



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **A CTP Management Kft. TRSZ módosítási javaslatáról**

MELLÉKLETEI:

- településrendezési szerződés

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023.09.28.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: --

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Műszaki Osztály, Főépítész Csoport

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Mező Judit osztályvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, dr. Major Mónika aljegyző

Dátum: 2023. szeptember 08.



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174

E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### A CTP Management Kft. TRSZ módosítási javaslatáról

##### Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat és a CTP Management Kft. több, mint másfél éve folytat tárgyalásokat az Iharos-völgyi csapadékvíz elvezetés komplex rekonstrukciója tárgyában. A rekonstrukció megvalósítására vonatkozó terveket az önkormányzat elkészíttette. A tervezéskor cél volt az ipari park érintett területéről érkező nagy mennyiségű csapadékvíz biztonságos eljuttatása a Fűzes-patakig, figyelembe véve a Budapest-Balaton kerékpárút nyomvonalát. Másrészt feladat volt a Madár-forrás és környezetének átfogó vízügyi tervének elkészítése és a beérkező csapadékvíz elvezetésének biztonságossá tétele.

Mivel a völgybe érkező csapadékvizek nagy része a teljesen burkolt ipari területekről érkezik, a csapadékvíz elvezetés megoldása a CTP Management Kft. arányos hozzájárulása nélkül nem képzelhető el. A tárgyalások jelenleg ott tartanak, hogy a nevezett Kft. a hozzájárulást olyan módon kívánja megadni, mely egy másik településrendezési szerződésben rögzített területre és feladatra vonatkozik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hozza meg döntését az előterjesztés alapján!

Biatorbágy, 2023. szeptember 11.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.  
polgármester

## **„A” HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023.(IX.28.) határozata**

#### **A CTP Management Kft. TRSZ módosítási javaslatáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

1. Úgy dönt, hogy elvben támogatja az Önkormányzat és a CTP Management Hungary Kft. között 2022. október 20. napján létrejött Településrendezési Szerződés (a továbbiakban: TRSZ) módosítására vonatkozó javaslatot, miszerint a TRSZ V.4. pontjában foglalt útépitési kötelezettség alól a CTP Management Hungary Kft. mentesül, amennyiben az Iharos-völgyi csapadékvíz elvezetéshez igényelt hozzájárulást megfizeti. A hozzájárulás összegének meghatározásához szükséges számításokat bekéri a soron következő képviselő-testületi ülésre a végső döntés meghozatala érdekében.
2. Felhatalmazza polgármestert a szerződésmódosítás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

## **„B” HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023.(IX.28.) határozata**

#### **A CTP Management Kft. TRSZ módosítási javaslatáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

1. Úgy dönt, hogy nem fogadja el az Önkormányzat és a CTP Management Hungary Kft. között 2022. október 20. napján létrejött Településrendezési Szerződés (a továbbiakban: TRSZ) módosítására vonatkozó javaslatot, miszerint a TRSZ V.4. pontjában foglalt útépitési kötelezettség alól a CTP Management Hungary Kft. mentesül, amennyiben az Iharos-völgyi csapadékvíz elvezetéshez igényelt hozzájárulást megfizeti.
2. Felhatalmazza polgármestert a CTP Management Hungary Kft.-vel való tárgyalások további folytatására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

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

### **Biatorbágy Város Önkormányzata**

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

Törzskönyvi azonosítószám: 730084

Adószám: 15730088-2-13

Képviseli: Tarjáni István János polgármester,

továbbiakban, mint **Önkormányzat**,

valamint a

### **CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság**

cégjegyzékszám: 13-09-186380

adószám: 25720774-2-44

székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.

KSH száma: 25720774-7112-113-13

Bankszámlaszáma: 12001008-01564549-00100007

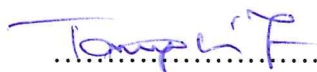
Képviseli: Dr. Gondi Ferenc, meghatalmazott

továbbiakban, mint **Beruházó**.

