

2.  
Törvény -  
2022 OKT 19.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS  
168/2022. (IX. 29.) KT határozat alapján

Szám:	14929-13/	db mell.
Előzmény:	Utószám:	2022

Amely létrejött

egyrésztől

**Fót Város Önkormányzata** (székhely: 2151 Fót, Vörösmarty tér 1., adószám: 15731096-2-13, KSH statisztikai számjel: 15731096-8411-321-13, képviseli: Dr. Vass György polgármester), a továbbiakban, mint **Önkormányzat**

másrésztől

**Holoflex 2000 Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2092 Budakeszi, Jókai utca 12., adószám: 12387162-2-13, KSH statisztikai számjel: 12387162-6810-113-13, cégjegyzékszám: 13-09-081324, képviseli Kovács Endre ügyvezető), a továbbiakban: **Fejlesztő Társaság**

Önkormányzat és Fejlesztő Társaság a továbbiakban együtt: **Felek / Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

## ELŐZMÉNY

Felek között 2021. december 21.napján településrendezési szerződés elnevezéssel szerződés jött létre, az akkori jogszabályoknak megfelelően, hogy a 1.1 pontban körül határolt fejlesztési területet szabályozza. Az időközben megváltozott fejlesztési igényeknek megfelelően a felek a közöttük hatályban lévő településrendezési szerződést az alábbi tartalommal újraszabályozzák.

## Bevezető

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

A Fejlesztő Társaság a hatályos településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a Fejlesztési Területen új településközponti terület kialakítása érdekében. Az Önkormányzat 152/2022. (VIII.30.) KT határozatával a fejlesztési terület módosítására vonatkozó tanulmánytervet elfogadta.

Jelen Szerződés célja Fót Város településfejlesztési és településrendezési céljaiba illő és egyúttal a Fejlesztő Társaság gazdasági tevékenységének megfelelő terület felhasználást és terület felhasználási szabályozást tartalmazó építési övezetek szerinti területfejlesztés biztosítása a Fejlesztő Társaság érdekeltségi körében álló, és e Szerződés 1.1.) pontja alatt körülírt bel- és külterületi ingatlanon.

A terület hasznosíthatóságának optimalizálása a fejlesztési területen belüli területfelhasználások alakjainak, egymáshoz való viszonyainak, szabályozási elemeinek racionalizálásával érhető el, amely egyúttal a piac 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

*Felek kézjegyei:*

közlekedése, működése, amely egyúttal közérdek is, és ezzel az új terület felhasználással a jövőbeni fejlesztéseknek is irányt mutasson.

A beruházás keretében a területet határoló közterületek jogi és műszaki szempontból rendezésre kerülnek.

## 1. Megállapítások

### 1.1 Ingatlanok

1.1.1. A fejlesztéssel érintett terület a Fót 3708/2 hrsz belterület és a 025/23 hrsz külterület, amely a Csillagdomb utca – Béke utca – 3707 hrsz-ú névtelen közterület – 025/22 hrsz-ú névtelen közterület – 027 hrsz-ú névtelen közterület által határolt területe, („*Fejlesztési Terület*”).

A fejlesztéssel érintett, a Fejlesztő Társaság érdekeltségében lévő ingatlanok elhelyezkedését e Szerződés 1. számú melléklete a telepítési tanulmányterv tartalmazza (*Tanulmányterv*”).

### 1.2. Célok

1.2.1. Felek megállapítják, hogy Fejlesztő Társaság célja az Ingatlanok megfelelő fejlesztéséhez szükséges feltételek megteremtése (a továbbiakban: *Cél1*), és az Ingatlanok hasznosítása (továbbiakban együtt: *Projekt*).

1.2.2. Felek egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy az Önkormányzat célja, hogy Projekt beilleszkedjen a település arculatába, és a Projekt megvalósítása során a településre háruló többletfeladatok megfelelő kompenzálásra kerüljenek (a továbbiakban: *Cél2*).

Cél1 és Cél2 együtt *Célok*.

