

BERUHÁZÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött

Szentendre Város Önkormányzat

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

adószám: 15731292-2-13

statisztikai számjel: 1573129-411-321-13

képviseli: Fülöp Zsolt polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

és

SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.

Cg.: 07-09-009192

adószám: 10485824-2-07

statisztikai számjel: 10485824-4711-113-07

képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és együttesen

a továbbiakban: **SPAR**

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. PREAMBULUM

1. TEKINTETTEL ARRA, HOGY

- (A) az Önkormányzat nyilvános Pályázati Kiíráson az Ingatlanok fejlesztésére vonatkozóan pályázatot írt ki, amelyre a SPAR tett érvényes, nyertes Ajánlatot és amelyet az Önkormányzat elfogadott; ez alapján a Felek az Ingatlanok a jelen Megállapodásban meghatározott részének a közös akarattal két ütemben való fejlesztésével kapcsolatban részletes megállapodást kötnek;
- (B) Pályázati Kiírás szerint a Feleknek több megállapodást is kell kötni, nevezetesen a beruházási megállapodást, a településrendezési előszerződést, végleges településrendezési szerződést, földhasználati előszerződést (ami a jelen Megállapodás szerint Ráépítési Szerződésnek minősül) és földhasználati szerződést. A Felek megállapodnak abban, hogy a Pályázati Kiírás szerinti fenti szerződések közül az I. Ütem Beruházásra vonatkozóan jelen Megállapodásba foglalják a Pályázati Kiírásban megjelölt településrendezési előszerződés, a földhasználati előszerződés rendelkezéseit, a földhasználati szerződés tervezetét (minta szövegét) mellékletként csatolják. A Felek a II. Ütem Beruházásra vonatkozóan a későbbiekben a jelen Beruházási Megállapodásban foglaltak szerint kötik meg a Településrendezési Előszerződést, a Végleges Településrendezési Szerződést, Ráépítési Szerződést és Földhasználati Szerződést. A Felek a Ráépítési Szerződés tervezetét (minta szövegét) mellékletként csatolják;
- (C) Az Önkormányzat a Képviselő-testület 49/2023. (III.22.) Kt. sz. határozatával felhatalmazást adott a Beruházási Megállapodás, valamint a jelen Beruházási Megállapodás 3. és 4. sz. mellékleteként csatolt minta szöveg szerint a Ráépítési Szerződés és Földhasználati Szerződés aláírására, és a MOL Szolgalmi Jogi Megállapodás aláírására, valamint a jelen Megállapodás szerint az I. Ütem Beruházás megvalósítására vonatkozó és az Építési Engedélyek és Használatbavételi Engedélyek és Forgalmahelyezési Engedélyek kiadásához, illetve a Beruházás teljes megvalósításához szükséges, Önkormányzat tulajdonában álló területeket érintő bármely engedély, hozzájárulás (pld. de nem kizárólag közművezetékeket érintő), tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatok aláírására. Az I. Ütem Beruházás vonatkozásában a Ráépítési Szerződés és a Földhasználati Szerződés Önkormányzat által történő aláírásához ismételt képviselőtestületi felhatalmazás nem szükséges;

MINDEZEK ALAPJÁN a Felek a jelen Megállapodásban foglaltak szerint az alábbiakról állapodnak meg.

2. Fogalmak, hivatkozások

2.1 A jelen Megállapodásban nagy kezdőbetűvel jelzett kifejezések a következő jelentéssel bírnak:

- **Ajánlat:** SPAR 2022. november 21-i keltű ajánlata a Pályázati Kiírásra, a szöveges és rajzi munkarészekkel együtt;

- **Aláírás Napja:** a jelen Megállapodás aláírásának napja, azaz 2023. napja;
- **Átjárási Szolgalmi Jogok:** a MOL Ingatlan terhére a jelen Megállapodás szerint alapítandó átjárási szolgalmi jog;
- **Bejegyzési Engedély:** az Önkormányzat által a Felépítmény önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges, a jogszabály által meghatározott tartalommal és formában kiadott hozzájáruló nyilatkozat;
- **Beruházás:** az I./A Ütem Beruházás, az I./B Ütem Beruházás, a II. Ütem Beruházás együttesen;
- **Birtokátruházás Napja:** az a nap, amelyen az I./A Ütem Beruházás vagy az I./B Ütem Beruházás vagy a II. Ütem Beruházás megvalósításához szükséges ingatlanok birtokát az Önkormányzat a SPAR-ra átruházza;
- **Bizalmas Információ:** a jelen Megállapodás IX. Fejezet 6. pontjában meghatározott jelentéssel bír;
- **Egyedi Szerződés:** jelen Megállapodás alapján kötendő egyedi szerződések a jelen Megállapodás II. FEJEZET 1.3 és 1.4 pontja szerint;
- **Építési Engedélyek:** a Beruházás adott Ütemére vonatkozó Magasépítési Engedély és az Útépítési Engedély együttesen;
- **Étv.:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény;
- **Felek:** az Önkormányzatot és a SPAR-t jelenti együttesen, a "FÉL" bármelyiküket jelenti, külön-külön;
- **Felépítmény:** az I./A Ütem Beruházás során SPAR Szupermarket az I./B Ütem Beruházás során a Szolgáltatóház felépítményt jelenti, amely önálló hrsz. alatt a SPAR tulajdonaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül; a II. Ütem Beruházás során önálló hrsz. alatt a SPAR tulajdonaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő építményt jelenti;
- **Forgalomba helyezési Engedély:** az Útépítési Engedély alapján létesített építmény használatbavételét engedélyező hatósági határozat;
- **Földhivatal:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. (2000 Szentendre, Dunakanyar Körút 1.);
- **Földhasználati Szerződés:** az V. Fejezet 2. pontjában foglaltakkal egyidejűleg megkötött szerződés, amellyel egyrészt a szentendrei tervezett 402/34 tervezett hrsz. ingatlan terhére alapítandó földhasználati jog, valamint a szentendrei tervezett 402/35 hrsz. ingatlan terhére alapítandó parkolóhasználati szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül;
- **Földhasználati Díj:** a Földhasználati Szerződés alapján a SPAR által fizetendő ellenérték;
- **Használatbavételi Engedély:** a Magasépítési Engedély alapján létesített építmény használatbavételét engedélyező hatósági határozat;
- **HÉV Kisajátítandó Terület:** az Ingatlan11-ből a későbbiekben, nem az Önkormányzat által a HÉV végállomás fejlesztésére igénybe veendő terület;
- **HÉV-Megálló:** a HÉV (H5) Szentendre végállomás megállója;
- **Ütem:** a Beruházás egyes ütemei;
- **I. Ütem Beruházás:** az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás együttesen, amelyet a Felek az 1. sz. mellékletben megjelölnek;
- **I./A Ütem Beruházás:** a SPAR Áruház és a kapcsolódó létesítmények, amelyet a Felek az 1. sz. Mellékletben piros színnel megjelölnek;
- **I./B Ütem Beruházás:** a Szolgáltatóház és kapcsolódó létesítmények, amelyet a Felek az 1. sz. mellékletben piros színnel megjelölnek;
- **I. Ütem SZÉSZ Módosítás:** a SZÉSZ azon szöveges részének a módosítása, amely az 1. sz. melléklet szerint az I. Ütem Beruházás megvalósítását lehetővé teszi;
- **I./A Ütem SZÉSZ Módosítás:** a SZÉSZ azon módosítása, amely lehetővé teszi azt, hogy a SPAR Áruház megnyitása után a Római Temető Zsákutca valamint a szentendrei tervezett 402/34, 402/35 hrsz. ingatlanok, azaz azon ingatlanok, amelyeken az I./A Ütem Beruházás megvalósult, az ingatlan-nyilvántartásba egy önálló hrsz. alatt bejegyzésre kerüljenek;
- **I./A Ütem Telekalakítás:** a 2. sz. mellékletként csatolt telekalakítási vázrajz szerinti azon telekalakítás, amely szerint az ingatlan-nyilvántartásba önálló hrsz. alatt bejegyzésre kerülnek a szentendrei tervezett 402/34, 402/35 és 402/36 hrsz. ingatlanok, valamint a tervezett 402/38 és (402/37) hrsz. ingatlanok;
- **I./A Ütem Végleges Telekalakítás:** az I./A Ütem SZÉSZ Módosítás után elvégzendő azon telekalakítás, amely során a Római Temető Zsákutca valamint a szentendrei tervezett 402/34, 402/35 hrsz. ingatlanok, azaz azon ingatlanok, amelyeken az I./A Ütem Beruházás megvalósult, az ingatlan-nyilvántartásba egy önálló hrsz. alatt bejegyzésre kerül, amely a 2. sz. mellékletben piros színnel kerül megjelölésre;
- **I./B Ütem Telekalakítás:** 2. sz. mellékletként csatolt helyszínrajz szerinti azon telekalakítás, amely szerint az Ingatlan12, az Ingatlan13 valamint a 2. sz. mellékletként csatolt helyszínrajz szerinti ingatlanok telekalakítása megtörténik, valamint a Vasúti Villasor menti közterületek megváltoznak; és amely telekalakítás feltétele az, hogy az MÁV-HÉV Területen és az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb területeken lévő minden nemű felépítmény / műtárgy elbontásra és az ingatlan-

- nyilvántartásból törlésre kerül, a telekalakítás során önálló hrsz. alatt kialakuló ingatlan piros színnel kerül megjelölésre;
- **II. Ütem Beruházás:** az 1. sz. mellékletben piros színnel, II. Ütem Beruházásként meghatározott rész;
 - **II. Ütem SZÉSZ Módosítás:** SZÉSZ azon módosítása, amely az 1. sz. melléklet szerint az II. Ütem Beruházás megvalósítását lehetővé teszi;
 - **II. Ütem TelekalakításA:** a 2. sz. mellékletként csatolt telekalakítási vázrajz szerinti azon telekalakítás, amely szerint a tervezett 402/18 és 402/19 hrsz. ingatlanok és a Szentendre, belterület 400/21 tervezett hrsz. 329 m² kivett közforgalom elől el nem zárt magánút ingatlan kialakul, amely telekalakítás az I./B Ütem Telekalakítás feltétele;
 - **II. Ütem TelekalakításB:** az a telekalakítás, amely a II. Ütem Beruházás fejlesztési területe önálló hrsz. alatt kialakításra kerül úgy, hogy az ingatlanon kizárólag az I./A Ütem Beruházásban érintett parkoló kialakításon és a Tornyon kívül felépítmény nem található;
 - **Ingatlanok:** a Beruházás megvalósításával érintett ingatlanok az I./A Ütem Telekalakítás előtt:

Ingatlan1	Szentendre, belterület 400/1 egy része	700 m ²	kivett közterület, parkoló;
Ingatlan2	Szentendre, belterület 400/4 egy része	2203 m ²	kivett közterület;
Ingatlan3	Szentendre, belterület 400/7	523 m ²	kivett közterület;
Ingatlan4	Szentendre, belterület 400/8	616 m ²	kivett beépített terület;
Ingatlan5	Szentendre, belterület 400/9 egy része	2153 m ²	kivett beépített terület;
Ingatlan6	Szentendre, belterület 400/10 egy része	275 m ²	kivett beépített terület;
Ingatlan7	Szentendre, belterület 400/11	214 m ²	kivett beépített terület;
Ingatlan8	Szentendre, belterület 400/12 egy része	507 m ²	kivett beépített terület;
Ingatlan9	Szentendre, belterület 400/13 egy része	190 m ²	kivett beépített terület;
Ingatlan10	Szentendre, belterület 400/14	21 m ²	kivett beépített terület;
Ingatlan11	Szentendre, belterület 400/15 egy része	650 m ²	kivett üzlet és közterület és parkoló;
Ingatlan12	Szentendre, belterület 400/16	583 m ²	kivett lakóház, udvar;
Ingatlan13	Szentendre, belterület 400/17 egy része	80 m ²	kivett beépítetlen terület;
Ingatlan14	Szentendre, belterület 402/24	725 m ²	kivett beépítetlen terület;
Ingatlan15	Szentendre, belterület 402/25	724 m ²	kivett beépítetlen terület;
Ingatlan16	Szentendre, belterület 402/26	729 m ²	kivett beépítetlen terület;
Ingatlan17	Szentendre, belterület 402/27	724 m ²	kivett beépítetlen terület;
Ingatlan18	Szentendre, belterület 402/28	725 m ²	kivett beépítetlen terület;
Ingatlan19	Szentendre, belterület 402/29 egy része	2528 m ²	kivett közterület;
Ingatlan20	Szentendre, belterület 402/30	722 m ²	kivett beépítetlen terület;
 - **MOL Ingatlan:** Szentendre belterület 399/2, 2369 m² nagyságú kivett benzinkút megjelölésű ingatlan;
 - **Kár:** a Ptk. 6:522. § (2) szerinti kár;
 - **Kis Tulajdonosok:** az Ingatlan4, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan11 földterületeken létesített felépítmények tulajdonosai;
 - **Koncepció terv:** az Ajánlatban szereplő és az Önkormányzat által kiválasztott, a jelen Megállapodáshoz 1. számú mellékletként csatolt koncepcióterv dokumentációja;
 - **Magasépítési Engedély:** az Étv. 34 § (2) bek. a) pontja szerinti építési engedélyezési eljárás során kiadott végleges, végrehajtható engedély
 - **MÁV-HÉV Terület:** az Ingatlan12, azaz a Szentendre belterület 400/16 hrsz ingatlan;
 - **MÁV-HÉV Telephely Megközelíthetősége:** jelenti az 1. sz. mellékletben meghatározott és a meglévő két körforgalom közötti útszakaszt és az ahhoz kapcsolódó egyéb közterületeket;
 - **Megállapodás:** jelen Beruházási Megállapodást jelenti annak mellékleteivel, módosításaival és kiegészítéseivel együtt.;
 - **MOL Ingatlan:** Szentendre belterület 399/2 hrsz ingatlan;
 - **Munkanap:** a naptári év bármely azon napját jelenti, amelyen a kereskedelmi bankok Magyarországon nyitva tartanak. A jelen Megállapodásban meghatározott határidők számítása szempontjából ez a Munkanap definíció az irányadó;
 - **Működési engedély:** a SPAR Áruház kereskedelmi nyilvántartásba való vételét a SPAR Áruház működéséhez a kereskedelmi nyilvántartásba vételen felül az élelmiszerek és az élelmiszerekkel rendeltetésszerűen érintkezésbe kerülő anyagok és tárgyak előállításáról és forgalomba hozataláról hatályos mindenkor jogszabály, jelenleg a 20/2021. (V. 17.) AM rendelet szerint az élelmiszeráruház teljes szortimenttel való működtetéséhez szükséges hatósági engedély;
 - **Pályázati Kiírás:** Az Önkormányzat 136/2022. (IX.14.) Kt. sz. határozata alapján kiírt „Nyilvános pályázati kiírás Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére”
 - **Plázastop-engedély:** az Étv. 57/C. § (1) bek. szerint a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal vezetője által kiadott, szakkérdésben tett nyilatkozata;
 - **Ptk.:** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;

