



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Ferme Kft.-vel kötendő településrendezési szerződésről döntés**

MELLÉKLETEI:

- településrendezési szerződés
- tanulmányterv

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Ferme Kft., Szervezési Osztály, Főépítész

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

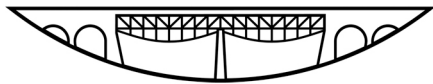
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Major Mónika jogi és szervezési referens

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka jegyző

Biatorbágy, 2021. március 4.



BIATORBÁGY



Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/213

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Ferme Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről

Ferme Kft. vagyis a mellékelt településrendezési szerződésben Fejlesztő tulajdonában áll a Bátorbágy 7738 hrsz-ú ingatlan, mely természetben 2051 Bátorbágy, Tormásrét út 4. szám alatt található. Az ingatlan tényleges használója a Fejlesztő, aki területen raktározással, irodaüzemeltetéssel foglalkozó létesítményeket kíván építeni.

Ennek érdekében az Önkormányzatnak átadta „telepítési tanulmánytervét”.

Településfejlesztési célok megvalósítására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. A 10/2021 (I.27.) Polgármesteri határozatban döntés született a tanulmányterv befogadásáról, és a településrendezési szerződés előkészítéséről.

A fejlesztés (bővítés) során szükséges a 7738 hrsz. ingatlanra vonatkozó - Bátorbágy Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) szerinti építési övezet - hatályos beépítési paraméterei egy részének módosítása. A HÉSz módosítás során a beépítés intenzitása a jelenleg hatályos maximum 30%-ról 34%-ra módosul.

Az Önkormányzat helyi építési szabályzata alapján az Önkormányzat településrendezésének célját képezi az érintett ingatlanon tervezett fejlesztés (Gksz-3 övezeti besorolással).

A településrendezési szerződés 2.3.1. pontja értelmében az Önkormányzat a szerződés aláírását követő 30. napig írásbeli ajánlatot kér be a szerződés céljának megvalósításához szükséges, Szabályozási Terv elkészítésére.

A beérkezett ajánlatok, és egyeztetések után, a szerződés 2.3.2. pontja alapján az Önkormányzat 30 napon belül írásbeli szerződést köt a Szabályozási Terv kivitelezőjével a Szabályozási Terv elkészítésére. A Szabályozási Terv elkészítésének költségei a Fejlesztőt terhelik a szerződésben meghatározott 200.000,- Ft összegig.

Az elkészült Szabályozási Tervről az Önkormányzatnak legkésőbb 2021. december 15-éig döntenie kell.

A Fejlesztő az Önkormányzatot terhelő rövid és hosszú távú kötelezettségvállalásokat, járulékos önkormányzati beruházásokat és ezek költségeit egyszeri és egyösszegű, 1.500.000 Ft településrendezési hozzájárulás megfizetésével ellentételezi. Amely összeget

a szerződés 2.10.8. pontjában meghatározottan, a szerződés önkormányzati jóváhagyását követő 3. napig kell átutálnia az Önkormányzat részére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület tagjait álláspontjuk kialakítására.

Biatorbágy, 2021. március 2.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Polgármesterének
../2021. (.....) határozata

Ferme Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről döntés

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre tekintettel a képviselő- testület feladat és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Elfogadom a Ferme Kft-vel kötendő településrendezési szerződésben foglaltakat.
2. A szerződés aláírásáról gondoskodom és felhatalmazom a jegyzőt az ellenjegyzésre.

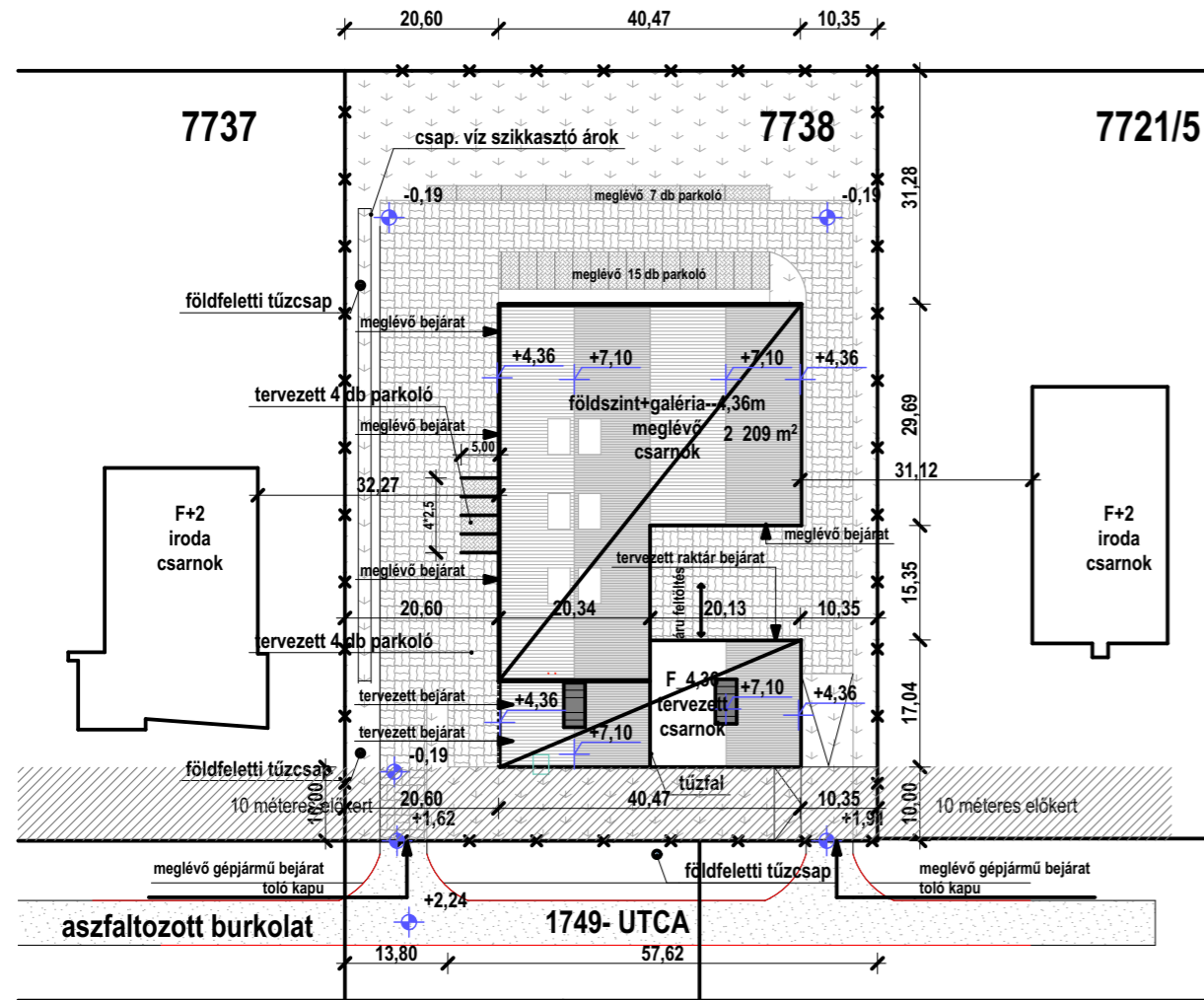
Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: folyamatos

