

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS** **TERVEZET!!!!**

amely létrejött egyrészről **Szentendre Város Önkormányzata** (székhelye: 2000 Szentendre, Városház tér 3.; adószáma: 15731292-2-13; statisztikai számjele: 15731292-8411-321-13; bankszámlaszáma: 12001008-00122568-00100003; PÍR törzsszáma: 731290, képviseli: Verseghi-Nagy Miklós polgármester), a továbbiakban: Önkormányzat,

másrészről **BUDAI BEFEKTETŐK CSOPORTJA Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: BUDAI BEFEKTETŐK CSOPORTJA Kft., székhelye: 1146 Budapest, Zichy Géza utca 5. I. em. 1., adószáma: 14546055-2-42, statisztikai számjele: 14546055-6810-113-01, bankszámlaszáma: 10918001-00000056-90940007, képviseli: Szenes Mónika ügyvezető), a továbbiakban: Tulajdonos

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### **1. A szerződés célja:**

#### **1.1. Szabályozással érintett ingatlanok**

1.1.1. Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül 2016. .... napján lekért nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint a Tulajdonos tulajdonában állnak a Szentendre 402/6 - 402/30 hrsz alatt nyilvántartott, mindösszesen 25 darab ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlanok**).

1.1.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjának III. részén 30239/2006.01.04. számon az Önkormányzat javára elővásárlási jog van bejegyezve.

1.1.3. Felek megállapítják, hogy az 402/6 hrsz alatti ingatlan tulajdoni lapjának III. részén 35138/2010.05.10. számon ELMŰ HÁLÓZATI Kft jogosult javára vezetékjog van bejegyezve.

#### **1.2. A cél**

1.2.1. Felek rögzítik, hogy Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló többször módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 9. § (14) bekezdése az alábbi rendelkezést tartalmazza:

*"Az Lke-09 jelű építési övezet területén építési engedély csak a teljes közműhálózat megvalósulása, a felszíni vizek rendezése és a területről történő elvezetése a befogadóba, a területen lévő közutak alaprétegének kiépítése, valamint 80 férőhelyes parkoló kiépítése és Szentendre Önkormányzata részére történő tulajdonba adása után adható."*

- 1.2.2. Felek rögzítik, hogy Tulajdonos a jelenleg Szentendre 402/7, 402/8, 402/9, 402/10, 402/11, 402/12, 402/13 402/14, 402/15, 402/16, 402/17, 402/18, 402/19, 402/20, 402/21, 402/22, 402/23 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában továbbá a 402/6 helyrajzi számú ingatlanból a jelen szerződésben foglaltak teljesülését követően Tulajdonos tulajdonában maradó részen (a továbbiakban: **Fejlesztési Ingatlanok**) ingatlanfejlesztést kíván folytatni, jelen megállapodást ezen szándékára tekintettel köti. Önkormányzat kifejezetten tudomásul veszi, hogy Tulajdonos érdeke jelen megállapodás megkötéséhez azon okból fűződik, hogy a Fejlesztési Ingatlanokon a 3.2.2. pontban meghatározott paraméterek mellett és a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képező telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: **Telepítési Tanulmányterv**) 19. oldalán található szabályozási koncepcióban foglaltak szerinti tervezett Lk megcélzott övezeti besorolás figyelembevételével lakóépületeket kíván felépíteni jelen szerződésben meghatározott Tulajdonosi és Önkormányzati Vállalások teljesülése mellett jelen szerződés 1.2.1. pontjában rögzített HÉSZ rendelkezés mellőzésével.
- 1.2.3. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a Szentendre, 402/24 – 402/30 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 402/6 hrsz-ú ingatlanok a jelen szerződésben írt telekalakítás követően kialakuló – a Vasúti Villasor felőli - tulajdoni hányadát érintően jelen megállapodás 3.1.3. pontjában meghatározott Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban foglaltak szerint kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, mely szerint térítésmentesen és tehermentesen átadja az Önkormányzatnak ezen ingatlanokat.
- 1.2.4. Felek rögzítik, hogy Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 119/2016. (V.12.) Kt. sz. határozatával döntött a Telepítési Tanulmányterv elfogadásáról.
- 1.2.5. Az Önkormányzat tájékoztatja a Tulajdonost, hogy Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 275/2015. (X.8.) Kt. sz. határozatával elfogadta Szentendre Város Településfejlesztési Koncepcióját, melyre alapozva jelenleg a teljes városra vonatkozóan készülnek a településrendezési eszközök, Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT), és az új Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: Új HÉSZ). A terveket a Pro-Terra Urbanisztikai Ügynökség Korlátolt Felelősségű Társaság (1138 Budapest, Esztergomi út 18.; Cg.01-09-268958) (a továbbiakban: Tervező) készíti.
- 1.2.6. Felek rögzítik, hogy felek jogainak és kötelezettségeinek jelen szerződés szerinti értelmezésekor Új HÉSZ-nek kizárólag azon helyi építési szabályzat minősül, mellyel teljesülnek az Önkormányzat jelen szerződés 3.2.1., 3.2.2., 3.2.8. és 3.2.9. pontban foglalt kötelezettségei.

