



ÚJFEHÉRTÓI
POLGÁRMESTERI HIVATAL
4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



K i v o n a t

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. október 28-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

143/2020. (X. 28.) számú

határozata

az Újfehértó, Gyár utca 1. szám alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés megkötéséről

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1./ az Újfehértó Város Önkormányzata és az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26, , képviseli: Erste Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em. Cégjegyzékszám: 01-10-044157) között kötendő településrendezési szerződést az 1. számú melléklet szerint jóváhagyja,

2./ felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

- 1./ Erste Alapkezelő Zrt. 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.
- 2./ Polgármesteri Hivatal (Városüzemeltetési Osztály)
- 3./ Irattár

Településrendezési szerződés

mely létrejött egyrészről az **ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 4244 Újfehértó, Szent István út 10.; képviseli: Dr. Hosszú József polgármester; KSH szám: 15732475-8411-321-15; adószám: 15732475-2-15; a továbbiakban: **Települési Önkormányzat**)

másrészről

az **Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap** (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.; MNB nyilvántartási szám: 1111-169; KSH szám: 18134591-6820-915-01; adószám: 18134591-2-41; képviseli: Erste Alapkezelő Zrt.; székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em., cégjegyzékszám: 01-10-044157; a továbbiakban: **Beruházó**), (Települési Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

I.1. **Beruházó** kizárólagos, bejegyzett tulajdonában állnak az Újfehértó, belterület, **803/9 hrsz.** alatt felvett, 613 m² alapterületű, kivett út megjelölésű, valamint az Újfehértó, belterület, **803/10 hrsz.** alatt felvett, 5174 m² alapterületű, kivett – SPAR szupermarket és üzlet megjelölésű ingatlanok (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület**). A **Fejlesztési Területet** képező ingatlanok tulajdoni lapjai, **Beruházó** MNB hatósági bizonyítványa, a képviseletében eljáró Erste Alapkezelő Zrt. cégkivonata és az aláírók aláírási címpéldányai jelen szerződés **1. sz. mellékletét** képezik.

I.2. A **Fejlesztési Terület** beépítési paramétereit jelenleg Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 11/2010 (VII.15.) számú Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló rendelete szabályozza (a továbbiakban: **hatályos HÉSZ**).

I.3. **Beruházó** településrendezési szerződést kíván kötni a Települési Önkormányzattal, melynek célja, hogy a Települési Önkormányzat által a jelenleg egyeztetési folyamatban lévő új helyi építési szabályzat oly módon kerüljön kialakításra, hogy az megfeleljen a Beruházó fejlesztési céljainak és kölcsönösen elősegítése és az ezzel összefüggő kötelezettségvállalások rendezését. A Települési Önkormányzat által megalkotandó új HÉSZ (a továbbiakban: **Tervezett HÉSZ**) **Fejlesztési Területre** vonatkozó rendelkezései a jelen szerződés **2. sz. mellékletét** képezik.

I.4. **Felek** rögzítik, hogy a **Beruházó** által a Fejlesztési Területen megvalósítani tervezett beruházás (a továbbiakban: **Beruházás**) megvalósításához szükséges építési övezet besorolás módosulása iránti igény (a Fejlesztési Területet képező ingatlanok építési övezet besorolásának

módosítása egyéb ipari területről település központi vegyes területté, az övezetre a jelen szerződés aláírásakor hatályos előírásokkal, ugyanakkor 15%-os zöldterületi mutatóval) indokolja a jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) megkötését.

II. Tervezett fejlesztés

II.1. **Beruházó** a **Fejlesztési Területen** található felépítmény az előzetes becslések és kalkulációk szerint előre láthatólag 80 m²-rel történő bővítését tervezi. A **Beruházás** tanulmányterve a jelen Szerződés **3. sz. mellékletét** képezi.

II.2. A **Beruházás** tervezett ütemtervét a jelen szerződés **4. sz. melléklete** tartalmazza. **Beruházó** kifejezetten fenntartja annak a lehetőségét, hogy a **Beruházást** több vagy kevesebb ütemben, illetve eltérő ütemezésben valósítsa meg.

III. Szerződés tárgya

III.1. Jelen Szerződés célja a **Beruházó**, mint a **Fejlesztési Területen Beruházást** megvalósítani tervező ingatlantulajdonos, valamint a **Települési Önkormányzat** közötti együttműködés szabályozása az Étv. 30/A. (1) pontja szerint.

III.2. A Felek a jelen Szerződést a Tervezett HÉSZ-re, valamint ezzel, illetve a Beruházás megvalósításával kapcsolatos együttműködésükre és a Beruházó kötelezettségvállalásainak rendezésére kötik meg. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés áll fenn [Étv. 30/A. § (5) bekezdés].