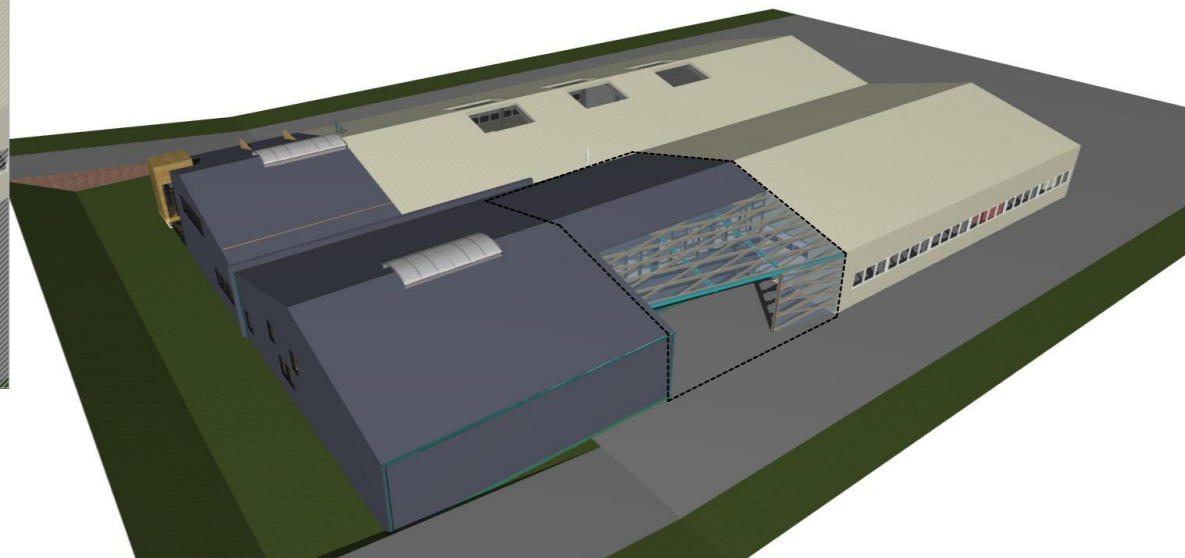
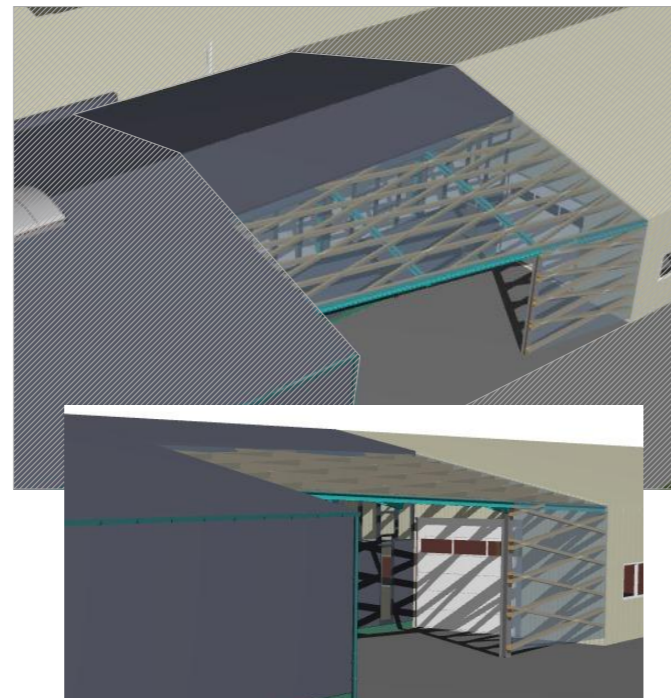
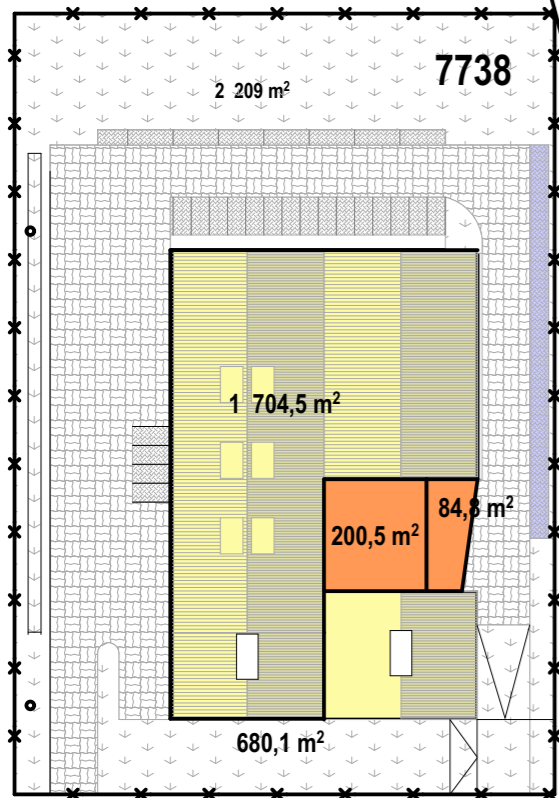
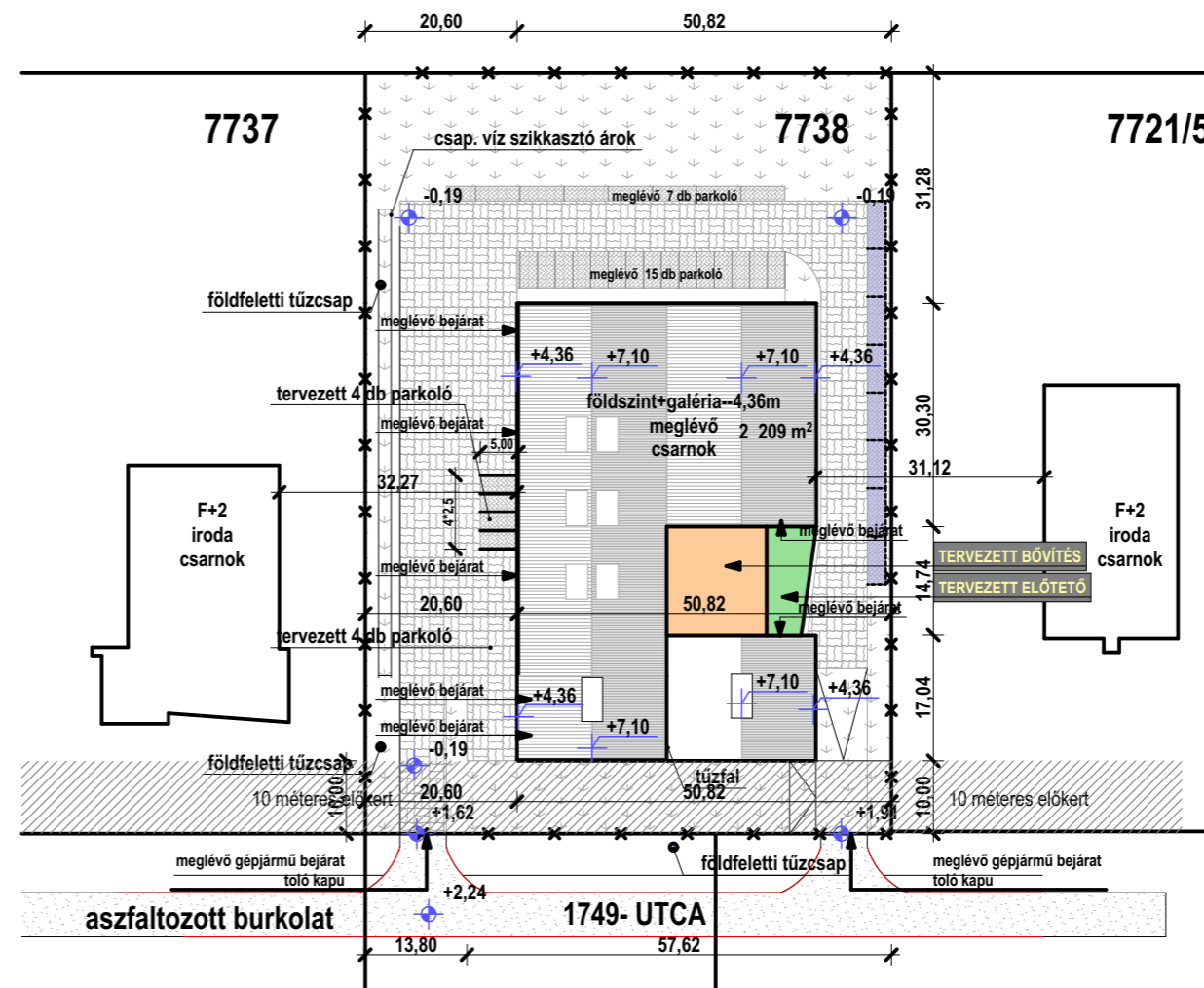
A végrehajtásért felel: Főépítész