## **2. A szerződés tárgya:**

A szerződés céljának megvalósítása érdekében szükséges tulajdonosi és önkormányzati vállalások rögzítése.

## **3. A felek jogai és kötelezettségei:**

### 3.1. Tulajdonos jogai és kötelezettségei

3.1.1. Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az Új HÉSZ hatálybalépését követő 30 munkanapon belül – a felmerülő illetékek, igazgatási szolgáltatási díjak, valamint egyéb költségek (a továbbiakban együtt: **Költségek**) viselése mellett – telekalakítási eljárást kezdeményez és folytat le akként, hogy a 402/6 hrsz-ú ingatlanból a jelenlegi 402/7, 402/10, 402/11, 402/14, 402/15, 402/18, 402/19, 402/22 hrsz-ú ingatlanok Vasúti villasor felőli telekhatárától számítva a Telepítési Tanulmánytervben meghatározott hozzávetőlegesen 4 m-es sáv a Tulajdonos tulajdonában maradó, ingatlanfejlesztéssel érintett ingatlanok részét képezze, míg a 402/6 hrsz. ingatlanból fennmaradó rész (a továbbiakban: **Felajánlott Ingatlanhányad**) külön helyrajzi szám alatt kerüljön kialakításra. Tulajdonos köteles a Telekalakítás kezdeményezését az Önkormányzat felé a kezdeményezést követő 8 munkanapon belül igazolni. A Telekalakítás kezdeményezésének elmaradásából az Önkormányzatot ért esetleges kárért, tekintettel arra, hogy a Felajánlott Ingatlanhányad a Telekalakítás jogerős engedélyezését követően kerül az Önkormányzat tulajdonába, a Tulajdonost teljes körű anyagi felelősség terheli.

3.1.2. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a fenti telekalakítás során a Fejlesztési Ingatlanokból a Telepítési Tanulmányterv 10. és 11. oldalán található beépítési terv szerint új telkeket alakít ki, oly módon, hogy azok párhuzamosan, egyrésről a Vasúti villasor felőli részen, másrésről a Szentendre 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427 és 428 hrsz-ú ingatlanokkal szomszédosan kerülnek kialakításra, e két teleksáv között elhelyezkedő magánút (a továbbiakban: **Belső út**) kialakításával egyidejűleg.

(a 3.1.1. és a 3.1.2. pontokban foglaltak a továbbiakban együtt: **Telekalakítás**).

3.1.3. Tulajdonos jelen szerződés aláírásával egyidejűen külön okiratban megszövegezve a jelen szerződés **2. számú mellékletét** képező megállapodásban, a 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:589. §-ában írt közérdekű célra történő kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz (a továbbiakban: **Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás**), mely alapján - az Önkormányzat javára bejegyzett, 1.1.2. pontban megjelölt elővásárlási jog, valamint a 402/6 hrsz-ú ingatlan tekintetében az 1.1.3. pontban vezetékjog kivételével - per-, teher- és igénymentesen, kötelezettségvállalás közérdekű célra jogcímen átruházásra kerülnek az Önkormányzat részére az alábbi ingatlanok, azzal a közérdekű céllal, hogy az Önkormányzat a Felajánlott Ingatlanokat vagy a Felajánlott Ingatlanok értékesítéséből befolyó vételárat infrastrukturális fejlesztésre, míg a Felajánlott Ingatlanhányadot infrastrukturális fejlesztés céljára köteles fordítani:

- 3.1.3.1. Szentendre 402/24, hrsz alatti, 725 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan,
- 3.1.3.2. Szentendre 402/25 hrsz alatti, 724 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan,
- 3.1.3.3. Szentendre 402/26 hrsz alatti, 729 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan,

- 3.1.3.4. Szentendre 402/27 hrsz alatti, 724 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan,
- 3.1.3.5. Szentendre 402/28 hrsz alatti, 725 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan,
- 3.1.3.6. Szentendre 402/29 hrsz alatti, 2528 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterület megjelölésű ingatlan,
- 3.1.3.7. Szentendre 402/30 hrsz alatti, 722 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan
- (a fentiekben felsorolt, mindösszesen 6877 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok a továbbiakban együtt: **Felajánlott Ingatlanok**), továbbá

3.1.3.8. a 402/6 hrsz alatti ingatlanból a Telekalakítás során a Tulajdonos tulajdonát képező ingatlanok kialakítása után fennmaradó Felajánlott Ingatlanhányad.

3.1.4. Felek rögzítik, hogy a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás a Felajánlott Ingatlanok vonatkozásában jelen szerződés aláírásának napján, míg a Felajánlott Ingatlanhányad vonatkozásában a Telekalakításnak a Telekalakítást engedélyező hatóság (illetékes földhivatal) engedélyező jogerős határozata Tulajdonos felé történő kézbesítésének apján lép hatályba (a továbbiakban: **Hatálybalépés Napja**) azzal a hatályba léptető feltétellel (a továbbiakban: **Hatálybalépési Feltétel**), hogy a jelen szerződést aláíró felek között érvényesen létrejön a jelen szerződés 3.1.6. pontjában írt Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás felbontásáról szóló Megállapodás (a továbbiakban: **Közérdekű kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást felbontó Megállapodás**) és az abban meghatározott törlési nyilatkozatot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat ügyvédi letétbe helyezi, és ezt megfelelően igazolja Tulajdonos felé. A Tulajdonos köteles a fenti határozat kézbesítésének napjáról a kézbesítést követő 3 munkanapon belül tájékoztatni az Önkormányzatot. Amennyiben a jogerős engedélyező határozat a jogszabályban meghatározott időponttól számított 7 napig nem kerül a Tulajdonos felé kézbesítésre, úgy Tulajdonos köteles az előzőekben meghatározott határidőt követő 3 munkanapon belül az engedélyező hatóságnál a jogerős határozatot átvenni. Ebben az esetben a Hatálybalépés Napja az a nap, amikor a Tulajdonos a jogerős engedélyező határozatot az engedélyező hatóságtól átveszi. Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződésben írt közérdekű kötelezettségvállalás az esetleges jogutódjára is kiterjed, a közérdekű kötelezettségvállalást a jogutódjára is átruházza, a jogutódot ezen kötelezettségéről tájékoztatja, az ennek megszegéséért eredő kárért a jogutódjával egyetemlegesen teljes körű anyagi felelősség terheli.

3.1.5. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a Felajánlott Ingatlanokat és a Felajánlott Ingatlanhányadot az Önkormányzat tulajdonjoga bejegyzéséről szóló jogerős határozat közlését vagy a határozat Önkormányzat általi kézhezvételét követő 30 munkanapon belül köteles az Önkormányzat birtokába adni, azzal, hogy a Tulajdonos a teljesítés előtti visszavonási jogáról lemond. Az Önkormányzat köteles a határozat kézhezvételének napjáról a kézhezvételt követő 3 munkanapon belül tájékoztatni Tulajdonost.