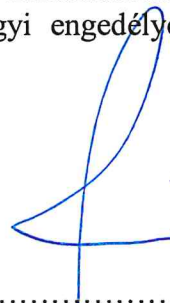
A jelen Szerződésben Önkormányzat és Beruházó együttesen, mint **Felek** értendők.

## I. ELŐZMÉNYEK

1. Beruházó Biatorbágy város közigazgatási területén zöldmezős magasépítési beruházás megvalósítását tervezi, a Biatorbágy, 9251 hrsz-ú, összesen 180.854 m<sup>2</sup> területű, legelő, kivett saját használatú út megnevezésű, belterületi ingatlan területén (a továbbiakban: **Szabályozási Terület**).
2. Beruházó a Szabályozási Területen három üzemcsarnok megvalósítását tervezi, amelyhez az érintett ingatlant érintő jelenleg hatályos szabályozás, a Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**) részleges módosítása szükséges.
3. Beruházó ismertette Önkormányzattal az általa kidolgozott, a terület gazdasági célú fejlesztésére vonatkozó elképzelést. Beruházó a mindenkor hatályos HÉSZ szerinti előírásoknak megfelelő ingatlanfejlesztést kíván végezni, amely kiterjed a Szabályozási Terület beépítésére, azon mintegy 174.581m<sup>2</sup>alapterületen logisztikai és kereskedelmi célú csarnoképületek megépítésére, és az ehhez szükséges infrastruktúra, közlekedési kapcsolatok kialakítására, a mindenkor érvényes építésügyi engedélyek alapján és feltételei szerint.



.....  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
mint **Önkormányzat**



.....  
CTP Management Hungary Kft.  
mint **Beruházó**

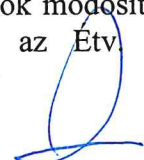
## II. A SZERZŐDÉS CÉLJA, TÁRGYA

1. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződéssel elérni kívánt céljuk
  - a. a Szabályozási Területen található ingatlan 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 általa a 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 szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

## III. 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 Szerződés alapját képező Telepítési Tanulmánytervet 54/2022. (II.24.) sz. önkormányzati határozatával településfejlesztési döntésként elfogadta.
3. Felek rögzítik, hogy a településrendezési eszközök előkészítés alatt álló módosításának programjába Önkormányzat Képviselő-testülete 54/2022. (II.24.) sz. önkormányzati határozata alapján a Telepítési Tanulmányterv szerinti módosítási igények és javaslatok beillesztésre kerülnek.
4. Az Önkormányzat a Tervezett HÉSZ megalkotására irányuló **eljárás megindításáról szóló döntését a TRSZ tervezetének jóváhagyásával egyidejűleg meghozza**. Az indító döntésben Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Szerződésnek megfelelően Szabályozási Területre vonatkozóan lefolytatja a jogszabályok szerint szükséges településrendezési eljárást.
5. Önkormányzat vállalja, hogy a Szabályozási Terület helyi kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról és a 3. pontban leírt módosítási eljárástól eltérő, önálló HÉSZ módosításra irányuló eljárás megindításáról egyidejűleg hoz döntést.
6. **Az 5. pontban foglalt önálló módosítási eljárásra vonatkozóan** Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési eszközök módosítását szakmailag megalapozó tervdokumentáció elkészítésének érdekében az Étv. 16. § szerinti

  
.....  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
mint **Önkormányzat**