Tarjáni István
polgármester

MEGLÉVŐ



TERVEZETT



PROJEKT

Engedélyezési terv

Csarnoképület bővítése

helyszín: 2051 Biatorbágy (Vendel park),
Tormásrét út 4.
hrsz.: 7738

MEGBÍZÓ

Ferme Kft.
Biatorbágy (Vendel park)
Tormásrét út 4.

TERVEZŐ

DKD Kft 2510 Dorog, Hariton Miksa utca 1.
Tel.: +36/30-530-8416
E-mail: dkd.kft@gmail.com
Adatszám: 12452947-3-11
Bsz.: 10918001-0000094-57150007



építéstervező: **Dankó Kristóf**
építésszámőrök
okl. építésszámőrök
É-11-0307
tel.: 06/30-530-8416

térstervező:

TERVLAP

tervlap név:
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
m. 1:1000, 1:342,368,
1:201,939, 1:242,720

tervrajz név:

vázlatterv.pln

munkaszám:

#Tsz

03

nyomtatva: 2020. október 27., kedd

CSARNOK BŐVÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Építés helye: 2051 Biatorbág (Vendel park), Tormásrét út 4._hrsz.: 7738

Építető: Ferme Kft._ 2051 Biatorbág (Vendel park), Tormásrét út 4.

Felelős építészervező: DKD Kft. Dankó Kristóf-06/30-530-8416
2510 Dorog, Hantken Miksa utca 1.
építészmérnök, okleveles építészmérnök__É-11-0307
dkristof@freemail.hu



Kelt: Dorog Város, 2020. év, október hónap 28. napja

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

A terület Biatorbágy ipari területén található az úgynevezett Vendel Parkban. A helyszínen többszintes csarnoképületek találhatóak. A terület vízszintes, eltérő szintű tagolású ipari és közterületekből áll. A közterület közel 3 méterrel magasabban található. A közterület kiépített úthálózat és közműhálózat található.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben

A telken egy csarnoképület található. Az épület 2 db nyeregtetős tömegeből áll. A nyeregtetős tömegek egy üres beépítetlen területet fognak közre.