- 3.1.6. Önkormányzat tájékoztatása alapján a Tulajdonos tudomással bír arról, hogy jelen szerződésben írt közérdekű kötelezettségvállalás teljesítéséhez az Önkormányzatnak kiemelt közérdeke fűződik, így amennyiben a Tulajdonos szerződésszegő magatartást tanúsít vagy egyébként hibásan teljesít, azzal az Önkormányzat részére közvetve is jelentős kárt okozhat.
- 3.1.7. Amennyiben az új HÉSZ legkésőbb 2017. december 31-ig nem lép hatályba, úgy Tulajdonos jogosult jelen szerződéstől elállni és a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást a 3.1.8. szerint hatályba léptetni azzal, hogy ebben az esetben Tulajdonos köteles az elállástól számított 30 napon belül visszafizetni az Önkormányzatnak a Telepítési Tanulmányterv 3.2.3. pontban írt díját. Felek megállapodnak abban, hogy Tulajdonos jelen pontban meghatározott elállás és a 3.1.8. pontban írt hatályba léptetés jogát legkésőbb 2018. január 31-ig gyakorolhatja, 2018. február 1-től Tulajdonost nem illetik meg ezen jogok gyakorlása.
- 3.1.8. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűen megkötött és jelen szerződés **3. számú mellékletét** képező Közérdekű kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást felbontó Megállapodásban megállapodnak abban, hogy amennyiben az Új HÉSZ 2017. december 31-ig nem lép hatályba, úgy Tulajdonos jogosult 2018. január 31-ig a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást felbontó Megállapodást az Önkormányzathoz címzett egyoldalú nyilatkozattal hatályba léptetni (a továbbiakban: **Hatályba Léptető Nyilatkozat**). 2018. február 1-től a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást felbontó Megállapodás hatályba léptetésére a Tulajdonos nem jogosult. A Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást felbontó Megállapodás a Hatályba Léptető Nyilatkozat Önkormányzattal való közlésének napján lép hatályba és a felek között megkötött Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást a megkötésére visszamenő hatállyal felbontja. Az Önkormányzat a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló megállapodást Felbontó Megállapodás hatályba lépése esetére jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát, melyben hozzájárul ahhoz, hogy a Felajánlott Ingatlanok és a Felajánlott Ingatlanhányad vonatkozásában tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 3.1.9. Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával egyidejűen megkötött Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Felajánlott Ingatlanok és a Felajánlott Ingatlanhányad vonatkozásában a Tulajdonos javára a Felajánlott Ingatlanok és a Felajánlott Ingatlanhányad visszakövetelésének biztosítására elidegenítési- és terhelési tilalmat (továbbiakban: Elidegenítési- és terhelési tilalom) alapítsanak. Önkormányzat köteles az Elidegenítési- és terhelési tilalom tényének a tárgybani ingatlanok vonatkozásában történő feljegyzését legkésőbb a tulajdonjogának az adott ingatlan vonatkozásában történő bejegyzésétől számított 8 munkanapon belül megfelelően igazolni.
- 3.1.10. Az Önkormányzat az Új HÉSZ hatálybalépéséig a Felajánlott Ingatlanokat és a Felajánlott Ingatlanhányadot sem elidegeníteni, se megterhelni nem jogosult, azokon építési tevékenységet nem folytathat.

3.1.11. Amennyiben az Új HÉSZ 2017. december 31. előtt hatályba lép, úgy a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást felbontó Megállapodás minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik. Felek megállapodnak abban, hogy a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást felbontó Megállapodás minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik akkor is, ha az Új HÉSZ 2017. december 31. után lép hatályba, de a Tulajdonos 2018. január 31-ig nem élt a 3.1.7. és 3.1.8. pontokban meghatározott jogaival. Tulajdonos a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben az új HÉSZ 2017. december 31-ig hatályba lép, vagy az Új HÉSZ 2017. december 31. után lép hatályba, de a Tulajdonos 2018. január 31-i nem élt a 3.1.7. és 3.1.8. pontokban írt jogaival, úgy az Elidegenítési- és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, és az ennek megfelelő törlési nyilatkozatot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat által kijelölt ügyvédnél külön letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi.