III.3. A Települési Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a Beruházónak lehetőséget biztosít a Tervezett HÉSZ véleményezésére, illetve bevonja a Beruházót a Tervezett HÉSZ tervezési folyamatába, illetve a Beruházó a Beruházást a Tervezett HÉSZ szabályainak megfelelően valósíthatja meg. A Települési Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezett HÉSZ elfogadásáról, kihirdetéséről és hatályba lépéséről írásban értesíti a Beruházót.

IV. A Beruházó kötelezettségvállalásai

IV.1. A Felek rögzítik, hogy a tervezett HÉSZ által elérni kívánt településrendezési célok érdekében a Beruházó a jelen fejezetben részletezett kötelezettségvállalásokat teszi.

IV.2. A Felek rögzítik, hogy a Beruházót a jelen Szerződés további rendelkezéseiben megjelölt beruházói kötelezettségvállalások kizárólag abban az esetben és attól az időponttól terhelik, illetve a Települési Önkormányzat jelen Szerződés további rendelkezéseiben megjelölt jogosultságai abban az esetben és attól az időponttól érvényesíthetőek, ha a Tervezett HÉSZ a Települési Önkormányzat Képviselő-testülete által rendeletként legkésőbb 2021. január 31.

napjáig jogerőssé és hatályossá válik.

IV.3. A Beruházó a jelen Szerződéssel a kötelezettségvállalásainak vállalja, hogy a Tervezett HÉSZ hatályba lépéséről szóló, a Települési Önkormányzat által megtett értesítés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül 5.000.000,- Ft-ot, azaz ötmillió forintot fizet a Települési Önkormányzat részére felhalmozási-fejlesztési célú pénzeszközátadással.

IV.4. A Települési Önkormányzat a Beruházó által a jelen Szerződés előírásai szerint meghatározott kötelezettségvállalás jogcímén kifizetésre kerülő összeget szabadon használja fel az Étv. 30/A. § rendelkezéseinek megfelelően, a Beruházóval semmilyen elszámolásra, igazolásra nem köteles.

IV.5. A jelen Szerződés teljeskörűen szabályozza a Beruházás megvalósításával kapcsolatban az egyes Feleket megillető jogokat és azokat terhelő kötelezettségeket.

VI. A Települési Önkormányzat kötelezettségvállalása

VI.1. A **Települési Önkormányzat** vállalja, hogy a **Beruházás** megvalósításához szükséges valamennyi tulajdonosi hozzájárulást az ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárásukat szabályozó jogszabályok által biztosított módon, a lehető legrövidebb idő belül megadja, illetve a jogszabályok által lehetővé tett mértékben együttműködik annak érdekében, hogy a tervezéshez és a kivitelezéshez szükséges valamennyi engedély a **Beruházó** részére kiadásra kerüljön.

VII. Nem szerződésszerű teljesítés, a Szerződés megszűnése

VII.1. Valamely fél szerződésszegésének minősül, ha a jelen **Szerződésben** vállalt lényeges kötelezettségét neki felróhatóan nem, vagy késedelmesen, illetve nem szerződésszerűen teljesíti és a szerződésszegést a másik fél írásbeli felszólítására harminc (30) napos póthatáridő alatt sem orvosolja. Amennyiben a szerződésszegés - az adott határidőben - nem orvosolható, vagy a szerződésszegő fél megfelelően nem tud eleget tenni a nem szerződésszegő fél elvárásainak, a nem szerződésszegő fél jogosult a jelen **Szerződést** a szerződésszegő félhez címzett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondani.

VII.2 A jelen Szerződés automatikusan, a Felek további jogcselekménye nélkül megszűnik abban az esetben, ha a Tervezett HÉSZ nem lép hatályba legkésőbb 2021. január 31. napjáig.

VIII. Üzleti titok

VIII.1. **Felek** megállapodnak, hogy a jelen szerződésben foglalt és az azzal összefüggő információk, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatban a **Feleknek** egymásra vonatkozóan tudomására jutott információik üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi

védelemben. **Felek** ugyanakkor rögzítik, hogy a **Települési Önkormányzat** az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Info tv.**) figyelembevételével tud titoktartási kötelezettséget vállalni, így a titoktartási kötelezettség a közérdekű adatnak és közérdekből nyilvános adatnak minősülő információkra nem terjed ki.

VIII.2. **Beruházó** tudomásul veszi, hogy az Info tv. szerint jelen szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért a **Települési Önkormányzatnak** lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - az erre irányuló igény alapján - bárki megismerhesse. Egyebekben az üzleti titok megismerésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: **Ptk.**) foglaltak az irányadóak.