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

Külön mellékletben.

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tulajdonos szeretné beépíteni a nyeregtetős tömegek közrefogott üres területét, hasonló tömeggel, de kortárs megfogalmazással. Az épület eredeti funkciója: faipari gépek bemutatótere, festékek raktározása, illetve az ehhez szorosan kapcsolódó szociális, illetve irodai részek.

A tervezett funkció: faipari gépek bemutatótere a földszinten, illetve az emeleten irodák kialakítása.

1.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész – nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)

Külön mellékletben.

megnevezés	Követelmény érték	Számított érték	TERVEZETT KÖVETELMÉNY ÉRTÉK
A telek területe:	10000 m ²	7370	nincsen változás
Beépítettség:	30 %	29,9 %	34,00%
Szintterület:	-	-	-
Telek aktív zöldterülete:	30%	37%	39,00% nincsen változása
Építménymagasság:	13,5 m	6,13 m	nincsen változása

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A meglévő infrastruktúra nem változik csak kis mértékben bővül.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

Jelentős változás nem lesz tapasztalható környezeti terhelésre.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

A környezeti (épített környezet) értékek erősítése a cél a meglévő foghíj beépítésével, kortárs építészeti eszközökkel, hasonló módon, mely az első bővítésnél sikeresen beépült a Biatorbágy Települéképi Arculai Kézikönyvébe, mint jó példa.

Jelen építészeti műszaki dokumentáció a 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 7. melléklet tartalmi elemei szerint készült.

IGAZOLÁSOK

3.1.

ALÁÍRÓLAP

Tárgy: Csarnoképület bővítésének telepítési tanulmányterve

Építés helye: 2051 Biatorbágy (Vendel park), Tormásrét út 4._hrsz.: 7738

Építtető: Ferme Kft._ 2051 Biatorbágy (Vendel park), Tormásrét út 4.

Felelős építésztervező:

DKD Kft. Dankó Kristóf-06/30-530-8416
2510 Dorog, Hantken Miksa utca 1.
építésmérnök, okleveles építésmérnök__É-11-0307
dkristof@freemail.hu



Kelt: Dorog Város, 2020. év, október hónap 28. napja

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Biatorbágy Város Önkormányzata

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

Képviseli: Tarjáni István polgármester

Törzsszáma: 730084

Adóigazgatási azonosító száma: 15730088-2-13

Bankszámlaszáma:10918001-00000005 -65370086, Unicredit Bank Zrt.

KSH statisztikai számjele:15730088-8411-321-13

mint Önkormányzat, a továbbiakban, mint Önkormányzat, másrészről

Ferme kft.

Cégjegyzékszám: 11-09-007042

Adószám: 11795803-2-11

Székhely: 2541 Lábatlan, Dózsa Gy út 65.

Bankszámlaszám: 10700244-27602409-51100005 (CIB bank. Zrt.)

Képviselője: Endrédi Rolland László ügyvezető, a továbbiakban, mint Fejlesztő

(a továbbiakban az Önkormányzat, a Fejlesztő együtt: Szerződő Felek) között az alúírott helyen és napon, a következő feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. A Fejlesztő tulajdonában áll a Biatorbágy, 7728 hrsz-ú, telek, beépítésre szánt terület „Gksz-3” jelű építési övezetébe tartozik. Az ingatlan fizikailag 2051 Biatorbágy, Tormásrét út 4. szám alatt található.
Kivett iroda, raktár, csarnok és udvar megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan Helyi Építési Szabályzat szerinti beépítési paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5

- 1.2. Az ingatlan tényleges használója a Fejlesztő, aki az ingatlanrészekben raktározással, irodaüzemeltetéssel foglalkozó létesítményeket kíván építeni, amire tekintettel a 2020. október 28-án kelt, „**telepítési tanulmányterv**” az Önkormányzat Főépítésze részére

átadásra került, és mely a terület beépítési paramétereinek módosítását tartalmazza, és melynek alapján módosíthatók az Önkormányzat településrendezési eszközei.

1.3. A Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosítása Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Étv. - 30/A. § szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a Fejlesztő által elkészítettet - **1.2. pontban említett- Telepítési tanulmányterv** szolgál.

1.4. A fejlesztés során a Fejlesztő a jelenleg hatályos beépíthetőség **legnagyobb mértékének 30 % -ról 34 %-ra történő növelését kívánja elérni.**

A Fejlesztő főleg raktározással foglalkozó – létesítményeket kíván megvalósítani, amelyek szükség esetén a magasabb tereket, továbbá a nagyobb mértékű beépíthetőséget is igényelnek. A cél a lehetőségek adta kereteken belül (OTÉK) a beépíthető területarány és épületmagasságnövelése, a többi paraméter változatlanul hagyása mellett lehetséges.

1.5. A Fejlesztő meghatalmazott képviselője képviseli a Fejlesztőt, aki egyben azon személy, aki annak – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. §. (1) bek. 1. pont, b.) alpont alkalmazásában - tényleges tulajdonosa a Társaság másik, közhiteles nyilvántartásban elérhető természetes személy tulajdonosa mellett.

1.6. Az Önkormányzat 26/2019. (XI. 29.) számon elfogadott *helyi építési szabályzata* alapján az Önkormányzat településrendezésének célját képezi az érintett ingatlanon tervezett fejlesztés (Gksz-3 övezeti besorolással).

1.7. A jelen szerződés 1.2. és 1.3. pontjában meghatározott céloknak a lentiekben meghatározott Tanulmánytervben foglaltaknak megfelelő megvalósítása, illetve az ott foglalt érdekek előmozdítása érdekében kötik meg a Szerződő Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a szerinti jelen településrendezési szerződést.

1.8. A Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés alapjául a Fejlesztő által elkészített, 2020. október 28-én kelt, CSARNOK BŐVÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE (a továbbiakban: Tanulmányterv) szolgál, amely jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

1.9. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat képviselő-testülete nevében eljárva a Polgármester a 10/2021. (I.27.) számú határozatával a telepítés tanulmánytervvel érintett cél megvalósításával egyetértett, és ahhoz a jelen szerződés 3. számú mellékletét képező határozatával az Önkormányzat nevében hozzájárult.

