

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Név:	Szentendre Város Önkormányzat
Székhely:	2000 Szentendre, Városház tér 1-3.
PIR törzsszám:	395368
KSH azonosító:	1315440
Adószám:	15395364-2-13
Számlát vezető bank, és bankszámlaszám:	Raiffeisen Bank Zrt. 12001008-00122568-00100003
Képviselő:	Dr. Dietz Ferenc polgármester

mint Önkormányzat - a továbbiakban: **Önkormányzat** -

másrészről:

Név:	Vida Szabolcs
Születési hely, idő:	Baja, 1978. április 21.
Anyja neve:	Király Terézia
Személyi igazolvány száma:	AF 018493
Személyi azonosító jele:	1-780421-1626
Adóazonosító jele:	8406524278
Lakcím:	2120 Dunakeszi, Tábor u. 58. II/2.

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő ingatlanok tulajdonosa - a továbbiakban: Tulajdonos -

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNY

1. A Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa az alább felsorolt tehermentes ingatlanoknak:

1.1. A szentendrei külterületi 0560/4 helyrajzi számú 18429 m² alapterületű ingatlanok, amely az ingatlan-nyilvántartás értelmében legelő megjelölésű.

1.2. A szentendrei külterületi 0560/6 helyrajzi számú 7218 m² alapterületű ingatlanok, amely az ingatlan-nyilvántartás értelmében legelő megjelölésű.

2. Jelen szerződés célja, hogy Szentendrén a Boldogtanya térségben a Barackvirág utcára merőleges fentebb felsorolt ingatlanok vonatkozásában a Szabályozási terv, adott szabályozási tervlapja módosításra kerüljön, amely értelmében a Felek Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.

3. A jelen szerződés alapja egyrészt a PORTATERV Városrendezési Iroda által elkészített, és Tulajdonos által megfizetett tanulmányterv, mely a jelen szerződés 1. melléklete, továbbá az önkormányzat által készített egyeztetési anyag tervlapja, mely a jelen szerződés 2. melléklete. Az 1. és 2. melléklet eltérése esetén a 2. melléklet az irányadó. Az Önkormányzat a Tulajdonos által Önkormányzathoz címezett korábbi kérelemre tekintettel, a Szabályozási Terv módosítása kapcsán lefolytatott tervezési folyamat során a Tulajdonos kérelmét a tárgyi ingatlanok övezeti átsorolása kapcsán támogatta, és a Képviselő testület döntése alapján a véleményezési anyagba beépítette azt.

4. Az Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a fentiekben rögzített Tulajdonos általi kezdeményezésére, és az 1-2. mellékletek alapján, a tárgyi ingatlanok Má-1 övezeti besorolásból Má-2A* övezeti átsorolása iránti településrendezési eljárást megindítja.

5. Az előzetes eljárás keretében a Tulajdonos a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget, mint hatóságot kereste fel annak érdekében, hogy a tárgyi ingatlanok vonatkozásában a Szakhatóság állásfoglalását, az övezeti besorolás megváltoztatása tárgyában megkérje, a csatolt természetvédelmi szakvélemény alapján. A Szakhatóság 2010. október 28. napján állásfoglalást adott ki, amelyben határozottan rögzítésre került, hogy a tárgyi ingatlanokon épület elhelyezése táj-és természetvédelmi szempontból elfogadható, és szintén táj-és természetvédelmi szempontból elfogadható az övezeti besorolás Má-1 övezetből Má-2A* övezetbe való átsorolása, mely a jelen szerződés 3. melléklete. A Szakhatóság rögzítette azon tény is, hogy a tárgyi ingatlanok, utak által szabdalta, beépített, és beépítésre lehetőséget adó terület közé ékelődve helyezkedik el, valamint azt, hogy az érintett ingatlanok országos természetvédelmi területet, európai közösségi jelentőségű jóváhagyott természetmegőrzési területet nem érintenek.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A cél megvalósítójának költségére - az I. 1.1.; 1.2.; pontban megnevezett területeken (továbbiakban: terület) - az Étv. 7. § (1) bekezdésben megfogalmazott településrendezési tevékenység már megvalósult előkészítését követően, az Étv. 30/A. § (2) a) pontja alapján a PORTATERV Városrendezési Iroda előkészíti az övezeti átsorolás átvezetését a településrendezési eszközökben:

2. Módosítandó jóváhagyandó településrendezési eszközök:

- Szabályozási terv: Szabályozási terven az ingatlanokat érintő övezeti besorolás módosítása
- Helyi Építési Szabályzat: a rendelet szövege nem igényel módosítást, a de a rajzi munkarészekben az övezeti jel módosítandó.