## 2. A szerződés tárgya

2.1. Felek rögzítik, hogy a Célok elérése érdekében az alábbi feltételek bekövetkezete, eljárások megindítása, jogerős befejezése, illetve az alábbi fejlesztések megvalósítása szükséges:

2.1.1. Fót város Településszerkezeti terve, Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata módosítása, a Fejlesztési Terület szerkezeti átalakítása, illetőleg a módosításoknak a szakhatóságok, valamint a felettes közigazgatási szervek általi jóváhagyása a Fejlesztési Terület beépíthetőségének érdekében:

A módosítás konkrét tárgya: A Fejlesztési Terület új településközponti vegyes övezetként alakul ki;

2.1.2. A Fejlesztési Terület telekredezése;

2.1.3. A Fejlesztési Terület szükséges közművekkel való ellátása;

2.1.4. A Fejlesztő a Fejlesztési Területeken építendő létesítményeket kiszolgáló teljes körű infrastruktúra megvalósítása saját költségére és kárveszélyére az általa meghatározott ütemezés és a gazdasági környezet függvényében alábbiak szerint;

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

2.1.4.2.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 szabályozási terv szerinti utak városi közút-hálózathoz való csatlakozások kiépítése. A Fejlesztő Társaság érdekeltségében álló területen megvalósuló utat a Fejlesztő Társaság az Önkormányzat kérésére köteles az Önkormányzat tulajdonába adni.

b.2. A terület teljes közművesítése, vízelvezetése, világítása, valamint egyéb létesítmények, burkolt-, és burkolatlan felületek, stb. kiépítése, az engedélyező hatóság által megkövetelt szabványoknak megfelelő minőségben.

2.2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat eljár a fenti 2.1.1. pont megvalósulása érdekében, de Önkormányzat kijelenti, hogy garanciát nem tud vállalni az ott felsorolt településrendezési eszközök módosítására. Felek rögzítik, hogy a fenti 2.1.2-4. pontok megvalósítása és annak költségei Fejlesztő Társaság terhére esnek.

A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő Társaság a 2.1.2-4. pontok és annak alpontjai alatt rögzített tevékenységeket a fejlesztési területen lévő első lakó építményre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásával egyidejűleg valósítja meg, mely magában foglalja a Csillagdomb utcára merőleges 3 belső utat, a Hargita utcát a telekalakítás során létrejövő legtávolabbi telek megközelítéséig, valamint a Csillagdomb utcát.

A Felek rögzítik továbbá, hogy az infrastrukturális beruházások elsősorban a fejlesztés érdekében, a fejlesztés megfelelő közlekedési és közműellátottságának, valamint későbbi zökkenőmentes üzemeltetésének biztosítása céljából kerülnek megvalósításra.

2.3. 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.

2.4. A Felek kölcsönösen vállalják, hogy a fejlesztéshez, valamint az infrastrukturális beruházásokhoz kapcsolódó valamennyi szükséges jognyilatkozat (beleértve a telekalakítás és egyéb építési hatósági és közmű eljárások során kiadandó nyilatkozatot, hozzájárulást) megtételében együttműködnek, azok kiadását nem teszik további feltételektől függővé. A Feleket titoktartási kötelezettség terheli a jelen Szerződés teljesítése során a másikkal kapcsolatban tudomására jutó mindennemű adat, információ, ismeret vonatkozásában. E titoktartási kötelezettség kiterjed a Felek alkalmazottaira, munkatársaira, alvállalkozóira és közreműködőire is.

2.5. A településrendezési szerződésben a Fejlesztő Társaság által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését, vagyis azok teljesítését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.



### 3. A Felek jogai és kötelezettségei

3.1. Felek megállapodnak, hogy Fót város Helyi Építési Szabályzata módosítása, a Fejlesztési Terület szerkezeti átalakítása Fót Város Képviselő-testülete általi elfogadása (a továbbiakban együtt: **Övezeti Átsorolás**), illetőleg a módosítások, a szakhatóságok, valamint a felettes közigazgatási szervek általi jóváhagyása iránt Fejlesztő Társaság Fót Város Képviselő-testülete által jóváhagyandó, településrendezési eszközök módosításának kérelmét terjeszti elő a településfejlesztő által az Önkormányzat és a Fejlesztő Társaság részére szolgáltatott és elfogadott dokumentáció átadását követő 30 napon belül.

