

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

név: Szentendre Város Önkormányzata
székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 1-3.
PIR törzsszám: 395368
KSH azonosító: 1315440
adószám: 15395364-2-13
bank: Raiffeisen Bank Zrt.
számlaszám: 12001008-00122568-00100003
képviseli: dr.Dietz Ferenc polgármester
– továbbiakban: Önkormányzat

másrésről:

a „Blue Danube Resorts” Kft.
Cg. 19-09-510537
képviselő: Horváth György ügyvezető
székhely: 8200 Veszprém, Haszkovó utca 3. 2/6
Adószáma: 14147261-2-19
Székhelye: 8200 Veszprém, Haszkovó utca 3. 2/6.
mint fejlesztő (továbbiakban: Beruházó)

név: Mészáros János
születési hely: Lajosmizse
születés ideje: 19.....
anyja neve:
lakcím: 2000 Szentendre,
mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő hrsz.-ú ingatlan
tulajdonosa – továbbiakban: Tulajdonos1

név: Mészárosné Sajti Éva
születési hely: Gyula
születés ideje: 19.....
anyja neve:
lakcím: 2000 Szentendre,
mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő hrsz.-ú ingatlan
tulajdonosa – továbbiakban: Tulajdonos2

Mészáros János és Mészáros Jánosné a továbbiakban együtt Tulajdonosok

Önkormányzat, Beruházó, és Tulajdonosok együttesen: Felek.

Dr. Dietz Ferenc

Mészáros János

Mészárosné Sajti Éva

Horváth György

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Tulajdonos1 1/1 tulajdonát képezi a szentendrei 4485 hrsz-ú ingatlan, mely 35.865 m² alapterületű "Kivett táborhely és üzletház" besorolású valamint a Tulajdonos1 és Tulajdonos2 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezik a szentendrei 4490 hrsz-ú ingatlan, amelyek a 2010.06.18 napján kelt, a Szentendrei Körzeti Földhivatal által kiadott szemle másolatok tanúsága szerint Kivett Vendéglő és Udvar. ingatlan-nyilvántartási besorolású, 1.254 m² összterületű, természetben Szentendre Pap-sziget területén (jelenlegi kemping) fekszenek. Az ingatlanokat vételi jog továbbá helyi védelem terheli.

[PH1] megjegyzést írt: Elég régi adatt.

Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezik a szentendrei 4479-4481, 4484, 4486/1, 4487, 4489, 4491, hrsz-ú ingatlanok, amelyek a 2010.06.18 napján kelt, a Szentendrei Körzeti Földhivatal által kiadott tulajdoni lap - szemle másolatok tanúsága szerint kivett ingatlan-nyilvántartási besorolású, 60.524 m² összterületű, természetben Szentendre Pap-sziget területén fekszenek. Az ingatlanok tehermentesek. A 4482,4483,4489 hrszú területeket az Önkormányzat bevonja ezen szerződés hatály alá, az "1" pontban szereplő helyrajzi számok alatt levő magánterületeken történő beépíthetőség maximalizálása céljából.

[PH2] megjegyzést írt: Elég régi adat.

2. Jelen szerződés 1. és 2. pontjában meghatározott területek, valamint ezek megközelíthetőségét és közművek ellátásával biztosító területek együttesen alkotják a szabályozási és beruházási területet (a továbbiakban: fejlesztési terület). A Felek megállapodnak abban, hogy végső céljuk a papsziget önálló turisztikai célú fejlesztése, ahol a magánterületek kiváltásával kizárólag magas színvonalú új terek jönnek létre a korszerű építéstechnológiák alkalmazásával.

3. Jelen szerződés célja, hogy a fejlesztési területre az Önkormányzat szabályozási tervet fogadjon el, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ra is. A Beruházó elkészítette a tervezett szabályozás főbb kapacitás adatait, melyet felek "Kapacitás adatok" elnevezéssel csatolnak jelen szerződéshez. A kapacitás adatokban foglaltak megvalósíthatóságára vonatkozóan alátámasztó munkarészek, szakhatósági vélemények nem készültek, illetve nem állnak rendelkezésre Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a kapacitás adatokban foglaltak végrehajtására az önkormányzat jogszabály alapján semmiféle garanciát nem vállalhat, tekintettel arra, hogy a paraméterek meghatározása a szabályozási folyamat része. Beruházó és a Tulajdonosok kijelentik, hogy abban az esetben, ha a szabályozási terv az önkormányzatnak nem felróható okból nem a kapacitás adatokban foglaltaknak megfelelően lép hatályba, úgy ezzel kapcsolatban az önkormányzat felé semmiféle követeléssel nem élhetnek.

