Melléklet a 158/2019.(III.27.) KT-határozathoz

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

FÓTI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
2019 MÁJ 07.
Szám: ..... db mell.
Előzmény: Iktatószám: Előadó:

amely létrejött egyrészről:

név: **Fót Város Önkormányzata,**
cím: 2151 Fót, Vörösmarty tér 1,
KSH statisztikai számjel: 15731096-8411-321-13,
adószám: 15731096-2-13,
képviseli: Bartos Sándor polgármester, továbbiakban: **Önkormányzat,**

és másrészről a

név: **DowntownPropertyKft.**
székhely: 2621 Verőce, Árpád út 4.,
cégjegyzékszám: 13-09-172044,
adószám: 24967905-2-13,
képviseli: Hídvégi András ügyvezető, önálló aláírási joggal,

mint fejlesztők (a cél megvalósítói) továbbiakban: **Fejlesztő Társaság,** együttesen továbbiakban, mint **Felek** között, alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

Bevezető: Felek a jelen szerződésben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A §-ában biztosított lehetőséggel élve, korábbi tárgyalásaik alapján jövőbeli együttműködésük formáit és alapvető feltételrendszerét határozzák meg e szerződés szerinti településfejlesztési célokkal összefüggésben.

Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő Társaság valamennyi jelen szerződésben foglalt kötelezettsége a Fejlesztési Terület teljes területére vonatkozóan egyetemleges.
Felek rögzítik, hogy az 5453/14 hrsz-ú, és az 5453/15 hrsz-ú ingatlanok nem a **Fejlesztő Társaság** tulajdonában vannak. de tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása az 5354/14 hrsz-ú-ingatlant is érinti, a Fejlesztő Társaság kötelezi magát, hogy ezen ingatlanok vonatkozásában a 7.2 pont szerinti összes fizetési kötelezettséget és a jelen településrendezési szerződés szerinti Fejlesztési Területre vonatkozó valamennyi kötelezettséget teljesíti.

1.) A szerződés célja:
Jelen szerződés általános és eredeti célja, Fót Város településfejlesztési és településrendezési céljaiba illő és egyúttal a Fejlesztő Társaság piacképes gazdasági tevékenységének megfelelő terület felhasználást és terület felhasználási szabályozást tartalmazó építési övezetek szerinti területfejlesztés biztosítása a Fejlesztő Társaság tulajdonában álló, és e szerződés 2.) pontja alatt körülírt ipari, gazdasági területen.

Az eredeti területfejlesztési cél keretein belül a településrendezési eszközök jelen módosításának célja, hogy a terület korábbi fejlesztési célú hasznosíthatóságát, figyelemmel a változó piaci igényekre is, optimalizálja. A terület hasznosíthatóságának optimalizálása a fejlesztési területen belüli terület felhasználások alakjainak, egymáshoz való viszonyainak, szabályozási elemeinek - a piaci igényeket kiszolgáló gazdasági rendeltetések szerinti - racionalizálásával érhető el, amely egyúttal a megváltozott

fejlesztési igényeknek megfelelő gazdaságos telepítési és megközelítési rendszer kiépítése lehetőségének biztosítását is célul tűzi ki.

Cél továbbá mind a fejlesztés, mind a város szempontjából, hogy a fejlesztési területek teljes kiépülését követően is fenntartható legyen Fót Város megfelelő színvonalú, biztonságos közlekedése, amely egyúttal közérdek is.

2.) Fejlesztési terület meghatározása

A fejlesztéssel érintett terület a fóti ingatlan-nyilvántartásban **5453/14,16-18 hrsz-ú** ingatlanokat foglalja magában Fót, Régi Fóti út (2102. jelű, Budapest – Fót – Veresegyház településeket összekötő, regionális jelentőségű közút) – Sikátorpusztai bekötő út-5460/25 hrsz-ú út-5453/5 hrsz-ú ingatlan által határolt térségben helyezkedik el.

A fejlesztéssel érintett és e szerződés szerinti Fejlesztő Társaság tulajdonában lévő ingatlanok tulajdoni lapjait, és az ingatlanok elhelyezkedését ábrázoló térképmásolatot e szerződés *1. számú melléklete tartalmazza* („**Fejlesztési Terület**"). A Fejlesztési Terület nagysága 63.348 nm.

Felek megállapítják, hogy Fót Város Önkormányzata a 314/2012 (XI.8) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 32.§ 6 (bek) c.) pontja alapján a 243/2018 (VII.4) KT határozattal a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

3.) A szerződés tárgya:

Felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés tárgya az 1.) pont alatt részletezett fejlesztési célokkal közvetlen összefüggésben felmerülő beruházási költségeknek, és egyéb ráfordításoknak a fejlesztési cél megvalósítója (Fejlesztő Társaság) általi átvállalása, a költségviseléssel kapcsolatos részletszabályok kidolgozása az alábbiak szerint:

3.1. A Fejlesztési Területet érintő településrendezési eszközök (a hatályos településszerkezeti terv, hatályos helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a HÉSZ mellékletét képző szabályozási terv) jelen módosításának finanszírozása, a módosítás tervezőjével kötött tervezői szerződés szerint.