1.10. Az Ingatlan-tulajdonos képviselőjét ellátó meghatalmazott jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződésben rögzített tulajdonosi minőségük igazolására bemutatják az ingatlan hiteles tulajdoni lap másolatának eredeti, jelen szerződés aláírásának napját legkésőbb 3 nappal megelőzően kelt példányát.

.....
Endrédi Rolland
Fejlesztő

.....
Tarjáni István
Polgármester

.....
dr. Hajdu Boglárka
Jegyző

2. A SZERZŐDÉS CÉLJA, A SZERZŐDŐ FELEK ALAPVETŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

2.1. A jelen szerződés célja, hogy a jelen szerződés 1.4. pontjában foglalt településrendezési célokkal összhangban a tervezési területen található ingatlan Tanulmánytervnek megfelelő szabályozása megtörténjen. Az ezzel kapcsolatos településrendezési eszközök megvalósítása a Szerződő Felek aktív közreműködésével, továbbá a Fejlesztő kifejezett anyagi kötelezettségvállalásával valósuljanak meg.

2.2. A jelen szerződés céljának megvalósítása során a Szerződő Felek kötelesek a hatályban lévő jogszabályok, szakmai előírások, szabványok előírásai szerint eljárni. Az Önkormányzat kizárja felelősségét azokért a károkért, amelyek abból származnak, hogy a Fejlesztő, illetve az érdekében eljáró harmadik személyek a fenti előírásokat nem tartják be teljes körűen, vagy azokat megszegik, akár a Tanulmányterv elkészít(tet)ése, akár jelen szerződésben foglalt célok végrehajtása során.

2.3. Amennyiben a Fejlesztő, a jogszabályokból és a jelen szerződésből eredő – így különösen a jelen szerződés 2.10. pontjában foglalt – kötelezettségeiknek, az ott rögzített, illetve a vonatkozó jogszabályokban előírt határidőben maradéktalanul eleget tesznek, az Önkormányzat kötelezettséget vállal a tekintetben, hogy a szerződés célja szerinti, saját hatáskörbe tartozó alábbi intézkedéseket megteszi:

2.3.1. Az Önkormányzat a jelen szerződést aláírását követő 30. napig írásbeli ajánlatot kér a jelen szerződés céljának megvalósításához szükséges, az Étv. szerinti és a Tanulmányterven alapuló szabályozási terv (a továbbiakban: Szabályozási Terv) elkészítésére az erre jogszabály alapján feljogosított harmadik személy(ek)től (a továbbiakban: Szabályozási Terv kivitelezője).

2.3.2. Az előző alpontban foglalt írásbeli ajánlat(ok)nak – amennyiben az ajánlattétel kapcsán további egyeztetések szükségesek, a harmadik személy utolsó írásbeli nyilatkozatának – az Önkormányzat részére történő megérkezésétől számított 30 napon belül az Önkormányzat írásbeli szerződést köt a Szabályozási Terv kivitelezőjével a Szabályozási Terv elkészítésére. A jelen alpont szerinti szerződés megkötésének előfeltétele, hogy a Fejlesztő a Szabályozási Terv elkészítésért fizetendő díj megfizetésre kerüljön az Önkormányzat számlaszámára, a szerződéses kapcsolattartó által közölt összegben. Ennek összege azonban nem lehet magasabb 200.000 Ft összegnél.

2.3.2.1. A Szabályozási Terv kivitelezőjének kiválasztása és a vele történő szerződéskötés, illetve a szerződés teljesítése során az Önkormányzat a szakmai szempontok elsődlegességével, a költségkímélés kívánalmára tekintettel és a Fejlesztő méltányos érdekeire figyelemmel köteles eljárni. Döntést hozni a 2.3.2. pontban meghatározott költségkeret összegére tekintettel lehet. A Fejlesztő a Szabályozási Terv kivitelezőjéről történt önkormányzati döntést nem vitathatja azzal, hogy az Önkormányzat a Fejlesztő által javasolt tervező figyelmen kívül hagyását köteles írásban megindokolni és nem jogosult olyan tervezővel szerződést kötni, akivel szemben a Fejlesztő tiltakozik. A Fejlesztő az említett döntést megelőzően keletkezett dokumentációba – amennyiben azt jogszabály nem tiltja – az 5.2. pont szerinti személy útján betekinthes.

.....
Endrédi Rolland
Fejlesztő

.....
Tarjáni István
Polgármester

.....
dr. Hajdu Boglárka
Jegyző

2.3.3. A Szabályozási Tervnek – a Szabályozási Terv kivitelezője részéről – az Önkormányzatnak történő átadásától számított 30 napon belül az Önkormányzat a Szabályozási Tervet megvizsgálja, szükség szerint azt átdolgozásra, kijavításra visszaküldi a Szabályozási Terv kivitelezőjének.

2.3.4. A szükség szerint átdolgozásra vagy kijavításra visszaadott hibátlan és hiánytalan Szabályozási Terv befogadásától számított 60 napon belül az Önkormányzat Képviselő-testülete a Szabályozási Tervet elfogadja.

2.3.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés céljának és a Tanulmánytervvel érintett fejlesztés megvalósításához (így különösen a kivitelezési munkálatok elvégzéséhez) szükséges jognyilatkozatokat a jogszabályban, illetve a jelen szerződésben foglalt jogaira és kötelezettségeire figyelemmel az indokolt határidőben megadja. Az Önkormányzat fenntartja arra vonatkozó jogát, hogy ellenérték fejében tegye meg mindazon nyilatkozatokat, amelyekkel jogról mond le (ide nem értve a fellebbezési jogról történő lemondást), vagy amelyek folytán egyoldalúan kötelezettséget vállal, úgyszintén amelyek következtében az Önkormányzat vagyonában értékcsökkenés áll(hat) be.