- **Ráépítési Szerződés:** SPAR tulajdonszerzését biztosító, az adott Ütem megvalósítására vonatkozó időre a SPAR javára adott ráépítési jogot biztosító ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat;
- **Reklámpilon vagy Torony:** a SPAR kizárólagos tulajdonát képező, Szentendre belterület 400/14/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásban címmegjelölés nélküli, 7 m² területű „egyéb épület” megnevezésű ingatlan;
- **Római Temető Zsákutca:** az I. Ütem Beruházás megvalósításához szükséges az 1. sz. mellékleten meghatározott zsákutca;
- **Szavatosságok vagy Szavatosság:** az Önkormányzat és a SPAR által, a jelen Megállapodás VI. Fejezetében megített szavatossági nyilatkozatokban megfogalmazott, valamint a jogszabály vagy a szerződés alapján fennálló, hibátlan teljesítésre vonatkozó kötelezettségek;
- **SPAR Megsérült Ingatlan:** A SPAR kizárólagos tulajdonát képező, Szentendre belterület 400/9/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásban címmegjelölés nélküli, 1622 m² területű „üzletház” megnevezésű ingatlan, mely a 2021. április 7. napján történt tűzesetben megsérült, amelyre tekintettel a SPAR Megsérült Ingatlan „épület” jogi minősége vonatkozásában a Felek között vita áll fenn;
- **SPAR Áruház:** az I./A Ütem Beruházás során megvalósítandó élelmiszeráruház;
- **Szolgáltatóház:** az I./B Ütem Beruházás során megvalósítandó szolgáltatóház;
- **Személy:** magában foglal bármely természetes vagy jogi személy;
- **SZÉSZ:** Szentendre Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (a többször módosított 26/2017. (VII.31.) számú önkormányzati rendelet); Szentendre Építési Szabályzata és Szabályozási Terve a Szabályozási Tervvel összhangban megállapítja az építés rendjét, bemutatja a táj, természeti környezet használatát és védelmét; rendelkezik a telekalakításról, az épületek átalakításától a családi otthonok felépítésén át a gazdasági, ipari, sportlétesítmények megvalósításáig az építés komplex lehetőségeiről. A város területét eltérő övezetekbe sorolja, amely látatja az építési paramétereket, esetleges védelmeket, korlátozásokat. Főbb paraméterek (övezetek) meghatározása, mint pl.: beépítési mód, mérték, épület magasság stb.;
- **Településrendezési Előszerveződés:** II. Ütem Beruházás vonatkozásában azon megkötendő szerződés, amely alapján a SPAR az Ajánlata alapján a koncepciótervet kidolgozza;
- **Településképi Rendelet (TKR):** Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 1/2018. (I.22.) önkormányzati rendelete. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően Szentendre teljes közigazgatási területére tartalmazza a településképre vonatkozó előírásokat. A településképi rendelet az építési tevékenységgel érintett építmények településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozik. A településszerkezet, táji környezet, jellemző településkarakter vagy egyéb helyi adottság szerint eltérő, településképi szempontból meghatározó területeket határol le. Az eltérő karakterű városrészekre jól definiálható településképi követelményeket határoz meg. Rendelkezik ezen kívül a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelméről, védetté nyilvánításáról és a védettség megszüntetéséről, valamint a reklámok, hirdető-berendezések, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezési lehetőségeiről, illetve tilalmáról. Rendelkezik a Településképi véleményezési eljárásról (TKV), szabályozza a Településképi bejelentési eljárást (TKB), valamint a Településképi kötelezést (TKK).
- **Települési Arculati Kézikönyv** Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2018. (I.18.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településképi Arculati Kézikönyve településképi rendelet szakmai megalapozására készült. Bemutatja a környezetalakítással kapcsolatos elvárásokat, valamint a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit. Áttekinthető rajzok és fényképek segítségével illusztrálja a követendő példákat, a településképhez illeszkedő építészeti elemeket, számba véve városunk építészeti értékeit, hagyományait, táji- és természeti értékeit, az évezredek alatt kialakult regionális sajátosságokat. https://szentendre.hu/wp-content/uploads/2019/06/Telepuleskepi-arculati-kezikonyv_Szentendre.pdf;
- **Településképi Vélemény:** A Településképi véleményezési eljárás során a polgármester bekéri a főépítész vagy – a véleményezési eljárás megindítását megelőzően – a helyi tervtanács szakmai álláspontját, és az alapján a benyújtott tervet megvalósításra javasolja, vagy nem javasolja;
- **TKR módosítás:** A TKR azon módosítása, amely lehetővé teszi az I. Ütem Beruházás megvalósítását és a Tornyon elhelyezendő felületek kialakítását;
- **Tulajdonosi Nyilatkozatok:** Az Önkormányzat által az Építési Engedélyek iránti eljárásban szükséges nyilatkozat, amelyet az adott eljárásban a jogszabályban előírt tartalommal és formában benyújtani szükséges ahhoz, hogy az Építési Engedélyek kiadásra kerüljenek;
- **Útépitési Engedély:** az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet szerint kiadandó végleges végrehajtható engedély;
- **Vasúti Villator Parkoló:** hrsz. 406/1, 402/7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22 előtti közterületi sáv a hrsz. (409)-ig, amelyen kiépítendő parkolók az 1. sz. mellékleten kerülnek meghatározásra;

- **Végleges Földhasználati Szerződés:** A Felépítmény önálló hrsz. alatt az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően a Felek által megkötendő szerződés, amelyet a Felek jelen Megállapodás, valamint a Ptk. 5:146 § rendelkezései szerint kötnek meg;
 - **Végleges Településrendezési Szerződés:** A II. Ütem Beruházásra vonatkozó végleges településrendezési szerződés, amely a II. Ütem Beruházás megvalósításához szükséges, a Felek által teljesítendő feltételeket határozza meg;
 - **Vis Maior:** bármely olyan, elháríthatatlan és előre nem látható körülmény (pl. földrengés, háború, sztrájkok, munkaügyi viták, munkaerőhiány vagy anyagihiány, kedvezőtlen időjárás stb.), ami lehetetlenné teszi, hogy a Felek valamelyike a jelen Megállapodásban foglalt vagy abból eredő bármely kötelezettségét teljesítse, és amely körülmény az akadályozott Féltől elvárható előrelátás, körültekintés, gondosság és erőfeszítés ellenére sem kerülhető el;
 - **150 P+R Parkoló:** az 1. sz. mellékletben meghatározott parkolók, amelyek egyrészt a Vasúti Villasori Parkolókból másrészt a II. Ütem Beruházás területén a Konceptióterven megjelölt parkolókból áll.
- 2.2 A jelen Megállapodásban, kivéve, ha a Megállapodás eltérően rendelkezik:
- 2.2.1 az egyes számban megjelölt szavak magukban foglalják a többes számot és a többes számban megjelölt szavak az egyes számot, ahol azt a szöveggörnyezet lehetővé teszi;
- 2.2.2 "írott" vagy "írásban" a kézzel, géppel, vagy nyomtatott úton írt és aláírt kommunikációt jelenti, kivéve a rövid szöveges üzeneteket (SMS);
- 2.2.3 a „jelen Megállapodásra” történő hivatkozások magukban foglalják a Megállapodás mellékleteit is; egy adott pontra történő hivatkozás a jelen Megállapodás egy pontjára való hivatkozást jelenti;
- 2.2.4 a jelen Megállapodásra vagy bármely egyéb, a jelen Megállapodásban foglalt mellékletre való hivatkozás a dokumentum aktuális állapotát jelenti, amely a változtatásokat, módosításokat vagy kiegészítéseket magában foglalja;
- 2.2.5 ahol a jelen Megállapodásban bármely Fél eljárására vonatkozó rendelkezés található, azt úgy kell érteni, hogy az ilyen eljárást az adott Fél saját költségére köteles teljesíteni, kivéve az ettől kifejezetten eltérő rendelkezést.

II. MEGÁLLAPODÁS CÉLJA, TÁRGYA

1. A Megállapodás célja

- 1.1 A SPAR a SPAR Megsérült Ingatlanon hosszú ideig SPAR áruházat működtetett, amely a 2021. április 07-én keletkezett tüzesemény során megsérült. Az Önkormányzat és a SPAR tárgyalásokat folytattak a SPAR Megsérült Ingatlanon lévő élelmiszeráruház helyreállításával kapcsolatban, amely a lakosság alapellátását szolgálja. Miután a SPAR Megsérült Ingatlan a HÉV Megálló mellett található és az Önkormányzat a HÉV Megálló melletti terület sorsát úgy kívánja rendezni, hogy nem csak egy SPAR élelmiszeráruház működjön a területen, hanem az Ingatlanokon egy komplett ingatlanfejlesztés valósuljon meg, ezért pályázatot írt ki az Ingatlanok komplex ingatlanfejlesztésére. Ezért Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 63/2022. (IV.27.) Kt. sz. határozatával az Önkormányzat 2022. év áprilisában pályázatot írt ki a „HÉV állomás környékén fekvő, önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötése” címmel, amelyre azonban nem érkezett ajánlat. Az Önkormányzat ez után 2022. szeptemberében írta ki a Pályázati Kiírást. Az Önkormányzat által kiírt Pályázati Kiírásra a SPAR által adott nyertes Ajánlata vonatkozásában az Önkormányzat 244/2022. (XII.14.) Kt. sz. határozatával felhatalmazta Szentendre Város Polgármesterét a jelen Megállapodás kitérgyalására. Felek a szerződéses rendelkezések kitérgyalását követően, a jelen Megállapodás tervezetének az Önkormányzat __/2023. (__ . __.) Kt. sz. határozatával történt jóváhagyása alapján kötik meg a Felek a jelen Megállapodást. A Felek közös célja az, hogy a HÉV Megálló környékén lévő ingatlanfejlesztés rendezze a HÉV Megálló környékén lévő jelenlegi állapotokat. A Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás csak a Felek közös együttműködésével teljesíthető, a Beruházások csak és kizárólag közös akarattal és együttműködéssel valósíthatók meg.
- 1.2 A Beruházás során több ütemben különböző, az Ajánlatban meghatározott funkcióval rendelkező fejlesztés valósul meg: a SPAR Megsérült Ingatlan helyett egy modern SPAR Áruház és / vagy Szolgáltatóház, a SPAR Megsérült Ingatlan elbontásával egyidejűleg, infrastrukturális és zöldfelületi fejlesztések, a jogszabályban kötelezően előírt parkolószámokon felül összesen 150 db P+R parkoló válik elérhetővé; azzal, hogy a kivitelezés időszaka alatt az 5. sz. mellékletben meghatározott számú parkolók lesznek elérhetőek.
- 1.3 Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás egy keretmegállapodás, amely tartalmazza a Feleknek a Pályázati Kiírás alapján megkötendő valamennyi szerződés tartalmát, melynek alapján Felek – amennyiben jelen Megállapodásban az adott Egyedi Szerződésre alkalmazandó formakényszer miatt szükséges - Egyedi Szerződéseket kötnek a lenti 1.4. pontban foglaltak szerint.

A jelen Megállapodás rendelkezései irányadóak a jelen Megállapodás alapján létrejövő Egyedi Szerződésekben külön nem szabályozott kérdésekben.

- 1.4 Az Egyedi Szerződések közül a Felek az Építési Engedélyek véglegessé válásakor írják alá az I. Ütem Beruházásra vonatkozó Ráépítési Szerződést, amelynek a tervezete jelen Megállapodás 3. sz. mellékletét képezi. Az I. Ütem Beruházásra vonatkozó feltételeket a jelen Megállapodás tartalmazza, a Ráépítési Szerződést kifejezetten a ráépítési szerződés ingatlannyilvántartási bejegyzése miatt előírt formakényszer miatt kötik külön okiratban és nyújtják be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, amely alapján a Ráépítési Szerződés aláírása után a SPAR javára földhasználati jog kerül az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre.

A Felek a jelen Megállapodás V. Fejezet 3. pontjában foglalt feltételek szerint a Felépítmény önálló ingatlanként az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg írják alá a Földhasználati Szerződést, amelynek a tervezetét a jelen Megállapodás 4. sz. Melléklete tartalmazza. A Felek ezt a Földhasználati Szerződést kifejezetten a földhasználati jog, valamint a parkolóhasználati szolgálmi ingatlannyilvántartási bejegyzése miatt előírt formakényszer miatt kötik külön okiratban és nyújtják be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

2. A Beruházás részletes bemutatása, a műszaki tartalom részletes meghatározása, műszaki mellékletek

- 2.1 A Beruházást a SPAR több ütemben valósítja meg: az I./A Ütem Beruházásban, az I./B Ütem Beruházásban és a II. Ütem Beruházásban. A Felek az I. Ütem Beruházásban megvalósítandó beruházások Konceptiótervét a jelen Megállapodás 1. sz. mellékleteként csatolják.
- 2.2 A SPAR vállalja, hogy a jelen Megállapodásban az egyes Ütemekben az adott Ütem megvalósítására vonatkozó előfeltételek teljesülése után a jogszabályi előírásoknak megfelelő, a Konceptiótervben meghatározott tartalommal benyújtja az Építési Engedélyek iránti kérelmeket, és azok kiadása és véglegessé válása, valamint a jelen Beruházási Megállapodásban foglalt és az adott Ütemre vonatkozóan a kivitelezés megkezdésére meghatározott feltételek teljesülése után az adott Ütemet saját költségén a jelen Megállapodásban meghatározott határidőben és módon, a jogszabályi előírásoknak és az Építési Engedélyeknek megfelelően megvalósítja, ezt követően a jelen Megállapodásban meghatározott határidőben és módon a Használatbavételi Engedély illetve Forgalmahelyezési Engedély iránti kérelmeket a jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalommal benyújtja.
- 2.3 A Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen Megállapodás valamely rendelkezést nem tartalmaz, akkor arra az alábbi szabályozók az alábbi sorrendben irányadók
- az Ajánlatban foglaltak;
 - a Pályázati Kiírásban foglaltak.

3. A Beruházás Ütemeinek oszthatósága

A Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházás Ütemeinek megvalósítása osztható szolgáltatásnak minősül. Amennyiben pld. az I./A Ütem Beruházás megvalósul, de az I./B Ütem Beruházás nem valósul meg, akkor a jelen Megállapodás az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában teljesült. Amennyiben a Felek a II. Ütem Beruházás vonatkozásában a Konceptiótervben nem állapodnak meg, vagy a megállapodott Konceptióterv alapján az II. Ütem Beruházás Építési Engedélyek nem kerülnek kiadásra, vagy azok kiadása után a II. Ütem Beruházás nem kerül megvalósításra, akkor jelen Megállapodás szerint az I. Ütem Beruházás (vagy I./A Ütem Beruházás vagy I./A és I./B Ütem Beruházás együtt) tekintendő végleges állapotnak, és a jelen Megállapodás az I. Ütem Beruházás (vagy I./A Ütem Beruházás vagy I./A Ütem Beruházás és I./B Ütem Beruházás együtt) tekintetében tekinthető teljesítettnek.

