

NYK/12019
V-19-NU

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

székhely: 1211 Budapest Szent Imre tér 10.
adószám: 15735849-2-43
statisztikai szám: 15521000-8411-325-01
bankszámla száma: 11784009 - 15521000 - 00000000
képviselésében: Borbély Lénárd László polgármester

- továbbiakban: **Önkormányzat** -

másrészről

Tilki Zoltán

lakcím: 1214 Budapest,
an.: [REDACTED]
szül.: [REDACTED]
szig.sz.: [REDACTED]
értesítési cím: [REDACTED]
állampolgársága: [REDACTED]

és

Tilki Brigitta

lakcím: [REDACTED]
an.: [REDACTED]
szül.: [REDACTED]
szig.sz.: [REDACTED]
lakcímk. sz.: [REDACTED]
szem. azon. jel: [REDACTED]
állampolgársága: [REDACTED]

és

Tilki Zoltánné szül. Tum Klára

lakcím: [REDACTED]
an.: [REDACTED]
szül.: [REDACTED]
szig.sz.: [REDACTED]
lakcímk. sz.: [REDACTED]
szem. azon. jel: [REDACTED]
állampolgársága: [REDACTED]

- továbbiakban: **Építők**, a továbbiakban az Önkormányzat és az Építők együttesen: **Szerződő felek** - között Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő Testülete által hozott 270/2019 (IX.26.) sz. KT határozat alapján, a mai napon és helyen a következő feltételekkel:

Kétszoros 2019-01-04
Budapest XXI. Kerületi Önkormányzat

Ugyanaz

Tilki Zoltán
Ügyvéd
1024 Budapest, Kál u. 3
Pacsay & Sándor Ügyvédi Iroda
Tel: 06-22750000

[Signature]

[Signature]

I. Előzmények

1./ Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy az Építők kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XXI. kerület Plútó utca – Szabadság utca – Akácfa utca – 4079. utca - Budapest közigazgatási határa – Körtefa utca által határolt területen (továbbiakban: **területen**) belül elhelyezkedő, a **Budapest XXI. kerület külterület 213031/5. hrsz. alatti ingatlan**.

Ezen az ingatlanon Építők jelentős, településrendezéssel járó építési beruházást, ingatlanfejlesztést kívánnak végrehajtani, illetve a beruházás lehetőségét megteremteni, mely fejlesztés a fent körülírt teljes terület közműellátását érinti, erre figyelemmel a beruházási és ingatlanfejlesztési feladatok végrehajtása az Önkormányzatnak is érdekében áll.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az Építők jogelődje elkészítette az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (2) bekezdésében** rögzített telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: **Telepítési tanulmányterv**) és annak részeként a 314/2012. (XI.8.) Korm. r. 15.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a beépítési tervet a **314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 7. sz. mellékletében** rögzített tartalommal, és a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő Testülete 269/2019 (IX.26.) sz. határozatával döntött annak elfogadásáról.

2./ Annak érdekében, hogy az érintett terület fejlesztése érdekében a kerületi építési szabályzat (továbbiakban: **CSÉSZ**) módosításra kerüljön, szerződő felek annak finanszírozására az Étv. 30/A. §-ban foglaltak alapján egymással a következő szerződést kötik:

II. A szerződés tárgya

A jelen szerződés tárgya az 1. sz. mellékletet képező térképen lehatárolt **területen** utépítési és közműépítési fejlesztés és ingatlan-beruházás megvalósítása az Építő által készített településrendezési célokat megalapozó, a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező **Telepítési tanulmányterv** alapján.

III. Felek jogai és kötelezettségei

1./ Az Építők jogai és kötelezettségei:

1.1. Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a CSÉSZ módosítás készítésének költségeinek részbeni előlegezésére a **jelen szerződés aláírását követő 15 munkanapon belül 4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint + ÁFA** összeget utalnak át az Önkormányzat jelen szerződésben rögzített bankszámlájára. Ezen költséget az Építők semmilyen jogcímen nem követelhetik vissza, függetlenül attól, hogy milyen okból szűnik meg a jelen szerződés.

