

Ügyiratszám:

Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről

Szentendre Város Önkormányzat (2000 Szentendre, Városház tér 3., PIR száma: 731290, adószáma: 15731292-2-13, statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13; képviseli: Verseghi-Nagy Miklós polgármester) mint **Önkormányzat** (a továbbiakban: Önkormányzat)

másrészről

Bravos Sport Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-186882; székhely: 2000 Szentendre, Kalászi út 3.; adószám: 25933048-2-13; bankszámlaszám: 10918001-00000048-52090002; statisztikai számjele: 25933048-9319-113-13; képviseli: Szabó Balázs András ügyvezető), mint **Beruházó** (a továbbiakban: Beruházó)

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés célja:

1.1. Cél

Beruházó a Szentendre 11244/2-11244/5 hrsz-ú ingatlanok összevont területén többfunkciós létesítményként, BRAVOS ARENA néven kosárlabda csarnokot kíván építeni. Az épület Szentendre déli városkapujának meghatározó, „landmark” jellegű épülete lesz. Mivel a Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZÉSZ) nem teszi lehetővé a tervezett beruházás megvalósítását, ezért Beruházó telepítési tanulmánytervet készített annak érdekében, hogy az érintett ingatlanokra vonatkozóan a SZÉSZ a beruházáshoz szükséges módon módosításra kerüljön. Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 6/2018. (I.18.) Kt. sz. határozatával döntött a telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) elfogadásáról.

1.1. Szabályozással érintett ingatlanok

1.2.1. Felek rögzítik, hogy a 2018. január 11-én lekért nem hiteles tulajdoni lapok adatai szerint a szerződés célja szerinti szabályozás az alábbi ingatlanokat érinti közvetlenül:

a) 11244/2

Tulajdonos: Bravos Logistics Center Ingatlanbérbeadó- és Üzemeltető Kft. 1/1

Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek vannak bejegyezve:

- ELMŰ HÁLÓZATI KFT (Szöveg: VMB-39/2009 engedélyszámú (9004) GÖD-POMZ BÉKM-KDÜL 120 kV-os fennálló légvezeték javára a vázrajz szerinti 26 m² nagyságú területre)
- SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT javára elővásárlási jog,
- CITIBANK EUROPE PLC MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE javára jelzálogjog a főkövetelés és járulékaik erejéig
- CITIBANK EUROPE PLC MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE javára elidegenítési és terhelési tilalom.

b) 11244/3

Tulajdonos: Bravos Logistics Center Ingatlanbérbeadó- és Üzemeltető Kft. 1/1

Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek vannak bejegyezve:

- ELMŰ HÁLÓZATI KFT (Szöveg: VMB-39/2009 engedélyszámú (9004) GÖD-POMZ BÉKM-KDÜL 120 kV-os fennálló légvezeték javára a vázrajz szerinti 9 m² nagyságú területre)
- SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT javára elővásárlási jog,
- CITIBANK EUROPE PLC MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE javára jelzálogjog a főkövetelés és járulékaik erejéig
- CITIBANK EUROPE PLC MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE javára elidegenítési és terhelési tilalom.

c) 11244/4

Tulajdonos: Bravos Logistics Center Ingatlanbérbeadó- és Üzemeltető Kft. 1/1

Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek vannak bejegyezve:

- MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. javára vezetékjog 32 m² területre,
- PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL földmérési jelek elhelyezését biztosító használati joga,

.....
Önkormányzat

.....
Beruházó

- ELMŰ HÁLÓZATI KFT (Szöveg: VMB-39/2009 engedélyszámú (9004) GÖD-POMZ BÉKM-KDÜL 120 kV-os fennálló légvezeték javára a vázrajz szerinti 109 m² nagyságú területre)
 - SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT javára elővásárlási jog,
 - CITIBANK EUROPE PLC MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE javára jelzálogjog a főkövetelés és járulékaik erejéig
 - CITIBANK EUROPE PLC MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE javára elidegenítési és terhelési tilalom.
- d) 11244/5
Tulajdonos: Bravos Logistics Center Ingatlanbérbeadó- és Üzemeltető Kft. 1/1
Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek vannak bejegyezve:
- MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. javára vezetékjog 32 m² területre,
 - SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT javára elővásárlási jog,
 - CITIBANK EUROPE PLC MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE javára jelzálogjog a főkövetelés és járulékaik erejéig
 - CITIBANK EUROPE PLC MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE javára elidegenítési és terhelési tilalom
- (az a)-d) pontban szereplő ingatlanok együttesen a továbbiakban: Fejlesztéssel érintett ingatlanok).

