



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Universal Trade Team Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről döntés**

MELLÉKLETEI:

- településrendezési szerződés
- 17/2021 (I.28.) Polgármesteri határozat

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Universal Trade Team Kft., Szervezési Osztály, Főépítész

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Major Mónika aljegyző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka jegyző

dátum: Biatorbágy, 2021. április 28.



BIATORBÁGY



Város Polgármestere

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

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

ELŐTERJESZTÉS

Universal Trade Team Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről döntés

Universal Trade Team Korlátolt Felelősségű Társaság, vagyis a mellékelt településrendezési szerződésben Fejlesztő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában állnak a Biatorbágy 7743 hrsz-ú és 7726/2 hrsz-ú ingatlanok, amelyeken Fejlesztő gazdasági funkciókat ellátó (különösen raktározás, irodai tevékenység, egyéb logisztikai funkciók) létesítmények felépítésével kapcsolatos beruházást kíván megvalósítani. Fejlesztő a beruházást Biatorbágy 7743 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos részétre részlegesen már megvalósította és a közeljövőben a projektet a 7726/2 hrsz-ú ingatlanra tervezett gazdasági funkciókat ellátó létesítmények felépítésével kívánja folytatni.

Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő ingatlan-beruházási projektjének megvalósítása érdekében a Biatorbágy 7743 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2017.12.04. napján Településrendezési szerződést kötöttek egymással, amelynek értelmében az ingatlan övezeti besorolása Gksz-2 övezetről Gksz-13t övezetre módosításra került.

A Biatorbágy 7726/2 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Gksz-2 övezeti besorolása nem tenné lehetővé a tervezett ingatlan-beruházási projekt megvalósítását, ezért a jelenlegi Gksz-2 övezeti besorolással járó beépíthetőségi mutatók módosítása szükséges, melyeket a szerződéstervezet 1.2 pontja tartalmaz.

Fejlesztő jelezte, hogy távlati tervei között szerepel a két, fentiekben említett ingatlan egyesítése, ezért szükséges, hogy a két ingatlan azonos övezeti besorolással rendelkezzen.

Ennek érdekében az Önkormányzatnak átadta a terület beépítési paramétereinek módosításáról szóló „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 17/2021. (I. 28.) Polgármesteri határozatban döntés született az UTT Europe Kft. által benyújtott, Biatorbágy 7726/2 hrsz-ú telkekre vonatkozó HÉSZ módosításról szóló kérelem befogadásáról, és településrendezési szerződés előkészítéséről.

A Polgármesteri Határozat meghozatala óta a 7726/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonviszonyaiban változás történt. A korábbi tulajdonos az UTT Europe Kft. volt. Az ingatlan mostani tulajdonosa a Fejlesztő, aki a Polgármesteri Határozat tárgyát képező fejlesztést változatlan tartalommal kívánja megvalósítani.

A 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 beérkezettajánlatok, 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 összegig, mely összeget a Fejlesztőnek az Önkormányzat számlájára előre át kell utalnia.

Az elkészült Szabályozási Tervről az Önkormányzatnak legkésőbb 2021. június 30-áig döntenie kell.

A Fejlesztő az Önkormányzatot terhelő rövid és hosszú távú kötelezettségvállalásokat, járulékos önkormányzati beruházásokat és ezek költségeit egyszeri és egyösszegű, 6.000.000 Ft településrendezési hozzájárulás megfizetésével ellentételezi. Amely összeget Szabályozási Terv Önkormányzati képviselő testület általi elfogadását követő 3. napig kell utal át az Önkormányzat bankszámlájára. 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, valamint közúti közlekedést szolgáló infrastruktúra-fejlesztések (rákötések).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület tagjait álláspontjuk kialakítására.

Biatorbágy, 2021. április 28.

Tarjáni István s.k.
polgármester

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

Universal Trade Team 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 az Universal Trade Team 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

**Biatorbágy Város Polgármesterének
17/2021.(I.28.) határozata**

**Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, az UTT Europe Kft.
részéről érkezett HÉSZ módosítási kérelem befogadásáról és településrendezési
szerződés előkészítéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendeletre való hivatkozással a képviselő- testület feladat- és hatáskörében eljárva Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett kérelem befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről az alábbi döntést hozom:

- Befogadom az **UTT Europe Kft. által benyújtott, Biatorbágy 7726/2 hrsz-ú telkekre vonatkozó HÉSZ módosításról szóló kérelmet.**
- Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítése szükséges, amelynek előkészítéséért intézkedem.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester, Jegyző, Főépítész

Végrehajtásért felelős: Főépítész



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, másrésztől

Universal Trade Team kft.