1.2. Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy 2020. augusztus 31. napjáig **területfejlesztési hozzájárulás** jogcímen **nettó 25.000.000,- Ft, azaz Huszonötmillió forint** összeget utalnak át az Önkormányzat jelen szerződésben rögzített bankszámlájára,

Tilki Zoltán

2.

Dr. Sándor János Zoltán
1024 Budapest, Kőrösi
Páczay & Sándor Utca 2
1122

amennyiben az Önkormányzat az Építők által elkészített **Telepítési tanulmánytervben** foglaltak alapján a módosított CSÉSZ-t elkészítetteti és Képviselő-testület elé terjeszti, illetve az MNV Zrt. a III/1.8. a) pontban írt nyilatkozatát megadja és a Képviselő-testület a módosított CSÉSZ-t elfogadja.

- 1.3. A fenti fizetési kötelezettség és a jelen szerződés V/5. pontjában meghatározott átalány kártérítési kötelezettségek, *illetve az építői beruházások megvalósítása esetén a szavatossági felelősség, kötelek* biztosítékaként az Építők és az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy jelzálogjogot alapítanak az Önkormányzat javára 125.000.000,-, azaz Egyszázhuszonötmillió forint tőkeösszeg és járulékal erejéig a Budapest XXI. kerület külterület 213031/5. hrsz. alatt felvett ingatlanon. **Építők jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelzálogjog a Budapest XXI. kerület külterület 213031/5. hrsz. alatt felvett ingatlan tekintetében 125.000.000,-, azaz Egyszázhuszonötmillió forint tőkeösszeg és járulékal erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a fizetési kötelezettség teljesítése napján hatályos adójogszabályok alapján a településfejlesztési/településrendezési hozzájárulás összegét általános forgalmi adó (ÁFA) terheli, abban az esetben az Építő a fenti összeget az ÁFA összeggel növelten köteles teljesíteni az Önkormányzat részére. Ebben az esetben szerződő felek már jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés fenti, a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó rendelkezéseit akként módosítják, hogy a jelzálogjog alapítására és bejegyzésére az ÁFA összeggel növelten kerül sor.

- 1.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Építők jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek határidőben és maradéktalanul eleget tettek és ezen tényt az Önkormányzat elismeri, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy kiadja 115.000.000,-, azaz száztizenötmillió forint tőkeösszeg és járulékal erejéig a fenti jelzálogjog törlési nyilatkozatát, míg 10.000.000,- azaz Tízmillió forint és járulékal erejéig fenntartott jelzálogjog törlési nyilatkozatát az építői beruházások megvalósítása esetén öt jogszabály, vagy a felek közötti szerződésben meghatározottak alapján megillető szavatossági határidők lejártát követően adja ki, amennyiben az Építővel szemben szavatossági igényt a fenti határidőkön belül nem érvényesít. Szavatossági igényérvényesítés esetén az Önkormányzat a szavatossági igény maradéktalan teljesülését követően – haladéktalanul – adja ki fenti törlési nyilatkozatát.

- 1.5. Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy saját költségükre az 1. számú mellékletben körülhatárolt területen az alábbiakban részletesen körülírt, a Telepítési tanulmánytervben is meghatározott fejlesztési beruházást végrehajtják, valamint viselik az ahhoz kapcsolódó mindennemű járulékos költségeket (pl. tervezési, engedélyezési költségek, a közterületként kiszabályozandó területek erdő művelésből történő kivonásával kapcsolatban jelentkező valamennyi költségek, továbbá szükség esetén közmű áthelyezések költségei stb.).

Az Építők tudomásul veszik, hogy amennyiben a CSÉSZ módosítása válna szükségessé, amelynek során a módosításhoz szükséges lefolytatandó közigazgatási egyeztetésen a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály – beleértve Budapest Főváros

Gilky Zoltán

3

Településszerkezeti Tervét és Rendezési Szabályzatát is - által alátámasztott észrevétel kapcsán további intézkedések szükségesek, esetleg a tervezet átdolgozást, változtatást igényel, annak további költségei az Építőket terheli.