4. A Felek általános együttműködési kötelezettsége

- 4.1 A Felek kijelentik, hogy egymással együtt kívánnak működni annak érdekében, hogy a Beruházás megvalósuljon és a Beruházás során az I. Ütem Beruházásban a Konceptióterv szerint megvalósított SPAR Áruház és Szolgáltatóház megnyisson, a II. Ütem Beruházás megvalósuljon és a jelen Megállapodásban rögzített célokat a Felek elérik.
- 4.2 Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Megállapodásban rögzített együttműködés végrehajtása minden esetben csak a hatályos jogszabályoknak megfelelően történhet, az együttműködés során tett intézkedések nem sérthetik a vonatkozó jogszabályi előírásokat, és nem irányulhatnak azok megkerülésére.
- 4.3 Felek vállalják, hogy jogaiknak gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, a rögzített ügyletek lebonyolítása és végrehajtása során, illetve a jelen Megállapodásban rögzített céljaik elérése érdekében egymással együttműködnek.

- 4.4 Felek vállalják, hogy a jóhiszeműség követelményeinek maximálisan eleget tesznek és kifejezetten tartózkodnak a jelen Megállapodásban, illetve jogszabály által meghatározott jogokkal való visszaéléstől.
- 4.5 Felek vállalják, hogy egymást a jelen Megállapodásban rögzített célok elérésére vonatkozó, illetve a Beruházás létrejöttét és üzembe helyezését érintő minden lényeges körülményről, illetve azok megváltozásáról haladéktalanul, kiemelt jelleggel értesítik.
- 4.6 Felek kifejezetten vállalják, hogy jelen Megállapodás rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot aláírják, és valamennyi szükséges cselekményt, illetve nyilatkozatot haladéktalanul megteszik, amennyiben az nem sérti a vonatkozó jogszabályi előírásokat és amennyiben a Felek a nyilatkozat / dokumentum aláírására megfelelő felhatalmazással rendelkeznek.
- 4.7 Felek vállalják, hogy amennyiben a jelen Megállapodásban rögzített cél elérése kapcsán olyan új körülmények lépnek fel, melyek a célok valamelyikének megvalósulását megnehezítik vagy ellehetetlenítik, vagy olyan mértékben befolyásolják, hogy az a Felek közös fellépését teszi szükségessé, úgy Felek haladéktalanul egyeztetést kezdeményeznek egymással a felmerült problémák kiküszöbölése érdekében.

III. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN AZ I. ÜTEM BERUHÁZÁSBAN

1. Építési Engedélyek és kapcsolódó kérdések

1.1 Az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyekkel kapcsolatos általános rendelkezések

- 1.1.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a Magasépítési Engedélyt a SPAR az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra két külön kérelemben adja be, míg az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra vonatkozóan egy Útépítési Engedély iránti kérelmet nyújt be az engedélyező hatósághoz.
- 1.1.2 Építési Engedélyek iránti kérelmeket az Önkormányzat által kiadandó Tulajdonosi Nyilatkozatok alapján a SPAR nyújtja be az illetékes építési hatóságokhoz. Önkormányzat köteles az engedélyezési eljárásokhoz szükséges Tulajdonosi Nyilatkozatokat külön íven szövegezve is megadni, és minden további észszerűen elvárt jognyilatkozatot megadni és jogcselekményt megtenni ahhoz, hogy az Építési Engedélyek iránti kérelmek benyújtásra kerülhessenek és az engedélyezési eljárások eredményesen lefolytatásra kerülhessenek.
- 1.1.3 Az Építési Engedélyek iránti kérelmeket a SPAR az adott Ütemre vonatkozó a jelen Megállapodás mellékletei szerinti Konceptiótervben foglaltak szerinti műszaki tartalomnak megfelelően készíti el saját költségén.
- 1.1.4 A SPAR kötelezettsége az egyes Ütemekre vonatkozó közműegyeztetések és egyéb (hatósági) egyeztetések lefolytatása.
- 1.1.5 Az Építési Engedélyek iránti kérelmeket a SPAR a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalommal és formában köteles az illetékes hatóságokhoz benyújtani. Amennyiben az Építési Engedélyek iránti kérelmek benyújtása után a hatóságok hiánypótlást adnak ki, a SPAR a hiánypótlást teljesíteni köteles amennyiben ezen hiánypótlások nem térnek el az Építési Engedélyek iránti kérelmek műszaki tartalmától és így a hatóságok által jogszerűen és a jelen Megállapodás szerinti szerződésszerűen kért hiánypótlásnak minősülnek. Amennyiben az Önkormányzat közreműködése is szükséges, a Felek együttműködnek a hiánypótlási felhívásban foglaltak teljesítése érdekében. Amennyiben a hiánypótlást a SPAR a fentiek miatt nem teljesíti és emiatt az Építési Engedélyek nem kerülnek kiadásra vagy a hiánypótlásban meghatározott feltételekkel kerülnek kiadásra, a SPAR köteles a határozattal szemben jogorvoslattal élni. Amennyiben a jogorvoslati eljárás a SPAR számára eredménytelenül végződik, a SPAR jogosult arra, hogy jelen Megállapodástól érdemkúlás bizonyítása nélkül egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elálljon. Ebben az esetben a Felek egymással szemben semmilyen igényt nem érvényesítenek.

1.2 Az I./A Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek iránti kérelem benyújtásának az előfeltételei

- 1.2.1 I./A Ütem Telekalakítás megtörtént. Az Önkormányzat vállalja, hogy ezt a feltételt saját költségén: 2023. május 31.-ig teljesíti.
- 1.2.2 Az I. Ütem SZÉSZ Módosításra vonatkozó Önkormányzati rendelet elfogadásra és kihirdetésre került. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége. A Felek rögzítik, hogy a jelenleg hatályos SZÉSZ szerint az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás nem valósítható meg. A SPAR jelen Megállapodás aláírása előtt eljuttatta az Önkormányzat részére a módosítani kért SZÉSZ rendelkezéseket és a módosítási javaslatokat. Az Önkormányzat köteles arra, hogy még mielőtt a képviselőtestület elé terjeszti a SZÉSZ Módosítást, azt a SPAR-ral

- egyezteti és az I. Ütem SZÉSZ Módosítását, amely az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás megvalósítását lehetővé teszi, a SPAR és az Önkormányzat általi közös elfogadás után, 2023. május 31-ig az Önkormányzat a képviselő testülete elé terjessze. A Felek nyilatkoznak, hogy a SPAR által eljuttatott módosítási javaslatok képviselő-testületi elfogadása és a vonatkozó módosítások rendeleti kihirdetése esetén az I./A Ütem Beruházásnak és az I./B Ütem Beruházásnak a SZÉSZ szabályozással összefüggő akadálya nincs.
- 1.2.3 TKR Módosítás megtörtént, a TKR Módosítása módosítására vonatkozó Önkormányzati rendelet elfogadásra és kihirdetésre került. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége. A Felek rögzítik, hogy a jelenleg hatályos TKR szerint az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás nem valósítható meg. A SPAR jelen Megállapodás aláírása előtt eljuttatta az Önkormányzat részére a módosítani kért TKR rendelkezéseket és a módosítási javaslatokat. Az Önkormányzat köteles arra, hogy a TKR módosítását, amely az I./A Ütem Beruházás megvalósítását lehetővé teszi, még mielőtt a képviselőtestület elé terjeszti a TKR Módosítást, azt a SPAR-ral egyeztetni, 2023. május 31-ig az Önkormányzat a képviselő testülete elé terjessze. A Felek nyilatkoznak, hogy a SPAR által eljuttatott módosítási javaslatok képviselő-testületi elfogadása és a vonatkozó módosítások rendeleti kihirdetése esetén az I./A Ütem Beruházásnak és az I./B Ütem Beruházásnak a TKR szabályozással összefüggő akadálya nincs.
- 1.2.4 MÁV-HÉV Terület tulajdonjogának az Önkormányzat általi megszerzése. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége. Az Önkormányzat köteles arra, hogy a fentieket 2023. augusztus 31-ig teljesítse.
- 1.2.5 MOL Szolgalmi Jog alapítása: az I./A Ütem Beruházás megvalósításának a feltétele az, hogy a MOL Ingatlan, mint szolgáltató telek terhére és az Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17, Ingatlan18, valamint Ingatlan 19, azaz a tervezett Szentendre 402/34 ingatlan, mint uralkodó telek valamint az ezen az ingatlanon felépítendő Felépítmény, mint uralkodó ingatlan javára személy és tehergépkocsival való átjárási szolgáltatást alapító szerződés kerüljön aláírásra. A Felek megállapodnak abban, hogy a MOL-val a tárgyalásokat elsődlegesen a SPAR folytatja, és amennyiben a MOL Szolgalmi Jog alapításáért ellenérték fizetendő, azt a SPAR köteles a MOL részére megfizetni. A Felek együttműködnek abban, hogy a MOL Szolgalmi Jog alapítására vonatkozó háromoldalú szerződés aláírásra kerüljön. A MOL Szolgalmi Jogot alapító szerződést, valamint a MOL Szolgalmi Jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges vázrajzot a SPAR készíti el saját költségén, és gondoskodik a MOL Szolgalmi Jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzetéséről is. A Felek vállalják, hogy ezt a feltételt 2023. május 31-ig teljesítik. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba önálló hrsz. alatt bejegyzésre került a MOL Szolgalmi Jogot úgy módosítják, hogy annak a jogosultja a Felépítmény mindenkorai tulajdonosa lesz, az Önkormányzat, mint a földterület tulajdonosa a Felépítmény tulajdonosát a MOL Szolgalmi Jog gyakorlásával kapcsolatban semmilyen módon nem akadályozhatja. Az Önkormányzat köteles külön költség felszámítása nélkül minden jognyilatkozatot megtenni azért, hogy a Felépítmény elkészülte és önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése után a MOL Szolgalmi Jog jogosultjaként a Felépítmény tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 1.2.6 A kulturális örökség védelméről sz. 2001. évi LXIV. törvény 7 § 20. pontja szerint az I. Ütem Beruházás „Nagyberuházás”-nak minősül, ezért előzetes régészeti dokumentáció elkészíttetése szükséges. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége, azzal, hogy annak költségeit az Önkormányzat 700.000,- Ft + ÁFA, azaz hétszázézer forint plusz ÁFA összegig vállalja, ezt meghaladóan az előzetes régészeti dokumentáció elkészíttetésének költségei a SPAR-t terhelik. Az Önkormányzat köteles arra, hogy a megelőző feltárás elvégzésére szerződést kössön. Az Önkormányzat ezt a feltételt a jelen Megállapodás aláírását követő 45 napon belül köteles teljesíteni az I. Ütem Beruházás vonatkozásában.
- 1.2.7 A SPAR által készített, és a Pályázat keretében a helyi tervtanács által javasolt homlokzati koncepció az építési engedélyezési eljárás folyamatában a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező tervtanács(ok) általi elfogadása. A SPAR az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában a terveket 2023. március 13-i tervtanács elé vitte, aki a terveket engedélyezésre javasolta.
- 1.2.8 Az Önkormányzat külön íven szerkesztett nyilatkozatot ad ki azzal kapcsolatban, hogy az I./B Ütem Beruházás megvalósítása esetén a 150 P+R Parkolóból a Magasépítési Engedély kiadásához szükséges számú parkoló beleszámít az I./B Ütem Beruházás szerint megvalósítandó Szolgáltatóháznál létesítendő parkolók számába.
- 1.3 Az I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek iránti kérelem benyújtásának az előfeltételei**
- 1.3.1 I./B Ütem Telekalakítás megtörtént, úgy, hogy az ingatlanok a telekalakítási vázrajz szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége. Az Önkormányzat vállalja, hogy ezt a feltételt: 2023. december 31-ig teljesíti.

- 1.3.2 II. Ütem TelekalakításA megtörtént. Az Önkormányzat vállalja, hogy ezt a feltételt: 2024. március 31-ig teljesíti.
- 1.3.3 A jelen Megállapodás III. Fejezet 1.2.2-től 1.2.6-ig pontjában foglalt feltételek teljesültek.
- 1.3.4 Az I./B Ütem Telekalakítása során kialakuló 400/21 hrsz. alatt felvett, parkolóként használt területen elektromos autótöltő állomások elbontásra és az I. Ütem Beruházás által érintett ingatlanokon kívüli helyre áthelyezésre kerültek. Az fentiek teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége, amelyet az Önkormányzat 2023. december 31-ig köteles teljesíteni.
- 1.3.5 a SPAR által készített homlokzati koncepció és / vagy engedélyezési terv a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező tervtanács(ok) általi elfogadása.

1.4 Az Építési Engedélyek iránti kérelmek benyújtásának a határideje

- 1.4.1 **I./A Ütem Beruházás vonatkozásában: a jelen Megállapodás aláírását követő 12 hónapon belül**, de nem, korábban, mint a III. Fejezet 1.2.1-től 1.2.8-ig pontokban foglaltak teljesülését követő 6 (hat) hónapon belül.
- 1.4.2 **I./B Ütem Beruházás vonatkozásában:** III. Fejezet 1.3.1-től 1.3.5-ig pontokban foglaltak teljesülését követő 9 (kilenc) hónapon belül.

1.5 Az Építési Engedélyekkel kapcsolatos egyéb megállapodások

- 1.5.1 A Felek rögzítik, hogy az I. Ütem Beruházás megvalósításához az Étv.-ben meghatározott eseteiben Plazastop-engedély szükséges, amely körülményt a Felek nem a SPAR érdekkörébe eső körülménynek minősítenek.
- 1.5.2 Országos tervtanácsi egyeztetés: az I. Ütem Beruházás megvalósításához Országos Tervtanácsi Egyeztetés lehet szükséges a jogszabályi rendelkezések szerint, amely körülményt a Felek nem a SPAR érdekkörébe eső körülménynek minősítenek.
- 1.5.3 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a SPAR benyújtja az Építési Engedélyek iránti kérelmeket, de azt csak az I./A Ütem Beruházásra kapja meg, úgy a SPAR csak az I./A Ütem Beruházást valósítja meg.