[PH3] megjegyzést írt: Ezt a részt javasolom törölni!

4. Beruházó kijelenti, hogy végső célja a kapacitás adatokban foglaltak megvalósítása. A Feleknek közösen elhatározott szándékukban áll, hogy lehetőségeiket felhasználva közösen lépnek fel a papsziget fejlesztése érdekében. Ennek eredményeként olyan új értéket hoznak létre, mely hozzájárul a település fejlődéséhez. Amennyiben ezen elv érvényre jutását különösen az alátámasztó munkarészek, szakhatósági állásfoglalások nem teszik lehetővé, a Beruházó jelen szerződés teljesítésétől a hivatalos bejelentéstől

számított joghatállyal minden pénzügyi és jogi hátrány nélkül elállhat. Az elállásig felmerült költségeket a Beruházó viseli.

[PH4] megjegyzést írt: Ezt javasolom pontosítani, meddig állhat el?

5. Felek megállapodnak abban, hogy arra való tekintettel, miszerint a Kapacitás adatok nevű mellékletben szereplő adatokat alátámasztó előtanulmányok nem állnak rendelkezésre, így amennyiben azt a Beruházó saját kockázatára elkészítette, a szabályozási eljárás alatt közös megegyezéssel nyitottak annak módosítására a kölcsönös érdekek és hasznok figyelembe vételével. Ennek keretében az Önkormányzat minden tőle elvárható módon támogatja a Kapacitás adatokban szereplő paraméterek tanulmányokkal alátámasztott nagyságrendjének elfogadását, segíti annak megvalósítását.

[PH5] megjegyzést írt: Javasolom törölni, ez ugyanis a szabályozási folyamat része, hogy mit támogat az Önkormányzat.

6. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a tulajdonát képező, a 2. pontban meghatározott területeket a Beruházó egy helyrajzi számra saját költségén, összevonja és az esetlegesen jelentkező igények szerint megossza a szabályozási terv hatályba lépését követően. A Felek megállapodnak abban, hogy a felépítmények lehető legkedvezőbb elhelyezése céljából amennyire erre a Beruházónak igénye van, területcseréket hajtanak végre, eltekintve a forgalomképtelen önkormányzati tulajdonú földterületektől. A területcsere eredményeként az önkormányzat ingatlanvagyonra nem csökkenhet. A területcsere a Beruházó bejelentése alapján, az Önkormányzat ellenőrzi. A beruházó jogosult az így kialakított ingatlanprofilon a jóváhagyott terveinek megfelelő beruházásokat végrehajtani, azonban ez semmilyen módon sem adhat jogot sem a Beruházónak sem másnak, hogy ráépítéssel tulajdonjogot szerezzen. A Felek megállapodnak abban, hogy a sziget gyalogos körbejárhatóságát a Beruházó beruházásában megvalósuló körsétánnyal biztosítja.

7. A Felek a Szabályozási Terv készítésnek folyamatát az alábbiak szerint határozzák meg:

- a. A Beruházó beruházásában elkészül a beruházás környezeti és jogi Tanulmányterve. Ennek tartalmát e szerződés elengedhetetlen részét képező 3. sz. melléklete tartalmazza.
- b. A Beruházó saját költségén készíti el a Szabályozási Terv megalkotáshoz szükséges alátámasztó dokumentációt.
- c. Az Önkormányzat saját költségén elkészíti a Szabályozási Tervet. Ezt a beruházó által átadott alátámasztó dokumentáció és az e szerződés elengedhetetlen részét tartalmazó 1 sz. melléklet tartalma alapján végzi. Amennyiben a Szabályozási Terv tartalma megfelel a Beruházó elvárásainak, akkor a Szabályozási Terv bekerülési költségét a Beruházó az Önkormányzatnak megtéríti. Ez azt jelenti, hogy a Beruházó akkor téríti meg a Szabályozási terv készítésének díját, amennyiben:

[PH6] megjegyzést írt: Ez mit fog tartalmazni, javasolom, hogy a jogi feltételeket inkább jelen szerződésben rögzítsük

- i. Kiadta egyetértő nyilatkozatát a Szabályozási Terv tartalmának elfogadásáról

- ii. A Szabályozási Terv hatályba lépett

- iii. Érdemi beleszólása van a szabályozási terv készítésnek díjazásába.