2.3.6. Az Önkormányzat a szabályozás során az irányadó jogszabályok figyelembevételével köteles eljárni.

2.4. A jelen szerződés 2.3. pontjában foglaltak alkalmazásában az intézkedés megtettnek minősül, ha az Önkormányzat a szükséges és indokolt lépéseket (így különösen az írásbeli dokumentum postázását, rövid úton történő kapcsolatfelvétel kezdeményezését) foganatosította. Az Önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó testületi döntések, mint intézkedések megtettnek minősülnek a testületi határozathozatal napjával.

2.5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 2.3. pontjában foglalt, az Önkormányzat kötelezettségeinek teljesítésére – akár konkrét határnapban, akár időtartamban – meghatározott határidőbe nem számít bele azon időtartam,

2.5.1. amely időtartam alatt az Önkormányzat a Fejlesztő megbízottjának mulasztása, vagy más egyéb felróható magatartása folytán a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeivel kapcsolatos feladatainak ellátásban korlátozva van;

2.5.2. amely időtartam alatt az Önkormányzat harmadik személy (így különösen: a hatósági eljárásokban résztvevő társ-, illetve szakhatóságok, hivatalos- és magánszemélyek) mulasztása, vagy más egyéb felróható magatartása folytán a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeivel kapcsolatos feladatainak ellátásban korlátozva van;

2.5.3. amely időtartam alatt az Önkormányzat rendeltetésszerű működése valamely elháríthatatlan külső okból (így különösen: az ún. vis maior esetei) nem biztosított.

2.6. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 2.3. pontjában foglalt, az Önkormányzat kötelezettségeinek teljesítésére meghatározott határidő a jelen szerződés 2.5. pontjában foglalt időtartamokkal meghosszabbodik.

.....
Endrédi Rolland
Fejlesztő

.....
Tarjáni István
Polgármester

.....
dr. Hajdu Boglárka
Jegyző

2.7. A Fejlesztő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat teljes körűen kizárja a jelen szerződés 2.3., 2.4., és 2.5. pontjaiban foglalt határidők meg nem tartásából adódó felelősségét.

2.8. A Fejlesztő a jelen szerződés 2.7. pontjában foglalt rendelkezést kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja arra való tekintettel, hogy a jelen szerződés céljának megvalósulása esetén az Ingatlanok forgalmi értékének számottevő emelkedése következik be. Ennek következtében a Fejlesztő vagyonában megvalósuló gyarapodás teljes körűen ellensúlyozza az esetleges késedelmekből, illetve a szerződés nem megfelelő teljesítéséből eredő károkat.

2.9. Az Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályokban (hatósági előírásokban), valamint a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit maradéktalanul és az előírt határidőben teljesíti, egyben tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglaltak megszegése esetén a jelen szerződés 2.3. pontjában foglalt, az Önkormányzat kötelezettségeinek teljesítésére meghatározott határidő jelen szerződés 2.5. és 2.6. pontjában foglaltak szerint meghosszabbodik.

2.10. A Szerződő Felek a Fejlesztő jelen szerződéssel kapcsolatos specifikus kötelezettségeit az alábbiakban rögzítik:

2.10.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésével, teljesítésével és a céljának megvalósításával kapcsolatos minden – így különösen hatósági, államigazgatási és bírósági – eljárással, valamint a szerződéssel kapcsolatos mindennemű tevékenységgel összefüggésben felmerülő kiadást és költséget kizárólag a Fejlesztő visel, egyben kötelesek azokat a jelen szerződésben foglaltak szerint megelőlegezni. Az Önkormányzat nem köteles a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő kiadásokat és költségeket megelőlegezni.

2.10.2. A Fejlesztő köteles különösen a jelen szerződés céljának megvalósításához szükséges építéshatósági-, földhivatali- és egyéb eljárásokat a jogszabályok által meghatározottak módon és határidőben megindítani, az eljárásokkal kapcsolatos kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tenni, az eljárásokkal, valamint a jelen szerződéssel összefüggő mindennemű tevékenységgel összefüggésben a harmadik személyeket megillető díjakat, járulékokat, illetékeket megfizetni, illetve a bármilyen jogcímen fennálló fizetési kötelezettségeiknek eleget tenni.

2.10.3. A Fejlesztő köteles a jelen szerződés céljával kapcsolatos valamennyi szükséges tevékenységet saját költségére és veszélyére megvalósítani. A Fejlesztőt terhelő főbb költségek különösen, azonban nem kizárólagosan:

- A szabályozási- és telekalakítási terv elkészíttetésének tervezői költsége annak esedékességekor.
- A hatóságok által kötelezően előírt esetleges szükséges közműfejlesztési- és az ingatlanokra történő közmű-bekötéshez szükséges költségek.
- Szabályozási Terv elfogadásához kapcsolódó szakértői, szakhatósági és eljárási díjak (ennek költsége a 2.3.2. pont szerinti költségkeretbe beleszámít).
- infrastruktúra-fejlesztések.

.....
Endrédi Rolland
Fejlesztő

.....
Tarjáni István
Polgármester

.....
dr. Hajdu Boglárka
Jegyző

2.10.5. A Fejlesztő köteles biztosítani, hogy a jelen szerződés céljával kapcsolatos valamennyi tevékenység a jogszabályoknak, hatósági előírásoknak, szakmai szabványoknak, továbbá a jelen szerződés minőségi előírásainak megfelelően valósuljanak meg.

2.10.6. A Fejlesztő köteles biztosítani, hogy a jelen szerződés céljával kapcsolatos tevékenységek ne járjanak a harmadik személyek jogainak, jogos érdekeinek sérelmével, ne valósítsanak meg birtokháborítást.

2.10.8. A Fejlesztő elfogadja, hogy az Önkormányzatot terhelő rövid és hosszú távú kötelezettségvállalásokat, járulékos önkormányzati beruházásokat és ezek költségeit előre ellentételezi, településrendezési hozzájárulás megfizetésével.