1.6. Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy saját költségükre:

- a.) A 4079. út tekintetében, mely út Önkormányzat tulajdonát képezi, az útkiépítést a Telepítési Tanulmánytervben és a jelen szerződés „4” sz. mellékletét képező, az útkialakítás műszaki tartalmát meghatározó mellékletben foglaltak szerint szilárd útburkolattal, a mindenkori vonatkozó jogszabályok szerinti minőségben megvalósítják a tárgybeli fejlesztési terület tekintetében lehetséges lakásépítési kapacitás 80 %-os mértékét elérő jogerős használatba vételi engedélyek kiadását követő 6 (hat) hónapon belül, de legkésőbb a használatba vételi engedélyek számától függetlenül a CSÉSZ módosítás elfogadását követő 4 éven belül.
- b.) A 4076 út telekkönyvi kialakításához szükséges változási vázrajzot a telepítési tanulmánytervben és a szabályozási tervben foglaltak alapján elkészítetik, azt az Önkormányzat rendelkezésére bocsátják a telekkönyvi ügyintézés céljából, továbbá a 4076. út telekalakítását és az ingatlannyilvántartásban az Önkormányzat nevére közterületként történő bejegyzését követően a Telepítési Tanulmánytervben és a jelen szerződés „4” sz. mellékletét képező, az útkialakítás műszaki tartalmát meghatározó mellékletben rögzített műszaki tartalomnak megfelelően és a mindenkori vonatkozó jogszabályok szerinti minőségben a 4076-os út teljes terjedelmében megvalósítják a tárgybeli fejlesztési terület tekintetében lehetséges lakásépítési kapacitás 80 %-os mértékét elérő jogerős használatba vételi engedélyek kiadását követő 6 (hat) hónapon belül, de legkésőbb a használatba vételi engedélyek számától függetlenül a CSÉSZ módosítás elfogadását követő 4 éven belül.
- c.) A Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzat tulajdonát képező, a jelen pont a) és b) bekezdésében foglalt utak nyomvonalában, utóbbi telekalakítását és az ingatlannyilvántartásban az Önkormányzat nevére közterületként történő bejegyzését követő 12 (tizenkettő) hónapon belül a Telepítési tanulmánytervben rögzített műszaki tartalomnak és a mindenkori építési szabályoknak megfelelően kiépítetik a szükséges közműveket (víz, szennyvíz csatorna, csapadék csatorna, gáz, elektromos áram), továbbá a kiépített közművek használatához szükséges hozzájárulásokat, közműnyilatkozatokat beszerzik. Az ezen építői kötelezettségvállalás előfeltétele a jelen szerződés 1.5) és 1.6) pontjaiban foglalt feltételek megvalósulása.
- d.) A tárgybeli 213031/5. hrsz. alatti ingatlan területen belül a Telepítési Tanulmánytervben és a jelen szerződés „4” sz. mellékletét képező, az útkialakítás műszaki tartalmát meghatározó mellékletben rögzített műszaki tartalomnak megfelelően kiszabályoztatják az ott meghatározott utak (közforgalom számára megnyitott magánút, illetve az Önkormányzat részére tulajdonba adásra kerülő út) szabályozási nyomvonalát és az útkiépítést szilárd útburkolattal, a mindenkori vonatkozó jogszabályok szerinti minőségben a jelen pont a) bekezdésében írt határidőn belül.
- e.) A 4076. út (Budapest XXI. kerület 213073. hrsz.) és a Plutó út kereszteződését (becsatlakozást) az útügyi jogszabályoknak megfelelően kiépíteti szilárd útburkolattal az azt keresztező kerékpár- és gyalogos út érdeksérleme nélkül; és a használatához

Tilkai Zoltán

Dr. Sándor Tamás
ügyvezető
1024 Budapest,
Racay & Sándor utca
4. 202-27-10-10

szükséges hozzájárulásokat beszerzik a 4076. út telekalakításának megvalósulását, ingatlannyilvántartásba közterületként történő bejegyzését követő 12 (tizenkettő) hónapon belül.