[PH7] megjegyzést írt: Ez ellentmondásban van azzal, hogy a beruházó finanszírozza a szabályozási terv elkészítését!

13. Az Önkormányzat felhívja a Tulajdonosok és Beruházó figyelmét, hogy a szabályozási terület fejlesztési céljának és jelen szerződés céljának megvalósulása esetén a Pap-szigetet lehetőség szerint különleges turisztikai övezetté kívánja nyilvánítani. A "Különleges Turisztikai Övezet" tartalmát e szerződés 2. sz. melléklete

[PH8] megjegyzést írt: A finanszírozási rész teljesen eltér a korábbiaktól (korábbi szerződés, testületi határozat stb.). Jelen esetben tehát az Önkormányzat kiválaszt egy tervezetőt, ami lehet hogy közbeszerzés. Az első kérdés, hogy mit jelent az "érdemi" beleszólás, mikor érdemi? A második kérdés, hogy a Beruházó akkor fizeti a díjat, ha a terv hatályba is lépett (=az ingatlanok felértékelődése megtörtént) és egyetértő nyilatkozatot adott ki a beruházó. Mi van akkor, ha hatályba lép a terv, de nem adott ki nyilatkozatot stb.?

tartalmazza.

14. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Különleges turisztikai övezet besorolás lehetővé teszi a kapacitásadatokban meghatározottak szerinti beruházást és az így létrehozott létesítmények **használatbavételi engedély szerinti üzemeltetését**. Ez nem jelent semmilyen korlátozást a kapacitás adatokban meghatározott paraméterek tekintetében.
15. Az Önkormányzat tájékoztatja a Beruházót/Tulajdonosokat, hogy a terület jelenleg helyi védelem alatt áll, annak bármilyen típusú módosítása csak hatástanulmány alapján végezhető el. Az Önkormányzat **kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tanulmánytervek ezt lehetővé teszik, a fejlesztési terület helyi védettségét feloldja**. Ez azt jelenti, hogy az Önkormányzat a Szabályozási Terv készítésnek folyamatában vizsgálja ezen védettség feloldásának lehetőségét. A feltételek meglétének megállapításakor ezt a védettséget megszünteti. A beruházással kapcsolatos összes (hatás)tanulmányt a Képviselő-testület rendelkezésére kell bocsátani. A hatástanulmány pontos összeállításához a beruházó kérje ki a Környezetvédelmi Munkacsoport véleményét. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF 1948-1/2010. iktatószámú határozatában elrendelte Szentendre, Pap-szigeti vízbázis védőterületének előzetes lehatárolását, amely a terület felhasználásának jelentős korlátozását jelenti, a lehatárolásra vonatkozó eljárás lezárult, azt a Beruházó megismerte. Valamennyi költséget a Beruházó viseli, amely a szabályozási terv összes dokumentáció készítés, a telekalakítás, alátámasztó dokumentumok környezeti hatástanulmány készítésének költségeit és a hatósági engedélyeztetés költségeit jelenti, kivéve az ezen minden előkészítő tanulmány alapján készülő szabályozási tervezési feladatot.
16. Amennyiben a településrendezési eljárás során nem kerül a terület átsorolásra, vagy a jelen szerződésben megjelölttől eltérő besorolást kap, úgy Tulajdonosok és Beruházó az Önkormányzattal szemben semmiféle jogcímen semmiféle igényt nem támasztanak, amennyiben a szabályozás nem az **önkormányzat felróható magatartása** miatt hiúsul meg.
17. Jelen településrendezési szerződésben a Tulajdonosok hozzájárulásával az Önkormányzata településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezteti. Az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyezésről az Önkormányzat jelen szerződés aláírását követően, haladéktalanul gondoskodik. (A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.)
18. Tulajdonosok és Beruházó minden általuk a Településfejlesztési megállapodásban foglaltak megvalósítása érdekében készített előtanulmány, dokumentáció, fölmérés, vizsgálat, szakértői anyag és tanulmányterv egy példányát nyomtatott és elektronikus formában az Önkormányzatnak átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített módon köteles átadni. Az Önkormányzat csak ilyen módon fogadhat be bármilyen tervezési anyagot. Az Önkormányzatnak kizárólagos joga van – az alábbi, 15. pontban foglaltak szerinti megszorítással – a Beruházó és/vagy a Tulajdonosok által elkészített, vagy elkészítettet, írásban dokumentált bármely anyag/dokumentum (terv) egészének vagy valamely azonosítható részének anyagi formában és nem anyagi formában történő bármilyen felhasználására és minden egyes felhasználás engedélyezésére, Beruházót/Tulajdonosokat a felhasználás módjáról és mértékéről nem köteles