3.1.12. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Ingatlanok vonatkozásában a Tulajdonos feladata és kötelezettsége saját költségén a közműellátottság biztosítása, a Fejlesztési Ingatlanok csapadékvíz-elvezetési rendszerének kialakítása, a Fejlesztési Ingatlanok felszíni vizeinek telken belüli szikkasztása, a Fejlesztési Ingatlanok területén lévő magánutak kiépítése, a magánút csapadékvíz-elvezetési rendszerének kiépítése (továbbiakban: **Tulajdonosi Csapadékvíz-elvezetési Rendszer**). Felek megállapodnak abban, hogy Tulajdonos kötelezettsége a teljes Tulajdonosi Csapadékvíz-elvezetési Rendszerének saját költségén történő megvalósítása az Önkormányzat által, a 3.2.6. pontban írt Felszíni Vízelvezetéssel kapcsolatosan kialakított aknáig (továbbiakban: **Tulajdonosi Csatlakozás**). Az Önkormányzat az általa az önkormányzati tulajdonú ingatlanon megépített aknában köteles a Tulajdonosi Csatlakozást jelentő csövet átvenni. Felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonosi Csatlakozás megvalósítása során a Tulajdonos a mindenkor hatályos szakmai elvek és követelmények szerinti magasságban és lejtéssel köteles a Tulajdonosi Csatlakozást megépíteni. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos Csapadékvíz-elvezetési Rendszer és a Tulajdonosi Csatlakozás a Tulajdonos tulajdonában marad, fenntartása, üzemeltetése a Tulajdonos kötelezettsége. A Tulajdonosi Csatlakozás során a Tulajdonos a technikai megoldásról előzetesen köteles egyeztetni az Önkormányzattal és nem alkalmazhat olyan megoldást, mely ellen az Önkormányzat ésszerű indokok alapján tiltakozik. Tulajdonos az Új HÉSZ hatálybalépéséig köteles írásban megadni azt a magassági pontot (Balti tengerszint feletti magasságban), amilyen magasságban a Tulajdonosi Csatlakozás (cső) az önkormányzati aknába érkezik. Amennyiben Tulajdonos az Önkormányzatnak az Új HÉSZ hatálybalépéséig nem adja meg az előzőekben írt adatot, úgy az Önkormányzatot terhelő 3.2.6. pontban írt határidő az előzőekben írt adatot tartalmazó, a Tulajdonos által az Önkormányzat részére történő írásbeli tájékoztató közlésének napjától indul. Felek megállapodnak abban, hogy az akna pontos elhelyezkedéséről (koordináták) az Új HÉSZ hatálybalépéséig egyeztetnek, mely alapján az akna pontos helye kijelölésre kerül.