- f.) A 213031/5 hrsz. ingatlan megosztása után kialakult ingatlanok értékesítése során az ingatlanok vevőit az adásvételi szerződésben egyértelműen tájékoztatják, hogy az ingatlanok közterületről történő megközelítését lehetővé tévő **4076. és 4079. úton Építők vállalták a szilárd útburkolatú út kiépítését** legkésőbb a tárgybeli fejlesztési terület tekintetében lehetséges lakásépítési kapacitás 80 %-os mértékét elérő jogerős használatba vételi engedélyek kiadását követő 6 (hat) hónapon belül, de legkésőbb a használatba vételi engedélyek számától függetlenül a CSÉSZ módosítás elfogadását követő 4 éven belül, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat ezen útszakaszok szilárd burkolatú útként való kiépítését saját költségére belátható időn belül nem tervezi megvalósítani.
- g.) a 4076. és 4079. sz. utak közvilágítását a hatályos jogszabályoknak és építésügyi szabványoknak, valamint a CSÉSZ (Csepel Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet) rendelkezésének, illetve a jelen szerződés mellékletében meghatározott műszaki paraméterek [az elektromos áramellátást biztosító kábelvezetés földfelszín alatti átvezetésével] szerint kiépítik.

Az Építők tudomásul veszik továbbá, hogy a Csepel Háros 1. Szektor, valamint ezen belül a saját ingatlanán történő fejlesztésekhez szükséges közművek (elektromos-, víz-, gáz-, csatornavezeték) kizárólag közterület alatt helyezhetők el. Az Építők az ingatlan fejlesztéséhez szükséges közműveket a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően a közműszolgáltatók által meghatározott módon és kapacitással, saját költségükön kötelesek kiépíteni.

Tudomásul veszik továbbá, hogy a közműszolgáltatók által előírt – az I. Szektor közműellátását szolgáló – többletkapacitás miatti költségmegosztást a közműszolgáltatókkal közvetlenül rendezni kötelesek és a kiépített közműveket a közműszolgáltatóval történő megállapodás alapján közvetlenül a közműszolgáltatóknak kötelesek üzemeltetésre, illetve az ellátásra kötelezett Önkormányzat részére a mindenkori jogszabályi előírások szerint tulajdonban átadni.

Építők tudomásul veszik azt is, hogy a közműhálózat elhelyezése során figyelemmel kell lenniük a szükséges védőtávolságok betartására, biztosítaniuk kell a közművek szabályos elhelyezését, melyet kötelesek közmű-genplannal igazolni az Önkormányzat felé.

Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fentiek szerint megépített közművek tulajdonjogát a műszaki kivitelezési eljárás befejezését követő 90 napon belül térítésmentesen átruházzák az illetékes Önkormányzat részére.

- 1.7. Szerződő felek rögzítik, hogy az Építők jogelődje a III/1.4. pontban körülírt közmű beruházások egy részének megvalósítását már megkezdte, de az nem vette figyelembe a CSSZT-XXI-16. KSZT –ben tervezett útvonaltörést, a Tihany utcától indulva a Budapest XXI. kerület 213031/4. és 5. hrsz. alatt felvett ingatlanok határainak vonalában, hanem egyenesen vezet a Plútó utca felé.

Tilki Zoltán

[Signature]

A tárgybeli beruházás megvalósításához így a Budapest XXI. kerület 213002/3. hrsz. alatt felvett, a Magyar Állam tulajdonában álló, de a tulajdoni lap adatai szerint a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében lévő ingatlan egy részének igénybevétele szükséges.

A tárgybeli ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. gyakorolja. Figyelemmel arra, hogy az igénybevétel jelenleg az ingatlantulajdonos előzetes hozzájárulásának hiányában történt meg, így az Építőt közigazgatási eljárás keretében kötelezték az eredeti állapot, így az erdőterület helyreállítására.

1.8. A III/1.5-1.7. pontokban körülírt jogi helyzet végleges rendezése érdekében szerződő felek – egymással szoros együttműködésben – az alábbiakra vállalnak kötelezettséget:

a.) Az Önkormányzat a mindenkori hatályos erdő- illetve építési törvény vonatkozó rendelkezései alapján - de már előzetesen jelezve az Építő azon szándékát, hogy az épített közművek az adott közmű tekintetében az ellátásra kötelezett illetékes Önkormányzata részére kerülnek végső soron átadásra - kérelmet terjeszt elő az MNV Zrt. felé a Budapest XXI. kerület 213002/3. hrsz. alatt felvett ingatlannak a III/1.7. pontban rögzített közműfejlesztéssel érintett, a Telepítési tanulmánytervben pontosan meghatározott részének az Önkormányzat részére történő, végleges hatályú, ingyenes vagyonátadása tekintetében.