A Szerződő Felek megegyezése alapján 1.500.000 Ft, azaz másfél Forint hozzájárulást a Fejlesztőnek legkésőbb a jelen szerződés önkormányzati jóváhagyását követő 3. napig kell az Önkormányzat Unicredit Banknál vezetett, 10918001-00000005-65370086 számú számlájára történő átutalással megfizetni. A településfejlesztési hozzájárulás célja elsősorban, de nem kizárólagosan a fejlesztés eredményeképpen, közép-és hosszútávon az Önkormányzat ügykörében felmerülő zöldfelület- egyensúly fenntartási kötelezettségek teljesítése (*a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet szerinti területarányos fásítások*), valamint járulékos, településszinten felmerülő felszíni vízelvezetéssel kapcsolatos fejlesztések.

2.11. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a jelen szerződés 1.2. pontjában írt kérelemben foglalt valamennyi, továbbá a jelen szerződésben külön nem említett, azonban jelen szerződés megvalósítása során felmerülő kötelezettségeket köteles a kérelemben, illetve jogszabályban (egyéb rendelkezésben) írt határidőben, előírt határidő hiányában haladéktalanul teljesíteni.

2.12. Az Önkormányzat nem felel azért a kárért, amely abból származik, hogy az önkormányzati vagy egyéb jogszabályok változása folytán jelen szerződés célja véglegesen vagy átmenetileg meghiúsul.

2.13. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés céljával kapcsolatos minden – így különösen a jelen szerződés 2.10.1. pontjában foglalt – tevékenységgel járó összes kockázatot és kárt – a károsult személyétől függetlenül – a Fejlesztő kötelesek viselni illetve megtéríteni.

2.14. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő – az Önkormányzat eltérő írásbeli rendelkezése hiányában – a jelen szerződés alapján fennálló bármilyen jellegű fizetési kötelezettségét az Önkormányzat Unicredit Banknál vezetett 10918001-00000005-65370086 számú számlájára köteles megfizetni, az átutalással felmerülő valamennyi költséget a Fejlesztő viseli. A Fejlesztő fizetési kötelezettsége akkor minősül teljesítettnek, ha a fizetési kötelezettség alapját képező összeg az Önkormányzat számláján jóváírásra került.

2.15. A jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségek nem teljesítése esetére a késedelmes fél a késedelem időtartamára a Polgári Törvénykönyvről törvény szerinti törvényes késedelmi kamatot tartozik megfizetni a másik fél részére.

3. TANULMÁNYTERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

.....
Endrédi Rolland
Fejlesztő

.....
Tarjáni István
Polgármester

.....
dr. Hajdu Boglárka
Jegyző

3.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tanulmánytervet a Fejlesztő készítette el. A Tanulmányterv készítője az elkészítéséhez szükséges szakmai képesítéssel rendelkezik. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Tanulmányterv elkészítésében az Önkormányzat semmilyen formában sem működött közre.

3.2. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Tanulmányterv pontatlanságaiból, a jogszabályoknak, egyéb szakmai előírásoknak, szabványoknak való meg nem feleléséből a szerződés céljainak megvalósítása során keletkező valamennyi kárt – a károsult személyétől függetlenül – a Fejlesztő köteles viselni illetve megtéríteni. Az Önkormányzat kizárja a Tanulmányterv jelen alpontban megjelölt esetleges hibáiból, illetve egyéb elégtelenségéből eredő károk megtérítéséért való felelősségét.

3.3. A Fejlesztő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja az Önkormányzat részére a Tanulmányterv jelen szerződés 3.1. pontjában megjelölt elkészítőjének azon nyilatkozatát, amelyben utóbbi kifejezetten és ellenérték megfizetésére irányuló igény nélkül (ingyenesen) hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat a Tanulmánytervet idő- és célbeli, felhasználási mód- és mértékbeli korlátozás nélkül, szabadon felhasználja akár jelen szerződés teljesítéséhez kapcsolódó, akár egyéb tevékenysége körében. A jelen pontban hivatkozott nyilatkozat a jelen szerződés 3. számú melléklete.

3.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szabályozási terv tekintetében a jelen szerződés 3. részében foglalt rendelkezések megfelelően irányadók azzal, hogy az Önkormányzat – a károsult személyétől függetlenül – kizárja a felelősségét a Szabályozási terv esetleges hibáiból, illetve egyéb elégtelenségéből eredő károk megtérítéséért.

4. A SZERZŐDÉS MŰSZAKI TARTALMA

4.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés céljának megvalósításához szükséges műszaki paraméterek az alábbiak:
Biatorbágy, 7728 hrsz-ú, telek, beépítésre szánt terület „Gksz-3” jelű építési övezetében tartozó beépítési előírás módosítása a fent hivatkozott Tanulmányterv alapulvételével, az 1.4. pontban írtaknak megfelelően.

4.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő – a károsult személyétől függetlenül – teljes felelősséggel tartoznak a jelen szerződéssel összefüggésben megvalósuló tevékenységek elégtelenségeiből, hibáiból eredő károkért.

5. SZERZŐDŐ FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSE

5.1. A Szerződő Felek jelen szerződés megkötése és az abból eredő jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során egymással kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, kötelesek egymást haladéktalanul tájékoztatni a jelen szerződést érintő minden lényeges körülményről.

5.2. A Fejlesztő képviselője jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelöli azt a személyt (a továbbiakban: Kapcsolattartó), aki a jelen szerződés végrehajtásához szükséges

.....
Endrédi Rolland
Fejlesztő

.....
Tarjáni István
Polgármester

.....
dr. Hajdu Boglárka
Jegyző

kapcsolattartás megkönnyítése érdekében – a jogszabály, illetve jelen szerződés alapján az egyes Fejlesztőt érintő személyes értesítését, illetve eljárását nem kívánó esetekben – az Önkormányzat illetékes tisztségviselőivel, ügyintézőivel szemben a Fejlesztőt képviseli.