Székhely: 2040 Budaörs, Gyár utca 2.

Képviseli: Lakatos Szilveszter ügyvezető

Cégjegyzékszám: 13-09-098705

Adószám: 12619272-2-13

Bankszámlaszáma: 12050002-00177114-00100000 (Raiffeisen Bank Zrt.)

(a továbbiakban: Fejlesztő), - között az itt leírtak szerint:

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

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Fejlesztő kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában állnak a Biatorbágy 7743 hrsz-ú és 7726/2 hrsz-ú ingatlanok, amelyeken Fejlesztő gazdasági funkciókat ellátó (különösen raktározás, irodai tevékenység, egyéb logisztikai funkciók) létesítmények felépítésével kapcsolatos beruházást kíván megvalósítani. Fejlesztő a beruházást Biatorbágy 7743 hrsz-ú ingatlanral kapcsolatos részét részlegesen már megvalósította és a közeljövőben a projektet a 7726/2 hrsz-ú ingatlanra tervezett gazdasági funkciókat ellátó létesítmények felépítésével kívánja folytatni.

Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő ingatlan-beruházási projektjének megvalósítása érdekében a Biatorbágy 7743 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2017.12.04. napján Településrendezési szerződést kötöttek egymással, amelynek értelmében az ingatlan övezeti besorolása Gksz-2 övezetről Gksz-13t övezetre módosításra került.

1.2. Felek megállapítják, hogy a Biatorbágy 7726/2 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Gksz-2 övezeti besorolása nem tenné lehetővé az általa tervezett ingatlan-beruházási projekt megvalósítását. Felek megállapítják, hogy a Biatorbágy 7726/2 hrsz-ú ingatlanra tervezett építési beruházásának megvalósítása érdekében a jelenlegi Gksz-2 övezeti besorolással járó beépíthetőségi mutatók alábbiak szerinti módosítása szükséges:

- A beépítés megengedett legnagyobb mértékének 30%-ról 45%-ra emelése.
- A legkisebb zöldfelület mértékének 30%-ról legalább 20%-ra csökkentése, annak érdekében, hogy a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felülettel kialakítható legyen. A zöldfelületi mutató tekintetében a 15 %-os mérték a megfelelő a terület rendeltetésszerű használatához. Amennyiben a következő időszakban a

jogszabályváltozások azt lehetővé teszik, a településrendezés során a 15%-os mérték meghatározása az indokolt a Fejlesztő külön erre irányuló kérése nélkül is.

- Az épületmagasság megengedett legnagyobb értékének emelése 15,0 méterre.

1.3. Fejlesztő kijelenti, hogy távlati tervei között szerepel a két, fentiekben említett ingatlan egyesítése. Felek megállapítják, hogy erre tekintettel szükséges, hogy a két ingatlan azonos övezeti besorolással rendelkezzen.

1.4. Felek megállapodnak, hogy a Biatorbágy 7726/2 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének, zöldfelületi mutatóinak, illetve az övezeti besorolásának Biatorbágy 7743 hrsz-ú ingatlannal azonos övezetre történő módosítása, és rájuk azonos beépítési paraméterek megállapítása érdekében.

1.5. A Fejlesztő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a telepítési tanulmánytól, valamint az annak megvalósítása során a 7743 hrsz-ú ingatlan szabályozásától eltérő, alacsonyabb a beépítési paraméterekre vonatkozó szabályozás kerül bevezetésre a 7726/2. hrsz-ú ingatlanon is, mellyel kapcsolatban kifogással, igénnyel nem él, arról jelen szerződés aláírásával lemond.

1.6. A Fejlesztő Biatorbágy 7743 hrsz kapcsán fent említett ingatlan-beruházási projektjével kapcsolatos, 2017 júniusában kelt „**telepítési tanulmányterv**”-et az Önkormányzat Főépítészére részére átadta. Az átadott telepítési tanulmányterv beépítési paraméterek módosítását, és az melynek alapján módosíthatók az Önkormányzat településrendezési eszközei. Ehhez csatoltan készült el 2021. február 12-én a „**távlati fejlesztési terv**”, mely térképvázlat útján mutatja be a fejlesztési terület jelen szerződéssel érintett Biatorbágy 7726/2 és 7743 hrsz-ú ingatlanának fejlesztésével megvalósítandó újabb beruházási terveit, valamint az ehhez kapcsolódó zöldfelületi mutatók kialakítását, melyekre jelen szerződéssel a Fejlesztő kötelezettséget vállal. Az egyeztetések során a Főépítész által a tanulmánytervhez képest ajánlottnál kisebb beépítési mértéket a Fejlesztő elfogadta.