1.6 Vasúti Villasor Parkolókkal kapcsolatos megállapodások

- 1.6.1 A Felek rögzítik, hogy a Vasúti Villasor Parkolók szükségesek a Beruházás megvalósításához. A Felek rögzítik, hogy az ezek megépítéséhez szükséges részekre a járdára és az gyalogátkelőhelyre vonatkozó engedélyk és tervek az Önkormányzat rendelkezésére állnak. A SPAR fedvénytervet biztosított a parkolókra és a zöldfelületre; amely alapján a Vasúti Villasor Parkolók és egyéb közlekedési kapcsolatok (járda és gyalogátkelőhely) kivitelezésével kapcsolatban az Önkormányzat teljes körű tendert ír ki.
- 1.6.2 A Felek megállapodnak abban, hogy a Vasúti Villasor Parkolók költségeit az Építési Engedélyek kiadása után abban az esetben, amennyiben az I./A Ütem Beruházás megvalósításra kerül, a SPAR viseli az alábbiak szerint: az Önkormányzat köteles a Vasúti Villasor Parkolók kivitelezésére; a III. Fejezet 1.6.1 pontja szerint kiírt tenderre a SPAR is delegálhat ajánlattevő pályázókat. A SPAR köteles nyilatkozni azzal kapcsolatban, hogy a III. Fejezet 1.6.1 pontja szerinti tender nyertes által adott ajánlatot elfogadja-e. Amennyiben a SPAR ilyen nyilatkozatot tesz, az Önkormányzat, mint megrendelő és a SPAR, mint költségviselő, valamint a tendernyertes vállalkozó háromoldalú vállalkozási szerződést köt ezen munka elvégzésére. A megrendelői jogokat és kötelezettségeket kizárólag az Önkormányzat gyakorolja és a SPAR kizárólag a szerződésben meghatározott vállalkozási díj megfizetésére köteles. Az Önkormányzat, mint megrendelő által kiállított teljesítésigazolás alapján a vállalkozó a számlát közvetlenül a SPAR, mint költségviselő részére állítja ki, aki a számla összegét a vállalkozó részére fizeti meg.
- 1.6.3 Önkormányzat vállalja, hogy a Vasúti Villasor Parkolókat az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének a megkezdése után minél hamarabb megépíti, azzal, hogy ezen parkolók megépítésének és forgalomba helyezésének a végső határideje az I./A Ütem Beruházásra vonatkozó Használatbavételi Engedély iránti kérelem benyújtásának az időpontja.
- 1.6.4 Amennyiben a SPAR nem fogadja el az III. Fejezet 1.6.2 pontja szerinti ajánlatot és nem vállalja az Önkormányzat által nyertes tender szerinti kivitelezés költségeit, de a SPAR az I./A Ütem Beruházást megvalósítja, a Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR jogosult és köteles arra a Vasúti Villasor Parkolókat megvalósítsa és azokat az Önkormányzat részére üzemeltetés céljából átadja, az Önkormányzat köteles azokat üzemeltetés céljából átvenni. Amennyiben a kivitelezést a SPAR végzi, az Önkormányzat a Vasúti Villasor Parkolók megvalósításához köteles a SPAR részére minden tervet, terv felhasználási jogot, valamint engedélyt átadni.

2. A kivitelezés előfeltételei

- 2.1 Az I./A Ütem Beruházás esetén a végleges és végrehajtható Magasépítési Engedély és a III. Fejezet 1.1.1 pontja szerinti végleges és végrehajtható Útépítési Engedély kiadása.

- 2.2 Az I./A Ütem Beruházás kivitelezés megkezdésének az előfeltétele az, hogy a MÁV-HÉV Telephely Megközelíthetősége biztosítva legyen, és azt a SPAR az Önkormányzat részére átadja, az Önkormányzat a SPAR-tól üzemeltetés céljából átvegye. Az közlekedési út kialakítás jelen Megállapodás 5. sz. mellékletét képezi.
- 2.3 A MÁV-HÉV Területen lévő épület elbontása, annak az ingatlannyilvántartásból való töröltetése, úgy, hogy a MÁV-HÉV Ingatlan ingatlan-nyilvántartási művelési ága kivett beépítetlen terület legyen, amennyiben az Építési Engedélyek feltételként előírják, hogy akár a kivitelezés megkezdéséig vagy a Használatbavételi Engedély vagy Forgalmahelyezési Engedély iránti kérelem benyújtásáig a MÁV-HÉV Területen lévő épület lebontásra kerüljön.
- 2.4 Az I./B Ütem Beruházás esetén a végleges és végrehajtható Magasépítési Engedély és a III. Fejezet 1.1.1 pontja szerinti végleges és végrehajtható Útépítési Engedély kiadása.

3. Kivitelezéssel összefüggő szerződéses kötelezettségek

- 3.1 A SPAR köteles arra, hogy az adott Ütemre vonatkozó Építési Engedélyek véglegessé és végrehajthatóvá válását követően az adott Ütemre vonatkozó, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő kiviteli terveket saját költségén elkészítse.
- 3.2 A SPAR köteles arra, hogy az adott Ütemre vonatkozó Építési Engedélyek véglegessé és végrehajthatóvá válását követően az adott Ütem jelen Megállapodásban meghatározott műszaki tartalmát szerződésszerűen, és a jogszabályi előírások szerint megvalósítsa a Használatbavételi Engedély iránti kérelmeknek a jelen Megállapodás III. fejezet 1.4. pontjában foglaltak szerinti benyújtására előírt határidőben.
- 3.3 Az Önkormányzat köteles arra, hogy a SPAR-ral egyeztetett és a SPAR által elfogadott időben az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás és a II. Ütem Beruházás területéből az I. Ütem Beruházás megvalósításához szükséges területeket a SPAR részére a SPAR által jelzett időpontban birtokba adja. A Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat úgy adja és a SPAR úgy veszi birtokba a területet, hogy azt a SPAR az általa megbízott vállalkozó részére a kiviteli munkák elvégzése céljából a jelen Megállapodásban meghatározottak szerint birtokba tudja adni. A Felek megállapodnak abban, hogy az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás birtokbaadása egyidejűleg vagy külön időpontokban is történhet. Felek a birtokátruházás megtörténtéről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a birtokátruházás tényének megtörténtét. A birtokátruházással a kárveszély átszáll.
- 3.4 A SPAR köteles arra, hogy az I./A Ütem Beruházás ingatlanoknál a Birtokátruházás Napja után a SPAR Megsérült Ingatlant saját költségén lebontsa. A Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR a SPAR Megsérült Ingatlant azt követően és abban az esetben bontja el, ha az I./A Ütem Beruházás tekintetében a végleges Építési Engedélyek kiadásra kerül.
- 3.5 Az Önkormányzat a Beruházás megvalósításához közvetlenül szükséges önkormányzati tulajdonú telkeket – mind az adott Ütem területén belüli mind az Ütem területén kívüli telkeket- a SPAR rendelkezésére bocsátja a Beruházás megvalósításhoz szükséges időtartamra úgy, hogy a közterület használatának az ellenértékét a jelen Megállapodás V. Fejezet 1.3 pontjában meghatározott ellenérték tartalmazza (amely rendelkezésre bocsátás csak a birtok átadását illetve a munkaterület biztosítását, valamint az útépítés és később az út közforgalom számára megnyitott útként való megnyitása és üzemelése jogi előfeltételeinek megteremtését jelenti).
- 3.6 Felek rögzítik, hogy a SPAR a földalatti létesítmények (így különösen a Beruházással érintett területek alatti közművek, csatornák, távhővezeték, telekommunikációs vezetékek, egyéb technikai létesítmények stb.) csak olyan mértékű áthelyezésére (kiváltására) köteles, amely a Beruházás adott Ütemének az önálló megvalósításához a hatósági előírásokban meghatározottaknak megfelelően kifejezetten és feltétlenül szükséges, illetve elegendő. A közműkiváltásokkal kapcsolatban a SPAR nem kötelezhető olyan közműkiváltásra, amely a Beruházás adott Ütemének a megvalósítása során történik, de az más a Beruházás adott Ütemének üzemeltetésétől független fejlesztéseket és / vagy egyéb felújításokat, javításokat szolgál. A Felek rögzítik, hogy a SPAR a Beruházás I. Üteménél a fentiek szerint csak az I. Ütem Beruházásra vonatkozó közműfejlesztéseket, áthelyezéseket stb. köteles a jelen pont rendelkezéseivel összhangban megvalósítani.
- 3.7 A SPAR a Beruházás adott Üteméhez szükséges mértékben végez csatorna/árok/útépítést. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Beruházás adott Üteméhez szükséges mértékén túli közmű- és útépítést, illetve közműkiváltást nem végeztet a SPAR-ral.
- 3.8 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a SPAR által megvalósított fejlesztések (így különösen a kiépített forgalmi fejlesztések, utak) szabad használatát a SPAR, valamint a közforgalom részére folyamatosan biztosítja a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően. Ez a kötelezettség kiterjed a Beruházással érintett teljes területre.
- 3.9 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Megállapodásnak és a Megállapodáshoz csatolt mellékletnek megfelelően kiadja a szükséges tulajdonosi nyilatkozatokat/ hozzájárulásokat a megfelelő tervdokumentáció birtokában.
- 3.10 Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a Beruházás közműellátása érdekében valamely Önkormányzat tulajdonában álló, ingatlanokon vezetékjogi szolgálat bejegyzése indokolt, ahhoz - a

műszaki tervek ismeretében - tulajdonosi hozzájárulását az erre vonatkozó kérelem megérkezését követő képviselő-testületi ülésen elbírálja, amennyiben a kérelem a következő képviselő-testületi ülés időpontját megelőző legalább 8 munkanappal megérkezik az Önkormányzathoz, az ezt követően érkező megkeresést pedig 30 napon belül bírálja el. A szolgalmi jog alapítására Felek külön megállapodást kötnek, azzal, hogy amennyiben a jogszabály előírja, a szolgalmi jog jogosultja nem a SPAR, hanem a közműszolgáltató lesz. A Felek megállapodnak abban, hogy a szolgalmi jog alapításáért az Önkormányzat a SPAR-tól külön ellenérték fizetését nem kéri, tekintettel arra, hogy a SPAR a Beruházás kapcsán számos, nem közvetlenül a SPAR tulajdonába kerülő Felépítményekkel kapcsolatos fejlesztést is elvégez.

- 3.11 A SPAR nem köteles nem a SPAR tevékenységével összefüggésben keletkezett, az Ingatlanok környezeti kárainak megszüntetésére.
- 3.12 A SPAR jogosult a SPAR tulajdonában lévő építményeken, így a Tornyon, a SPAR Megsérült Ingatlanon lévő reklám- és hirdetőtáblák megtartására a vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevételével.
- 3.13 A SPAR köteles biztosítani, hogy legalább a jelenleg az I. Ütem Beruházás területén található, a szentendrei polgárok által használt ingyenes parkolóhelyek számához a lehető legtöbbet közelítő parkolóhely a Beruházás kivitelezése alatt folyamatosan használható legyen. Ezen kötelezettségét a SPAR az 5. sz. melléklet szerinti területen biztosítja. A SPAR a megépített parkolókat az Önkormányzat részére átadja, az Önkormányzat a SPAR-tól üzemeltetés céljából átveszi.

4. Az I. Ütem Beruházásra vonatkozó véglegessé vált használatbavételi engedély megszerzése

- 4.1 A SPAR köteles arra, hogy az adott Ütemre vonatkozó véglegessé és végrehajthatóvá vált Építési Engedély rendelkezésre állásától számított 24 (huszonnégy) hónapon belül a Használatbavételi Engedély és/vagy Forgalomba helyezési Engedély iránti kérelmet az illetékes hatóságnál a jogszabályban előírt formában és tartalommal benyújtsa, azzal, hogy az eljárások lefolytatásának a költségei a SPAR-t terhelik.
- 4.2 Amennyiben a Használatbavételi Engedély és/vagy Forgalomba helyezési Engedély iránti kérelem benyújtása után a hatóságok hiánypótlást adnak ki, a SPAR a hiánypótlást teljesíteni köteles amennyiben ezen hiánypótlások nem térnek el a Használatbavételi Engedély és/vagy Forgalomba helyezési Engedély iránti kérelem műszaki tartalmától és így a hatóságok által jogszerűen és a jelen Megállapodás szerinti szerződés szerűen kért hiánypótlásnak minősülnek. Amennyiben az Önkormányzat közreműködése is szükséges, a Felek együttműködnek a hiánypótlási felhívásban foglaltak teljesítése érdekében. Amennyiben a hiánypótlást a SPAR a fentiek miatt nem teljesíti és emiatt a Használatbavételi Engedély és / vagy Forgalomba helyezési Engedély nem kerül kiadásra vagy hiánypótlásban meghatározott feltételekkel kerül kiadásra, a SPAR köteles ezzel szemben jogorvoslattal élni.

5. Üzemeltetésre átadás

- 5.1 A SPAR vállalja, hogy az adott Ütemre vonatkozó Használatbavételi Engedélyek és Forgalomba helyezési Engedélyek véglegessé válása után az Önkormányzat által üzemeltetendő beruházásokat az adott beruházást üzemeltető személy részére átadja, az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy ezen beruházásokat üzemeltetésre átveszi. Ilyen vagyonelem a SPAR által kizárólagosan használt területeket kivéve pld. a MÁV-HÉV Telephely Megközelíthetősége és a II. Ütem Beruházás területén a 150 P+R Parkoló részek, vagy egyéb más vagyonelemek, amelyek közterületnek minősülnek.

6. Az I. Ütem Beruházásban megépült SPAR Áruház megnyitása a vásárlóközönség számára

- 6.1 A SPAR kötelezettséget vállal arra, hogy a SPAR Áruház vonatkozásában annak kereskedelmi nyilvántartásba vétele iránti illetve az élelmiszeráruház teljes szortimenttel való működtetéséhez szükséges Működési Engedély iránti kérelmet a véglegessé vált Használatbavételi Engedély és Forgalomba helyezési Engedély rendelkezésre állását követő 60 (hatvan) napon belül benyújtja.
- 6.2 A SPAR kötelezettséget vállal arra, hogy a SPAR Áruházat az attól számított 120 (egyszázhusz) napon belül a vásárlóközönség számára megnyitja, hogy a SPAR Áruház használatbavételéhez szükséges Használatbavételi Engedély és Forgalomba helyezési Engedély véglegessé vált és a SPAR Áruházra az illetékes hatóság a Működési Engedélyt kiadta.
- 6.3 Amennyiben az I./B Ütem Beruházás során megvalósított helyiséget a SPAR harmadik személyek részére adja bérbe vagy használatba, a SPAR nem vállal felelősséget azért, hogy harmadik személyek mikor és milyen módon nyitják meg az adott helyiséget a vásárlóközönség számára.

7. I./A Ütem Beruházással kapcsolatos telekalakítás a Használatbavételi Engedély és Forgalomba helyezési Engedély véglegessé válása után

- 7.1 A Felek célja az, hogy az I./A Ütem Beruházás megvalósítása után az I./A Ütem Beruházáshoz tartozó azon ingatlanok, amelyek a SPAR kizárólagos használatába kerülnek, összevonásra és az ingatlan-nyilvántartásba egy hrsz. alatt bejegyzésre kerüljenek, azaz az I./A. Ütem Végleges Telekalakítás megvalósuljon. Ehhez a telekalakításhoz azonban a Római Temető Zsákutcának a Megállapodás 2. sz. mellékletében meghatározott helyen történő lezárásától a jelen Megállapodás alapján a SPAR által kialakításra kerülő parkolók felé eső szakaszának (kialakuló 402/36 hrsz) mint közterületnek a jogi értelemben való megszüntetése, ehhez pedig a SZÉSZ módosítása szükséges. A SPAR kezdeményezi az Önkormányzatnál az I./A Ütem SZÉSZ Módosítást, amelynek a költségeit az Önkormányzat viseli. Az Önkormányzat köteles arra, hogy az I./A Ütem SZÉSZ Módosítását az Önkormányzat a képviselő testülete elé terjessze.
- 7.2 Az I./A Ütem SZÉSZ Módosítás után az Önkormányzat lebonyolítja az I./A Ütem Végleges Telekalakítást a saját költségén.
- 7.3 Az I./A Ütem Végleges Telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg az Önkormányzat és a SPAR módosítják a Földhasználati Szerződést azzal, hogy a SPAR földhasználati joga a teljes önálló hrsz. alatt bejegyzett ingatlanra, a parkolóhasználati szolgalmi jog pedig ezen teljes önálló hrsz. alatt bejegyzett ingatlanból a korábban 402/35 illetve 402/36 hrsz. alatt felvett ingatlanokon létrehozott parkolók területére vonatkozik.