[PH9] megjegyzést írt: Ezt nem javaslom elfogadni és ebben a formában rögzíteni a szerződésben! Az Önkormányzat nem üzemeltető, semmiféle alátámasztó adat nem áll rendelkezésünkre

[PH10] megjegyzést írt: Nem javaslom szerződésben ilyen kötelezettséget vállalni!

[PH11] megjegyzést írt: A szabályozási terv elfogadása jogalkotási aktus keretében történik, ilyen kötelezettséget vállalni nem javaslom. Ebben ugyanis az is benne van, hogy az önkormányzatnak lehet fizetési kötelezettsége a beruházó és/vagy a tulajdonosok felé. Számomra az sem teljesen világos, hogy egy jogalkotási folyamatban mikor "felróható" a magatartása az önkormányzatnak?

tájékoztatni. Önkormányzat kizárólagos joga, hogy jelen szerződés körébe eső írásban dokumentált bármely anyagot átdolgozza, illetve hogy erre másnak engedélyt adjon. Önkormányzat a felhasználási engedélyt harmadik személyre szabadon átruházhatja, illetve harmadik személynek további engedélyt adhat az Önkormányzat által elkészített, vagy elkészített a szerződés körébe eső írásban dokumentált bármely anyag felhasználására. Önkormányzatnak joga van arra, hogy jelen szerződés körébe eső írásban dokumentált bármely anyagot kép- vagy hangfelvételen rögzítse, illetve, hogy azokat számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra másolja.

19. A 18. pontban meghatározott jogok csak abban az esetben illetik meg az önkormányzatot, amennyiben – a Beruházó érdekeinek figyelembevételével – elfogadta a Szabályozási Tervet. Amennyiben ez nem így történt, így az átadott dokumentációk tartalma a beruházó szellemi termékét képezik, azokat hiánytalanul, a másolatokkal egyetemben a Beruházónak vissza kell szolgáltatni, azok mások általi felhasználása - a Beruházó írásos engedélye nélkül – nem lehetséges.

20. A Beruházó kötelezettséget vállal az Önkormányzat felé, az alábbiak teljesítésére:

- A Beruházó a jelen szerződésben nyilatkozik és kötelezettséget vállal, hogy a szabályozási területen lévő ingatlan(ok) fejlesztéseit (esetleges telekalakítás, összes közmű kiépítése, a kialakuló teljes közterületi tartalmat beleértve a járda- és útburkolat, zöld sáv, a csapadékvíz-elvezetés, a közvilágítás, a szabályozási területen belül levő egyéb zöldterület), kiépítését a jóváhagyott építési engedély tartalma szerint önerőből, teljesen saját költségén valósítja meg a fejlesztéssel érintett teljes területen. Amennyiben később ezen közművekre bármely, a feleken kívül álló harmadik fél rákötést kezdeményez, akkor a beruházót a potenciális kapacitással arányos díj illeti meg. E díjat a kérelmező fizeti A Beruházónak külön megállapodás alapján.
- A Beruházó és a Tulajdonosok e szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a Településrendezési tervezést valamint a szabályozási területen érintett ingatlanok fejlesztését az Önkormányzat anyagi hozzájárulása nélkül valósítják meg a szabályozási terv elkészítését leszámítva, továbbá nyilatkoznak arról is, hogy a fejlesztés okán az Önkormányzat felé semmilyen anyagi igénnyel – jogcímre tekintet nélkül – nem fordulnak, ezen igényükről előzetesen lemondanak és a beruházás során kárt szenvedett vagy elhasználandó köztulajdon állapotát helyreállítják.
- A Beruházó a beruházás időszakában minden év január 31-ig megküldi tájékoztatását a kifizetett összegek nagyságáról. Ebben nevesíti a kifizetett tételeket és a címzetteket. Ezáltal az önkormányzat ellenőrizni tudja a helyi adó bevallásokat. A Beruházó ezen kötelezettségét a fő -és alvállalkozói szerződésekbe beépíti.