1.7. Felek megállapítják, hogy 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. Építési törvény - 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 elkészített - **1.2. pontban említett- Telepítési tanulmányterv** szolgál, az alábbi eltérésekkel.

1.8. A fejlesztés során a Fejlesztő a következő célt szeretné elérni:

- A 7726/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a beépítés megengedett legnagyobb mértékének 30%-ról 45%-ra emelése;

A 7726/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a legkisebb zöldfelület mértékének 30%-ról 20%-ra csökkentése, annak érdekében, hogy a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felülettel kialakítható legyen. A zöldfelületi mutató tekintetében a 15 %-os mérték a megfelelő a terület rendeltetésszerű használatához. Amennyiben a következő időszakban a jogszabályváltozások azt

lehetővé teszik, a településrendezés során a 15%-os mérték meghatározása az indokolt; építési övezetre vonatkozóan egyedi zöldfelületi előírások meghatározása indokolt, tekintettel az ingatlan gazdasági rendeltetésére (összefüggő zöldfelületek, fás szárú növények).

- 7726/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az épületmagasság megengedett legnagyobb értékének emelése 15,0 méterre.
- 7726/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának 7743 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásával azonos módon történő szabályozása

1.9. 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.

Az Fejlesztő igazolja, hogy a tényleges tulajdonosa az általa képviselt szervezetnek természetes személyek. A Fejlesztőt tulajdonló Laka Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (HU-2040 Budaörs, Gyár utca 2.) tulajdonosa Lakatos Szilveszter (an.: Nagy-Torma Magdaléna) Születési ideje: 1973/06/21
2045 Törökbálint, Bem József utca 12.), valamint Lakatos Anita (an.: Hilcz Ilona) Születési ideje: 1970/09/02
2045 Törökbálint, Bem József utca 12.).

1.10. Az Önkormányzat 26/2019. (XI. 29.) számon elfogadott helyi építési szabályzata alapján az Önkormányzat településrendezésének célját képezi az érintett ingatlanon tervezett fejlesztés (Gksz-13t övezeti besorolással).

1.11. 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.

1.12. A Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés alapjául a Fejlesztő által elkészített, 2017. júniusában kelt, TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7743 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE elnevezésű tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) szolgál, amely jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

1.13. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat Polgármestere 17/2021. (I. 28.) számú határozatával a telepítés tanulmánytervvel érintett cél megvalósításával egyetértett, azonban az a Fejlesztő helyett a „**UTT EUROPE Kft.**”-t, mint kezdeményezőt említi, azonban a hivatkozott Polgármesteri Határozat meghozatala óta a 7726/2 hrsz-ú ingatlan új tulajdonosa a Fejlesztő lett, aki a Polgármesteri Határozat tárgyát képező fejlesztést változatlan tartalommal kívánja megvalósítani

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.

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 (Biatorbágy 7726/2 hrsz.) 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 teljeskörűen, 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 Szabályozási Terv elkészítésért fizetendő díj megfizetésre kerüljön az Önkormányzat számlaszámára, a jelen pont szerinti összegben. A Felek megállapodása szerint a településrendezési eszközök módosításához szükséges településmérnöki szakértői díjak a Felek közötti megállapodás mértékénél nem kerülhetnek magasabb összegben elfogadásra. *A Felek a keretösszeg tényleges nagyságát egyszázezer forintban rögzítik.*

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 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 betekintheznek.

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, de legkésőbb 201. június 30. napjáig 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.

2.7. Az 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, illetve a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek nem megfelelő teljesítéséből az Fejlesztőt, illetve harmadik személyeket érő valamennyi kárért való felelősségét. Ez alól kivételt jelent, ha az Önkormányzatnak felróható ok miatt teljes egészében meghiúsul a jelen Szerződés tárgyát képező, 1.4. pont szerinti céloknak megfelelő szabályozás megvalósítása.

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 az Fejlesztő vagyonában megvalósuló gyarapodás teljes körűen ellensúlyozza az esetleges késedelmekből, illetve a szerződés nem megfelelő teljesítéséből eredő károkat, abban az esetben, ha az 1.4. pont szerinti fejlesztői céloknak megfelelő szabályozás nem hiúsul meg.