### 3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

- 3.2.1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a folyamatban lévő településrendezési eljárás során a Telepítési Tanulmányterv 19., 20. és 21. oldalán meghatározott szabályozási koncepció javaslatot saját költségén a TSZT-be és az új HÉSZ-be beépíti, és az eljárást az előírásoknak megfelelően lefolytatja.
- 3.2.2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 3.2.1. pont szerinti kötelezettsége teljesítésekor a Telepítési Tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepcióból különösen az alábbi feltételeknek kell teljesülni a Fejlesztési Ingatlanok vonatkozásában:
- 3.2.2.1. Övezeti besorolás: Lk (Kisvárosias lakóterület)
  - 3.2.2.2. beépíthetőség mértéke: 35%
  - 3.2.2.3. épületmagasság: 7,5 m
  - 3.2.2.4. teljesülnek a Telepítési Tanulmányterv 20 és 21. oldalán meghatározott felsorolásból az 1.,2.,3.,4.,6.,7.,8.,10.,11.,12. pontokban foglaltak. A szabályozási koncepció lényeges elemei vannak a Telepítési Tanulmánytervben pontokba szedve.
- 3.2.3. Az Önkormányzat a Telepítési Tanulmányterv elkészítésének Tulajdonos által megfizetett költségét - mindösszesen nettó 2.100.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 2.667.000,-Ft összegben - Tulajdonostól jelen szerződés aláírásával átvállalja, tekintettel arra, hogy a Tulajdonos és a Telepítési Tanulmánytervet készítő tervező között létrejött szerződésbe (a továbbiakban: Tervezői Szerződés) a Tulajdonos jogutódjaként szerződés-átruházással belép, és a Telepítési Tanulmányterv költségéből a Tulajdonos által igazoltan megfizetett részt Tulajdonos részére a Tervezői Szerződés átruházásról szóló megállapodás aláírásától számított 30 napon belül megfizeti Felek mindent megtesznek annak érdekében, hogy a Tervezői Szerződés a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül érvényesen létrejöjjön. Amennyiben bármilyen okból a Tervezői Szerződés átruházására a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül nem kerül sor, úgy az Önkormányzat a jelen pontban foglalt tervezői díjat a jelen szerződés szerinti tartozásátvállalás alapján megfizeti a Tulajdonos részére a fenti 30 napos határidő lejártát követő 30 napon belül azzal, hogy Tulajdonos köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy a Telepítési Tanulmánytervhez fűződő szerzői jogok az Önkormányzat számára megfelelő tartalommal átruházásra kerüljenek.
- 3.2.4. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben akár a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §, 39. § szerinti véleményezési szakasz során, vagy a 40. § szerinti végső szakmai véleményezési szakasz során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság jogszabály által alátámasztott vagy véleményezői jogon a véleményezőt megillető kifogást emel az Új HÉSZ vagy a TSZT célzott szabályozása ellen, vagy jogszabály által alátámasztottan, illetve véleményezői jogán a véleményezőt megillető a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, jóhiszeműen egyeztetnek Felek, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli. Felek megállapodnak, hogy mindaddig, amíg a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről jogszabállyal

alátámasztott vagy véleményezői jogán a véleményezőt megillető vélemény vagy kifogás nem merül fel, addig az Önkormányzat köteles a jelen szerződés 3.2.2. pontjában foglaltakat képviselni.

3.2.5. Az Önkormányzat a Telekalakításhoz jelen szerződés aláírásával hozzájárul, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a Telekalakítás érdekében szükséges, a hatáskörébe és illetékességébe tartozó minden jognyilatkozatot (pl. közútkezelői hozzájárulás) megtesz és határozatot a hatályos jogszabályban foglalt határidőn belül, a jogszabályi keretek között meghoz, azzal, hogy a Tulajdonos tudomásul veszi az Önkormányzat tájékoztatását, miszerint az Önkormányzat nem telekalakítási hatóság és nem közreműködő szakhatóság a telekalakításban.

3.2.6. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Tulajdonos által épített Tulajdonosi Csatlakozástól a felszíni víz elvezetéséhez és külső befogadóba történő bevezetéséhez szükséges beruházásokat legkésőbb az Új HÉSZ hatálybalépés napját vagy a Tulajdonos 3.1.12. pontban írt mulasztása esetén az ott meghatározott napot követő 12 hónapon belül megépíti (a továbbiakban: **Felszíni Vízvezetés**).

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat a Felszíni Vízvezetést a jelen 3.2.6. pontban meghatározott határidőkön belül nem valósítja meg, úgy a Tulajdonos részére napi 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer forint összegű késedelmi kötbért tartozik megfizetni azzal, hogy a késedelmi kötbér maximuma 15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió forint.

3.2.7. Felek megállapodnak abban, hogy a 3.2.6. pontban írt Önkormányzati kötelezettség teljesítésére előírt határidő eredménytelen elteltét követően, amennyiben Tulajdonos eleget tett a 3.1.12. pontban írt adatszolgáltatási kötelezettségének, a Tulajdonos jogosult a Felszíni Vízvezetés kivitelezésének átvételét kezdeményezni, mellyel kapcsolatosan felek külön megállapodás kötelesek kötni. A Felszíni Vízvezetés kivitelezésének tulajdonosi átvételének napjával az Önkormányzat késedelmi kötbér fizetési kötelezettsége megszűnik.