21. Az építmények tervdokumentációit a Beruházó köteles a Tervtanács által véleményeztetni, a Tervtanács véleménye kialakítása során figyelemmel lesz jelen megállapodásban foglaltak megvalósíthatóságára. A Tervtanács jóváhagyása szükséges építési engedély kiadásához.

22. Az Önkormányzat vállalja:

- a. A Szabályozási Terv készítéséhez szükséges önkormányzati adatszolgáltatás térítésmentes biztosítását.

- b. A Településrendezési Terv készítésnek folyamatában a BATrT -ben (2005. évi LXIV. tv) meghatározott arányokat és beépítési lehetőségeket saját hatáskörben nem korlátozza, amennyiben az lehetséges.
- c. A törvényi előírások szerinti lakossági fórumokat megszervezi.
- d. A szabályozási terv elkészült dokumentációját a benyújtást követően a 16. pontban foglaltaknak megfelelően a benyújtást követő első testületi ülésen napirendre tűzi és határozatot hoz.
- e. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Fejlesztő olyan Apartmanház-együttes feltételrendszerait kívánja megteremteni és ennek megfelelően felépíteni, amelynek pénzügyi/finanszírozási hátterét magán és intézményi befektetők által kívánja finanszíroztatni. Ehhez pedig az önálló egységek önálló ingatlanvilvántartásba vétele szükséges.
- f. Elfogadja a 4485 hrsz., jelenleg Mészáros János tulajdonában levő, de a bérlő cégsoportjának javára kikötött vételi joggal terhelt ingatlan fejlesztésére vonatkozó koncepciót, mely e szerződéshez csatolt kapacitás adatokban jelenik meg.
- g. Az előző pontban körülírt szerződésben foglaltak, illetve a papszigeti beruházás megvalósulása érdekében megalkotja a szigetre vonatkozó szabályozási tervét.
- h. Tudomásul veszi, hogy a Pap-sziget területe a beruházás során és időszakára építési területté válhatnak, de csak a Felek által közösen rögzített beruházási ütemtervben és telepítési és kivitelezési (organizációs) terveknek elengedhetetlen mértékben, a terület lehető legteljesebb kímélése érdekében. A Felek megállapodnak abban, hogy a beruházási ütemtervet akkor tekintik át, amikor ahhoz szükséges információk a rendelkezésre állnak. Ez pedig a generálkivitelezői ajánlat időszaka. Ez azt jelenti, hogy a pályázaton nyertes generálkivitelező köteles letenni a beruházás ütemezésre vonatkozó ütemtervet, melyet a Felek kölcsönösen értelmeznek és szükség esetén kezdeményezik annak módosítását. Ez a módosítás nem sértheti a beruházás szakmai és jogi környezetét.
- i. A beruházás időszakára építési területként átadja a Beruházónak a 2. pontban szereplő ingatlanokat. Ezen ingatlanokat a jóváhagyott terveknek megfelelő helyen a Beruházó közparkként adja vissza a tulajdonosnak. Ez azt jelenti, hogy a Beruházó az építkezés folyamatában ezen ingatlanokat építési területként elkerítheti, azon a jóváhagyott terveknek megfelelő telekalakításokat és beruházásokat hajthat végre.

23. Jelen szerződésben foglaltak teljesülése esetén a fejlesztési terület, a Pap-szigeti ingatlanok értéke jelentősen megemelkedik, ezáltal vagyonnövekményt okoz a tulajdonosok részére. Mivel az önkormányzati ingatlanok fejlesztési lehetőségeit a Beruházó át kívánja venni, ezért a vagyonnövekmény haszon egy része és a fejlesztés megvalósításának joga Beruházónál fog realizálódni. Ennek ellentételezéséül Beruházó az alábbi díjat fizeti:

- a. A kompenzációs díj: 750.000, EUR, azaz Hétszázötvenezer euró A kompenzációs díj fizetésnek ütemezése az alábbiak szerint történik:
- i) A Beruházó 10.000,- EUR összeget kifizet a Szabályozási Terv hatálybalépésekor és 290.000,-euró összeget előleg címén az építési engedély hatályba lépésének éve december 15-ig. Ezt követő négy évben, minden évben december 15-ig kifizet 50.000,- euró/év -nek megfelelő összeget, mint résztörlesztés. A

[PH12] megjegyzést írt: Korábban az szerepel, hogy a beruházó vállalja a finanszírozást (20. pont).