A vagyon ingyenes átadásának célja közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása (2011. évi CXCVI. törvény 13. §, 2009. évi XXXVII. törvény 78. § (1) bekezdése).

A kérelemhez csatolni kell az alábbi dokumentumokat, amelynek beszerzése / elkészítése / elkészíttetése az Építők feladata és költsége:

(i) 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap és helyszínrajz;

(ii) az erdő igénybevételét ábrázoló terület-kimutatással ellátott telekalakítási és művelési ág változási vázrajz kézi térképi és „.dxf” formátumú digitális állományban;

(iii) az erdő végleges igénybevételének szakmai terve.

A kérelmet és az (i-ii) alpontokban rögzített mellékleteket meg kell küldeni az MNV Zrt., a Pilisi Parkerdő Zrt., és a mindenkori hatáskörrel és illetékességgel rendelkező erdészeti hatóság részére. A (iii) alpontban rögzített mellékletet kizárólag az utóbbi hatóság részére megküldött kérelemhez kell mellékelni.

Az Építők vállalják a Budapest XXI. kerület 213002/3. hrsz. alatt felvett ingatlannak a III/1.4. pontban rögzített közműfejlesztéssel érintett, a Telepítési tanulmánytervben pontosan meghatározott részének (7851 nm) az Önkormányzat részére történő átadásával kapcsolatos valamennyi költség és/vagy ellenérték kifizetését / megtérítését az Önkormányzat részére.

Az Építők vállalják azon költség, vételár teljeskörű és maradéktalan megfizetését is, amennyiben az MNV Zrt. az Önkormányzat részére nem ingyenesen, hanem ellenérték ellenében kívánna átadni a jelen pontban meghatározott ingatlan illetőséget. Az Önkormányzat ebben az esetben

Pilisi Zoltán



1024 Budapest XXI. ker.
Pilis Parkerdő Zrt.
1024 Budapest XXI. ker.
Pilis Parkerdő Zrt.

köteles az MNV Zrt. ajánlatát a kézhezvétel után haladéktalanul – figyelemmel a vételi ajánlatra fennálló ajánlati kötöttségi időre – Építőkkal közölni.

Az Építők jogosultak a közléstől számított 8 napon belül, amennyiben az ajánlati kötöttségi időből ennél kevesebb van hátra, akkor ezen határidőig jelen szerződéstől elállni, amennyiben a fizetendő vételár, egyéb járulékos költség mértékét elfogadni nem tudják.

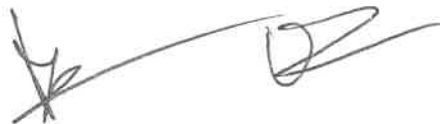
- b.) Szerződő felek rögzítik, hogy a III/1.6. a.), pontban írt vagyonátadás és közműfejlesztés a 2005. évi LXIV. törvény jelen esetben – mivel az érintett ingatlan Budapest közigazgatási határain belül helyezkedik el – csereerdősítési kötelezettséget ír elő. Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy saját költségükön, a Pilisi Parkerdő Zrt. eljárási rendje szerint és annak közreműködésével a csereerdősítés tervezését és kivitelezését végrehajtják.
- c.) Amennyiben az Építők a lenti 1.8.1. pontbeli esetben az elállási jogukat nem gyakorolják úgy arra az esetre nézve kötelezettséget vállalnak arra is, hogy a fenti III/1.6. pontban foglalt utak kiszabályozott szélességben történő megépíthetőségéhez szükségessé váló útlejegyzési eljárásokkal felmerülő valamennyi költséget (ideértve a kártalanítási összegeket is) az Önkormányzat felhívásától számított 8 napon belül megfizetik az Önkormányzat által megjelölt bankszámlaszámra.