1.2.2. A fejlesztési terület megközelítését az alábbi ingatlanok biztosítják, melyeket előbbiekre tekintettel a szabályozás szükségszerűen érint:

- a) 022/2
Tulajdonos: TAILOR & SONS 2000 KFT 1/1
- b) 11233/5
Tulajdonos: Bravos Logistics Center Ingatlanbérbeadó- és Üzemeltető Kft. 1/1
- c) 11244/1
Tulajdonos: Bravos Logistics Center Ingatlanbérbeadó- és Üzemeltető Kft. 1/1
- d) 11250
Tulajdonos: Magyar Állam 1/1
- e) 11252
Tulajdonos: Bravos Logistics Center Ingatlanbérbeadó- és Üzemeltető Kft. 1/1

2. A szerződés tárgya:

A szerződés céljának megvalósítása érdekében szükséges, a jelzett fejlesztéssel összefüggésben álló feladatoknak a **Beruházó** általi, saját költségére történő megvalósításának vállalása, valamint az azokkal összefüggő Önkormányzati feladatok rögzítése.

3. A felek jogai és kötelezettségei:

3.1. Beruházó jogai és kötelezettségei

A településrendezési céllal közvetlen összefüggésben lévő, az Önkormányzatot terhelő feladatokat a **Beruházó** az alábbiak szerint átvállalja:

3.1.1. **Beruházó** kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.2 pontban felsorolt ingatlanokra vonatkozó SZÉSZ módosítás – Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (I.18.) Kt. sz. határozata szerinti elfogadott telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) alapján történő – kidolgozását finanszírozza. **Cél megvalósítója** kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezési díjat a háromoldalú tervezési szerződés aláírásától számított 15 napon belül egy összegben átutalja az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15731292-00000000 számú számlájára.

3.1.2. **Beruházó** tudomással bír arról, hogy a 11252, 11244/1, 11244/3 és a 11233/5 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az ingatlanok tulajdonosa a 247/2006/VIII. számon, 2006. május 31-én kelt adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a felsorolt magánutakról többek között a 11271 hrsz-ú (a belterületbe csatolás előtt 023/52 hrsz-ú) ingatlan mindenkori tulajdonosának gépjárművel való megközelítésre alkalmas átjárási szolgalmat biztosít, továbbá a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adta ahhoz, hogy a telekalakítási eljárás befejeztével az ingatlanokra teherként az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön a „*gépjárművel való megközelítésre alkalmas átjárási szolgalmat*”. **Beruházó** jelen szerződés aláírásával, valamint az ingatlanok tulajdonosa az 1. sz. melléklet szerinti nyilatkozatban egyetemlegesen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Tanulmányterv szerinti telekalakítási eljárás lefolytatását követően a kialakításra kerülő – előreláthatóan 11252/2 hrsz-ú - közforgalom elől el nem zárt magánúton a 11271 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosának gépjárművel

.....
Önkormányzat

.....
Beruházó

való megközelítésre alkalmas átjárási szolgalmat biztosítanak, mely átjárási szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyeztetnek az ingatlan tulajdonosával kötendő szolgalmi jogot alapító megállapodás alapján.

- 3.1.3. **Beruházó** kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztéssel érintett ingatlanok közútról történő megközelítését közforgalom elől el nem zárt magánúton keresztül biztosítja, valamint a beruházás következtében várható, a közforgalom elől el nem zárt magánutat érintő forgalomtechnikai többletköltségeket saját maga biztosítja.
- 3.1.4. **Beruházó** elfogadja, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége és így a jelen szerződés tárgya jogalkotás nem lehet, így a jogalkotás elmaradása, vagy a Felek előzetes várakozástól eltérő tartalmú megalkotása szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet.

3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

- 3.2.1. Az **Önkormányzat** kötelezettséget vállal arra, SZÉSZ módosítására irányuló településrendezési eljárást megindítja, és a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja.
- 3.2.2. 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 szerinti véleményezési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a SZÉSZ célzott szabályozása ellen, vagy a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, jóhiszeműen egyeztetnek Felek, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli.

