településrendezési Szerződés (TRSZ) előkészítéséről.

3. A Jelen Szerződés céljával érintett ingatlanok a Biatorbágy, Belterület 7796 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vett, 8353 m<sup>2</sup> (0,8353 ha) alapterületű „*kivett beépítetlen terület*” (a továbbiakban az „**Ingatlan1**”), valamint a Biatorbágy, Belterület 7797 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vett, 7221 m<sup>2</sup> (0,7221 ha) alapterületű „*kivett beépítetlen terület*” (a továbbiakban az „**Ingatlan2**”; Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együttesen „**Ingatlanok**”). A jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd által 2019. [●]. napján lekért hiteles tulajdoni lapok tanúsága szerint - mely a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező M/1 és M/2 számú mellékletét képezi – az Ingatlanok a Cél Megvalósító 1/1 arányú tulajdonát képezik.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok vonatkozásában Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatala a **800507-2/2019. ügyiratszámú határozatában engedélyezte a telekalakítást, továbbá megadta az előzetes szakhatósági hozzájárulását a Biatorbágy, belterület 7797 és 7796 helyrajzi számú földrészletek összevonásához az alábbiak szerint:**

**„*változás előtt: a 7796 hrsz-ú ingatlan (kivett, beépítetlen terület) 8353 m<sup>2</sup>, a 7797 hrsz-ú ingatlan (kivett beépítetlen terület) 7221 m<sup>2</sup>***

***a változás után a 7796 hrsz-ú ingatlan 15574 m<sup>2</sup> nagyságú (kivett, beépítetlen terület) lesz.”***

Felek megállapítják, hogy a telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásban még nem került átvezetésre. *[Megjegyzés: amennyiben a szerződés aláírásának időpontjában már a telekalakítás utáni állapotot tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás, akkor a szerződés értelemszerűen csak az összevonással létrejött 7796 hrsz-ú ingatlanra fog vonatkozni, a telekalakítással kapcsolatban rögzítettek pedig törölhetőek.]*

4. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjain *terhek nem szerepelnek / az alábbi terhek szerepelnek:*

- [●]
- [●]
- [●]

5. Felek végezetül megállapítják, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjain *széljegy nem szerepel*

.....  
"ANTENNA HUNGÁRIA" Zrt.  
Cél Megvalósító

Képviselek együttes cégjegyzési joggal:  
Dr. Halász Sándor                      Árki Zsolt József  
más munkavállaló                      más munkavállaló

.....  
Biatorbágy Város Önkormányzata

képviselei: Tarjáni István polgármester  
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

/ az alábbi széljegyek szerepelnek:

- [●]
- [●]
- [●]

6. Az Ingatlanokon a Cél Megvalósító a gazdasági tevékenységéhez kapcsolódó beruházási tevékenységet kíván végezni, melyre, mint célra tekintettel a Cél Megvalósító az Ingatlanokra vonatkozó hatályos Településrendezési Eszközök módosítására az alábbi javaslatot teszi, a Cél Megvalósító által írásban közvetlenül az Önkormányzatnak, valamint a Rend-Eng-Terv Építész Iroda által 2019. augusztus hó során készített telepítési tanulmánytervben foglaltaknak megfelelően:

- **A 3. pontban meghatározott Ingatlanokra / Ingatlanra vonatkozó szabályozásban a legnagyobb beépítettség 30 %-ról 45%-ra emelkedjen.**

7. A cél megvalósításának érdekében az Önkormányzat a Cél Megvalósító 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 Ingatlanokra, mint fejlesztési területekre és közvetlen környezetükre 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 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 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forint összeget fizet meg az alábbi bontásban:
- a) 2.000.000 Ft, azaz kettőmillió forint összeget a jelen Szerződés hatálybalépését követő 3 munkanapon belül banki átutalással a fent meghatározott bankszámlaszámra; és

.....  
 "ANTENNA HUNGÁRIA" Zrt.  
 Cél Megvalósító  
 Képviselek együttes cégjegyzési joggal:  
 Dr. Halász Sándor                      Árki Zsolt József  
 más munkavállaló                      más munkavállaló

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

- b) további 8.000.000 Ft, azaz nyolcmillió forint összeget pedig szintén banki utalással a fent meghatározott bankszámlaszámra az Önkormányzat Képviselő-testületének a Településrendezési Eszközök módosító rendeletének megalkotását, illetve kihirdetése napját követő 3 munkanapon belül.
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 Megvalósító köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a településrendezés során az Ingatlanokat 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 az Ingatlanokra fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.
14. Cél Megvalósító, mint az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa a jelen Szerződés aláírásával feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre – illetőleg erre vonatkozó jogszabályi előírás esetén bejegyzésre – kerüljön.