3.2. A Fejlesztési Területen a szabályozási terv szerint építhető létesítmények igényei, és a szolgáltatók, valamint a hatóságok előírásai szerinti teljes infrastruktúra (közművek, utak, parkolók, vízelvezetés, világítás, egyéb létesítmények, burkolt, burkolatlan felületek, zöldfelületek) terület előkészítése, kiépítése és a teljes terület – rendeltetésének megfelelő – üzemeltetése.

4.) Felek előzetesen megállapítják, hogy a Fejlesztő Társaság a hatályos településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz annak érdekében, hogy az 2017. évben jóváhagyott településrendezési eszköz felülvizsgálatával lehetővé váljon a Fejlesztési Területen a megváltozott fejlesztési igényeknek megfelelő gazdaságos telepítési és megközelítési rendszer kialakítása.

A településrendezési eszköz módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. számú rendelet (továbbiakban **R.**) alapján történik.

A R. 45. § (2) a) pontja alapján a szabályzat és a terv az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően - azaz a hatályos szabályzattal és tervvel azonos módon - készül.

5.) Az Önkormányzat kötelezettségei:

5.1. A településrendezési eszköz módosításához szükséges településrendezési eljárást a vonatkozó előírásoknak megfelelően az önkormányzat a 4.) pont figyelembevételével lefolytatta.

5.2. Az R. szerinti végső szakmai véleményezési szakaszban az állami főépítész által kiadott – a településrendezési eszköz módosítását támogató – záró szakmai vélemény és a Fejlesztő Társaság tervezője által képviselő-testületi előterjesztésre előkészített dokumentáció alapján, valamint jelen településrendezési szerződés Fejlesztő Társaság általi aláírását követően az önkormányzat képviselő-testülete a településrendezési eszköz (település- szerkezeti terv, HÉSZ és annak mellékletét képző szabályozási terv) módosítását az R. 43.§ figyelembevételével elfogadja és hatályba lépteti, valamint hozzájárul a településrendezési szerződés önkormányzat részéről történő aláírásához.

6.) A Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő Társaság által finanszírozott tervek alapján elkészítésre kerül a Fejlesztési Terület Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása, mely dokumentációk alapján Fót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja a 13/2001.(VII.13.) KT. rendeletét 4.) és az 5.) pontok figyelembevételével. A módosítás tartalmazza a Fejlesztő Társaság által a Fejlesztési Terület általa tulajdonolt részén végrehajtani kívánt fejlesztés részleteit. A fejlesztés során a Fejlesztő Társaság a mindenkori piaci követelményeknek megfelelő ipari-gazdasági ingatlanokat kívánnak létrehozni a Fejlesztési Területen.

7.) Fejlesztő Társaság kötelezettségei

7.1. A településrendezési eszköz módosításának 3.1. pont szerinti finanszírozása. A felek 6.) pont alatt rögzítették, hogy a módosított tervek elkészülnek, és azt a Fejlesztő Társaság a tervező MŰ-HELY Zrt-vel történt megállapodás alapján finanszírozza. A módosított terveket a Fejlesztő Társaság az Önkormányzatnak átadja.

7.2. A Fejlesztő Társaság kötelezettsége, hogy a megengedett beépítési százalékkal, a Fejlesztési Terület 50%-os beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után **3 EUR/nm** összeget, mindösszesen: **95.022 EUR**(továbbiakban **Fennálló Tartozás**) fizessen be az Önkormányzat számlájára.

Felek kijelentik, hogy Fejlesztő Társaság ezen összeget a Fejlesztési Területen létesítendő használatbavételi engedéllyel/használatbavétel tudomásulvételével rendelkező épületek bruttó alapterülete után arányosan köteles megfizetni, legkésőbb az adott épületre vonatkozó jogerős építési engedélyezést követő180 napon belül. Amennyiben a fenti határidőn belül, vagy a következő bekezdésben írt határidőn belül, a fenti összeg nem kerül befizetésre, visszavonhatatlan hozzájárulást ad a Fejlesztő Társaság az Önkormányzat részére, hogy a fenti összeget a tulajdoni lapra ráterhelje. Az erről szóló szerződést a felek 2019. június 15-ig megkötik.
Fejlesztő társaság vállalja, hogy a közútkezelői hozzájárulását abban az esetben adja meg az 5453/15 hrsz-ú mindenkori kérelmező részére, ha kérelmező Fót Város Önkormányzatának a 7.2.1 bekezdés alapján számított 12.090 EUR fejlesztési

hozzájárulást megfizeti. Amennyiben a Fejlesztő Társaság fenti bekezdés szerinti kötelezettségét megszegi, úgy Fejlesztő társaság maga vállalja az összeg megfizetését.

Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő Társaság a használatbavételi engedéllyel/tudomásulvétellel rendelkező épületek hiányában a Fejlesztési Terület beépíthetősége szerinti arányban köteles a **95.022 EUR összeget** az Önkormányzat részére megfizetni jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb **5 (öt) éven belül.**

A Fejlesztő Társaság kötelezi magát, hogy amennyiben a Fejlesztési Terület egy részének vagy egészének a tulajdonosa megváltozik akár közvetlenül, akár a Fejlesztő Társaság üzletrésze tulajdonjogának átruházása által, abban az esetben a Fejlesztési Területhez tartozó ingatlan vagy a Fejlesztő Társaság üzletrészének átszállására vonatkozó megállapodásban kötelezi a leendő tulajdonost, hogy a Fennálló Tartozásnak 7.2 pont szerint számított, a leendő tulajdonosra eső részét jelen szerződésben rögzítettek szerint az Önkormányzat részére fizesse meg. A kötelezettség nem szerepeltetése esetén a Fejlesztő Társaságnak a Fejlesztési Terület átruházott részére vonatkozó fizetési kötelezettsége az ingatlanok vagy üzletrészek tulajdonjogának átszállásakor lejárttá és esedékessé válik.

7.3. A Fejlesztési Területen építendő létesítményeket kiszolgáló teljes körű infrastruktúra megvalósítása – beleértve az azok megvalósításához esetlegesen szükséges területek megszerzését is - saját költségére és kárveszélyére az alábbiak szerint:

a.) A fejlesztésekhez, infrastrukturális beruházásokhoz szükséges tervek, hatósági engedélyek beszerzése, finanszírozása, a megépítésükhöz szükséges terület előkészítéssel,

b.) A Fejlesztési Területen a szabályozási terv szerint építhető létesítmények igényei és a szolgáltatók valamint a hatóságok előírásai alapján a teljes infrastruktúra kiépítése:

b.1. A Fejlesztési Terület szabályozási terv szerinti belső feltárását és e feltáró útnak a városi közút hálózathoz való csatlakozását biztosító út és a csatlakozások kiépítése. A területet feltáró utat a szabályozási terven jelölt vonalvezetéssel és szabályozási szélességgel kell kialakítani. A belső feltáró utat és feltáró útnak a városi úthálózathoz való csatlakozásait úgy kell kiépíteni, hogy azok kielégítsék a közúti közlekedési hatóság, és az állami közútkezelő előírásait. A meglévő városi úthálózathoz két ponton, a Sikátorpusztai bekötőútnál és a 5460/25 csatlakozik a belső feltáró út.
A Fejlesztő Társaság tulajdonában álló területen megvalósuló belső feltáró út a Fejlesztő Társaság tulajdonában marad, és a közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül nyilvántartásra.

b.2. A feltáró útról az ingatlanok létesítményeinek közlekedési feltárása (utak, parkolók, stb.)

b.3. A terület teljes közművesítése, vízelvezetése, világítása, valamint egyéb létesítmények, burkolt, burkolatlan felületek, zöld területek, stb. kiépítése, a nagy nyomású és a magasfeszültségű vezetékekkel kapcsolatban esetlegesen előírásra kerülő szolgáltatói és hatósági követelmények teljesítése

b.4. A Fejlesztési Terület – rendeltetésének megfelelő – üzemeltetése.

A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő Társaság a 7.3. pont és annak alpontjai alatt rögzített tevékenységeket kizárólag saját megítélése alapján, olyan sorrendben, ütemezésben és mértékben hajtja végre, ahogy azt a fejlesztés indokolja. A Felek rögzítik továbbá, hogy az infrastrukturális beruházások kizárólag a fejlesztés érdekében, a fejlesztés megfelelő

közlekedési és közműellátottságának, valamint későbbi zökkenőmentes üzemeltetésének biztosítása céljából kerülnek megvalósításra.

8.) A Fejlesztő Társaság a fejlesztés számára biztosítják a teljes közműellátottságot, ennek részeként tisztázzák a vízellátás-, ill. csatornakapacitás kérdését is. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő Társaság jogosultak a Fejlesztési Területen a megfelelő hatósági engedélyek birtokában saját kutak és szennyvíztisztító létesítésére is olyan sorrendben, ütemezésben és mértékben, ahogy azt a fejlesztés indokolja.