[PH13] megjegyzést írt: Előre kötelezettséget vállal az Önkormányzat arra, hogy a szerződésben és a papszigeti beruházás érdekében megalkotja a szabályozási tervet, ezt nem lehet szerződésben vállalni, legfeljebb annyit, hogy megindítja az Önkormányzat a szabályozási folyamatot!

[PH14] megjegyzést írt: Ez mit jelent?

[PH15] megjegyzést írt: Értéktől függően építési koncesszió, építési beruházásra vonatkozó közbeszerzés merülhet fel, illetve a ráépítésről itt sem esett szó.

[PH16] megjegyzést írt: A 136/2010. Kt. Számú határozatban értékkövetés is szerepelt!

[PH17] megjegyzést írt: Jelenértéket nem tartalmaz, eltér az Önkormányzati határozattól!

hatodik évben a Beruházó kifizeti a maradék 250.000,-EUR díjat végösszegeként,

- ii) A kifizetéseket a Beruházó az alábbiak szerint hajtja végre:
- A kifizetéseket lehetővé tevő részszámlák legkésőbb a tárgyév október 31-ig be kell érkezzenek a Beruházó címére. Ez alól az első kifizetés eltérhet, a birtokba lépés időpontjának függvényében. De ebben az esetben is biztosítani kell 60 napos kifizetési határidőt.
 - A kifizetéseket a Beruházó úgy teljesíti, hogy az e szerződésben szereplő euró összegeket átutalja az Önkormányzat kiállított számláján szereplő bankszámlaszámra.
 - A számlák végösszegeként az a. pontban szereplő összegeknek kell lennie.
 - A kifizetés teljesítettnek tekintendő, az átutalási megbízás banki átvételének dátumával.

A Beruházó az utolsó átutalással teljesítette kompenzációs díj fizetési kötelezettségét. Ezen a jogcímen az Önkormányzat tőle semmilyen plusz befizetést nem kezdeményezhet.

[PH18] megjegyzést írt: A jóváírás napját javaslom.

b. A Fizetés biztosítéka:

- A Beruházó az Önkormányzattal szemben fennálló kötelezettsége teljesítésére, a Mészáros János és Mészárosné Sajti Éva fele-fele arányú tulajdonát képező, 4490 hrsz. ingatlan nyújtja biztosítékként, amelyre jelzálogjog kerül rávezetésre az önkormányzat javára a Szabályozási terv hatálybalépéstől számított 6 évig 750 000 Euró erejéig.
- Mészáros János és Mészárosné Sajti Éva a jelzálogjognak a tulajdonukat képező ingatlanra való rávezetéséhez a jelen Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező nyilatkozat vállalása szerint külön magánokirat aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárulnak.
- A felek rögzítik, hogy Mészáros János és Mészárosné Sajti Éva – jelen szerződés 24 . és jelen pontjába foglalt fedezetnyújtása alapján fennálló – esetlegesen felmerülő fizetési kötelezettségét csak egy jogcímen és egyszeres mértékben (750.000 €) lehet igénybe venni, tehát a két pontba foglalt biztosítéknnyújtást összesíteni (1.500.000 €) nem lehet.
- A Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházónak joga van a beruházás során a fedezetet lecserelni. Ez úgy történhet meg, hogy a Beruházó által létrehozott új értékből kell biztosítania a Mészárosné Sajti Éva és Mészáros János által felajánlott biztosíték nagyságrendjét.
- Az új biztosítéki fedezet nem lehet kisebb értékű, mint a most felajánlott biztosíték. Ezt egy kölcsönösen kiválasztott ingatlan értékbecslő által adott dokumentum alapján döntenek el a felek.
- Ez azt jelenti, hogy az Önkormányzat jelzálogjogot jegyezhet be 750.000,- EUR erejéig a 4490 hrsz ingatlan tulajdoni lapjára. E jelzálog lehívásának jogával akkor élhet az önkormányzat, ha a Beruházó neki felróható okból nem teljesítette a 23. pont “a” alpontban meghatározott fizetési kötelezettségét és

[PH19] megjegyzést írt: Jelenleg fogalmunk sincs mennyit ér az ingatlan.