3. Pozitív önkormányzati döntés esetén a módosítás eredményeképpen a tárgyi ingatlanok vonatkozásában az övezeti besorolás Má-1 övezeti besorolásról Má-2A* övezeti besorolásra módosul, és ennek megfelelően a Tulajdonos a hatályos HÉSZ alapján jogosult az összevonásra kerülő tárgyi ingatlanokon (ingatlanon) elhelyezni összességében max. 3 % beépíthetőség mellett lakóépületet a beépíthető terület max. 35 %-án, továbbá a beépíthető terület maradék részén gazdasági épületet. A ténylegesen igazolt mezőgazdasági hasznosítás folytatása esetén, gazdasági épülettel együtt, egyidejűleg megvalósulóan elhelyezhető egy db különálló, legfeljebb 2 lakásos, legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lakóépület is a 20.000 m²-t (meglévő mezőgazdasági telek esetén 10.000 m²-t) meghaladó területű telken, de legfeljebb két épület (lakó, gazdasági stb.) lehet egy telken.

III. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A cél megvalósítójának jogai és kötelezettségei

1.1. A cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy 4.000.000 Ft-ot,- azaz négy-millió forintot megfizet az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00122568-00100003 számú bankszámlájára, a településrendezési terv módosításáról döntő szentendrei Képviselő-testületi ülésnapot megelőző napig. A Felek rögzítik, hogy a fentiekben megjelölt hozzájárulást, az Önkormányzat bankszámlaszámán való jóváírás napján tekintik megfizetettnek.

A településrendezési hozzájárulás összege a tulajdonosra jelen szerződés alapján háruló feladatok - kiemelten a közművesítés - elvégzésére és az 1.7. pontban rögzített vállalás alapján került csökkentett összegben megállapításra. A Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha a településrendezési terv jelen szerződés szerinti módosításáról döntő szentendrei Képviselő-testület a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok kapcsán negatív tartalmú döntést hozna, úgy a cél megvalósítója által ülésnapig befizetett 4.000.000,- forint összeget, az Önkormányzat egy munkanapon belül a cél megvalósítójának MKB Banknál vezetett 10300002-10487450-49010012 számú bankszámlaszámára visszautalja.

1.2. Tekintettel az ingatlan külterületi, mezőgazdasági területen való elhelyezkedésre, ahol a Tulajdonos a városi lakóövezeti szolgáltatásokra nem tarthat igényt, ezért a Tulajdonos saját erőből maga köteles a telkének megközelíthetőségét (utak karbantartása, síkosság mentesítése), villanyáram, ivóvíz, gáz, zárt rendszerű szennyvíz hálózat és a szemétszállítást biztosítani, ezek nyújtását az Önkormányzattól nem kérheti és a jövőben sem fogja igényelni.

1.3 A Tulajdonos köteles a telkén tényleges mezőgazdálkodást folytatni és ezt igazolnia is kell tudnia. A mezőgazdálkodást legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedését követő 36. hónapig igazolnia kell. A Tulajdonos az építési engedély benyújtásához csatolni köteles a mezőgazdasági tevékenység bemutatását és növényzeti tervet tartalmazó dokumentumot. A Tulajdonos vállalja, hogy mezőgazdasági tevékenységre vonatkozó- és kertészeti tervet készít ingatlanára vonatkozóan és jóváhagyásra bemutatja az Önkormányzatnak, melyben a terület adottságainak megfelelő növényzet kialakítását tervezi és valósítja meg. A Tulajdonos vállalja, hogy csipkebogyó termesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági tevékenységet kíván a tárgyi ingatlanokon folytatni.