Arra az esetre, ha az illetékes ingatlanügyi hatóságnak a településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésének ügyében való határozathozatalának időpontjára az Ingatlanok tárgyában lefolytatott telekalakítási eljárás eredményeképpen az Ingatlan 1 és az Ingatlan 2 az ingatlan-nyilvántartásban összevontan Biatorbágy belterület 7796 helyrajzi szám alatt kerülnek feltüntetésre, a Cél Megvalósító, mint a telekalakítás eredményeként létrejött

.....  
 "ANTENNA HUNGÁRIA" Zrt.  
 Cél Megvalósító

Képviselek együttes cégjegyzési joggal:  
 Dr. Halász Sándor                      Árki Zsolt József  
 más munkavállaló                      más munkavállaló

.....  
 Biatorbágy Város Önkormányzata

képviseli: Tarjáni István polgármester  
 dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

**Biatorbágy, belterület 7796 helyrajzi szám alatt található ingatlan 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 Megvalósító az Önkormányzat jelen Szerződés 9. pontjában feltüntetett számlájára köteles teljesíteni a jelen Szerződés szerint. Amennyiben a 9. a) pontban meghatározott hozzájárulást az ott megjelölt határidőn belül nem fizeti meg, 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 Megvalósító által írásban közölt szerződés felmondás kézhezvételét követően, a Cél Megvalósító által a felmondás kézhezvételéig indított átutalásokat 3 munkanapon belül köteles visszafizetni a Cél Megvalósító, mint jogosult 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 Megvalósító 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 2022. június 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 Megvalósító mentesül a 9. pont b) alpontjában említett fizetési kötelezettségének teljesítése alól, azonban a 9. pont a) alpontjában említett összeget nem követelheti vissza, illetőleg, ha még nem fizette ki, akkor az arra vonatkozó fizetési kötelezettsége 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

.....  
 "ANTENNA HUNGÁRIA" Zrt.  
 Cél Megvalósító

Képviselek együttes cégjegyzési joggal:  
 Dr. Halász Sándor                      Árki Zsolt József  
 más munkavállaló                      más munkavállaló

.....  
 Biatorbágy Város Önkormányzata

képviseli: Tarjáni István polgármester  
 dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

ellenjegyzésével lép hatályba.

20. Jelen Szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az Étv. 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 Megvalósító is elfogadja, aki az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (5) bekezdésének értelmezésében olyan szerződő fél, aki az okirat megszerkesztésére, illetve az adott ügy ellátására az okiratszerkesztő ügyvédnek nem adott megbízást. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ellenjegyző ügyvéd részére az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre vonatkozó meghatalmazást a jelen Szerződés 13. pontjában foglaltakra tekintettel Biatorbágy Önkormányzatának jegyzője külön okiratban adja meg.
23. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket és képviselőiket, 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 képviselőinek adatai vonatkozásában. Felek képviselőinek adatai a Pmt. rendelkezéseivel összhangban a Felek, illetve képviselőik adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján kerülnek rögzítésre.
24. Felek nyilatkoznak, hogy jelen Szerződés megkötésének törvényi akadályja nincs, képviselőik cselekvőképessége teljes és korlátlan, a Cél Megvalósító Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, 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.

.....  
 "ANTENNA HUNGÁRIA" Zrt.  
 Cél Megvalósító

Képviselek együttes cégjegyzési joggal:  
 Dr. Halász Sándor                      Árki Zsolt József  
 más munkavállaló                      más munkavállaló

.....  
 Biatorbágy Város Önkormányzata

képviseli: Tarjáni István polgármester  
 dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

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. november \*.

.....		.....	
<b>"ANTENNA HUNGÁRIA" Zrt.</b>		<b>Biatorbágy Város Önkormányzata</b>	
Cél Megvalósító			
Képviselek együttes cégjegyzési joggal:			
Dr. Halász Sándor	Árki Zsolt József	képviselek: Tarjáni István polgármester	
más munkavállaló	más munkavállaló	dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével	

*Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2019. november \* napján:*

*Dr. Sobor Dávid ügyvéd  
Dr. Sobor Ügyvédi Iroda  
Székhely: 1113 Budapest, Edömér u. 2. I/2.  
Kamarai azonosító szám (KASZ): 36068477*