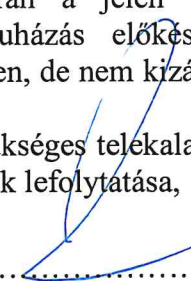
  
.....  
CTP Management Hungary Kft.  
mint **Beruházó**

- településtervezési jogosultságú munkatárssal rendelkező tervező céget (továbbiakban: **Tervező**) veszi igénybe.
7. 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.
  8. 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 és a jelen Szerződésben foglalt ekkorra aktuálissá vált Beruházói vállalások szerződésszerű teljesítése esetén – a soron következő bizottsági és képviselő-testületi ülésekre előterjeszti. Önkormányzat felelőssége kizárólag a Tervezett HÉSZ-ről való döntés előkészítésére terjed ki. Felek rögzítik, hogy a településrendezési eszközök jelen Szerződés szerinti bármely eljárásban történő módosítása **végső előterjesztési határideje** 2023. december 31. napja.
  9. 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 TRSZ hatályba lépése mint feltétel beállta esetére hatályosulnak, azaz a kötelezettségvállalások teljesítése alól a 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 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 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 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 – a beruházás előkészítése és megvalósítása kapcsán -felmerülő költség, kiadás, díj, különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak tekintetében:
  - a. a beruházással érintett ingatlanok megvásárlása, a szükséges telekalakítások, a belterületbe vonási és művelési ág változtatási eljárások lefolytatása,

  
.....  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
mint **Önkormányzat**

  
.....  
CTP Management Hungary Kft.  
mint **Beruházó**

- b. az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárás, előzetes régészeti, lőszermentesítési, 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 vállalja, hogy a Huber utca jelenleg meglévő burkolt szakaszától kezdődően, a Telepítési Tanulmánytervben bemutatott nyomvonalon, cca. 900 fm hosszan, a Szabályozási Terület és az azon túl elhelyezkedő **Katalin-hegy zártkertek megközelítését biztosító, annak megfelelő terherbírású új utat épít**. Beruházó az utat kétszer egysávos útként, a szükséges padkák, járdák, szikkasztók és egyéb műtárgyak kialakításával, a **kiszolgáló** utakra vonatkozó előírások szerint, a közútkezelővel egyeztetett módon, útépitési és vízjogi létesítési tervek, valamint az illetékes hatóságok engedélye alapján építi meg, gondoskodva a vízjogi létesítési tervek alapján a csapadékvíz elvezetéséről. A Tervezett HÉSZ szerinti út területek előző pontok szerinti megszerzése, az ingatlanok és az elkészült út és műtárgyainak önkormányzati tulajdonba adása, a szükséges tervezések, egyeztetések és engedélyeztetések lefolytatása, valamint az út komplett megépítése Beruházó saját költségén és beruházásában valósul meg. Beruházó a jelen pont szerinti útépitési kötelezettségét, és annak Önkormányzat részére történő átadását a Szabályozási Területen megépülő **legelső épület használatba vételéig köteles teljesíteni**.
5. Beruházó saját felajánlása alapján vállalja, hogy **150.000.000,-Ft, azaz Százötvenmillió forint** összegű településfejlesztési hozzájárulást fizet Önkormányzat számára, amely Önkormányzat feladatai ellátásához kapcsolódó fejlesztések, beruházások megvalósítására, a helyi közfeladatok ellátása körében adódó településfejlesztési kötelezettségek, Önkormányzatot terhelő beruházások fedezeteként szolgál, a felhasználási célok meghatározása nélkül. Beruházó a településfejlesztési hozzájárulás teljes összegét Képviselő- testület által elfogadott HÉSZ hatályba lépéséig az Önkormányzat 50420403-10000939 számú bankszámlájára átutalja. Önkormányzat a településfejlesztési hozzájárulást a megadott számláján elkülönítetten kezeli és tartja nyilván. A jelen pont szerinti hozzájárulást Önkormányzat **a teljesítését követően a településfejlesztési, településrendezési céljai keretében szabadon felhasználhatja**, ezen időpontban a fejlesztési hozzájárulás összege véglegesen és visszavonhatatlanul az Önkormányzat tulajdonába kerül.
6. Beruházó saját felajánlása alapján vállalja továbbá, hogy **10.000.000 Ft, azaz Tízmillió forint** összegű **tervezési** hozzájárulást fizet Önkormányzat számára, amely Önkormányzat településrendezési eszközei módosításának megvalósítására szolgál, a felhasználási célok meghatározása nélkül. Beruházó a tervezési hozzájárulás teljes összegét a jelen szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül Önkormányzat 50420403-10000939 számú bankszámlájára átutalja. Önkormányzat a tervezési hozzájárulást Önkormányzata **az összeg átutalását követően szabadon felhasználhatja**, az átutalás időpontjában a fejlesztési hozzájárulás összege véglegesen és visszavonhatatlanul az Önkormányzat tulajdonába kerül.