1.4. Az Önkormányzat felhívja a Tulajdonos figyelmet a kerítés létesítésének hatályos helyi szabályozására, miszerint a HÉSZ nem teszi lehetővé zárt kerítés építését
HÉSZ 26. §: „Mezőgazdasági és erdőterületeken - az illetékes vadgazdálkodási szakhatóság (Földművelésügyi Hivatal) állásfoglalásának előzetes kikérése mellett - csak 2 m-nél nem magasabb drótháló és/vagy sövénykerítés létesíthető”

1.5 A Tulajdonos nyilatkozik, hogy a vihar, eső, talajvíz, földcsuszamlás, vagy egyéb vis maior esemény következtében keletkező kárának megtérítését, helyreállítását az Önkormányzattól nem kéri, annak kockázatát maga viseli.

1.6 Tulajdonos a tervezett építkezéshez felvonuló nehéz gépjárművekkel kizárólag a Barackvirág úton keresztül közlekedhet, amennyiben az útban kárt okoz, köteles azt megtéríteni.

1.7. A Tulajdonos a jelen megállapodással célzott szabályozási terv elfogadásától számított 1 éven belül az ingatlanát át nem ruházhatja, erre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásban elidegenítési és terhelési tilalom bejegyeztetését engedélyezi, azzal, hogy jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit a jogutódjával ismerteti, és annak betartásáról a jogutódlási szerződésben nyilatkozatot követel meg. Ezen tájékoztatás elmaradásából fakadó károkért a Tulajdonos tartozik helytállni.

1.8. A Tulajdonos a jelen szerződés érdekében kötelezettséget vállal, hogy az általa tulajdonolt, illetőleg ügyvezetett F.G.K Tanácsadó Betéti Társaság (székhelye: 2120 Dunakeszi, Tábor u. 58. II. e., 2.; Cg.: 13-06-063877; képviseli: Vida Szabolcs vezető tisztségviselő), a QualSoftware Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2120 Dunakeszi, Tábor u. 58. II. e., 2.; Cg.: 13-09-137359; képviseli: Földes Péter ügyvezető), valamint az Art Mode Betéti Társaság (székhelye: 2120 Dunakeszi, Tábor u. 4/d. III. em. 3.; Cg.: 13-06-063744; képviseli: Földes Péter vezető tisztségviselő) székhelyét szentendrei székhelyre átjegyezteti, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról szóló tárgyi ingatlanokat érintő pozitív tartalmú rendeletmódosítás meghozatalát követő 1 éven belül, és ezen Társaságok székhelyét a jelen szerződés megkötésétől számított 10 évig nem változtatja meg, ily módon a Társaságok az iparüzési adója az Önkormányzat megfelelő számláján kerül jóváírásra. A Tulajdonos vállalja, hogy ezen gazdasági társaságok után az önkormányzat helyi iparüzési adóbevétele legalább jelenértéken 4.000.000 Ft-ot a jelen szerződés megkötésétől számított 10 év alatt el fog érni, amennyiben bármilyen okból mégsem, úgy a fennmaradó összeget településrendezési hozzájárulás címén befizeti az önkormányzatnak a jelen szerződés megkötésétől számított 10 év elteltét követő 30 napon belül. A Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a fentiekben megjelölt gazdasági társaságok szentendrei székhellyel átjegyzésre kerülnek, és a helyi iparüzési adóbevétel a a jelen szerződés megkötésétől számított 10 éven belül bármikor eléri a jelenértéken 4.000.000,- azaz négymillió forint összeg bevételt, abban az esetben a cég megvalósítójának a fentiekben rögzített gazdasági társaságok szentendrei székhelyének 10 éven át tartó kötelezettsége tekintetében megszűnik.