A Felek a következő személyeket jelölik ki kapcsolattartásra:

a.) az Önkormányzat részéről:

Név: dr. Hajdú Boglárka
Email címe: jegyzo@biatorbagy.hu
Telefonszáma: +36 70/795 3960

b.) a Fejlesztő részéről:

Név: Endrédi Rolland
Email címe: endredirolland@formance.hu
Telefonszáma: +36 30/947-2611

5.2.1. Az Önkormányzat egyidejűleg több kapcsolattartót is kijelölhet.

5.2.2. A Fejlesztő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzatnak, ha a Kapcsolattartó személye megváltozik. Erre kizárólag az új Kapcsolattartó jogosult, képviseleti jogkörének egyidejű írásbeli igazolása mellett. A képviseleti jogkör minden kétséget kizáró igazolásának megtörténteig az Önkormányzat jogosult mind a korábbi, mind az új Kapcsolattartónak a jelen szerződés körébe tartozó jognyilatkozatokat tenni, tájékoztatást adni.

5.2.3. A Kapcsolattartó személyében bekövetkezett változás bejelentésének elmulasztásából vagy késedelmes teljesítéséből eredő minden kárért a Fejlesztő tartoznak felelősséggel.

5.2.4. Az Önkormányzat a károsult személyétől függetlenül nem felel azért a kárért, ami abból származik, hogy a Kapcsolattartó nem a Fejlesztő érdekeinek megfelelően lép fel, vagy más egyéb felróható (csalárd) módon, tényleges képviseleti jogkör nélkül vagy azt túllépve jár el.

5.2.5. Az Önkormányzatot jelen szerződéssel összefüggésben a jogszabályok és belső intézkedések alapján képviseleti jogkörrel rendelkező tisztségviselő, illetve ügyintéző jogosult képviselni, a Fejlesztő köteles az Önkormányzat részéről eljáró személyt képviseleti joggal felruházott személynek tekinteni.

6. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

6.1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Fejlesztőt jelen szerződésből eredő jogai és kötelezettségei a személyében bekövetkező jogutódlás esetén változatlanul megilleti, illetve terheli jogutódját.

.....
Endrédi Rolland
Fejlesztő

.....
Tarjáni István
Polgármester

.....
dr. Hajdú Boglárka
Jegyző

6.1.1. A Fejlesztő a személyében bekövetkező jogutódlás esetére kötelezettséget vállal, hogy – természetes személy esetén az elhalálozás esetét kivéve – a jogutódlás bekövetkezéséig írásban és teljes körűen tájékoztatja jogutódjait jelen szerződés tartalmáról, az abból származó jogokról és kötelezettségekről.

6.1.2. Az Önkormányzat nem felel azért a kárért, amely abból származik, hogy a jogutódlás során akár a jogelőd, akár a jogutód Fejlesztő nem körültekintően, vagy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit megszegve, vagy más egyéb felróható (csalárd) módon jár el.

6.2. A Fejlesztő jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul és teljes körűen köteles írásban tájékoztatni jelen szerződés tartalmáról, az abból származó jogokról és kötelezettségekről azokat a személyeket (jogalanyokat), akiknek (amelyeknek) az Ingatlan tekintetében – akár az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, akár egyéb – olyan joga áll fenn, amely jogainak gyakorlásában és kötelezettségeinek teljesítésében korlátozza, vagy megakadályozza. Az Önkormányzat nem tartozik felelősséggel azért a kárért, amely abból ered, hogy a Fejlesztő a jelen pontban foglalt kötelezettségét nem, vagy késedelmesen teljesíti.

6.3. A Fejlesztő kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba be- és feljegyzett jogok és tények – így különösen az Ingatlanok tulajdonosra vonatkozó adatok – a tényleges jogi helyzetnek megfelelnek, nincs tudomása az Ingatlanra vonatkozó, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő igényről, továbbá olyan személyről (jogalanyról) akinek az Ingatlanokra vonatkozóan, vagy egyébként olyan joga, vagy kötelezettsége áll fenn, amely jelen szerződés céljának megvalósítását megakadályozhatja, vagy korlátozhatja. Az Önkormányzat nem tartozik felelősséggel azért a kárért, amely abból ered, hogy az Ingatlan-tulajdonosnak a jelen pontban foglalt nyilatkozata ellenére a tényleges jogi helyzet bármely okból eltér az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettektől.

6.4. A Fejlesztő is kijelenti, hogy nem áll fenn olyan körülmény, amely cselekvőképességét, illetve jelen szerződéssel kapcsolatos ügyleti képességét korlátozná, illetve kizárná. Mindketten kijelentik továbbá, hogy az általuk képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül, azaz tényleges, magánszemélyként azonosítható tulajdonosa megismerhető, vagy tulajdonosai megismerhetők.

6.5. A Fejlesztő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződésből adódó településrendezési kötelezettsége ténye a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

6.6. A Szerződő Felek a jelen szerződés értelmezése, alkalmazása és végrehajtása során felmerülő jogvitáikat lehetőség szerint békés úton kívánják rendezni. Ennek eredménytelensége esetére – az irányadó jogszabályokban foglalt hatásköri előírásokat tiszteletben tartva a helyi bíróság hatáskörébe tartozó ügyekben – alávetik magukat a Budaörsi Járásbíróság (2040 Budaörs, Koszorú u. 2.) kizárólagos illetékességének.

6.7. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsődlegesen a Ptk. és az Étv. vonatkozó rendelkezései irányadóak.

.....
Endrédi Rolland
Fejlesztő

.....
Tarjáni István
Polgármester

.....
dr. Hajdu Boglárka
Jegyző

6.8. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy nem tekintik vis maior körülménynek a COVID 19 okozta veszélyhelyzet idején felmerülő, elérő jogszabályi rendelkezéseit. Ennek megfelelően a veszélyhelyzet idején alkalmazandó, rendkívüli jogrendben alkalmazandó eltérő rendelkezések szerinti határidő, hatáskör miatti eltéréseket tudomásul veszik.

A Szerződő Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Biatorbágy, 2021. február,,”

MELLÉKLETEK

A jelen szerződés mellékletei:

1. Tanulmányterv
2. Önkormányzati határozat
3. A Tanulmányterv készítőjének hozzájáruló nyilatkozata a Tanulmányterv Önkormányzat általi szabad felhasználásához

.....
Endrédi Rolland
Fejlesztő

.....
Tarjáni István
Polgármester

.....
dr. Hajdu Boglárka
Jegyző