3.3. Egyéb kötelezettség vállalások

- 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 szerződést közös akaratral módosítják.
- 3.3.2. **Felek** vállalják, hogy a SZÉSZ célzott szabályozása érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy a SZÉSZ célzott szabályozását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.
- 3.3.3. A **Fejlesztéssel érintett ingatlanok tulajdonosa** jelen szerződés 2. sz. mellékletében hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződés aláírását követően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A.§ (5) bekezdésének megfelelően a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének (a továbbiakban: Jegyző) megkeresésére a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba az 1.2.1 pontban felsorolt, Fejlesztéssel érintett ingatlanokra bejegyezzék. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül a Jegyző megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

4. Egyéb rendelkezések

- 4.1. 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. Miután a jelen szerződés alapját képező tanulmányterv szerzői jogi védelem alatt áll, így **Beruházó** már most hozzájárul ahhoz, hogy annak átadása után a tervdokumentációt az Önkormányzat díjfizetés nélkül szabadon felhasználja, illetve a felhasználás jogát 3. személy részére átengedje.
- 4.3. A szerződés tartalmazza a Beruházó 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. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Polgári

.....
Önkormányzat

.....
Beruházó

Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

- 4.4. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés közigazgatási szerződésnek minősül, így amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy az Önkormányzat székhelye szerinti közigazgatási és munkaügyi bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.
- 4.5. Felek jelen településrendezési szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala Földhivatali Osztálya előtt a településrendezési kötelezettség tényének feljegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával ügyvédet (.....) megbízzák és meghatalmazzák.
- 4.6. Jelen szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (I.18.) Kt. sz. határozata hatalmazta fel a Polgármestert. Beruházó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, valamint az Önkormányzat Magyarországon bejegyzett költségvetési szerv.
- 4.7. Jelen szerződés az 1. és 2. sz. mellékletek, valamint jelen szerződés aláírásával, illetve amennyiben nem egyszerre kerülnek aláírásra, akkor az utolsóként aláíró aláírásával egyidejűleg lép hatályba.
- 4.8. Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az épített környezet kialakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

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

Szentendre, 2018.

Szentendre Város Önkormányzat
 képv.: Verseghi-Nagy Miklós polgármester
 ellenjegyző: dr. Gerendás Gábor jegyző

Bravos Sport Kft.
 képv.: Szabó Balázs András ügyvezető

Mellékletek:

- 1. sz. Bravos Logistics Center Kft. hozzájáruló kötelezettségvállaló nyilatkozata
- 2. sz. Bravos Logistics Center Kft. nyilatkozata

Fenti településrendezési szerződést alulírott dr. ügyvéd (.....)
 az aláírással egyidejűleg ellenjegyzem Szentendrén, 2018.-án:

dr.
 ügyvéd

.....
 Önkormányzat

.....
 Beruházó

KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Alulírott BRAVOS LOGISTICS CENTER Ingatlanbérbeadó- és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-114512; székhelye: 2000 Szentendre, Kalászi út 3.; adószám: 13934286-2-13; statisztikai számjele: 13934286-6820-113-13; Magyarországon bejegyzett jogi személy; képviseli: Szabó Balázs András ügyvezető), mint a Szentendre belterület 11252, 11244/1, 11244/3 és a 11233/5 hrsz-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa, egyetemleges kötelezettséget vállalok a Bravos Sport Korlátolt Felelősségű Társasággal (cégjegyzékszám: 13-09-186882; székhely: 2000 Szentendre, Kalászi út 3.; adószám: 25933048-2-13; bankszámlaszám: 10918001-00000048-52090002 ; képviseli: Szabó Balázs András ügyvezető) arra, hogy a Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 6/2018. (I.18.) Kt. sz. határozatával elfogadott telepítési tanulmányterv szerinti telekalakítási eljárás lefolytatását követően a kialakításra kerülő – előreláthatóan 11252/2 hrsz-ú - közforgalom elől el nem zárt magánúton a 11271 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosának gépjárművel való megközelítésre alkalmas átjárási szolgalmat biztosítok, mely átjárási szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyeztetek az ingatlan tulajdonosával kötendő szolgalmi jogot alapító megállapodás alapján. Jelen kötelezettségvállaló nyilatkozatot arra tekintettel teszem, hogy a 247/2006/VIII. számon, 2006. május 31-én kelt adásvételi szerződésben kötelezettséget vállaltam arra, hogy a fentebb felsorolt magánutakról többek között a 11271 hrsz-ú (a belterületbe csatolás előtt 023/52 hrsz-ú) ingatlan mindenkori tulajdonosának gépjárművel való megközelítésre alkalmas átjárási szolgalmat biztosítok, továbbá a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésemet adtam ahhoz, hogy a telekalakítási eljárás befejeztével az ingatlanokra teherként az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön a „*gépjárművel való megközelítésre alkalmas átjárási szolgalom*”.