Biatorbágy Város Önkormányzata  
mint **Önkormányzat**

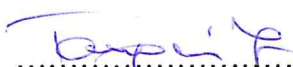
CTP Management Hungary Kft.  
mint **Beruházó**

## VI. A szerződés hatályba lépése, megszűnése, megszüntetése

1. A jelen szerződés Felek kölcsönös aláírásával érvényesen létrejön és hatályba lép.
2. Önkormányzat jogosult jelen Szerződéstől elállni a Beruházóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatban, amennyiben Beruházó az V. pontban foglaltak szerint a Szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül a tervezési díj összegét nem teljesíti, vagy a településfejlesztési hozzájárulás meghatározott összegét a HÉSZ hatályba lépéséig nem teljesíti.
3. Beruházó jogosult jelen Szerződéstől elállni az Önkormányzathoz címzett egyoldalú jognyilatkozatban, amennyiben Beruházó nem kerül a Szabályozási Terület ingatlanának tulajdonába, legkésőbb a módosított HÉSZ hatálybalépéséig.
4. Önkormányzat elállási és felmondási joga gyakorlásával egyidejűleg, vagy amennyiben Beruházó a tulajdonszerzését megelőzően mondja fel a jelen szerződést, [Önkormányzat] - a lehetőségekhez mérten - jogosult az eredeti, szerződéskötést megelőzően fennálló ingatlan-nyilvántartásiállapot helyreállítására, az ehhez szükséges eljárásokat kezdeményezheti az illetékes kormányhivatalnál. Beruházó kijelenti, hogy erre az esetre kártérítési és kártalanítási igényt Önkormányzattal szemben nem támasztanak. Felek rögzítik, hogy a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén egymással szemben követelést nem támasztanak, a már teljesített településfejlesztési és tervezési hozzájárulások nem járnak vissza. Beruházó kijelenti, hogy a végleges más célú hasznosítás tekintetében vállalt fejlesztési cél megghiúsulása, 4 éven belüli megvalósításának elmaradása miatti jogkövetkezményekért Önkormányzat irányában felelősséggel tartoznak.
5. Önkormányzat jogosult a jelen Szerződést a még nem teljesült részben azonnali hatállyal felmondani a Beruházóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatban, amennyiben a Tervezett HÉSZ 2023. december 31.-éig az Önkormányzat önhibáján kívüli okból nem kerülhet az Önkormányzat Képviselő-testülete számára előterjesztésre.
6. Beruházó jogosult a jelen Szerződést a még nem teljesült részben azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Tervezett HÉSZ - a Beruházó önhibáján kívüli okból - 2023. december 31.-éig nem kerül az Önkormányzat Képviselő-testülete számára előterjesztésre.

## VII. Vegyes és záró rendelkezések

1. Beruházó a jelen szerződés aláírásával, a tulajdonjog megszerzése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Szabályozási Terület ingatlanaira, a jelenlegi Biatorbágy, 9251 hrsz-ú, illetőleg az ebből esetlegesen kialakuló bármely további ingatlanra vonatkozóan minden további megkérdezése nélkül a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdonjog megszerzését követő 15 napon belül igazolja.
2. 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.

  
.....  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
mint **Önkormányzat**

  
.....  
CTP Management Hungary Kft.  
mint **Beruházó**



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 lehetőségekhez mérten - a szükséges határidőben az eljárásokat megindítja, illetőleg lefolytatja, az Önkormányzat tájékoztatja a Beruházót, hogy víz és szennyvízelvezetés közművek tekintetében a település közszolgáltató kapacitással nem rendelkezik. Az Önkormányzat a jövőben közreműködik a Beruházóval a terület közművel történő ellátása érdekében
5. 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. Jelen Szerződés kizárólag írásban, kizárólag erre a célra készített okirat útján történő módosítása bír hatállyal. Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat a NISZ Zrt. Céghelyi szolgáltatásán keresztül teszik meg. 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:


Beruházó részéről:

Cím: CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság, 2051 Biatorbágy, Verebely László utca 2.

