

## MEGÁLLAPODÁS

Amely megállapodás (továbbiakban a „**Megállapodás**”) egyrészről az

**SZNTN 2010 Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1029 Budapest, Villám u. 6.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-952145; KSH száma: 23083563-7022-113-01; adószáma: 23083563-2-41; képviseli: Tátrai Gábor önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető; továbbiakban a „**Kötelezett**”), másrészről

**Szentendre Város Önkormányzata** (székhelye: 2000 Szentendre Városház tér 1-3.; PIR törzsszám: 395368; KSH száma: 1315440; adószáma: 15395364-2-13; képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester; továbbiakban az „**Önkormányzat**”)

(a Kötelezett és az Önkormányzat a továbbiakban külön-külön a "**Fél**" és együttesen a "**Felek**") között jött létre az alulírt helyen és időben az alábbi feltételekkel:

### **I. Előzmények**

1.1 Az Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a Kötelezett és annak üzleti partnere

- 1.1.1 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/29 helyrajzi szám alatt, 3920 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.2 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/30 helyrajzi szám alatt, 1461 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.3 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/31 helyrajzi szám alatt, 2452 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.4 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/32 helyrajzi szám alatt, 1444 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.5 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/53 helyrajzi szám alatt, 1500 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.6 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/54 helyrajzi szám alatt, 1500 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.7 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/55 helyrajzi szám alatt, 1499 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.8 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/56 helyrajzi szám alatt, 1500 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;

- 1.1.9 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/64 helyrajzi szám alatt, 1438 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.10 a Szentendre külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 023/65 helyrajzi szám alatt, 1440 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, szántó megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.11 a Szentendre belterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 11244/6 helyrajzi szám alatt, 2 ha 1327 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanból;
- 1.1.12 a Szentendre belterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 11271 helyrajzi szám alatt, 3006 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanból; valamint a
- 1.1.13 a Szentendre belterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartásban a Szentendre 11244/7 helyrajzi szám alatt, 1 ha 5494 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanok ("ALDI-Ingatlan") a jelen Megállapodás **1. sz. mellékletét** képező előzetes telekalakítási rajzon piros színnel körülhatárolt kb. 1.500 m<sup>2</sup> területű részéből (továbbiakban az "**ALDI-Terület**")

(a fenti 1.1.1-1.1.12 pont alatti ingatlanok és az 1.1.13 pont alatti ALDI Terület a továbbiakban együttesen az "**Eredeti Ingatlanok**") a Kötelezett költségén történő telekalakítási eljárással (továbbiakban "**Telekalakítás**") a jelen Megállapodás **1. sz. mellékletét** képező előzetes telekalakítási rajz szerint kb. 43.987 m<sup>2</sup> területtel és kivett beépítetlen terület vagy jogi személy vevő tulajdonszerzését lehetővé tévő más (például kivett beruházási terület) megjelöléssel létre kívánja hozni az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi szám alatt bejegyzendő, belterületi, a Kötelezett, illetve annak üzleti partnere tulajdonába kerülő ingatlant (továbbiakban az "**Ingatlan**"). Az Eredeti Ingatlanok tulajdoni lapjainak másolatai a jelen Megállapodás **2. sz. mellékletét** és az Eredeti Ingatlanok elhelyezkedését ábrázoló térképszelvény a jelen Megállapodás **3. sz. mellékletét** képezik.

- 1.2 Az Ingatlanon, mint fejlesztési területen a Kötelezett és annak üzleti partnere elsődlegesen a TESCO-GLOBAL Áruházak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.; cégjegyzékszáma: Cg. 13-10-040628; továbbiakban a "**TESCO**") közreműködésével kb. bruttó 4961 m<sup>2</sup> alapterületű áruházból, valamint kb. 413 db felszíni gépjármű parkolóból és az azok megközelítését biztosító útkapcsolatokból, valamint körforgalmi közlekedési csomópontból álló beruházást (továbbiakban együttesen a "**Beruházás**") kíván megvalósítani. A Beruházás előzetes rajza a jelen Megállapodás **4. sz. mellékletét** képezi (a "**Beruházás Vázrajza**").
- 1.3 A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Beruházás megvalósításához szükséges a jelen Megállapodás aláírásakor külterületi és szántó művelési ágú Eredeti Ingatlanok belterületbe vonása és végleges más célú hasznosításának az engedélyeztetése, illetve azok ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése.
- 1.4 A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Beruházás részét képező, a jelen Megállapodás **4. sz. mellékletét** képező rajzon részletesen ábrázolt körforgalmi közlekedési csomópont („**Csomópont**”) megvalósításához az ALDI-Ingatlan, valamint a Szentendre 8907 hrszám alatt bejegyzett "1108 jelű" kivett közterület és a Szentendre 8906/14 hrszám alatt bejegyzett kivett saját használatú út ingatlan igénybevétele is szükséges.