1.9. A Tulajdonos jelen szerződésben foglaltak betartására, betartásának biztosítékaul jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat a szentendrei külterületi 0560/4 helyrajzi számú, szentendrei külterületi 0560/6 helyrajzi számú, ingatlanokra ingatlanonként 2.000.000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjogot, és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztessen be a szabályozási terv módosítását követően a Szentendre Város Önkormányzat, mint jogosult javára szólóan. A Felek rögzítik, hogy a jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése kapcsán a törlési hozzájárulást ügyvédi letétbe helyezik, azzal, hogy abban az esetben, ha Tulajdonos a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit megszegi, úgy az Önkormányzat jogosulttá válik a jelzálogjoggal biztosított követelésének érvényesítésére. Abban az esetben, azonban, amikor a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek a Tulajdonos határidőben eleget tesz, úgy legkorábban a bejegyzéstől számított 1 év elteltét követően a törlési engedély alapján a jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez az Önkormányzat hozzájáruló írásbeli nyilatkozatát kiadja Tulajdonos részére.

1.10. A Tulajdonos kifejezetten jogosult a tervezési folyamat végigkísérésére, oly módon, hogy mind a tervezési folyamatról, mind az esetleges véleményezési eljárásról értesíteni köteles őt az Önkormányzat.

2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

2.1

2.1. Önkormányzat további útszabályozásra, kisajátításra nem köteles a tárgyi ingatlanok vonatkozásában.

2.2. Az Önkormányzat a Barackvirág utca – Dongó utca sarkától kifelé a közvilágítás kiépítésére nem köteles, annak kiépítéséről igény szerint a Tulajdonos köteles gondoskodni.

IV. TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐK

1.

Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1-2. melléletek felhasználásával a szükséges egyeztetést, véleményeztetést az Étv. 9. §-a szerinti eljárási határidőket figyelembe véve elvégzi. Az Önkormányzat a szabályozás eredményére vonatkozóan eredményfelelősséget nem vállal.

V. A JELEN SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

- amennyiben a jelen Szerződés II. 3. pontjaiban meghatározott célok megvalósulnak,
- amennyiben a jelen Szerződés II. 3. pontjaiban meghatározott célok megvalósulása bármely okból meghiúsul,
- amennyiben a jelen Szerződés teljesítése tárgytalanná válik,
- a Felek közös megegyezésével.

2. A Felek jelen Szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

3. A Felek rendkívüli felmondással a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén jogosultak a jelen Szerződést megszüntetni. Amennyiben valamely Fél megszegi a jelen Szerződés rendelkezéseit a másik Fél köteles erről őt írásban értesíteni azzal, hogy az értesítést tartalmazó levélnek tartalmaznia kell (i) a szerződésszegés tényét, (ii) annak megvalósulási formáját, (iii) az azonnali hatályú felmondás kilátásba helyezését, mint lehetséges jogkövetkezményt, valamint (iv) legalább 15 (tizenöt) napos határidőt kell biztosítani a szerződésszegés megszüntetésére, és annak orvoslására. Amennyiben a megszabott határidőn belül a szerződésszegést elkövető Fél a szerződésszegést nem szünteti meg, illetve azt nem orvosolja, a másik Fél élhet az azonnali hatályú felmondás jogával.

VI. FELELŐSSÉGI RENDELKEZÉSEK

1. Szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződészerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvnek a szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Jelen szerződés rendelkezési érvényesek felek mindenkori jogutódaira is, melyért az érintett fél szavatosságot vállal. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezési érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

2. A településrendezési szerződésben a Tulajdonos által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

3. A településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételeket az Önkormányzat figyelembe veszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat szükség szerint átvezeti, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetést lefolytatja. Amennyiben a jelen pontban foglaltak jelentős költséggel járnak, úgy a felek a jelen szerződés pénzügyi feltételeit újra tárgyalják.

4. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés nyilvános.

5. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy az Önkormányzat székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

6. Szerződő felek jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

7. A jelen szerződés magyar nyelven, 6 eredeti példányban készült.

8. Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Szentendre, 2011.

.....
Szentendre Város Önkormányzata

.....
Vida Szabolcs

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS		
Szentendre Város Önkormányzat	7 / 7	Vida Szabolcs

dr. Dietz Ferenc
polgármester

dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző

tulajdonos