Telefonszám: +36 30 582 7864

Kapcsolattartó neve: dr. Gondi Ferenc

E-mail címe: ferenc.gondi@ctp.eu

  
.....  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
mint **Önkormányzat**

  
.....  
CTP Management Hungary Kft.  
mint **Beruházó**

Önkormányzat részéről:

Cím: Biatorbágy Város Önkormányzata, 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Telefonszám: +36 30 697 4114

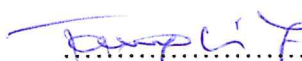
Kapcsolattartó neve: Tarjáni István

E-mail címe: polgarmester@biatorbagy.hu

7. Önkormányzat kijelenti, hogy Képviselő-testülete 240/2022. (IX. 01.) számú önkormányzati határozatával jóváhagyta a jelen Szerződés megkötését.
8. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kölcsönösen kizárják a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadás jogát.
9. 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 nyilatkozatok a jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képezik.
10. Felek megbízzák Dr. Kálmán Levente ügyvédet (Szabó Kelemen és Társai Andersen Ügyvédi Iroda székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 58/A., KASZ: 36062499) a jelen 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.
11. 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.
12. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései irányadók.

A jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. sz. melléklet: átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatok

  
.....  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
mint **Önkormányzat**

  
.....  
CTP Management Hungary Kft.  
mint **Beruházó**

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS  
BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA – CTP MANAGEMENT HUNGARY KFT.


---

Felek a jelen Szerződést, amely 8 (nyolc) oldalból áll, átolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

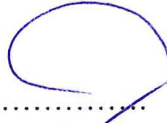
Biatorbágy, 2022. október hó 20. nap.

Biatorbágy, 2022. október hó 20. nap.

  
.....  
Tarjáni István János  
polgármester  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
mint **Önkormányzat**

  
.....  
Dr. Gondi Ferenc  
meghatalmazott  
CTP Management Hungary Kft.  
mint **Beruházó**

Pénzügyileg ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2022. október hó 20. napján:

  
.....  
Czuczor Orsolya  
pénzügyi osztályvezető

A szerződést ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2022. október hó 20. napján:

**SZABÓ, KELEMEN ÉS TÁRSAI**  
**ANDERSEN ÜGYVÉDI IRODA**  
**DR. KÁLMÁN LEVENTE,**  
ügyvéd  
KASZ: 36062499  
1016 Budapest, Mészáros u. 58/A  
Tel.: 288-8217 Fax: 288-8299  
E-mail: [levente.kalman@hu.AndersenLegal.com](mailto:levente.kalman@hu.AndersenLegal.com)  
.....

dr. Kálmán Levente ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36062499

## ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

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

Alulírott **dr. Gondi Ferenc**, mint a **CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.; cégjegyzékszám: 13-09-186380; adószám: 25720774-2-44) meghatalmazott 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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ában leírtak szerinti átlátható szervezetnek minősül.

A nemzeti vagyronról 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:

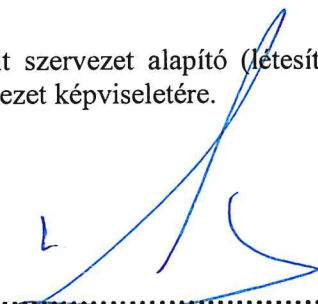
- tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
- az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési 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 Biatorbágy 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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek. Tudomásul veszem, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződést Biatorbágy 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 Biatorbágy Város Önkormányzatát.

Kijelentem, hogy az általam képviselt szervezet alapító (létesítő) okirata, vagy ezt igazoló egyéb okirata alapján jogosult vagyok a szervezet képviselőjére.