[PH20] megjegyzést írt: Mi az alapárfolyam?

[PH21] megjegyzést írt: És ha az új biztosíték nem ingatlan?

[PH22] megjegyzést írt: Nem tudjuk, hogy ér-e annyit!

ezt kétszeri írásos felszólításra sem pótolta. **A felszámíthatóságot a Felektől független szervezet bírálja el.**

[PH23] megjegyzést írt: Ez mit jelent?? Kik ők?

- o Amennyiben a jelzálogjog alapján értékesítésre kerül sor, az értékesítési ár nem lehet kevesebb az aktuális piaci érték 90%-nál. Az aktuális piaci értéket egy, a Felek által kölcsönösen kiválasztott ingatlan értékbecslő állapítja meg.
- o Amennyiben a Beruházó maradéktalanul teljesítette a 23. pont "a" alpontjában vállalt összeg kifizetését az Önkormányzat köteles 15 napon belül a fedezetet a tulajdonos számára felszabadítani.

[PH24] megjegyzést írt: Az egy jogszabály, így nem lehet jogszabályt hatályba léptetni!

24. A szabályozási terv **hatályba léptető feltételé**, hogy a beruházással érintett Pap-szigeti kemping tulajdonosai (Tulajdonosok) közjegyző előtt tett nyilatkozatban vállalják, hogy amennyiben a szabályozási terv elfogadását követően – 5 éven belül – a Beruházón kívül harmadik személy részére értékesítik a 2. pontban foglalt tulajdonukat képező ingatlanokat (... hrsz) (kempinget), úgy **750.000 EUR-t** fizetnek az Önkormányzat részére az adásvételi szerződés alapján történő kifizetés és a a kialakított vételár számlájukra történő beérkezést követő 30 napon belül. Amennyiben ezen időtartamon belül az ingatlanok részleges értékesítése következik be, úgy a tulajdonosok fizetési kötelezettsége a fenti összeg olyan hányadára áll fenn, amilyen arányban az ingatlanokon idegen tulajdon keletkezik. E tulajdonosi kötelezettség megszűnik, amikor a Beruházó teljesítette utolsó részszámla kifizetését.

[PH25] megjegyzést írt: Fizetőképese?

25. A Felek megállapodnak abban, hogy a beruházás megkezdése előtt kölcsönösen megegyeznek az önkormányzat tulajdonában álló termál kút vízhozamának megosztási arányában. A Beruházónak átadandó termálvíz mennyiségében, a bányajáradéki díj megosztásban és a termálvíz vásárlási árában.

26. A Felek megállapodnak abban, hogy közösen tesznek lépéseket a szigeti fejlesztéseket korlátozó vízbázis védelmi intézkedések elhárításra, az ivóvízkút kiváltása érdekében. Az ezzel kapcsolatos költségeket a Beruházó viseli, **siker esetén az eredmény a Beruházót illeti.**

[PH26] megjegyzést írt: Ez pontosan mit is jelent?

27. A Felek megállapodnak abban, hogy törekedni fognak arra és közös lépéseket tesznek, hogy a szálláshelyek és a fürdő területe oly mértékben feltöltésre kerüljön, mely árvíz esetén is lehetővé teszi azok megközelíthetőségét és használatát. Mindehhez az illetékes hatóságok engedélyre szükséges.

28. A Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházó a felépítmények létrehozásnál az építményeket tájba illesztve, a zöldtechnológiák felhasználásával alakítja ki.

29. **Az Önkormányzat az árvízmentes időszakok hatékony kihasználása okán engedélyezi az éjszakai munkavégzést.** Ez azt jelenti, hogy a nagy zajterheléssel járó munkálatokat 06.00-22.00 között lehet végezni. A kisebb zajterhelésű munkálatokat lehet 22.00 - 06.00 között végezni.

[PH27] megjegyzést írt: Ezt itt nem lehet rögzíteni!