- 1.5 A Felek rögzítik, hogy a Beruházás és a Csomópont megvalósításához szükséges az Eredeti Ingatlanokra, illetve a fenti 1.4 pontban meghatározott, Csomóponttal érintett ingatlanokra vonatkozó és a jelen Megállapodás aláírásakor hatályos, Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelete Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (továbbiakban együttesen a "**Településrendezési Tervek**") módosítása, azok elfogadása és hatályba lépése.
- 1.6 Szentendre Déli Iparterületének fejlesztése az Önkormányzat részéről kiemelten támogatott a jelentős adóbevétel és munkahely teremtő mivolta miatt a területen megvalósítani kívánt ALDI Beruházás és a Beruházás a már korábban belterületbe vont, azonban fel nem használt területek beépülését is elősegítenék.
- 1.7 A fenti 1.1-1.6 pontokban foglaltakra figyelemmel – azok teljesedésbe menése érdekében - a Felek az alábbiak szerint állapodnak meg.

## **II. A jelen Megállapodás tárgya**

- 2.1 A Kötelezett a Beruházás, valamint a Csomópont megvalósítása és az Önkormányzat Ingatlant is érintő településrendezési és településfejlesztési feladatai teljesítésének előmozdítása érdekében kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Megállapodásban meghatározott feltételekkel megfizet az Önkormányzat részére bruttó 50.000.000,- Ft-ot (azaz bruttó ötvenmillió forintot; továbbiakban a „**Támogatási Összeg**”).

- 2.1.1 A Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Támogatási Összezből 25.000.000,-Ft-ot (azaz huszonötmillió forintot; „**Letéti Összeg**”) külön letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyez a Dr. Kicska Gabriella Ügyvédi Iroda (1025 Budapest, Zöldlomb u. 4/a.; továbbiakban a „**Letéteményes**”) CIB Bank Zrt.-nél vezetett [■] számú ügyvédi letéti számlájára („**Letéti Számla**”) történő banki átutalással legkésőbb Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Beruházás és a Csomópont megvalósítását lehetővé tévő Településrendezési Tervek elfogadását, jóváhagyását tárgyaló ülése időpontját megelőző banki munkanapon. A letét akkor minősül megfizetettnek (a letétbe helyezés akkor történik meg), ha az a Letéti Számlán jóváírásra kerül.

Egyidejűleg a Kötelezett a Letéti Összeg Letéti Számlára történő átutalását igazoló iratot (például bankigazolás, terhelési értesítő) köteles az Önkormányzat és a Letéteményes rendelkezésére bocsátani. A Letéteményes köteles az Önkormányzat részére igazolni azt, hogy a Letéti Számlán a Letéti Összeg jóváírásra került.

A Felek megállapodnak, hogy a Letéti Összeg kezelésével a Letéteményesnél felmerülő összes költség a Kötelezettet terheli.

Annak érdekében, hogy a Kötelezett teljesíteni tudja a Letéti Összeg fentiek szerinti letétbe helyezésére vonatkozó kötelezettségét, az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás és a Csomópont megvalósítását lehetővé tévő Településrendezési Tervek elfogadását, jóváhagyását tárgyaló ülés időpontjáról az azt megelőző legalább 2 (kettő) munkanappal korábban tájékoztatja a Kötelezettet.

- 2.1.2 A Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes a Letéti Összeget attól a naptól számított 2 (kettő) banki munkanapon belül jogosult és köteles az ügyvédi letétből felszabadítani és banki átutalással megfizetni az Önkormányzat részére annak a [■] Bank Zrt.-nél vezetett [■] számlaszámú bankszámlájára történő átutalással, amikor kézhez vette Szentendre Város Jegyzője által aláírt azon nyilatkozat eredeti példányát, amely igazolja, hogy (i) Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének

21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelete Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve az Önkormányzat képviselő-testülete rendeletével jogszerűen módosításra került akként, hogy az lehetővé teszi a Beruházás és a Csomópont megvalósítását; és (ii) ezt a rendeletet szabályszerűen kihirdették („**Rendelet**”). A Letéti Összeg akkor minősül az Önkormányzat részére megfizetettnek, ha az az Önkormányzat jelen pont szerinti számláján jóváírásra került.

Amennyiben a kihirdetést követően a Rendelet hatályba lépése nem történne meg, (i) erről az Önkormányzat köteles a Kötelezettet és a Letéteményest haladéktalanul értesíteni, és (ii) az Önkormányzat, a Letéteményes Letéti Számlájára a részére átutalt Letéti Összeg maradéktalan visszafizetésére köteles a Rendelet meghíusult hatálybalépését követő 2 (kettő) munkanapon belül.