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 köteles azokat a jelen szerződésben foglaltak szerint megelőlegezni. Az Önkormányzat nem köteles a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő kiadásokat és költségeket megelőlegezni. A Szerződő Felek rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a jelen szerződéssel összefüggésben felmerült kiadások és költségek, úgyszintén a jelen szerződéssel járó beruházások folytán az Önkormányzatot ért gazdagodás megtérítésére a Fejlesztő semmilyen jogcímen nem tarthatnak igényt az Önkormányzattól.

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 kötelezettségeinek 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 kötelezettségeinek 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.
- infrastruktúra-fejlesztések.

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.

2.10.7. A jelen szerződés céljával kapcsolatos tevékenységek megvalósításával összefüggésben a Fejlesztő nem jogosult harmadik személyek tulajdonában álló ingatlanok igénybevételére.

2.10.8. A Fejlesztő elfogadja, hogy az Önkormányzatot terhelő rövid és hosszú távú kötelezettségvállalásokat, járulékos önkormányzati beruházásokat és ezek költségeit a tervezett fejlesztéshez szükséges, jelen szerződésben meghatározott szabályozás megvalósítása esetén ellentételezi, településrendezési hozzájárulás megfizetésével.

A Szerződő Felek megegyezése alapján 6.000.000 Ft, azaz hatmillió Forint hozzájárulást a Fejlesztőnek legkésőbb a jelen szerződés szerinti Szabályozási Terv Önkormányzati képviselő testület általi elfogadását 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 vízvezetéssel kapcsolatos fejlesztések, valamint közúti közlekedést szolgáló infrastruktúra-fejlesztések (rákötések).

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 az Fejlesztő érdekkörében felmerülő kötelezettségeket kötelesek 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 köteles 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 szóló törvény szerinti törvényes késedelmi kamatot tartozik megfizetni a másik fél részére.

2.16. Az 1.5 foglaltakkal összhangban a Fejlesztő kijelenti, hogy a 7743 hrsz-ú ingatlan beépítési paramétereinek változását kéri, annak kapcsán kártalanítási igénnyel sem most, sem később nem él, arról kifejezetten lemond.

3. TANULMÁNYTERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

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 kapcsolódótevékenysége körében.

4. A SZERZŐDÉS MŰSZAKI TARTALMA

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés céljának megvalósításához szükséges műszaki paraméterek az alábbiak:

7726/2 hrsz-ú ingatlana szabályozási terv készítése, valamint a 7743 hrsz-ú ingatlanra szabályozás módosítása a fent hivatkozott Tanulmányterv alapulvételével, az 1.4. pontban írtaknak megfelelően.

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 képviselői jelen szerződés aláírásával egyidejűleg maguk közül kijelölik azt a személyt (a továbbiakban: Kapcsolattartó), aki a jelen szerződés végrehajtásához szükséges kapcsolattartás megkönnyítése érdekében 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: +36707953960

b.) a Fejlesztő részéről:

Név: Lakatos Szilveszter
Email címe: a.lakatos@utteam.com
Telefonszáma:-----

5.2.1. Az Önkormányzat egyidejűleg több kapcsolattartót is kijelölhet, melyről Fejlesztőt haladéktalanul írásban tájékoztatni köteles.

5.2.2. A Fejlesztő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzatnak, ha a Kapcsolattartó személye megváltozik. Fejlesztő egyidejűleg több kapcsolattartót is kijelölhet. 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 tartozik felelősséggel.

5.2.4. Az Önkormányzat a károsult személyétől függetlenül nem felel azért a kárért, ami abból származik, hogy a Kapcsolattartó 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 az Fejlesztőt jelen szerződésből eredő jogai és kötelezettségei a személyében bekövetkező jogutódlás esetén változatlanul megilleti, illetve terheli jogutódjait.

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 jogutódját 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. Az Ingatlan-tulajdonos 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 az 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 tulajdonosára 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.

6.5. A Fejlesztő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződésből adódó településrendezési kötelezettségük 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.

6.8. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy nem tekintik vis maior körülménynek a COVID 19 okozta veszélyhelyzet idején felmerülő, elért 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. 04. „”

MELLÉKLETEK

A jelen szerződés mellékletei:

1. Képviselőre jogosító meghatalmazás
2. Tanulmányterv