Biatorbágy, 2022. október 20.

  
.....  
dr. Gondi Ferenc  
meghatalmazott  
CTP Management Hungary Kft.



## SIGNATURES TO BE NOTARIALLY CERTIFIED

## POWER OF ATTORNEY

## MEGHATALMAZÁS

**CTP Management Hungary Limited Liability Partnership** a private limited liability company incorporated under the laws of Hungary, with its registered office at H-2051 Biatorbágy, Verebely László street 2, company reg. no. Cg. 13-09-186380, tax ID: 25720774-2-13 statistical ID: 25720774-7112-113-13 (the **Principal**), represented by its managing director, **Remon Leonard Vos** having a sole right of signature hereby appoints and authorizes

A **CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság** Magyarország joga alatt bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, melynek székhelye 2051 Biatorbágy, Verebely László utca 2., cégjegyzékszám: Cg. 13-09-186380, adószáma: 25720774-2-13, statisztikai számjele: 25720774-7112-113-13 (a **Meghatalmazó**), képviselőjében eljár az önálló cégjegyzési joggal rendelkező **Remon Leonard Vos** ügyvezető, ezennel meghatalmazást ad

## DÁVID PATRIK HUSZLICSKA

## HUSZLICSKA DÁVID PATRIK

Name of birth: Dávid Patrik Huszlicska  
Address: 2040 Budaörs, Lejtő utca 8.  
Mother's maiden name: Etelka Somogyi  
Date and place of birth: Budapest, 17 October 1984  
Personal identification no.: 1-841017-0314  
Nationality: Hungarian citizen

Születési neve: Huszlicska Dávid Patrik  
Lakcím: 2040 Budaörs, Lejtő u. 8.  
Anyja leánykori neve: Somogyi Etelka  
Születési helye és ideje: Budapest, 1984. október 17.  
Személyi azonosítója: 1-841017-0314  
Állampolgársága: magyar állampolgár

and

és

## DR. FERENC GONDI

## DR. GONDI FERENC

Name of birth: Ferenc Gondi  
Address: H-1126 Budapest, Beethoven utca 7a  
Mother's maiden name: Zsuzsanna Gresák  
Date and place of birth: Budapest, 07 April 1983  
Personal identification no.: 1-830407-4893  
Nationality: Hungarian citizen

Születési neve: Gondi Ferenc  
Lakcím: 1126 Budapest, Beethoven utca 7a  
Anyja leánykori neve: Gresák Zsuzsanna  
Születési helye és ideje: Budapest, 1983. április 7.  
Személyi azonosítója: 1-830407-4893  
Állampolgársága: magyar állampolgár

(any of them hereinafter as **Proxy**)(továbbiakban bármelyikük mint: **Meghatalmazott**)

any of them to represent the Principal, with independent right of representation and signature on the basis of Sections 6:11 and 6:15 of the Hungarian Civil Code (Act V of 2013) in entering into the following agreements *relating to the purchase of the property registered under lot no. Biatorbágy inner zone 9251 and any future plots to be registered based on a land conversion on its territory* and in the related procedures with full power and to sign the below documents as proxy in the name and on behalf of Principal:

részére, hogy Meghatalmazót bármelyikük a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 6:11. § és 6:15. § alapján, önálló képviselői és aláírási joggal a **Biatorbágy belterület 9251 hrsz. ingatlan, illetőleg a területén telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanok tárgyában** megkötendő szerződések aláírása során, valamint a kapcsolódó eljárásokban teljes jogkörrel képviselje, ennek érdekében különösen, de nem kizárólagosan az alábbi okiratokat a Meghatalmazó helyett és nevében aláírja:

**sale and purchase and/or call option agreement;****adásvételi- és/vagy vételi jogot alapító szerződés;****(attorney's) escrow and any collateral (e.g. mortgage) agreements relating to the sale and purchase agreement;****az adásvételi szerződéshez kapcsolódó (üggyévi) letéti és bármely biztosítéki (pl. jelzálog) szerződés;**