8. Kizárólagosság és előjogok, előbérleti jog

- 8.1 A SPAR jogosult az I./A Ütem Beruházásban a tervezett 402/35 hrsz. és 402/36 hrsz. alatti ingatlanon létesítendő parkolók kizárólagos használatára, amely használat és ellenértékét a Földhasználati Díj tartalmazza. A SPAR jogosult arra, hogy a jelen Megállapodás 1. sz. mellékletében meghatározott helyen ezen parkolók felé a behajtást sorompóval lezárja és ott parkolási díjat szedjen, azzal a céllal, hogy ezen parkolók vásárlói parkolóként működhessenek; azzal, hogy a parkolási díjjal nem köteles az Önkormányzat felé elszámolni. A Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a Felépítmény mindenkor tulajdonosa javára ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő parkolóhasználati szolgalmi jogot biztosít, amely szolgalmi jog alapításának az ellenértékét a Földhasználati Díj tartalmazza. A Földhasználati Szerződés tartalmazza a parkolóhasználati szolgalmi jog alapítására és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó rendelkezéseket is. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos költségek a SPAR-t terhelik és ő jár el a bejegyzés érdekében az illetékes Földhivatalnál. A Felek rögzítik, hogy a Római Temető Zsákutca jelen pillanatban is zsákutca, amelynek közterületi jogi minősítése az I./A Ütem SZÉSZ Módosítás után változik.
Tekintettel arra, hogy a SPAR jogosult a jelen pontban meghatározott sorompót megépíteni és üzemeltetni, így az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Római temető utca sorompótól a SPAR Áruház felé eső szakasza, mint közterület kizárólagos használatára is a SPAR, illetve a SPAR áruház vásárlói, használói lesznek jogosultak, hiszen ez a terület a SPAR Áruház és a parkoló területe közötti út. A Felek rögzítik, hogy ezen terület használatának az ellenértékét a Földhasználati Díj tartalmazza. Az I./A Ütem Végleges Telekalakítás után a földhasználati jog ezen területre is kiterjed, és ez a fenti 7.3 pont szerinti Földhasználati Szerződés módosításban is rögzítésre kerül.
- 8.2 Az Önkormányzat a II. Ütem Beruházás területén a SPAR előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen al- vagy felépítményt sem ideiglenes sem végleges jelleggel nem helyezhet el. A fentiek nem vonatkoznak közművezetésekre, azzal, hogy ez alól kivételt képeznek a lenti 8.3 pontban meghatározott, ideiglenes jellegű felépítményekre vonatkozó esetek.
- 8.3 A Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a SPAR részére a SPAR által az Önkormányzat részére átadott területeken, beleértve a SPAR Megsérült Ingatlan földterületét is, konkurenciavédelmet biztosít, azaz nem létesít akár ideiglenes akár végleges jelleggel olyan felépítményt vagy szervez olyan rendezvényt, amelyen élelmiszerkereskedelmet folytatnak, azzal hogy a jelen korlátozás nem terjed ki a SPAR-ral egyeztetett művészeti, kulturális vagy gasztronómiai tárgyú vagy célú, valamint az Önkormányzat hivatalos éves fesztiválprogramjában szereplő vagy ahhoz kapcsolódó ideiglenes rendezvények szervezésére és megtartására.
- 8.4 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az I./A Ütem Beruházás megvalósul, de az I./B Ütem Beruházás nem valósul meg, akkor az I./B Ütem Beruházás területére parkolókat építenek azzal, hogy amennyiben azokat a SPAR használja kizárólagosan, akkor a parkolók megvalósításának a költségei a SPAR-t terhelik.
- 8.5 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az I./A Ütem Beruházás megvalósul, de a II. Ütem Beruházás megghiúsul (a II. Ütem Beruházás megvalósítását a Felek a jelen Megállapodás IV. Fejezet 5. vagy 6. pontja szerinti események közül a később megvalósuló esemény megvalósulásának időpontjában tekintik megghiúsultnak), az Önkormányzat vállalja, hogy a II. Ütem Beruházás megghiúsulását követő 10 (tíz) éven keresztül a II. Ütem Beruházás területét nem idegeníti el és / vagy bocsátja bármilyen jogcímen használatra olyan személynek, aki élelmiszerkereskedelmet kíván ezen a területen folytatni, vagy a létesítendő felépítményt ilyen célra kívánja maga hasznosítani vagy ezt

harmadik személy részére hasznosítás céljából átadni és a fenti 10 (tíz) éves határidő eltelte után további 5 (öt) éven keresztül sem jogosult az Önkormányzat adásvétel jogcímén kívül semmilyen jogcímen harmadik személy használatába adni élelmiszerkereskedelem folytatása céljából.

9. Egyéb jogok és kötelezettségek a Beruházás megvalósításával kapcsolatban

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodás alapján sajtónyilatkozatokat közösen tesznek és terveket közösen hoznak nyilvánosságra. Felek egyeztetett időpontban és tartalommal Szentendre Város polgárai részére tervbemutatót tartanak az I./A Ütem Beruházásra és / vagy I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Magasépítési Engedélyek kiadása után.

IV. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN A II. ÜTEM BERUHÁZÁSBAN

1. A II. Ütem Beruházásra vonatkozó koncepcióterv megvalósításához szükséges az, hogy az Önkormányzat és a SPAR egymással Településrendezési Előszerveződést kössenek, amely megkötésének az előfeltétele az, hogy meghatározásra kerüljön a HÉV Kisajátítandó Terület pontos mérete és nagysága, valamint az, hogy HÉV Kisajátítandó Terület mikor kerül a HÉV állomást megvalósító és kisajátító szervezet tulajdonába, és az azon milyen fejlesztéseket végez. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a SPAR Áruház megnyitását követő 4 éven belül nem kerül a HÉV Kisajátítandó Terület meghatározásra, akkor a II. Ütem TelekalakításA szerinti 400/18 hrsz. területet tekintik a HÉV Kisajátítandó Területnek.
2. A SPAR vállalja, hogy a SPAR Áruház megnyitását követő 5 éven belül koncepciótervet készít a II. Ütem Beruházás megvalósításával kapcsolatban. Mind a két Fél által elfogadott koncepcióterv alapján kötik meg a Felek a II. Ütem Beruházásra vonatkozó Végleges Településrendezési Szerződést, amelyben rögzítik, hogy az általuk elfogadott koncepcióterv szerinti beruházás megvalósításának a feltételeit, és azok teljesítésének a módját, azzal, hogy a Felek már most tudomással bírnak arról, hogy az alábbi 3. pontban meghatározott feltételeknek teljesülni kell.
3. Kis Tulajdonosokkal való megállapodás:
 - 3.1 A Felek tudomással bírnak arról, hogy a II. Ütem Beruházás csak és kizárólag akkor valósítható meg, amennyiben az Önkormányzat bármilyen jogcímen megszerzi az Ingatlan4, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan11 földterületeken létesített felépítmények tulajdonosaitól ezen felépítmények tulajdonjogát, valamint a SPAR tulajdonában álló, az Ingatlan6-on lévő 400/10/A hrsz. felépítmény tulajdonjogát. A Felek a fenti költségekkel kapcsolatban egymással egyeztetnek az alábbiak figyelembevételével: a SPAR a kisajátítási kártalanítási összegek a jelen pontban meghatározott mértékben meghatározott megfizetését az alábbi esetekben vállalja (i) amennyiben a II. Ütem területén közpark kerül kialakításra, akkor a SPAR kizárólag akkor vállalja a kisajátítás jelen pontban meghatározottak szerinti költségeit, amennyiben az Önkormányzat szavatolja, hogy az adott területen a kisajátítást és a közpark kialakítását követő 20 (húsz) éven keresztül közpark működik és az Önkormányzat ezen területen a III. Fejezet 8.3 pontja szerinti kizárólagossági jogokat biztosítja; (ii) amennyiben olyan koncepcióterv kerül kialakításra, amely során a SPAR üzletközpont megvalósul. Felek megállapodnak, hogy az (i) és (ii) pontokban meghatározott esetekre a jelen Megállapodás aláírását követő 90 napon belül az Önkormányzat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben meghatározott szempontok figyelembevételével elkészíteti az Ingatlan4, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan11 földterületeken létesített felépítményekre vonatkozó kisajátítási kártalanítási érték meghatározásáraszakértői értékbecslést készíttet. A SPAR a kisajátítási kártalanítási összeg megfizetését az ezen értékbecslésben meghatározott összegeknek a kisajátítási eljárások lefolytatásáig a KSH fogyasztói árindex változás mértékével emelt összege +10% mértékben vállalja. A Felek rögzítik azt, hogy a fenti felépítmények Önkormányzati tulajdonba kerülésén túl a II. Ütem Beruházás megvalósításának az is feltétele, hogy fenti ingatlanokban lévő bérleti és használati jogviszonyok megszűnjenek és a fenti felépítmények az ingatlan-nyilvántartásból a javukra bejegyzett földhasználati jogokkal együtt az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljenek. A Felek a költségek viselésével kapcsolatban a II. Ütem Beruházásra vonatkozó Végleges Településrendezési Szerződésben állapodnak meg.
 - 3.2 A SPAR a Kis Tulajdonosok részére előbérleti jogot biztosít a Szolgáltatóházban, amely alatt a Felek az alábbiakat értik: Amennyiben a Kis Tulajdonosok a SPAR felhívására a SPAR részére bejelentik az igényüket, hogy a Szolgáltatóházban üzlethelyiséget kívánnak bérelni, és az igényükben meghatározzák azt, hogy mekkora nagyságú területet kívánnak bérelni, a SPAR a Szolgáltatóház első bérbeadása esetén bérleti ajánlatot küld részükre, amennyiben ekkora nagyságú helyiség rendelkezésre áll. Amennyiben a SPAR által küldött bérleti ajánlatot nem fogadják el vagy nem kerül olyan méretű üzlethelyiség kialakításra, amely a Kis Tulajdonosok részére megfelel, a SPAR nem köteles bérleti szerződést kötni a Kis Tulajdonosokkal, azzal, hogy a SPAR nem köthet harmadik

személyekkel az adott üzlethelyiségre vonatkozóan kedvezőbb feltételekkel bérleti szerződést. A Kis Tulajdonosok ezen előbérleti joga az első bérbeadást követően megszűnik.

4. II. Ütem SZÉSZ Módosítás megtörtént.
5. A SPAR a Végleges Településrendezési Szerződés hatálybalépését követő 10 éven belül valósítja meg a II. Ütem Beruházást, azzal, hogy a Felek a II. Ütem Beruházás megvalósítására vonatkozó határidőkben - a fenti időtartamon belül a – Végleges Településrendezési Szerződésben állapodnak meg.
6. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás (feltéve, ha az utóbbi megvalósul) megvalósul, azaz a vonatkozó végleges Használatbavételi Engedélyek és Forgalomba helyezési Engedélyek kiadásra kerülnek, de a II. Ütem Beruházásra vonatkozó végleges Építési Engedélyek nem kerülnek kiadásra a II. Ütem SZÉSZ Módosítás hatálybalépését követő 5 éven belül, de legkésőbb a SPAR Áruház vásárlóközönség számára való megnyitását követő 10 éven belül, a Felek a II. Ütem megvalósítását meghiúsultnak tekintik.

V. RÁÉPÍTÉSI, TULAJDONJOGI RENDELKEZÉSEK, FÖLDHASZNÁLATI JOG

1. Ráépítési rendelkezések

- 1.1 A Felépítmény és az ahhoz szükséges egyéb fejlesztések, azaz I. Ütem Beruházás a SPAR, mint ráépítő általi felépítése és megvalósítása érdekében az Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az Ingatlanok közül a szentendrei tervezett 402/34 és 402/35 ingatlanokra, annak teljes terjedelmében földhasználati jog kerüljön bejegyzésre a SPAR javára, az Építési Engedélyek véglegessé válásától a Felépítmény létrejöttéig tartó határozott időre (ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként történő bejegyzéséig).
- 1.2 A Felek megállapodása alapján az ingatlan, mint föld tulajdonjoga és a Felépítmény, mint épület tulajdonjoga elválik egymástól. Felek megállapodnak abban, tudomásul véve a ráépítést, hogy a Beruházásra vonatkozó Használatbavételi engedély véglegessé válásáig a Felépítmény vonatkozásában az ingatlanba beépített anyag nem minősül az ingatlan alkotórészének. A Felek rögzítik, hogy a Felépítmény létrejöttét követően a Ptk. 5:145.§ alapján földhasználati jog illeti meg a Felépítmény tulajdonosát a Felépítmény rendeltetészerű használatához szükséges mértékben. A Ráépítési Szerződés alapján biztosított földhasználati jog a Felépítmény létrejöttéig (ingatlan-nyilvántartásba történő önálló ingatlanként történő bejegyzéséig) tartó határozott időre illeti meg a SPAR-t, ezt követően a SPAR, mint a Felépítmény tulajdonosa a Ptk. 5:145.§ által biztosított földhasználati joggal fog rendelkezni.
- 1.3 A SPAR a Ráépítési Szerződés alapján – az 1.2 pontban meghatározott időtartamra – alapítandó földhasználati jogért havi 800.000,- Ft azaz nyolcszázezer Forint - amely után a jogszabályi rendelkezések szerint ÁFA nem fizetendő - ellenértéket fizet, amely magában foglalja az I./A Ütem Beruházás, I./B Ütem Beruházás és a II. Ütem Beruházás megvalósításához szükséges területek és közterületek használatának az ellenértékét, díját is. A Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték az I./A Ütem Beruházás Birtokátruházás Napjától addig a napig fizetendő, ameddig az I./A Ütem Beruházás során megvalósított Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyzésre kerül. A Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy a Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték és a Földhasználati Díj párhuzamosan egy időben nem fizetendő. A Felek rögzítik, hogy az I./A Ütem Beruházás megvalósítása során a Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték magában foglalja az I./A Ütem Beruházás megvalósítása során és az I./B Ütem Beruházás megvalósítása során a földhasználati jogért fizetendő ellenértéket is, amennyiben az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra külön Ráépítési Szerződés kerülne aláírásra. A Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jog ellenértékeként fizetendő díj havonta fizetendő. Tört hónapra a díj arányosan fizetendő. Az Önkormányzat a díjra vonatkozó számláját a tárgyhónap 10-ik napjáig köteles kiállítani és a SPAR részére kézbesíteni, azzal, hogy a számla fizetési határideje 15 (tizenöt) naptári nap.
- 1.4 A Felek kizárólag a jelen pontban meghatározott ráépítési jog biztosításához szükséges földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében egymással külön Egyedi Szerződést kötnek.
- 1.5 A Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése a SPAR kötelezettsége és költsége.