IX. Jognyilatkozatok, együttműködések, értesítések

IX.1. **Felek** megállapodnak, hogy jelen **Szerződésből** származó jogok és kötelezettségek **Felek** általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal átszállnak. **Felek** megállapodnak, hogy a jelen **Szerződésben Beruházó** által vállalt kötelezettség a **Fejlesztési Terület** tekintetében az érintett ingatlanok mindenkori tulajdonosát terheli, így **Beruházó** vállalja, hogy a **Fejlesztési Terület**, vagy annak egy részének bármilyen jogcímen történő átruházása esetén a jelen szerződés szerinti kötelezettséget az új tulajdonosra átruházza.

IX.2. **Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a **Felek** közös megegyezésével, kizárólag írásban módosítható. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, vagy azzá válna, úgy az nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét, kivéve, ha az érvénytelen rendelkezés nélkül a **Felek** a szerződést nem kötötték volna meg. Ez utóbbi esetben a **Felek** kötelesek mindent elkövetni annak érdekében, hogy az érvénytelen rendelkezés helyébe annak célkitűzésével azonos, érvényes rendelkezés lépjen.

IX.3. **Felek** vállalják, hogy a jelen **Szerződés** céljainak, valamint a **Beruházó** által tervezett **Beruházás** megvalósítása érdekében a jóhiszemű joggyakorlás elveinek megfelelően fokozottan együttműködnek, a szükséges egyeztetéseket lefolytatják, a célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben - saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - a jogszabályi keretek között megteszik.

IX.4. **Felek** megállapodnak abban, hogy e szerződésre vonatkozóan minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni.

IX.5. **Felek** jelen szerződés teljesítésére során kapcsolattartóként az alábbi személyeket jelölik ki:

Települési Önkormányzat részéről:

Név:

Cím:

Telefon:

Email:

Beruházó részéről:

Név: Kabai Nándor

Cím: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.

Telefon: +36 30 653 8946

E-mail: nandor.kabai@erstealapkezeslo.hu

A jelen pontban jelölt személyek és adatok változásáról a másik felet írásban tartozik tájékoztatni a változással érintett Fél, mely nem minősül Szerződés módosításnak. A jelen pontban kijelölt személy részére a megjelölt címre küldött értesítést az abban foglaltakat joghatályosnak kell tekinteni akkor is, ha a fél a fenti címet megváltoztatja és erről a másik felet nem értesíti.

IX.6. A **Felek** által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a **Felek** a kézbesítés napjának. A címváltozásról a **Felek** a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

IX.7. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatban közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérik meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a **Felek** választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. rendelkezései az irányadók.

IX.8. A **Beruházó** kijelenti, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.b. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, továbbá tudomással bír arról, hogy az e pontban foglalt nyilatkozatának valóságtartalma a jelen szerződés érvényességi feltétele. **Települési Önkormányzat** kijelenti, hogy magyarországi székhelyű helyi önkormányzat, **Beruházó** pedig kijelenti, hogy a magyar jog szabályai szerint alapított és nyilvántartott befektetési alap, amely a 2014. évi XVI. tv. 65. § (1) bekezdése értelmében jogi személy, tulajdonszerzési korlátozás alatt nem áll, törvényes képviselője a befektetési alapkezelő, aki a befektetési alap nevében eljár, így az alapkezelő jogosult a jelen szerződést aláírni.

IX.9. A **Felek** képviselői kijelentik, hogy aláíró képviselőik a szerződés aláírására teljes körű

felhatalmazással rendelkeznek. Jelen szerződést a Települési Önkormányzat Képviselő-testülete a/..... sz. határozatával jóváhagyta és döntött a szerződés aláírására vonatkozó felhatalmazásról. A **Felek** képviselői kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásához megfelelő felhatalmazással rendelkeznek és belső szabályzataik szerint jelen szerződés hatálybalépéséhez

további hozzájárulás, jóváhagyás nem szükséges.

IX.10. Jelen szerződés a **Felek** kölcsönös aláírásának napján, amennyiben a szerződést a **Felek** nem ugyanazon a napon írják alá, úgy az a későbbi aláírás időpontjában lép hatályba.

IX.11. A **Felek** a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., az Étv. a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

IX.12. A Felek a szerződés elválaszthatatlan mellékleteként a következő iratokat csatolják:

1. számú melléklet: Fejlesztési Területet képező ingatlanok tulajdoni lapjai, Beruházó MNB hatósági bizonyítványa, a képviselőletében eljáró Erste Alapkezelő Zrt. cégkivonata és az aláírók aláírási címpéldányai
2. számú melléklet: Tervezett HÉSZ szabályozási paraméterei
3. számú melléklet: Beruházás tanulmányterve
4. számú melléklet: Beruházás ütemterve

Újfehértó Város Önkormányzata

Képviseli: Dr. Hosszú József polgármester

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

2020.

..... pénzügyi főosztályvezető

Láttam:

2020.

Dr. Veres Ildikó jegyző

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Képv.: Erste Alapkezelő Zrt.

képviselőletében eljár: [***] és [***]

Beruházó