<i>any preliminary agreement, indicative and firm offer relating the above transaction;</i>	<i>a fenti tranzakcióra vonatkozó bármely előszerződés, indikatív és kötelező érvényű ajánlatok;</i>
<i>agreements relating to the establishment of any kind of easement rights including the signing of the relating site map survey;</i>	<i>az ingatlanok javára vagy terhére megalapítandó bármely szolgalmi jogra vonatkozó megállapodás, ideértve a kapcsolódó vázrajzok aláírását is;</i>
<i>application for public utility declarations and the execution of agreements with the service providers;</i>	<i>közműnyilatkozatok beszerzése és a közműszolgáltatókkal kötendő szerződések aláírása;</i>
<i>any agreement relating the development of the land (including but not exclusively land survey, preparation of archeological project plan, order of archeological exploration, designing, ordering environmental impact assessment, land conversion, settlement development) and any application and declaration to be submitted to any authorities competent to this respect;</i>	<i>a terület fejlesztésére vonatkozó bármely megállapodás (különösen, de nem kizárólag földmérésre, régészeti projektterv készítésére, régészeti feltárás megrendelésére, tervezésre, környezeti hatásvizsgálat megrendelésére, telekalakításra, településrendezésre) és az ennek során eljáró hatóságokhoz benyújtandó bármely kérelem és nyilatkozat;</i>
<i>any assignment or transfer document relating to the transfer of the above agreements or any rights and obligations arising therefrom;</i>	<i>a fenti megállapodások átruházására vagy az azokból származó jogokra és kötelezettségekre vonatkozó bármely átruházó vagy engedményezési okirat;</i>
<i>any declarations, documents and applications becoming necessary to the acquisition of any of the above properties in any procedures, especially but not limited to the following:</i>	<i>bármely, a fenti ingatlanok megszerzése és az ennek során és érdekében felmerülő bármely nyilatkozat, okirat és kérelem bármely eljárásban, különösen, de nem kizárólagosan:</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- signing the B400 datasheet and declaration;</li> <li>- engagement and appointment of a legal representative;</li> <li>- handover documents;</li> <li>- declarations on payments;</li> <li>- instructions of escrow agents;</li> <li>- take over of permissions and ongoing procedures;</li> <li>- entering into relating agreements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B400 adatlap és nyilatkozat aláírása;</li> <li>- jogi képviselő megbízása és meghatalmazása;</li> <li>- birtokátruházáshoz kapcsolódó okiratok;</li> <li>- fizetésekhez kapcsolódó nyilatkozatok;</li> <li>- letéteményesi utasítások;</li> <li>- engedélyek és folyamatban lévő eljárások átvétele;</li> <li>- kapcsolódó megállapodásokba történő belépés.</li> </ul>
<i>signing a sale and purchase agreement and related deeds for the (re)sale of the properties to any member of the CTP Group;</i>	<i>az Ingatlanok (tovább)értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés és kapcsolódó okiratok aláírása a CTP Csoporthoz tartozó bármely társasággal;</i>
<i>engagement of agent's and experts, orders;</i>	<i>ügynöki és szakértői megbízások, megrendelések;</i>
<i>any amendments and supplements to the above agreements and declarations and termination of any agreements signed in the same scope and the related collateral- and other agreements;</i>	<i>a fenti szerződések és nyilatkozatok bármely módosítása és kiegészítése és bármely azonos tárgyban kötött szerződés megszüntetése és az ezekhez kapcsolódó bármely biztosítéki- és egyéb szerződések;</i>

zódés,  
ítandó  
odás,

*representation of the Principal in any permission or other procedure related to the development to be carried out over the territory of the properties (for which the Proxies as employees of the Principal are authorized in any kind of procedure);*