Szentendre, 2018.

Bravos Logistics Center Kft.
képv.,: Szabó Balázs András ügyvezető

Fenti kötelezettségvállaló nyilatkozatot alulírott dr. ügyvéd (.....; az aláírással egyidejűleg ellenjegyzem Szentendrén, 2018.-án:

dr.
 ügyvéd

Alulírott Citibank Europe plc. Magyarországi Fióktelepe (székhelye: 1051 Budapest, Bank Center, Szabadság tér 7.; cégjegyzékszám: 01-17-000560; adószám: 22574361-2-44; statisztikai számjele: 22574361-6419-226-01; Magyarországon bejegyzett jogi személy; képviseli: és más munkavállalók együttesen), mint a Szentendre belterület 11252, 11244/1, 11244/3 és a 11233/5 hrsz-ú ingatlanokon fennálló jelzálogjog, valamint annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulok a Bravos Logistics Center Kft. fenti kötelezettségvállalásához.

Budapest, 2018.

Citibank Europe plc. Fióktelepe
képv.,: és
 más munkavállalók együttesen

Fenti kötelezettségvállaló nyilatkozatot alulírott dr. ügyvéd (.....; az aláírással egyidejűleg ellenjegyzem Budapesten, 2018.-án:

dr.
 ügyvéd

.....

Önkormányzat
Beruházó

TÉNY FELJEGYZÉSHEZ HOZZÁJÁRULÓ NYILATKOZAT

Alulírott **BRAVOS LOGISTICS CENTER Ingatlanbérbeadó- és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 13-09-114512; székhelye: 2000 Szentendre, Kalászi út 3.; adószám: 13934286-2-13; statisztikai számjele: 13934286-6820-113-13; képviseli: Szabó Balázs András ügyvezető), mint a Szentendre belterület 11244/2, 11244/3, 11244/4 és a 11244/5 hrsz-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárulok ahhoz, hogy a ügyiratszámom kelt településrendezési szerződés aláírását követően, a Bravos Sport Korlátolt Felelősségű Társaság településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítése érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A.§ (5) bekezdésének megfelelően a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének (a továbbiakban: Jegyző) megkeresésére a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba a Szentendre belterület 11244/2, 11244/3, 11244/4 és a 11244/5 hrsz-ú ingatlanokra bejegyezzék.

Szentendre, 2018.

Bravos Logistics Center Kft.
képv.: Szabó Balázs András ügyvezető

Fenti hozzájáruló nyilatkozatot alulírott dr. ügyvéd (.....;) az aláírással egyidejűleg ellenjegyzem Szentendrén, 2018.-án:

dr.
ügyvéd

Alulírott **Citibank Europe plc. Magyarországi Fióktelepe** (székhelye: 1051 Budapest, Bank Center, Szabadság tér 7.; cégjegyzékszám: 01-17-000560; adószám: 22574361-2-44; statisztikai számjele: 22574361-6419-226-01; Magyarországon bejegyzett jogi személy; képviseli: és más munkavállalók együttesen), mint a Szentendre belterület 11244/2, 11244/3, 11244/4 és a 11244/5 hrsz-ú ingatlanokon fennálló jelzálogjog, valamint annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulok ahhoz, hogy a Szentendre belterület 11244/2, 11244/3, 11244/4 és a 11244/5 hrsz-ú ingatlanokra a településrendezési kötelezettség tényét bejegyezzék.

Budapest, 2018.

Citibank Europe plc. Fióktelepe
képv.: és
más munkavállalók együttesen

Fenti kötelezettségvállaló nyilatkozatot alulírott dr. ügyvéd (.....;) az aláírással egyidejűleg ellenjegyzem Budapesten, 2018.-án:

dr.
ügyvéd

.....
Önkormányzat

.....
Beruházó