2. SPAR és az Önkormányzat tulajdonszerzése

- 2.1 A SPAR a Felépítményre, mint önálló ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzése érdekében a Felek által külön nyilatkozatba foglalt Bejegyzési Engedély birtokában jogosult eljárni az illetékes Földhivatal előtt. A Bejegyzési Engedélyt az Önkormányzat az alábbi feltételek teljesülése után köteles a SPAR részére kiadni:

- 2.1.1 a Felépítményre vonatkozó, a Felépítmény ingatlan-nyilvántartási bejegyzését lehetővé tévő, végleges Használatbavételi Engedély rendelkezésre áll;
- 2.1.2 a Felépítményt feltüntető záradékolt épületfeltüntetési vázrajz rendelkezésre áll. A Felek rögzítik, hogy az épületfeltüntetési vázrajz elkészítése a SPAR feladata és költsége.
- 2.2 A Felek megállapodnak, hogy a Felépítményt meghaladóan a Beruházás keretében létrejövő vagyonelemeket a SPAR az adott vagyonelemre vonatkozó Használatbavételi Engedély / Forgalmahelyezési Engedély véglegessé válását követő 10. év elteltét követő 15 napon belül az Önkormányzatra átruházza és az Önkormányzat ezen vagyonelemeket megszerzi mindösszesen 5 000 000,- Ft + ÁFA, azaz Ötmillió forint plusz ÁFA ellenérték ellenében. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott határidőt a II. Ütem Beruházás megvalósítására a jelen Megállapodás IV: fejezet 5. pontjában előírt határidőre figyelemmel határozták meg, tekintettel arra a körülményre is, hogy a II. Ütem Beruházásban az I. Ütem Beruházásban a SPAR által megvalósított fejlesztések, vagyonelemek átalakítására és / vagy megszüntetésére is szükséges lehet. A jelen pontban foglaltak nem érintik a Feleknek a jelen Megállapodás III. fejezet 5.1 pontjában meghatározott, az üzemeltetésre való átadásra illetve átvételre vonatkozó kötelezettsége teljesítését, melyet a Felek az ott írtak szerint a Használatbavételi Engedély / Forgalmahelyezési Engedély véglegessé válását követően kötelesek teljesíteni.

3. Földhasználati Szerződés

- 3.1 A Felek a jelen V. FEJEZET 2. pontjában leírtakkal egyidejűleg megkötik egymással a Földhasználati Szerződést. A Földhasználati Szerződés meghatározza azt, hogy a SPAR mely területeket jogosult használni jelen Megállapodás alapján a Ptk. 5:145.§ alapján földhasználati jogon túl, és meghatározza a földhasználati jog ellenértékét. A Felek rögzítik, hogy a Felépítményre vonatkozó földhasználati jog addig áll fenn, ameddig a Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban felépítményként van bejegyezve. A földhasználati jog megszűnik, ha a Felépítményt az ingatlan-nyilvántartásból jogszerűen törlik.
- 3.2 Amennyiben az egyes Ütemek megvalósítása során szolgalmi vagy egyéb használati jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szükséges, úgy a Felek ezt a Földhasználati Szerződéssel egyidejűleg megteszik, kivéve, ha a szolgalmi jog bejegyzése ennél korábbi időpontban szükséges.
- 3.3 A Földhasználati Szerződés alapján a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyeztetése a SPAR kötelezettsége és költsége.

4. Földhasználati Szerződés alapján fizetendő Földhasználati Díj

- 4.1.1 A havi Földhasználati Díj mértékére mind az I. Ütem Beruházás mind a II. Ütem Beruházás esetén 300,- azaz háromszáz Ft/ m²/ hó, de legfeljebb összesen az I. Ütem Beruházásra és a II. Ütem Beruházásra együttesen 800.000,- Ft, azaz nyolcszázézer Ft/hó.
- 4.1.2 A Földhasználati Díj összege után a jogszabályi rendelkezések szerint ÁFA nem fizetendő.
- 4.1.3 A Földhasználati Díj összege épület feltüntetési vázrajzon meghatározott Felépítmény alapterülete alapján kerül kiszámításra.
- 4.1.4 A Földhasználati Díj megfizetése a Földhasználati Szerződés hatályba lépésétől és a Felépítmény önálló hrsz. alatt az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése után esedékes.
- 4.1.5 A Földhasználati Díj havonta fizetendő. Tört hónapra a Földhasználati Díj arányosan fizetendő. Az Önkormányzat a Földhasználati Díjra vonatkozó számláját a tárgyhónap 10-ik napjáig köteles kiállítani és a SPAR részére kézbesíteni, azzal, hogy a számla fizetési határideje 15 (tizenöt) naptári nap.
- 4.1.6 A Földhasználati Díj havi mértékét az Önkormányzat évente egy alkalommal jogosult a Felépítmény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő második naptári évtől a Központi Statisztikai Hivatal éves fogyasztói árindex mértéke szerint egyoldalúan növelni az előző évi árindex változás mértékével, a fogyasztóiár-index esetleges csökkenése azonban a Földhasználati Díj mérséklésére nem ad alapot. A fentiek alapján amennyiben a 2024. évben jegyzik be a Felépítményt az ingatlan-nyilvántartásba, akkor a Földhasználati Díj mértékét 2026. január 01-től a 2025. évi KSH fogyasztói árindex változás mértékével jogosult az Önkormányzat megemlíteni.
- 4.1.7 A Földhasználati Díj mértékét a Felek 10 évente újra tárgyalják. Amennyiben a Felek a Földhasználati Díj mértékében nem tudnak megegyezni, úgy vállalják, hogy értékbecslést kérnek két nemzetközi szinten elismert ingatlanértékbecslő irodától, melynek során a Felek jogosultak egy-egy irodát kijelölni, és választott iroda által végzett értékbecslés költségeit Felek saját maguk viselik. Felek a következő 10 éves időtartamra vonatkozó módosított Földhasználati Díj összegét a két értékbecslés átlagában határozzák meg azzal, hogy az így megállapított Földhasználati Díj nem lehet kevesebb, mint az értékbecslést megelőzően fizetett Földhasználati Díj összege, és nem haladhatja meg annak két és félszeres összegét. A fentiek alkalmazandóak értelemszerűen a további időszakokra is azzal, hogy a Földhasználati Díj két és fél szeres összege alatt a Felek

nem a Földhasználati Szerződés megkötésének az időpontjában megállapított Földhasználati Díj összegét értik, hanem a felülvizsgált időszakban fizetett Földhasználati Díj összegét.

VI. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

1. Általános kölcsönös szavatossági nyilatkozatok a SPAR részéről

- 1.1 A SPAR Székesfehérvári Törvényszék Cégbíróságán a magyar jog szerint szabályosan bejegyzett, a hatályos magyar jogszabályok alapján érvényesen működő gazdasági társaság, képviselője rendelkezik minden szükséges felhatalmazással ahhoz, hogy a jelen Megállapodást aláírja, a Megállapodás létrehozása során tett nyilatkozatai érvényesek, hatályosak és kikényszeríthető kötelezettségvállalást jelentenek a SPAR részére.
- 1.2 A SPAR rá vonatkozó jogszabályok és társasági jogi dokumentumok alapján a jelen Megállapodás aláírására és teljesítésére jogosult.
- 1.3 A jelen Megállapodás nem ellentétes a SPAR létesítő okiratával és társasági jogi dokumentumaival, és az nem sért lényeges megállapodást, kötelezettségvállalást, bírósági vagy hatósági határozatot vagy jogszabályt.
- 1.4 A jelen Megállapodás aláírásához, érvényességéhez, hatályba lépéséhez, teljesítéséhez vagy betartásához, amennyiben a jelen Megállapodás eltérően nem rendelkezik, vagy az a mindenkor hatályos jogszabályok kógens rendelkezéseiből egyértelműen nem következik, harmadik Személy jognyilatkozata nem szükséges.
- 1.5 A SPAR (i) nem áll kényszertörlési eljárás alatt; (ii) nem döntött csődvédelem igényléséről, a felszámolásáról vagy végelszámolásáról, illetve a SPAR tudomása szerint nincs felszámolásra, kényszertörlési eljárásra, vagy végelszámolásra irányuló függőben levő kereset vagy kérelem ellene; és (iii) a SPAR tudomása szerint a SPAR-ral szemben nem hoztak semmilyen végzést, határozatot fizetésképtelenség, csődeljárás, kényszertörlési eljárás, végelszámolás, felszámolás, felszámoló vagy csődbiztos kinevezése vagy egyéb más hasonló cselekmény vagy eljárás kapcsán.
- 1.6 Az SPAR-ral szemben nem áll fenn olyan nem teljesített bírósági ítélet vagy végzés, amely a jelen Megállapodásban foglaltakat érvénytelenné vagy hatálytalanná tenné.

2. Általános kölcsönös szavatossági nyilatkozatok az Önkormányzat részéről

- 2.1 Az Önkormányzat képviselője rendelkezik minden szükséges felhatalmazással ahhoz, hogy a jelen Megállapodást, valamint a Megállapodás alapján kötendő Egyedi Szerződéseket aláírja, a Megállapodás létrehozása során tett nyilatkozatai érvényesek, hatályosak és kikényszeríthető kötelezettségvállalást jelentenek az Önkormányzat részére.
- 2.2 Az Önkormányzat rá vonatkozó jogszabályok és belső szabályzatok alapján a jelen Megállapodás aláírására és teljesítésére jogosult.
- 2.3 A jelen Megállapodás nem ellentétes az Önkormányzatra vonatkozó jogszabályokkal és a belső szabályzatokkal, és az nem sért lényeges megállapodást, kötelezettségvállalást, bírósági ítéletet, végzést vagy jogszabályt.
- 2.4 A jelen Megállapodás aláírásához, érvényességéhez, hatályba lépéséhez, teljesítéséhez vagy betartásához, amennyiben a jelen Megállapodás eltérően nem rendelkezik, vagy az a mindenkor hatályos jogszabályok kógens rendelkezéseiből egyértelműen nem következik, harmadik Személy jognyilatkozata nem szükséges.
- 2.5 Az Önkormányzat (i) nem áll kényszertörlési eljárás alatt; (ii) nem döntött csődvédelem igényléséről, a felszámolásáról vagy végelszámolásáról, illetve az Önkormányzat tudomása szerint nincs felszámolásra, kényszertörlési eljárásra, vagy végelszámolásra irányuló függőben levő kereset vagy kérelem ellene; és (iii) az Önkormányzat tudomása szerint az Önkormányzattal szemben nem hoztak semmilyen végzést, határozatot fizetésképtelenség, csődeljárás, kényszertörlési eljárás, végelszámolás, felszámolás, felszámoló vagy csődbiztos kinevezése vagy egyéb más hasonló cselekmény vagy eljárás kapcsán.
- 2.6 Az Önkormányzattal szemben nem áll fenn olyan nem teljesített bírósági ítélet vagy végzés, amely a jelen Megállapodásban foglaltakat érvénytelenné vagy hatálytalanná tenné.

3. SPAR specifikus szavatosságvállaló nyilatkozatai

- 3.1 A SPAR megfelelő infrastruktúrával, szakértelemmel és pénzügyi forrásokkal rendelkezik a Beruházás megvalósítására.
- 3.2 A SPAR a Beruházás megvalósításához szükséges, nyilvánosan hozzáférhető vagy egyébként rendelkezésére álló, illetve az Önkormányzat által részére átadott valamennyi információt megfelelő szakértelemmel és kellő gondosság mellett megvizsgálta, mérlegelte, és ezek alapján a jelen Megállapodás aláírásának időpontjában nincs tudomása a jelen Megállapodásban szabályozott körülményeket meghaladóan olyan körülményről, amely a Beruházás megvalósítását akadályozná vagy megghiúsíthatná.

4. Önkormányzat specifikus szavatosságvállaló nyilatkozatai

- 4.1 Az Önkormányzat átadott minden rendelkezésre álló információt, amely a Beruházás megvalósításához szükséges.
- 4.2 Az Ingatlanokkal kapcsolatban nem okozott semmilyen környezetszennyezést vagy környezetkárosodást és az Ingatlanokon legjobb tudomása szerint nincs jogszabályi határértéket meghaladó környezetszennyezés és / vagy környezetkárosodás és / vagy személtlerakódás.
- 4.3 Az Önkormányzat szavatolja, hogy nincs tudomása sem az I. Ütem Beruházás sem a II. Ütem Beruházás területén az ingatlan-nyilvántartásba felvett, illetve a közműterképen feltüntetett műtárgyakon felül olyan műtárgyról, illetve nem ismert előtte olyan körülmény, amely a Beruházás megvalósításának az akadályát képezheti.
- 4.4 Az Ingatlanokon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli és/vagy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő, illetve bejegyezhető joga, amely a Beruházás megvalósítását bármilyen formában gátolná, meghiúsítaná, vagy feltételessé tenné a II. Ütem Beruházásban a Kis Tulajdonosok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga kivételével, és az I. Ütem Beruházásban a MÁV-HÉV Területen lakó magánszemélyek (bérlők) lakáshasználati/elhelyezési joga kivételével, amelynek megszüntetésére az Önkormányzat a III. 1.2.4 pontban a 2023. december 31-ig kötelezettséget vállalt.
- 4.5 Az Ingatlanokat nem terheli semmilyen jogcímen köztartozás és/vagy közüzemi díjtartozás, és az Önkormányzat az Ingatlanok tekintetében a Beruházás megvalósításáig nem a SPAR tevékenysége következtében felmerült, és/vagy keletkező esetleges tartozások megfizetéséért szavatosságot vállal.
- 4.6 Az Ingatlanokra nézve a Telekalakítás kivételével olyan jog vagy tény bejegyzése, illetve feljegyzése iránt földhivatali eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen kérelem még nincs széljegyezve, amely eljárást az Önkormányzat vagy az Önkormányzat tudtával harmadik személy kezdeményezett volna.
- 4.7 Az Ingatlanok tekintetében az I./B Ütem Telekalakításon és a II. Ütem TelekalakításA-n kívül nincs folyamatban hatósági, különösen építésügyi hatósági eljárás és ilyen veszély nem fenyeget, az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy ilyen eljárás megindulására semmilyen okot nem adott.
- 4.8 Az Önkormányzat a Beruházás megvalósításához szükséges, nyilvánosan hozzáférhető vagy egyébként rendelkezésre álló, illetve a SPAR által részére átadott valamennyi információt megfelelő szakértelemmel és kellő gondosság mellett megvizsgálta, mérlegelte, és ezek alapján a jelen Megállapodás aláírásának időpontjában nincs tudomása a jelen Megállapodásban szabályozott körülményeket meghaladóan olyan körülményről, amely a Beruházás megvalósítását akadályozná vagy meghiúsíthatná.