- 2.1.3 A Felek megállapodnak, hogy a Támogatási Összezből fennmaradó 25.000.000,-Ft-ot (azaz huszonötmillió forintot) a Kötelezett a Beruházás és a Csomópont megvalósításához szükséges valamennyi építési hatósági, közlekedési hatósági, közmű hozzájárulás, környezetvédelmi és vízjogi létesítési engedély jogerőre emelkedését és végrehajthatóvá válását követő 30 (harminc) napon belül köteles megfizetni az Önkormányzat részére annak a [■] Bank Zrt.-nél vezetett [■] számlaszámú bankszámlájára történő átutalással.
- 2.1.4 A Felek megállapodnak, hogy a Kötelezett a jelen Megállapodásban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében jogosult harmadik személy teljesítési segéd igénybevételére. Ennek megfelelően, az Önkormányzat és a Letéteményes - a letéti szerződésben is rögzítetten - harmadik személy általi teljesítést is köteles szerződésszerű teljesítésként elfogadni.
- 2.2 Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti 2.1 pont szerinti Támogatási Összeget a jogszabályokon alapuló településrendezési feladatai ellátására fordítja.
- 2.3 Az Önkormányzat a fenti 2.1 pont szerinti kötelezettségvállalásra figyelemmel vállalja, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szerint a termőföld művelési ágú Eredeti Ingatlanoknak a végleges más célú hasznosítása iránt azoknak belterületbe vonása útján a vonatkozó jogszabályok szerint a jelen Megállapodás aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül kérelmet terjeszt elő az illetékes ingatlanügyi hatósághoz és minden tőle ésszerűen elvárható intézkedést megtesz annak érdekében, hogy az ehhez szükséges, a terület-felhasználási célt is tartalmazó Képviselő-testületi döntés a jelen Megállapodás létrejöttét követő első Képviselő-testületi ülésen megszülessen. Az Önkormányzat a kérelem illetékes hatóság általi átvételét igazoló példányát köteles haladéktalanul a Kötelezett rendelkezésére bocsátani. Jelen pontban meghatározott (az eljárás során felmerült) díjakat Kötelezett fizeti.
- 2.4 Az Önkormányzat a fenti 2.1 pont szerinti kötelezettségvállalásra figyelemmel vállalja továbbá, hogy a Csomópont megvalósításához szükséges és az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan(oka)t a Csomópont megvalósítása érdekében minden tőle ésszerűen elvárható módon biztosítja.
- 2.5 Az Önkormányzat a fenti 2.1 pont szerinti kötelezettségvállalásra figyelemmel azt is vállalja, hogy amennyiben az a Csomópont megvalósításához szükséges, külön költség felszámítása nélkül beszerzi és Kötelezett rendelkezésére bocsátja a Szentendre 8906/14 hrszám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonosa hozzájáruló nyilatkozatát.
- 2.6 Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás és a Csomópont megvalósítását lehetővé tevő településrendezési tervek módosítása iránt a jelen Megállapodás Felek általi aláírását követően haladéktalanul intézkedik és a tervek elfogadásának

folyamatáról, illetve az ezt érintő minden lényeges körülményről a Kötelezettet késedelem nélkül tájékoztatja.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a terveket egyeztetni a Kötelezettel, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a Képviselő-testület elé kizárólag a Kötelezett által előzetesen, írásban jóváhagyott terveket és szövegtervezeteket terjeszti. Az Önkormányzat a Kötelezett által jóváhagyott terveket és szövegtervezeteket köteles késedelem nélkül a jóváhagyást közvetlenül követő Képviselő-testületi ülésen elfogadás céljából előterjeszteni.

- 2.7 A Kötelezett vállalja, hogy a fenti 2.3 pont szerinti eljárás lefolytatása érdekében fokozottan együttműködik az Önkormányzattal és a termőföld művelési ágú Eredeti Ingatlanok végleges más célú hasznosításával összefüggésben az Önkormányzatnál felmerülő – előzetesen egyeztetett - igazolt költségeket, így különösen a földvédelmi járulék és a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díja, illetve a földvédelmi eljárás igazgatási szolgáltatási díja összegét megtéríti az Önkormányzatnak az Eredeti Ingatlanok végleges más célú hasznosítása és belterületbe vonása ingatlan-nyilvántartásban történt átvezetését követő 15 (tizenöt) napon belül.
- 2.8 A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Megállapodásban foglaltak teljesedésbe menése érdekében egymással fokozottan együttműködnek, és a jelen Megállapodásban foglaltak teljesedésbe menéséhez szükséges valamennyi információt egymás számára késedelem nélkül rendelkezésre bocsátják.
- 2.9 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Beruházás és a Csomópont építési, használatbavételi (forgalombahelyezési) és működési engedélyének kiadását minden tőle ésszerűen elvárható módon támogatja, és a Kötelezettel szemben a Beruházás és a Csomópont kivitelezésével, használatbavételével és működtetésével kapcsolatosan a jelen Megállapodásban foglaltakon kívül semminemű további igénye, különösen településfejlesztési igénye nincs.
- 2.10 A jelen Megállapodást felbontja, és a Kötelezett mentesül a jelen Megállapodás 2.1 és 2.7 pontjában foglalt fizetési kötelezettségek alól, amennyiben az Önkormányzat a 2.1, 2.3, 2.4, 2.5 vagy 2.6 pontban foglalt bármely kötelezettségét megszegi.