*az ingatlanok területén elvégzendő bármely fejlesztési tevékenységhez kapcsolódó engedélyezési és egyéb eljárásokban a Meghatalmazó képviselőjének ellátása (amelyre a Meghatalmazó alkalmazottjaiként a Meghatalmazottak bármely eljárásban jogosultak);*

a;  
odás  
szeti  
tárás  
gálat  
sre)  
indó

in addition, to make and take all declarations and actions in the name and on behalf of Principal necessary for the preparation, execution and the performance of the above detailed documents and the rights and obligations arising therefrom.

továbbá minden, a fenti dokumentumok előkészítéséhez, aláírásához és az azokból származó jogok gyakorlásához és kötelezettségek teljesítéséhez szükséges nyilatkozatot és cselekményt a Meghatalmazó helyett és nevében megtegyen.

kból  
ozó

The Proxy is obliged to report all actions completed by virtue of this power of attorney to the management of the Principal in a timely manner with copy of the respective documentation where appropriated.

A Meghatalmazott köteles a jelen meghatalmazás alapján tett minden intézkedéséről a Meghatalmazó ügyvezetését késedelem nélkül tájékoztatni, a vonatkozó dokumentáció egyidejű megküldésével.

nek  
irat  
em

This power of attorney is granted and effective for a fixed term, until **31 December 2022** but may be revoked at any time before this date.

A jelen meghatalmazás határozott időre szól, és **2022. december 31.** napjáig hatályos, de ezt megelőzően is bármikor visszavonható.

The Proxy is not authorized to delegate, in full or in part, the authorizations set out in this power of attorney, to third parties which does not prevent the Proxy in the assignment of a legal representative.

A Meghatalmazott a jelen meghatalmazásban foglalt felhatalmazását (az ügyvédi meghatalmazás kivételével) sem részben, sem egészben nem jogosult harmadik személyre átruházni.

In the event of any discrepancies or doubts as to the interpretation relating to this power of attorney, the Hungarian version of this power of attorney shall prevail.

A jelen meghatalmazás értelmezése körében felmerülő bármely eltérés vagy kétség esetén a meghatalmazás magyar nyelvű szövege tekintendő irányadónak.

This power of attorney shall be governed by the laws of Hungary.

A jelen meghatalmazásra a magyar jog rendelkezései irányadók.

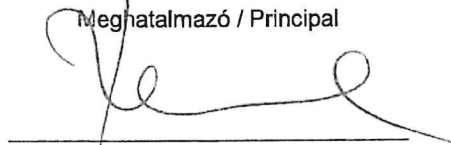
Prague, 03 January 2022

Prága, 2022. január 3.

ó  
a

**CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság**

Meghatalmazó / Principal



**Remon Leonard Vos**

Managing Director / Ügyvezető

Drafted, and countersigned in accordance with Section 44 paragraph 5 of the Act 78 of 2017 on the Attorneys' Practice in Budapest, as of 07. Jan. 2022:

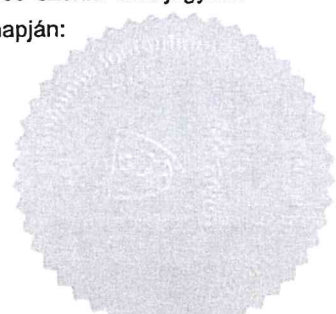
Szerkesztettem, és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. § (5) bekezdése szerint ellenjegyzem Budapesten, 2022. január 7. napján:

SZABÓ, KELEMEN ÉS TÁRSAI  
ANDERSEN ÜGYVÉDI IRODA  
DR. KÁLMÁN LEVENTE  
ügyvéd

2042-36162499

1024 Budapest, Lövőház u. 39.  
Tel: 288-8200 Fax: 288-8299

E-mail: levente.kalman@hu.AndersenLegal.com





Pořadové číslo: 16A5645

Ověřuji, že pan **Remon Leonard Vos**, narozen 14. září 1970, bydliště Český Šternberk 171, jehož totožnost byla prokázána platným úředním průkazem, uznal přede mnou podpis na této listině za vlastní.

V Praze dne 03-01-2022

Mgr. Petr Diviš  
notářský kandidát, pověřený notářem