VII. SZERZŐDÉSSZEGÉS, FELELŐSSÉG

1. Felek megállapodnak, hogy az alábbi események bekövetkeztének bármelyike szerződésszegésnek minősül a jelen Megállapodás alapján (egyenként "**Szerződésszegési Esemény**"):
 - 1.1 a Felek által a jelen Megállapodásban vagy azzal kapcsolatosan átadott bármely okiratban, igazolásban vagy más iratban foglalt bármely nyilatkozat, szavatosságvállalás vagy kijelentés súlyosan, a jelen Megállapodás szerződésszerű teljesítésére kihatóan pontatlannak vagy valótlanak bizonyul;
 - 1.2 a hatályos Ptk. szerinti bármely egyéb szerződésszegési esemény bekövetkezik;
 - 1.3 a Felek megszegik az együttműködési kötelezettségüket;
 - 1.4 a SPAR nem nyújtja be szerződéses határidőben az I/A Ütem Beruházás és / vagy I/B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek és / vagy Használatbavételi Engedély iránti kérelmeket vagy a hatóságok által megkövetelt hiánypótlásokat a jelen Megállapodásban előírt tartalommal az illetékes hatóságokhoz, annak ellenére, hogy a kérelmek beadásának a feltételeiként előírt kötelezettségeit az Önkormányzat teljesítette, amennyiben ezen hiánypótlások nem térnek el az Építési Engedélyek vagy Használatbavételi Engedélyek iránti kérelmek műszaki tartalmától és így a hatóságok által jogszerűen és a jelen Megállapodás szerinti szerződésszerűen kért hiánypótlásnak minősülnek;
 - 1.5 Az I/A Ütem Beruházás és/vagy I/B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek és / vagy Használatbavételi Engedélyek illetékes hatóságok általi kiadása a SPAR-nak felróható körülmény következtében marad el vagy hiúsul meg;
 - 1.6 a SPAR nem írja alá a Földhasználati Szerződést vagy a Ráépítési Szerződést;
 - 1.7 az Önkormányzat nem adja ki a Tulajdonosi Nyilatkozatokat vagy a Bejegyzési Engedélyt vagy a jelen Megállapodás alapján kiadandó vagy megadandó bármely nyilatkozatot; nem írja alá a Ráépítési Szerződést, a Földhasználati Szerződést;
 - 1.8 Az Önkormányzat nem teljesíti III. FEJEZET 1.2 vagy 1.3 pontjában foglalt, általa teljesítendő feltételeket.

2. A Felek megállapodnak, hogy bármely Szerződészegési Esemény bekövetkezése esetén az arról való tudomásszerzést követő 10 (tíz) Munkanapon belül a Szerződészegés Esemény orvoslásához ésszerűen szükséges, de legalább 10 (tíz) Munkanapos határidő tűzésével a szerződészegő másik Felet írásban felszólítják a Szerződészegési Esemény orvoslására. A Felek kijelentik, hogy a jelen pont szerinti, azonos Szerződészegési Eseményhez kapcsolódó felszólítás több alkalommal is alkalmazható és a felszólítás megküldésére írt 10 (tíz) munkanapos határidő nem jogvesztő; abban a Felek csak annak érdekében állapodtak meg, hogy a szerződészerű állapot helyreállítása minél előbb meg tudjon történni.
3. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adott Ütem területén környezeti károk és / vagy talajszennyezettség és / vagy szemétkerakódás található, azt az Önkormányzat köteles a SPAR-ral egyeztetett időben, de maximum 180 (egyszáznyolcvan) naptári napon belül, a vonatkozó jogszabályi előírásokat figyelembe véve eltávolíttatni vagy saját költségén eltávolítani.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződészegési Esemény orvoslására tűzött póthatáridő elmulasztása miatt illetve egyébként a Felek a jelen Szerződéstől elállásra akkor jogosultak, ha a Megállapodás erre kifejezetten feljogosítja őket; továbbá szerződészegés esetén kizárólag az adott szerződészegés miatt bekövetkezett károkat érvényesíthetik egymással szemben.

5. Felek érdekkörén kívül eső körülmények

- 5.1 A Felek megállapodnak abban, hogy az adott Fél érdekkörén kívül eső körülményeknek minősülnek minden, a hatósági eljárásban ügyfélnek minősített személy eljárása vagy nyilatkozata, a hatósági eljárások, egyéb harmadik személyek érdekkörébe tartozó eljárások (pl. közműszolgáltatókkal való egyeztetés) eljárási határidőn túli elhúzódása nem a Fél érdekkörében felmerült okból, a Magasépítési Engedély elutasítása a Plazastopengedély hiánya miatt, bármely tervtanácsai vélemény hiánya, a MOL Szolgalmi Jog megállapodás megkötésének a hiánya, ügyfélnek nem minősülő lakossági vagy érdekképviselői szervek által indított eljárások vagy cselekmények.
- 5.2 A Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR érdekkörén kívül eső körülményeknek minősül az Önkormányzat által az Építési Engedélyek iránti kérelmek beadása feltételeként felsorolt feltételek teljesítése.
- 5.3 Amennyiben a jelen Megállapodásban meghatározott valamely kötelezettség szerződészerű teljesítése a Felek érdekkörén kívül eső körülmény következtében marad el vagy hiúsul meg, abban az esetben a szerződészerű teljesítés elmaradása vagy megghiúsulása nem minősül a Fél szerződészegésének.

6. Kötbér

- 6.1 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a SPAR neki felróható okból nem nyújtja be szerződéses határidőben az I./A Ütem Beruházás és / vagy I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek és / vagy Használatbavételi Engedélyek iránti kérelmeket a jelen Megállapodásban előírt tartalommal az illetékes hatóságokhoz, annak ellenére, hogy a kérelmek beadásának a feltételeiként előírt kötelezettségeit az Önkormányzat teljesítette, vagy az eljáró hatóságok által előírt hiánypótlási kötelezettségének nem vagy nem megfelelően tesz eleget és ennek következtében a hatóság az engedélyt nem adja meg, amennyiben ezen hiánypótlások nem térnek el az Építési Engedélyek vagy Használatbavételi Engedélyek iránti kérelmek műszaki tartalmától és így a hatóságok által jogszzerűen és a jelen Megállapodás szerinti szerződészerűen kért hiánypótlásnak minősülnek, abban az esetben a SPAR késedelmi kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke minden késedelemmel érintett nap után 100.000,- Ft, azaz egyszázezer forint.
Amennyiben bármely hatóság vagy szolgáltató olyan hiánypótlást, feltételt vagy elutasítást ír elő, amely az adott Ütem Beruházás SPAR általi megvalósítását veszélyezteti, úgy ez nem SPAR-nak felróható vagy a SPAR érdekkörébe eső körülmény és amennyiben a hiánypótlást a SPAR a fentiek miatt nem teljesíti és emiatt az Építési Engedélyek nem kerülnek kiadásra vagy hiánypótlásban meghatározott feltételekkel kerülnek kiadásra, a SPAR köteles a határozattal szemben jogorvoslattal élni. Amennyiben a jogorvoslati eljárás a SPAR számára eredménytelenül végződik, a SPAR jogosult arra, hogy jelen Megállapodástól érdekmúlás bizonyítása nélkül egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elálljon.

6.2 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Megállapodás teljesítése az I./A Ütem Beruházás esetén SPAR-szerződészegése következtében hiúsul meg, a SPAR meghiúsulási kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke 50.000.000,- Ft azaz ötvenmillió Forint. A Felek megállapodnak abban, hogy a meghiúsulási kötbéren felül az Önkormányzat a SPAR-ral szemben további igényt nem érvényesíthet.

7. Környezeti károk

A Felek a környezeti károkkal kapcsolatban az alábbiakban állapodnak meg: Az Ingatlanok alatt lévő környezeti károk és /vagy szemétkerakódás megszüntetése nem a SPAR feladata és költsége, ezek az Önkormányzatot, mint az Ingatlan tulajdonos kötelezettsége és költsége. Amennyiben ilyen merül fel az Ingatlanokon azt az Önkormányzat köteles a saját költségén megszüntetni. Amennyiben az Önkormányzat ezeket a jelen Megállapodás VIII. Fejezet 1.9 pontja szerint nem szünteti meg, a SPAR jogosult jelen Megállapodástól elállni.

Amennyiben a SPAR a Megállapodás VIII. Fejezet 1.9 pontja szerinti elállási jogát nem gyakorolja, és az Önkormányzat nem szünteti meg a környezeti károkat és /vagy szemétkerakódást a SPAR jogosult arra, hogy a környezeti károkat és /vagy szemétkerakódást megszüntetni.

Függetlenül attól, hogy a SPAR az elállási jogát a jelen Megállapodás VIII. Fejezet 1.9 pontja szerint gyakorolja-e az Önkormányzat a SPAR részére engedményezi a károk vagy a szennyeződés okozójával szembeni valamennyi igényét; az Önkormányzat vállalja, hogy a SPAR részére az igényérvényesítéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot a SPAR részére a SPAR megkeresésére haladéktalanul megad a SPAR által kért tartalommal és formában.

VIII. SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

1.1 A SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a teljes Megállapodástól elállni, ha a III. Fejezet 1.2 pontjában foglalt feltételek 2023. december 31-ig nem teljesülnek.

1.2 A SPAR jogosult a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a Megállapodás I./B Ütem Beruházásra vonatkozó részétől elállni, ha a III. Fejezet 1.3 pontjában foglalt feltételek 2024. március 31-ig nem teljesülnek. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

1.3 A SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a teljes Megállapodástól elállni, ha az Építési Engedélyek iránti kérelemek készítése során olyan információk kerülnek a birtokába, amely alapján a jelen Megállapodás 1. sz. melléklete szerinti koncepciótervet módosítani kell vagy az I./A Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek olyan feltételekkel kerülnek kiadásra, amelyek az Építési Engedélyek iránti kérelmektől eltérnek, vagy a SPAR az Építési Engedélyek iránti kérelemek készítése során megfelelő szakértelem birtokában, kellő körültekintés mellett a ajánlat benyújtása időpontjában észszerűen nem láthatott.

1.4 Az Önkormányzat jogosult a SPAR-hoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a Megállapodástól elállni, ha a SPAR nem nyújtja be szerződéses határidőben az I./A Ütem Beruházás és / vagy I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek iránti kérelmet a jelen Megállapodásban előírt tartalommal az illetékes hatóságokhoz, annak ellenére, hogy a kérelmek beadásának a jelen Megállapodásban meghatározott feltételi az I./A Ütem Beruházás és / vagy az I./B Ütem Beruházás vonatkozásában teljesültek. Az I./B Ütem Beruházás tekintetében a jelen pontban meghatározott elállási jog az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének megkezdése után is gyakorolható, ebben az esetben az elállás a Megállapodást az I./B Ütem Beruházás tekintetében szünteti meg, az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában a jelen Megállapodás a Feleket továbbra is kötelezi. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

1.5 Amennyiben az I./A Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek nem a SPAR-nak felróható felmerülő okból nem kerülnek kiadásra, a SPAR köteles arra, hogy a Magasépítési Engedély és / vagy Útépítési Engedély elutasító határozattal szemben rendes jogorvoslattal éljen (azaz a SPAR nem köteles a rendes jogorvoslat kimerítését követően rendkívüli jogorvoslattal élni, azaz a Kúriához vagy az Emberi Jogok Európai Bíróságához fordulni), kivéve, ha a SPAR úgy dönt, hogy más, az Önkormányzat által is elfogadott koncepcióterv alapján készít új Építési Engedélyek iránti kérelmeket. Amennyiben a rendes jogorvoslati eljárás nem vezet eredményre, akkor a SPAR jogosult arra, hogy további 60 (hatvan) naptári napon belül eldöntse, hogy más, az Önkormányzat által is elfogadott

konceptióterv alapján készít-e új Építési Engedélyek iránti kérelmeket. Új konceptióterv esetén a Felek kötelesek egymással együttműködni és a jelen Megállapodás céljára tekintettel minden észszerűen elvárható, indokolt és a jelen Megállapodás céljához képest aránytalan többlet terhet nem eredményező cselekményt megtenni, amely az Építési Engedélyek kiadásához szükséges. Amennyiben a SPAR úgy dönt, hogy nem készít új konceptióterv szerint engedélykérelmeket, a SPAR jogosult arra, hogy jelen Megállapodástól egyoldalúan érdekmúlás bizonyítása nélkül írásban elálljon.

1.6 Az Önkormányzat jogosult a SPAR-hoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a Megállapodástól elállni, ha az I./A Ütem Beruházásra és/vagy I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek az illetékes hatóságok általi kiadása a SPAR-nak felróható vagy a SPAR érdekkörében felmerülő körülmény következtében marad el vagy hiúsul meg. Az I./B ütem Beruházás tekintetében a jelen pontban meghatározott elállási jog az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének megkezdése után is gyakorolható, ebben az esetben az elállás a Megállapodást az I./B Ütem Beruházás tekintetében szünteti meg, az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában a jelen Megállapodás a Feleket továbbra is kötelezi. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

1.7 SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül

1.7.1 a teljes Megállapodástól az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének a megkezdése előtt is elállni, amennyiben az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének a nettó összege meghaladja a 1 890 000 000,- azaz Egymilliárd-nyolcszázkilencvenmillió forint összeget (amely jelen Megállapodás aláírásakor bruttó 2 400 300 000,- Ft azaz Kettőmilliárd-négyszázmillió-háromszázezer forint) 2022. évi áron, amely a Központi Statisztikai Hivatal éves fogyasztói árindex mértéke szerint emelkedik évente; vagy

1.7.2 a Megállapodásnak kizárólag az I./B Ütem Beruházásra vonatkozó részétől az I./B Ütem Beruházás kivitelezésének a megkezdése előtt is elállni, amennyiben az I./B Ütem Beruházás kivitelezésének a nettó összege meghaladja a 310 000 000,- Ft, azaz Háromszáztízmillió forint (amely jelen Megállapodás aláírásakor bruttó 393 700 000,- Ft azaz Háromszázkilencvenhárommillió-hétszázézer forint) összeget 2022. évi áron, amely a Központi Statisztikai Hivatal éves fogyasztói árindex mértéke szerint emelkedik évente. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

A SPAR a fenti esetekben az elállási jogát akkor jogosult gyakorolni, ha a SPAR a saját tendereztetési szabályzata szerint legalább 7 vállalkozót meghívott a tenderre, amelynek eredményeképpen egyetlen vállalkozó sem tett olyan ajánlatot, amely az I./A Ütem Beruházást a fenti 1.7.1 pont szerinti keretösszegegen belül megvalósítja. Amennyiben az I./A Ütem Beruházás a fenti 1.7.1 pont szerinti keretösszegegen belül megvalósítható, de az I./B Ütem Beruházás nem, akkor a SPAR jogosult arra, hogy a Megállapodástól az I./B Ütem Beruházás tekintetében egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elálljon, azzal, hogy az elállás a jelen Megállapodást az I./B Ütem Beruházás vonatkozásában szünteti meg, az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában a jelen Megállapodás a Feleket továbbra is kötelezi. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

1.8 SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a Megállapodástól elállni, ha az adott Ütem megvalósításához szükséges ingatlanokon olyan régészeti lelőhely található, amelynek feltárása 180 (egyszáznyolcvan) naptári napos időtartamot meghaladja. A Felek rögzítik, hogy a SPAR ezen elállási jogát a kivitelezés megkezdése után is jogosult gyakorolni.

1.9 A SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a Megállapodástól elállni, ha az ingatlanok területén talajszennyezés és / vagy szemétkerakódás található és az Önkormányzat ezeket a SPAR felszólításától számított 180 (egyszáznyolcvan) naptári napon belül nem szünteti meg és adja vissza a SPAR részére az adott ingatlanokat a kivitelezési munka elvégzésre. A Felek megállapodnak abban, hogy ebben az esetben a SPAR nem jogosult az Önkormányzattal szemben kártérítési igényt érvényesíteni; ez azonban nem érinti a SPAR azon jogát, hogy a kár okozóval szemben igényi érvényesítse a jelen Megállapodás VII. Fejezet 7. pontja szerint.

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az I/A Ütem Beruházás elkészült, és utána kerül sor akár az I/B akár a II. Ütem Beruházás vonatkozásában elállásra, az elállás az elkészült Ütemre nem vonatkozhat.