30. A Felek megállapodnak, hogy a Beruházó azonos feltételek és ajánlati árak mentén a helyi vállalkozásokat támogatja a munkához jutásban.

31. A felek megállapodnak abban, hogy a pályázatok értékelésnél és a rendszeres koordinációs értekezleteken az Önkormányzat egy műszaki szakembere tanácskozási joggal részt vehet. Ez a műszaki szakember személye **nem cserélhető**, a folyamat

[PH28] megjegyzést írt: És ha már nem dolgozik az Önkormányzatnál?

egészeiben neki kell képviselnie az önkormányzatot.

32. A jelen szerződés az aláírása napján lép hatályba.
33. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg.
34. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
35. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy e szerződés aláírását követően más számára építési - és vendéglátó tevékenységre engedélyt nem ad a papsziget területén. Ennek biztosítása érdekében az önkormányzat az alábbi lépéseket teszi meg:
- i) Minden ingatlanra elővásárlási jogot jegyez be, melynek jogát felajánlja a Beruházónak

[PH29] megjegyzést írt: Nem az Önkormányzat adja ki az engedélyt, nem javaslom a szerződésbe írni!

[PH30] megjegyzést írt: Nem lehet ilyet kikötni.

Felek megállapodnak abban, hogy a tervezésig látható időszak ütemezését az e szerződés részét képező 4 sz. melléklet tartalmazza. A Felek tudomásul veszik, hogy ezen számok tapasztalatok alapján lettek meghatározva, ezért a tevékenység során módosulhatnak.

36. A szerződés megszűnésének esetei:

1. Felmondással:
 - a. A beruházó felmondhatja a szerződést, ha az önkormányzat nem tartja be az e szerződésben vállalt kötelezettségeit.
 - b. Bármelyik fél elállhat a szerződéstől, a másik fél súlyos szerződésszegése esetén, ha az a másik félnél érdekmúlást eredményez.
 - c. Az önkormányzat felmondhatja a szerződést, amennyiben a Beruházó nem fizeti meg a 23. pont "a" alpont szerinti díjat.
2. A szerződés feltételeinek teljesülésével.
3. Lehetetlenüléssel. Ez alatt értjük a felek akaratától független olyan történéseket, melyek lehetetlenné teszik a beruházás megvalósítását. Ide tartozik az eljáró és szakhatósági döntés is.
4. Amennyiben a Pap-szigetre vonatkozó szabályozási terv legkésőbb 2013.09.31.-ig a Beruházónak felróható okból nem lép hatályba, úgy jelen szerződés megszűnik. A felróhatóságot a felektől független szervezet jogosult megállapítani.

[PH31] megjegyzést írt: Hogyan mondhatja fel?

[PH32] megjegyzést írt: Ez így túl általános!

[PH33] megjegyzést írt: A szeptember 30. napos, a felróhatóságot ebben az értelemben nem tudom értelmezni, milyen független szervezet??

37. E szerződés a mellékleteivel egyetemben érvényes.

38. E szerződés aláírásával és hatálybalépésével hatályát veszti a szerződő felek közt 2010. júniusában aláírt, Településrendezési Szerződés. A felek rögzítik, hogy a hatályát veszített szerződés kapcsán egymással szemben semmilyen követelésük sincs.

39. Felek esetleges jogvitájuk elbírálására – hatáskörtől függően – a Szentendrei Városi Bíróság illetékességét kötik ki.

[PH34] megjegyzést írt: Pest Megyei Bíróság

40. Szentendre Város Önkormányzatának polgármestere Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2011. (... ..) Kt. számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

41. Felek a jelen szerződést, mint üzleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzítő dokumentumot - képviselő esetén a képviselőre vonatkozó szabályok figyelembe vételével - jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. Kapacitás adatok
2. A különleges idegenforgalmi övezet ismérvei
3. A szabályozási terv folyamatában elkészítendő tanulmány tartalmi meghatározása
4. Ütemterv tervezet

Szentendre,

dr.Dietz Ferenc	dr.Molnár Idikó	Mészáros János	Mészáros Jánosné
polgármester	jegyző	Tulajdonos	Tulajdonos
Szentendre Város Önkormányzata			

Horváth György ügyvezető
"Blue Danube Resorts" Kft. Beruházó