### **III. Vegyes rendelkezések**

- 3.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodásban foglalt és az annak alapján küldendő értesítéseket, felhívásokat, stb. írásba kell foglalni és a Felek alábbi 3.2 pontban meghatározott képviselője részére és címére átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen kézbesítés útján, vagy tértivevényes ajánlott levél és egyidejűleg telefax vagy email útján kell megküldeni.
- 3.2 A Felek az alábbi kapcsolattartójuk, illetve annak címe megváltozását kötelesek haladéktalanul közölni a másik Féllel. A Felek az egymással való kapcsolattartásra a következő személyeket jelölik ki:

az Önkormányzat részéről: Szentendre Város Önkormányzata  
2000 Szentendre Városház tér 1-3  
polgármester  
Fax: [■]  
Email: [■]

a Kötelezett részéről: SZNTN Korlátolt Felelősségű Társaság

1029 Budapest, Villám u. 6.  
ügyvezető  
Fax: [■]  
Email: [■]

A Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy amennyiben a faxon megküldött értesítés a címzethez korábban érkezik meg, mint a postai küldemény, és a faxüzenet címzethez történő megérkezéséről visszaérkezik a sikeres kézbesítést igazoló gépi igazoló szelvény, úgy az értesítést ezen időpontban tekintik kézbesítettnek, és az a postai úton megküldött küldemény kézhezvételével azonos joghatások kiváltására alkalmas.

Felek rögzítik továbbá, hogy egymás felé jognyilatkozatot joghatályosan kizárólag a Felek jelen pont szerinti kapcsolattartója útján, valamint jelen pont szerinti kapcsolattartója felé tehet.

- 3.3 A Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodásból eredő vagy azzal összefüggésben, különösen annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezett jogvitát elsődlegesen békés úton, bíróság igénybevétele nélkül próbálnak rendezni. Arra az esetre, amennyiben a vitarendezés a vita felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül eredménytelen, bármely jogvita eldöntésére a Felek a helyi bíróságok hatáskörébe tartozó ügyekben a Szentendrei Városi Bíróság általános illetékességének hiányának esetére - visszavonhatatlanul alávetik magukat - értékhatártól függően - a Pest Megyei Bíróság általános illetékességének.
- 3.4 A jelen Megállapodás hatályon kívül helyez minden, a jelen Megállapodás tárgyával kapcsolatban a Felek között a jelen Megállapodás aláírását megelőzően bármely formában létrejött bármilyen megállapodást, szerződést és nyilatkozatot.
- 3.5 A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Megállapodással kapcsolatos, illetve az azzal kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve azok létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. A Felek vállalják továbbá, hogy a jelen Megállapodásba foglalt adatok nem hozhatók nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel - kivéve bírósági vagy hatósági eljárást, a Kötelezett Beruházás és Csomópont megvalósításában érdekelt és általa megjelölt üzleti partnereit, az Önkormányzatot érintő jogszabályokban meghatározott nyilvánosságra hozatal eseteit (különösen a közérdekből nyilvános adatok körét), a Felek jogi képviselőit és más tanácsadóit - a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik.
- 3.6 A jelen Megállapodás a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódára is kötelező. A Felek vállalják, hogy különös vagy általános jogutódlás esetén a jelen Megállapodást jogutód szervezeteikkel megfelelően meg- és elismertetik.
- 3.7 Ha a jelen Megállapodás valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy a jelen Megállapodás valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen Megállapodás fennmaradó rendelkezései továbbra is érvényesek és teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, a Felek oly módon kötelesek haladéktalanul módosítani, amely lehetővé teszi a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amit a Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.
- 3.8 A jelen Megállapodás csak a Felek közös megegyezésével, írásban módosítható.
- 3.9 A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- 3.10 A jelen Megállapodás mellékletei a jelen Megállapodás elválaszthatatlan részét képezik.

3.11 Jelen Megállapodás 4 (négy) darab, egymással szó szerint megegyező 6 (hat) számozott oldalból álló példányban készült.

A Felek a jelen Megállapodást elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2011. .

Szentendre, 2011. .

\_\_\_\_\_  
SZNTN Kft.  
Képviseli: Tátrai Gábor ügyvezető

\_\_\_\_\_  
Szentendre Város Önkormányzata  
Képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester

Ellenjegyző [■] jegyző, Szentendrén 2011. [■]. napján:

.