1.10 Amennyiben bármely Fél a jelen Megállapodástól a kivitelezés megkezdése után a jelen Megállapodásban meghatározott okból eláll, a Felek a kivitelezés előrehaladott állapotának és az

elállásra okot adó Fél szerződésszegésének a fényében állapotnak meg arról, hogy a SPAR mely részen köteles az eredeti állapotot helyreállítani és az Önkormányzat részére mely kivitelezett elemeket ad át és milyen ellenérték fejében és ezen megállapodás során a Felek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jogok törléséről is megállapodnak.

- 1.11 Amennyiben a VIII. FEJEZET szerint valamely Fél elállására a másik Fél szerződésszegő magatartása adott okot, akkor a másik Fél jogosult az őt ért Kár összegét követelni a másik Fél-től, amely alól kivétel a jelen Megállapodás VII. Fejezet 1.9. pontjában foglalt eset. Abban az esetben amennyiben az elállás jogkövetkezményeként meghiusulási kötbérben állapodtak meg a Felek, az Önkormányzat jogosult a meghiusulási kötbér összegét követelni a másik SPAR-tól, azzal, hogy meghiusulási kötbér összegén felüli Kárt nem jogosult a SPAR-ral szemben érvényesíteni.
- 1.12 Jelen Megállapodás bármely okból való megszűnése esetére a Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodás SPAR általi megkötése nem jelent joglemondást a SPAR Megsérült Ingatlan helyreállításával kapcsolatban. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a SPAR fenti jogfenntartó nyilatkozatának jelen Megállapodásban való rögzítése nem jelenti a SPAR Megsérült Ingatlan helyreállítására vonatkozó igényének az Önkormányzat általi elismerését.

IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 1. Engedményezés.** A SPAR jogosult a jelen Megállapodásból eredő vagy azzal kapcsolatos követeléseit azon harmadik személyre engedményezni, aki a Beruházást megvalósítja, akivel a SPAR a SPAR Áruházra vonatkozóan bérleti szerződést köt.
- 2. Költségek.** A jelen Megállapodás kitárgyalása, megkötése, és teljesítése során valamennyi Fél saját jogi, pénzügyi és más tanácsadói segítségével jár el, amely tanácsadók igénybevételének költségeit a Felek maguk viselik. A jelen Megállapodás kitárgyalása, megkötése, és teljesítése során valamennyi felmerülő költséget az a Fél viseli, akinek az oldalán a költség felmerül. A jelen Megállapodás teljesítéséhez kapcsolódóan bármely Felet jogszabály vagy megállapodás szerint terhelő adó, illeték, díj, költség megfizetése az adott Fél költsége és kötelessége.
- 3. Módosítás.** A jelen Megállapodás kizárólag mindkét Fél által aláírt írásbeli megállapodással módosítható vagy egészíthető ki. A Felek a Ptk. 6:7 § (3) bek. rendelkezéseinek az alkalmazását kifejezetten kizárják.
- 4. Jogról való lemondás.** A jelen Megállapodás bármely olyan feltételéről vagy rendelkezéséről, amelyről jogszerűen le lehet mondani, bármikor lemondhat az a Fél, amely az adott joggal rendelkezni jogosult. Minden ilyen jogról való lemondást írásban kell közölni, és azt a jogról lemondó Félnek alá kell írnia. Bármely Fél által elkövetett mulasztás, késedelem, valamely jog, jogosultság gyakorlásában vagy jogorvoslati jog érvényesítésében, illetve tartózkodás valamely jog gyakorlásától, nem jelenti az ilyen jogokról, jogosultságokról, illetve jogorvoslatról való lemondást, és nem zárja ki ezeknek a jogoknak későbbi időpontban vagy következő alkalommal való gyakorlását. Amennyiben a jelen Megállapodás kifejezetten eltérően nem rendelkezik, bármely jog, jogosultság vagy jogorvoslati lehetőség egyszeri vagy részbeni gyakorlása nem zárja ki a lehetőségét a jog, jogosultság vagy jogorvoslati jog további gyakorlásának, és nem tekinthető jogról való lemondásnak.
- 5. Értesítések.** Az Megállapodásra vonatkozó vagy azzal kapcsolatos értesítéseket és egyéb nyilatkozatokat írásban kell megtenni. Az egyik szerződő Félnek a másikhoz intézett jognyilatkozata akkor tekintendő joghatályosan kézbesítettnek, ha
 - a SPAR, mint címzett esetén
 - ajánlott-tértivevényes levél esetén a SPAR székhelyének címére megküldött levél megérkezését az Önkormányzat a tértivevénnyel bizonyítja;
 - a SPAR székhelyén a jelen Megállapodás teljesítésével kapcsolatban nyilatkozattételre jogosult személy vagy írásbeli meghatalmazottja a levél átvételét aláírásával igazolja;
 - a Megállapodásban meghatározott e-mail címekre küldik az e-mail-t, és ezt az Önkormányzat igazolni tudja;
 - az Önkormányzat, mint címzett esetén
 - ajánlott-tértivevényes levél esetén az Önkormányzat székhelyének címére megküldött levél megérkezését a SPAR a tértivevénnyel bizonyítja;
 - az Önkormányzat székhelyén a jelen Megállapodás teljesítésével kapcsolatban nyilatkozattételre jogosult személy vagy írásbeli meghatalmazottja a levél átvételét aláírásával igazolja;

- a Megállapodásban meghatározott e-mail címekre küldik az e-mail-t, és ezt a SPAR igazolni tudja.

Felek megállapodnak, hogy jelen Megállapodással kapcsolatban a kommunikáció elsődleges módja az email, azzal, hogy az alábbi esetekben kizárt az e-mail útján való kézbesítés:

- szerződésszegés orvoslására való felhívás;
- Megállapodás megszüntetésével kapcsolatos bármilyen nyilatkozat.

A levélküldeményt megérkezettnek kell tekinteni személyes kézbesítés esetén az átvétel napján, postai kézbesítés esetén a tértivevényen feltüntetett időpontban. Egyéb esetekben, amikor „nem kereste”, „a megadott címen ismeretlen”, az „átvételt megtagadta” vagy egyéb okból nem volt kézbesíthető a levélküldemény, – az ellenkező bizonyításáig – a feladástól számított 5. (ötödik) napon. E-mail megérkezettnek kell tekinteni a fenti e-mail címekre az elküldést követő 48. (negyvennyolcadik) óra elteltével.

Minden értesítést a következők szerint kell címezni:

A SPAR részére:

Név: SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető részére

Cím: 2060 Bicske, SPAR út 1.

és másolatban:

Egyházy Tibor hálózatfejlesztési és ingatlangazdálkodási vezető részére

Email értesítéseket: Egyhazy.Tibor@spar.hu és másolatban DR.Szalay.Istvan@spar.hu e-mail címekre

Az Önkormányzat részére:

Név: Szentendre Város Önkormányzata, Fülöp Zsolt Polgármester részére

Cím: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

email: fulop.zsolt@szentendre.hu

és másolatban: Hámornyikné Csemeczki Zita, Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal

Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője

e-mail: h.csemeczki.zita@szentendre.hu

- 6. Titoktartás.** Egyik Fél sem tárhat fel harmadik személy részére, valamint semmilyen célból nem használhat fel olyan pénzügyi, technikai, kereskedelmi vagy más információt, amelyet jelen Megállapodással kapcsolatos tárgyalásokkal összefüggésben szereztek meg és amelynek titokban maradásához az érintett Félnek jogos érdeke fűződik, függetlenül attól, hogy az ilyen információ szóban, írásban vagy elektronikus formában jutott birtokukba kivéve
- 6.1 az érintett Fél előzetes írásos beleegyezésével;
 - 6.2 amennyiben azt törvény, illetve egyéb jogszabály megköveteli;
 - 6.3 a Bizalmas Információ használatát a jelen Megállapodással kapcsolatban a SPAR, az Önkormányzat, illetve a SPAR és/vagy az Önkormányzat jogtanácsosa, ügyvédje, könyvvelője, tanácsadója, munkavállalója és más képviselője által; vagy
- 6.3.1 a jelen Megállapodás által kifejezetten megengedett mértékben, azzal, hogy a jelen IX. Fejezet 6. pont alkalmazásában a Bizalmas Információ nem foglalja magában azt az információt, amely:
- 6.3.1.1 a használat, illetve nyilvánosságra hozatal időpontjában a nagyközönség számára is hozzáférhető, vagy ezt az időpontot megelőzően a nagyközönség számára hozzáférhetővé vált;
 - 6.3.1.2 a nyilvánosság számára hozzáférhetővé válik jogosulatlan nyilvánosságra hozataltól vagy használatától függetlenül is; vagy
 - 6.3.1.3 amelyet a SPAR-nak vagy az Önkormányzatnak olyan harmadik személy tár fel, aki jogszerűen van az információ birtokában és joga van arra, hogy azt felfedje vagy nyilvánosságra hozza.

Jelen pontban foglalt titoktartási kötelezettség feltétel és időkorlát nélküli.

- 7. Alkalmazandó jog.** A jelen Megállapodás és az abból eredő, illetve azzal kapcsolatos bármely természetű vita, eljárás és igény eldöntésére és értelmezésére Magyarország joga irányadó a kollíziós jogi rendelkezések kivételével.

- 8. Teljes megállapodás.** A Felek megerősítik, hogy az Megállapodás annak mellékleteivel együtt a Felek teljes megállapodását tartalmazza, és felülír minden korábbi megállapodást, ígérvényt, kötelezettségvállalást, megegyezést, közlést, szavatosságot, akármely ügyvezető, tisztségviselő, igazgató, munkavállaló vagy képviselő tette is azt meg a másik Féllel szemben.
- 9. Vitarendezés.** A jelen Megállapodásból eredő, illetve azzal kapcsolatosan felmerülő, különösen, de nem kizárólagosan az annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, illetve értelmezésével kapcsolatos jogvitákat tárgyalásos úton kell rendezni. Amennyiben e tárgyalások eredménytelennek bizonyulnak a jogvita felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül, úgy a vita elbírálására Felek alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíró (Kereskedelmi Választottbíró Budapest) kizárólagos és végleges döntésének azzal, hogy a Választottbíró a saját (Gyorsított Eljárásra vonatkozó Alszabályzat rendelkezéseivel kiegészített) Eljárási Szabályzata szerint jár el, az eljáró választottbíró(k) száma 3 (három) és az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. A Felek kizárják a választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX. törvény IX. Fejezetében szabályozott eljárásújítás lehetőségét. A jogvita eldöntésére alkalmazandó anyagi jog a magyar jog, ide nem értve annak nemzetközi magánjogi szabályait. A Választottbíró határozata végleges és kötelező erővel bír a Felekre nézve.
- 10. Részleges érvénytelenség.** Amennyiben a jelen Megállapodás valamely rendelkezése bármely okból, bármely vonatkozásban érvénytelennek, hatálytalannak vagy nem kikényszeríthetőnek minősül, ez az érvénytelenség, hatálytalanság vagy a kikényszeríthetlenség nem érinti az Megállapodás egyéb rendelkezéseit, és a Felek kötelesek az ilyen rendelkezést haladéktalanul olyan más rendelkezéssel pótolni, amely az Megállapodás céljaihoz és a Felek gazdasági és üzleti érdekeihez legközelebb áll.

11. Adatvédelem

- 11.1 SPAR, mint adatkezelő az Önkormányzatra vonatkozóan jelen Megállapodásban feltüntetett személyes adatok kezelésével kapcsolatban az alábbi tájékoztatást nyújtja az Önkormányzatnak:
- 11.1.1 Az adatkezelő: SPAR.
- 11.1.2 Az adatkezelés célja:
- a cégjegyzésre jogosult képviselők adatai tekintetében: az Önkormányzat képviseletében eljáró személy képviseleti jogosultságának, illetve a képviselet jogszerűségének ellenőrzése és rögzítése,
 - a kapcsolattartók adatai tekintetében: a szerződésekből eredő jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során az Önkormányzat képviseletében eljáró személy kijelölése, rögzítése,
 - mindkét adatkör esetében a szerződésnek, mint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 169. § (2) bekezdése szerinti számviteli bizonylatnak a megőrzése.
- 11.1.3 Az adatkezelés jogalapja:
- a cégjegyzésre jogosult képviselők esetében az adatkezelés a SPAR jogos érdekeinek érvényesítéséhez szükséges (GDPR 6. cikk (1) bekezdésének f) pontja; az üzleti kockázatok csökkentése);
 - a kapcsolattartók adatai esetében az Önkormányzatnak, mint harmadik személynek a jogos érdeke (GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja - a szerződéses partnerekkel gördülékenyebb kapcsolattartás, melyet a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság NAIH/2018/3484/2/V állásfoglalása részletez);
 - mindkét adatkör esetében a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontja szerinti jogi kötelezettség, melyet a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 169. § (2) bekezdése alapoz meg (a szerződésnek, mint számviteli bizonylatnak a megőrzésére vonatkozó kötelezettség).
- 11.1.4 A kezelt személyes adatok köre:
- a cégjegyzésre jogosult képviselők esetében: a képviselő neve, beosztása, aláírása, esetleg telefonszáma, e-mail címe,
 - a kapcsolattartók esetében: az Önkormányzat által megjelölt kapcsolattartó neve, beosztása, e-mail címe, telefonszáma
- 11.1.5 Az adatok forrása:
- a szerződő partner nem természetes személy képviselőjének adatai a cégkivonat adatai alapján kerülnek rögzítésre,
 - kapcsolattartó személyes adatait a szerződő partner közli.
- 11.1.6 Az adatkezelés időtartama: SPAR a Megállapodást a teljesítését követő 8 (nyolc) évig megőrzi.

Bővebb tájékoztatás az érintetti jogokról és a jogérvényesítési lehetőségekről a www.spar.hu oldalon található adatkezelési tájékoztatóban érhető el.

11.2 Az Önkormányzat, mint adatkezelő a ... alatt található adatkezelési szabályzat szerint kezeli az adatokat.

12. Példányok. A jelen Megállapodás 6 (hat) példányban készült.

A Felek a jelen Megállapodást, annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a jelen Megállapodásban meghatározott helyen és napon jóváhagyólag aláírták.

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1. sz. Melléklet: Beruházás Konceptióterve az I/A Ütem Beruházás, I/B Ütem Beruházás bemutatásával
2. sz. Melléklet: I/A Ütem Telekalakítás vázrajza, I/B Ütem Telekalakítás helyszínrajza, I./A Ütem Végleges Telekalakítás helyszínrajza, II. Ütem TelekalakításA vázrajza
3. sz. Melléklet: Ráépítési Szerződés tervezete (minta szöveg)
4. sz. Melléklet: Földhasználati Szerződés – Földhasználati és parkolóhasználati jogot alapító szerződés tervezete (minta szöveg)
5. sz. Melléklet: A jelen Megállapodás II. Fejezet 1.2 és III. Fejezet 2.2 pontjai szerinti ideiglenes parkoló és forgalomtechnikai helyszínrajz

Szentendre Város Önkormányzata
képviseli: Fülöp Zsolt polgármester

SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt
Felelősségű Társaság
képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és
együttesen