3.2. Felek megállapodnak abban, hogy a tervezett településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatok elvégzésére az Önkormányzat egy településfejlesztővel és a Fejlesztő társasággal háromoldalú szerződést köt (a továbbiakban: **Tervezési szerződés**), melyben megrendeli Fót város Helyi Építési Szabályzata módosításához, illetve a Fejlesztési Terület szerkezeti átalakításához szükséges terveket, dokumentumokat, munkarészeket, amelyet a Fejlesztő Társaság finanszíroz. Felek rögzítik, hogy a Tervezési szerződés költségeit Fejlesztő Társaság viseli teljes körűen, egyidejűleg az átadott tervek, dokumentumok, munkarészek felett szerzői jogi szempontból az Önkormányzat korlátlan rendelkezési jogot szerez a tervezési szerződésben foglaltak szerint.

3.3. Önkormányzat képviselőjében Dr. Vass György polgármester kijelenti, hogy 152/2022. (VIII. 30.) KT - határozat alapján a Fejlesztési Terület Övezeti Átsorolásához szükséges eljárásokat megindította.

3.4. Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztő Társaság számára a településrendezési eszközök módosítása során a jogszabályok által meghatározott betekintési, illetve a véleményezési lehetőséget folyamatosan biztosítja, legalább az egyeztetési eljárás megindítása, illetve a képviselő-testületi döntés előtt.

3.5. Önkormányzat kötelezi magát, hogy amennyiben a fentiekben megjelölt településrendezési eszközök véleményezési eljárása során az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező véleményező hatóságok részéről jogszabály által alátámasztott észrevétel merül fel, annyiban az Önkormányzat a Fejlesztő Társaságot haladéktalanul felkéri a szükséges változtatások végrehajtására. A fenti pontban írt betekintési és véleményezési lehetőség a Fejlesztő Társaságot az e pontban írt változtatásokkal kapcsolatban is megilleti. A Polgármester kezdeményezi a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet kiegészítését előírva, hogy a Fejlesztési területen az *új településközponti területek* vonatkozásában a terepszint feletti szintszám legfeljebb földszint + emelet beépítés lehet.

3.6. Felek a Fejlesztő Társaság által a Projekt megvalósulása érdekében fizetendő településfejlesztési hozzájárulás alapjaként - a telepítési tanulmánytervben bemutatott, 28 db építési telek kialakítását célzó telekosztást figyelembe véve – létrehozott építési telkenként 3.000.000 Ft-ot (azaz hárommillió forintot), azaz mindösszesen 84.000.000,- Ft-ot (azaz nyolcvannégymillió forintot) állapítanak meg.

3.7. Önkormányzat kijelenti, hogy a Csillagdomb utca és a hozzá tartozó közművek kiépítése a hosszú távú (5 éven túli) útépitési programjában szerepel. Fejlesztő Társaság a Projekt megvalósítása érdekében vállalja, hogy az Önkormányzat helyett a 2.2. pont szerinti

határideig az Önkormányzat képviselőjével egyeztetett műszaki tartalommal megépíti a Csillagdomb utcát és ellátja a szükséges közművekkel.

3.8. A 3.7. pontban vállalt kötelezettségre tekintettel Felek úgy döntenek, hogy azt részlegesen 39.000.000,- Ft (azaz harminckilenc millió forint) összegben beszámítják a 3.6. pont alapján meghatározható településfejlesztési hozzájárulás mértékébe, így a Fejlesztő Társaság az Önkormányzat részére 45.000.000 Ft-ot (azaz negyvenöt millió forintot) köteles megfizetni.

3.9. A 3.8. pont szerint fizetendő településfejlesztési hozzájárulást 2023. december 31-ig kell megfizetni az Önkormányzat részére.