9.) A Fejlesztő Társaság vállalja, hogy a Fejlesztési Területen épületen kívüli tárolást nem engedélyeznek.

10.) Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Területen történő telekalakítás esetén a telken belüli, közforgalom elöl elzárt magánutak a mindenkor hatályos előírásoknak megfelelő műszaki követelmények szerint épülnek ki.

11.) A Fejlesztő Társaság tudomásul veszi, hogy a fejlesztés és az infrastrukturális beruházások megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése a Fejlesztő Társaság kötelezettsége. Az Önkormányzat együttműködik a Fejlesztő Társasággal a hatósági engedélyek megszerzése, valamint a fejlesztés és az infrastrukturális beruházások megvalósítása érdekében.

12.) A Felek kölcsönösen vállalják, hogy a fejlesztéshez, valamint az infrastrukturális beruházásokhoz kapcsolódó valamennyi szükséges jognyilatkozat megtételében

13.) A Fejlesztő Társaság titoktartási kötelezettség terheli a jelen szerződés teljesítése során az Önkormányzattal, annak tevékenységével kapcsolatban tudomására jutó mindennemű adat, információ, ismeret vonatkozásában. E titoktartási kötelezettség kiterjed a Fejlesztő Társaság alkalmazottaira, munkatársaira, alvállalkozóira és közreműködőire is, akiket erre a Fejlesztő Társaság hitelt érdemlően köteles figyelmeztetni.

14.) A Fejlesztő Társaság és az Önkormányzat a másik fél engedélye nélkül nem hozhatják harmadik személy tudomására a szerződés teljesítésével kapcsolatban birtokukba jutott terveket, adatokat, információkat.

15.) A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésében nem akadályozottak. A Fejlesztő Társaság felelősségük tudatában kijelenti, hogy csőd, felszámolás végelszámolás hatálya alatt nem állnak, nincs olyan eljárás folyamatban, mely képviseleti jogukat érintené, korlátozná vagy kizárná.

16.) Jelen szerződés csak írásbeli formában, mindkét fél e célra felhatalmazott képviselőjének aláírásával módosítható.
Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésben foglaltak, különösen a kötelezettségvállalás jogutódaikra is kiterjed.

17.) A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen településrendezési szerződéssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogvitáikat kötelesek elsődlegesen tárgyalásos úton rendezni. Ha a tárgyalások 30 (harminc) napon belül nem vezetnek eredményre, és nem vagyonjogi igényről van szó, akkor a jelen szerződés alapján indítandó peres vagy nem peres eljárások rendezésére a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességének vetik alá magukat a Felek. A Felek vagyonjogi igényeiket az általános hatásköri és illetékességi szabályok alapján kötelesek érvényesíteni.

A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötését követően a szerződésben meghatározott fejlesztés megvalósulását két naptári év elteltével felülvizsgálják.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó, hatályos építésigazgatási jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést – mely 6 darab, egymással mindenben egyező, eredeti példányban készült – Felek annak elolvasása, közös értelmezése, tartalmának megértése, és magukra nézve kötelezőnek elismerése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyóan aláírták.

Fót, 2019.....

Fót Város Önkormányzata
képv: Bartos Sándor polgármester

Fót, 2019.....

Downtown Property Kft.
2621 Veröce, Árpád út 4.
Adószám: 24967905-2-13

DowtownProperty Kft
képv.: Hídvégi András ügyvezető

Fót, 2019.....

Ellenjegyzés a 158/2019.(III.27.) KT határozat alapján:

Dr. Finta Béla
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem
Fót, 2019.
dátum
aláírás

Melléklet

1. *számú melléklet a Fejlesztő Társaság tulajdonában lévő Fejlesztési Terület helyrajzi számai és terv szerinti beépíthető területnagyságok*

Kapják:

1. DowtownProperty Kft.
2. Fót Város Önkormányzatának Főépítészi Iroda példánya
3. Fóti Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi és Adóügyi Osztály példánya
4. Fóti Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály példánya
5. Fóti Közös Önkormányzati Hivatal Jogi és Koordinációs Osztály példánya

1. számú melléklet a Településrendezési szerződéshez

Fejlesztő Társaság tulajdonában lévő Fejlesztési Terület helyrajzi számai és terv szerinti beépíthető területnagyságok

HRSZ	Terület nm
5453/14 hrsz érintett, de nem képezi Fejlesztő Társaság tulajdonát	11842
5453/16	23310
5453/17	8196
5453/18	20000
Mindösszesen	*63348*
Beépíthető területnagyság	*31674*

Ingatlanok elhelyezkedését ábrázoló térképmásolat

Downtown Property Kft.
2621 Verőce, Árpád út 4.
Adószám: 24967905-2-13