1.8.1. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a III/1.8.a.), pontban írt vagyonátadás tekintetében az MNV Zrt. a hozzá intézett hivatalos megkeresést követő 180 napon belül előzetesen nem tesz olyan kötelező jellegű nyilatkozatot, hogy amennyiben az Önkormányzat a Telepítési tanulmánytervnek megfelelően a CSÉSZ módosítást elkészíti, úgy ezen jogcselekmény megvalósulását követően az Önkormányzat részére a vonatkozó jogszabályok szerint a tárgybeli erdőterület tekintetében végleges hatályú, ingyenes, vagy visszterhes vagyonátadást megvalósítja és az ahhoz kapcsolódó minden jognyilatkozatot megtesz, abban az esetben Felek bármelyike jogosult a határidő eredménytelen elteltét, vagy nemleges nyilatkozat esetén annak közlését követő 30 napon belül jelen szerződéstől elállni.

1.9. Az Építők a III/1.5 - 1.7. pontokban rögzített közműfejlesztési kötelezettség teljesítése körében vállalják, hogy legkésőbb a CSÉSZ módosítás hatályba lépését követő 6 hónapon belül:

- a.) a fejlesztéséhez szükséges közműterveket saját költségén elkészíttetik, és az Önkormányzat kapcsolattartójának átadják;
- b.) a szükséges közműegyeztetéseket a közműszolgáltatókkal lefolytatják, a közműnyilatkozatokat beszerzik, és azokat az Önkormányzat kijelölt kapcsolattartójának átadják,
- c.) a vonatkozó megállapodásokat a közműszolgáltatókkal megkötik, a kiépített közművezetésekre való rákötési jogának a fenntartásával.

Silke Földes



d.) az előírt közműfejlesztéseket a 4076. út telekalakítását és az ingatlan-nyilvántartásban az Önkormányzat nevére közterületként történő bejegyzését követő 12 (tizenkettő) hónapon belül megvalósítják, azokat a közműszolgáltatóknak üzemeltetésre, illetőleg az ellátásra kötelezett illetékes Önkormányzata tulajdonába a mindenkor hatályos jogszabályok szerint térítésmentesen átadják.

- 1.10. Az Építők kijelentik, hogy a kizárólagos tulajdonukban lévő 213031/5. hrsz. alatti telken a jövőben telekalakítást kívánnak végrehajtani. Az Építők tudomásul veszik, hogy az ingatlanuk fejlesztéséhez szükséges közterületek kialakítása, a telekalakítás tervezése, végrehajtása saját költségükön történik. Az Építők vállalják továbbá, hogy a területen megvalósítandó ingatlan beruházás vonatkozásában a fejlesztési igény előrehaladtával felmerülő, annak során megvalósítandó további, de a tárgybeli fejlesztési területen belül lévő közműfejlesztések tervezését és kiépítését, annak teljes költségvonzatával.

Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a telekalakítás, területfejlesztés eredményeképpen létrejövő új ingatlanok értékesítése során tájékoztatják a potenciális vevőket arról, hogy a 4076. és 4079. sz. utak tekintetében a közműfejlesztés utáni útépitési kötelezettség a jelen szerződésben rögzített műszaki tartalom szerint az Építőket terheli, így ezen ingatlan potenciális vevői az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetén az ezzel kapcsolatos igényeiket kizárólag az Építőkkel szemben érvényesíthetik.

Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:

- 2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az I/1. pontban rögzítettek szerint előterjesztett kérelem elbírálásáról az Építőket tájékoztatja.
- 2.2. A CSÉSZ módosítás elkészítésének minden költsége – különösen, de nem kizárólagosan a kivitelezés, engedélyeztetés költségei, és a CSÉSZ módosításához, illetve újabb CSÉSZ készítéséhez szükséges műszaki dokumentáció elkészíttetésének költségei – az Építőket terheli azzal, hogy annak összege – a III/1.3. pont második bekezdésében rögzített esetkör kivételével – a jelen szerződés III/1.1 és 1.2. pontjában rögzített összeg Építő általi megfizetésével teljesítettnek tekintendő.