3.10. A Fejlesztő Társaság vállalja a fejlesztési terület által körülhatárolt utak (Béke utca, Csillagdomb utca, Hargita utca, 025/22 hrsz út) szabályozási terv által meghatározott útszélesítésre kijelölt részének Önkormányzat számára történő tulajdonba adását. Felek az e pont szerinti út önkormányzati tulajdonba adására külön megállapodást kötnek.

3.11. Fejlesztő Társaság az Önkormányzat kérésére köteles a 2.2. pontban bemutatott, a Csillagdomb utcára merőleges 3 db belső utat – azok elkészültét követően – ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adni.

3.12. Fejlesztő Társaság köteles a Projekt keretében megvalósuló valamennyi út és hozzá kapcsolódó közmű tervezési és kivitelezési dokumentációjába betekintést biztosítani az Önkormányzat képviselője számára.

3.13. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.

3.14. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyetlen rendelkezése sem jelenti azt, és nem értelmezhető úgy, hogy az Önkormányzat, mint jogalkotó rendeletalkotásra, vagy rendelet tartalmának meghatározására kötelezettséget vállal.

3.15. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztő Társaság az út és hozzá tartozó közmű kiépítési kötelezettségének határidőben és elvárható minőségben történő kötelezettségének nem tesz eleget, az Önkormányzat jogosult az ebből eredő kárát a Fejlesztő Társasággal szemben érvényesíteni.

3.16. Fejlesztő Társaság kijelenti, hogy amennyiben a személyében jogutódlásra kerül sor, a jogutód személy jelen szerződésben vállalt jogok és kötelezettségek vonatkozásában teljes jogutóddá válik, és ezért jogszavatosságot vállal.

#### **4. Egyéb rendelkezések**

4.1. Felek részéről a szerződés teljesítése során kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Önkormányzat részéről: Dr. Vass György polgármester  
Fejlesztő Társaság részéről: Kovács Endre ügyvezető

4.2. Felek megállapodnak abban, hogy mindazon esetekben, amikor a szerződés alapján, illetve a szerződéssel kapcsolatban egymást értesítik, a közlést tértivevényes postai küldemény, vagy e-mail útján kell megtenni.

Önkormányzat értesítési címe: 2151 Fót, Vörösmarty tér 1. [jegyzo@fot.hu](mailto:jegyzo@fot.hu);

Fejlesztő Társaság értesítési címe: Kovács Endre / Holoflex 2000 Kft, 2092 Budakeszi, Jókai utca 12. [kovacs.endre@mrfh.hu](mailto:kovacs.endre@mrfh.hu), +36209-334-389;

4.3. A közlés időpontjának az az időpont minősül, amikor a tértivevényes postai küldemény a címzett részéről igazoltan átvételre kerül. E-mail esetén a közlés időpontja az az időpont, amely a feladónál a címzett oldali érkezési időpontként visszaigazolásra kerül.

4.4. Jelen szerződés kizárólag felek közös megegyezése alapján módosítható, és a módosítás vonatkozásában az email váltás nem minősül írásbeli formának.

4.5. Amennyiben jelen szerződés valamely része érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, ez nem érinti a Településrendezési szerződés egészének érvényességét. Ilyen esetben a Településrendezési szerződés az érvénytelen, vagy végrehajthatatlan rész nélkül a további feltételek, és rendelkezések érintése nélkül marad érvényben és hatályban.

4.6. Felek képviselői kijelentik, hogy jelen szerződés aláírására a szükséges felhatalmazással rendelkeznek. Feleket az egymás üzleti ügyei körében szerzett valamennyi információ vonatkozásában – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján közérdekű adatnak minősülő adatok kivételével - szigorú titoktartási kötelezettség terheli. Ezen túlmenően sem közölhetnek illetéktelen személlyel olyan adatot, tény, körülményt, amely az együttműködés során jutott tudomásukra, és amelynek közlése a másik Félre hátrányos következménnyel járna. E kötelezettség a felek közötti szerződéses kapcsolat megszűnése után is fennmarad. A titoktartási kötelezettség kiterjed minden olyan iratra is, amelyek a megállapodás teljesítéséhez szükséges tényeket vagy adatokat tartalmaznak. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az e pontban írt kötelezettségeket saját alkalmazottaikkal, megbízottaikkal és alvállalkozóikkal szemben is következetesen érvényesítik.