3.2.8. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a Felszíni Vízvezetés megvalósítását az alábbi ütemezésben vállalja:

3.2.8.1. az új HÉSZ hatálybalépésétől számított 15 napon belül megindítja a Felszíni Vízvezetés engedélyes tervét készítő tervező kiválasztására irányuló eljárását,

3.2.8.2. a tervező kiválasztását követő 15 napon belül megkötí a tervezői szerződést;

3.2.8.3. a jogerős vízjogi létesítési engedély Önkormányzat általi kézhezvételét követő 15 napon belül elkezdi a kivitelezést vagy; amennyiben a kivitelezés a közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozik, úgy az Önkormányzat a jogerős vízjogi létesítési engedély Önkormányzat általi kézhezvételét követő 15 napon belül megindítja a közbeszerzési eljárást.

Az Önkormányzat köteles a fenti határidőket a Tulajdonos felé igazolni.

3.2.9. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a folyamatban lévő településrendezési eljárás eredményeként elfogadásra kerülő Új HÉSZ-ben és a



TSZT-ben a Fejlesztési Ingatlanok – illetve az ezen ingatlanok helyén telekalakítást követően kialakuló ingatlanok – vonatkozásában 30239/2006.01.04 számú határozattal bejegyzett elővásárlási jogot nem tartja fenn, és az Új HÉSZ hatálybalépését követő 30 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését. Az Önkormányzat a Tulajdonos felé a törlés kezdeményezését köteles a kezdeményezést követő 8 munkanapon belül igazolni.

3.2.10. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 1.2.1. pontjában meghatározott szabályozást a Fejlesztési Ingatlanok vonatkozásában a településrendezési eszközökbe nem építi bele, nem tartja fent.

3.2.11. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy hatáskörébe és illetékességébe tartozó ügyekben és eljárásokban a Tulajdonos által a Fejlesztési Ingatlanokon illetve a hozzájuk kapcsolódó közművekkel kapcsolatban elvégzendő építési munkálatokhoz minden szükséges jognyilatkozatot, a jogszabályban írt határidőben megtesz és engedélyt – a jogszabályi keretek között – megad, azzal, hogy a Tulajdonos tudomásul veszi az Önkormányzat tájékoztatását, miszerint az Önkormányzat nem építéshatóság és a közművekkel kapcsolatosan nem engedélyező hatóság.

### **3.3. Egyéb kötelezettségvállalások**

3.3.1. Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződés módosításáról egyeztetnek.

3.3.2. Felek vállalják, hogy az Új HÉSZ célzott szabályozása érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy az Új HÉSZ célzott szabályozását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

3.3.3. Felek rögzítik, hogy a Telekalakítás és a Felsővízi Vízvezetés megvalósítása során együttműködnek, ennek keretében egymással a jóhiszeműség és egymás érdekeinek kölcsönös figyelembevétele mellett a Telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig egyeztetéseket folytatnak, egymás megkeresésére a lehető legrövidebb idő alatt választ adnak.

3.3.4. Felek rögzítik, hogy a Telepítési Tanulmánytervben foglalt egyéb javaslatok megvalósítása – így különösen a közkert és a forgalmi rend kialakítására vonatkozó javaslat – jelen szerződésben foglaltakon túlmenően Tulajdonost semmilyen formában nem terhelheti.

## **4. Egyéb rendelkezések**

- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 4.2. A szerződés tartalmazza a Tulajdonosok és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
- 4.3. Jelen szerződés mindkét fél aláírása esetén, az utolsó aláírás napján lép hatályba.
- 4.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai irányadóak.
- 4.5. Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 166/2016 (VI.16.) Kt. számú határozata hatalmazta fel a Polgármestert jelen településrendezési szerződés aláírására.
- 4.6. Tulajdonos kijelenti, hogy a cégnyilvántartásba bejegyzett csőd, felszámolás vagy végelszámolás alatt nem álló, működő gazdasági társaság.

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

Szentendre, 2016. ....

Budapest, 2016. ....

---

**Veseghi-Nagy Miklós**     **dr. Gerendás Gábor**  
polgármester             jegyző  
**Szentendre Város Önkormányzata**

---

**Szenes Mónika**  
ügyvezető  
**BUDAI BEFEKTETŐK CSOPORTJA Kft.**

Melléklet:

1. sz. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
2. sz. melléklet: Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás
3. sz. melléklet: Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodást felbontó Megállapodás