4.7. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a jelen szerződés aláírásakor hatályos Ptk., az Étv., és az Mötv. rendelkezései az irányadóak.

4.8. A Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés megkötésében nem akadályozottak. A Fejlesztő Társaság felelőssége tudatában kijelenti, hogy csőd, felszámolás végelszámolás hatálya alatt nem áll, nincs olyan eljárás folyamatban, mely képviseleti jogát érintené, korlátozná vagy kizárná.

4.9. Jelen Szerződés csak írásbeli formában, mindkét fél e célra felhatalmazott képviselőjének aláírásával módosítható.

4.10. A Fejlesztő Társaság kötelezi magát, hogy amennyiben a Fejlesztési Terület egy részének vagy egészének a Fejlesztő Társasága 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 Fejlesztő Társaságot, hogy a Fejlesztő Társaság



Kötelezettségei pontban felsoroltak a leendő Fejlesztő Társaságra eső részét az Önkormányzat részére teljesítse.

4.11. Felek tudomásul veszik, hogy a későbbiekben az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanokon jelen Szerződés értelmében megvalósított beruházások - mint az ingatlan alkotórészei a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően - az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagy non profit tulajdon nem létesíthető, ebből következően ezen vagyonelemekre történő beruházás – annak létrejöttével – az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, így ezen vagyonelemekre a Felek közötti jelen Szerződés kizárólag a fejlesztés részét képező beruházások megvalósítására, illetve a megvalósított vagyonelemek Önkormányzat által történő nyilvántartásba vételére vonatkozóan tartalmazhat rendelkezést. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés szerinti fejlesztésekkel összefüggésben a jelen Szerződés alapján megvalósult – és az Önkormányzat részére átadandó – közcélú létesítményeket kizárólag a Fejlesztő Társaság saját ingatlanain tervezett fejlesztések megvalósításának, illetve hasznosításának az elősegítése érdekében, mint ezen fejlesztésektől elválaszthatatlan eszközcselekményt hajtják végre.

4.12. A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogvitákat kötelesek elsődlegesen tárgyalásos úton rendezni. Ha a tárgyalások 30 (harminc) napon belül nem vezetnek eredményre, és nem vagyoni jogi igényről van szó, akkor a jelen Szerződés alapján indítandó peres vagy nemperes eljárások rendezésére a Fővárosi Törvényszék kizárólagos illetékességének vetik alá magukat a Felek. A Felek vagyoni jogi igényeiket az általános hatásköri és illetékességi szabályok alapján kötelesek érvényesíteni.

4.13. Felek közös megegyezése alapján a köztük 2021. december 21. napján létrejött Településrendezési szerződés e szerződés hatályba lépésével hatályát veszti és helyébe jelen Településrendezési szerződés lép.

Jelen Szerződést – mely 6 darab, egymással mindenben egyező, eredeti példányban készült.

Felek kijelentik, hogy jelen megállapodás előkészítésének, megszövegezésének folyamatába saját jogi képviselőiket bevonták, így jelen szerződés valamennyi rendelkezésével tisztában vannak. A megállapodást ennek megfelelően elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

A jelen Szerződéshez csatolt alábbi mellékletek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik:

1. Melléklet *Telepítési tanulmányterv*

Kelt: Fót, 2022.....2022. 10. 19.

Fót Város Önkormányzata

képviseli: Dr. Vass György polgármester

Önkormányzat

Ellenjegyzem: Dr. Mihályi Zsolt Apóf

Jegyző 2022. 10. 19.



Holoflex 2000 Kft.

képviseli: Kovács Endre

ügyvezető

Pénzügyileg ellenjegyzem: Dr. Kanizsai Gábor

Gazdasági Vezető

Felek kézjegyei:

*[Handwritten signature]*

2022. 10. 19.