Az Építők tudomásul veszik, hogy a tárgybeli beruházás vonatkozásában felmerülő költségek tekintetében az Önkormányzattal szemben sem jelen szerződés időbeli hatálya alatt, sem azt követően semmilyen jogcímen igényt nem támaszthatnak.

Az Önkormányzat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012. (V.03.) önkormányzati rendelet, illetőleg az ide vonatkozó törvényi előírások szerint választja ki a CSÉSZ módosítás elkészítéséhez szükséges műszaki dokumentációt elkészítő tervezőt vagy tervezőirodát. Az Önkormányzat vállalja, hogy a pályázat készítési és kiértékelési eljárásba konzultációs jogkörrel az Építőt bevonja.

Az Önkormányzat képviselőjében eljáró polgármester vállalja, hogy az MNV Zrt. III/1.8.1.) pontban írt hozzájáruló nyilatkozatának kézhezvételét, illetve a terület fentiekben meghatározott célú fejlesztésének alapjául szolgáló – az Építők által készíttetett Telepítési tanulmányterv figyelembe vétele mellett – módosított

Tilk' Zoltán

településrendezési eszközöket az Étv. 9. § (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetés lezárását követő 90 napon belül az Étv. előírásai szerint a Képviselő Testület elé terjeszti jóváhagyásra.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződést közös akarattal módosítják, feltéve, hogy a módosítás feltételeiben előzetesen megállapodnak.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a településrendezési eszközök tervi módosítások jogszabályban előírt véleményezési eljárása során jogszabállyal alátámasztott észrevétel merül fel, és emiatt a tervet módosítani kell, vagy azt újabb egyeztetésre kell bocsájtani, a jelen szerződés előírásai erre az eljárásra is kiterjednek.

Az Önkormányzat nem vállal szavatosságot vagy egyéb felelősséget azért, hogy az Építők által benyújtott Telepítési tanulmánytervben meghatározott valamennyi szabályozási szempont és paraméter a CSÉSZ módosításban maradéktalanul érvényre jut, de a hatályos jogszabályi keretek – beleértve Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét és Rendezési Szabályzatát is - között eljárva minden jogszerűen elvárható lépést megtesz annak érdekében, hogy a CSÉSZ módosítás elkészítésére irányuló eljárásban az Építőknek a Telepítési tanulmánytervben megjelenő módosítási igényei – jogszabályi keretek között – az Önkormányzat érdekeivel összeegyeztethető módon érvényre jussanak, és az Önkormányzat a hatályos jogszabályi keretek között olyan magatartást tanúsít a jelen szerződésben foglaltak teljesülését illetően, amely az Építők által – a jelen szerződésben meghatározott ingatlan vonatkozásában – tervezett ingatlan beruházás megvalósítását elősegíti.

- 2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a III/10. pontban rögzített telekalakítási és telekrendezési eljárás eredményeképpen kialakításra kerülnek az Építők tulajdonát képező egyes önálló ingatlanok, és az Építők megjelölnek közülük annyi, általa szabadon választott ingatlant, amelynek együttes fedezeti értéke eléri a 125.000.000,-, azaz százhuszonötmillió forint (vagy amennyiben a területfejlesztési hozzájárulás összegét általános forgalmi adó (ÁFA) terheli, abban az esetben további 6.750.000,-, azaz Hatmillió – hétszázötvenezer forint) tőkeösszeget, abban az esetben ilyen beruházói igényközléstől számított 60 napon belül az Építőkkel a jelen szerződést módosítja akként, hogy ezen ingatlanok tekintetében a jelzálogjog az Önkormányzat javára 125.000.000,-, azaz egyszázhuszon-ötmillió forint (vagy amennyiben a területfejlesztési hozzájárulás összegét általános forgalmi adó (ÁFA) terheli, abban az esetben további 6.750.000,-, azaz Hatmillió – hétszázötvenezer forint) tőkeösszeg és járulékai erejéig bejegyzésre, ezzel egyidejűleg a III/1.3. alapján bejegyzett jelzálogjogok törlésre kerüljenek. Jelen pont értelmezése szempontjából fedezeti érték az adott ingatlan / ingatlanok piaci értékének 48,00 % -a. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen Szerződés megszűnése esetén – feltéve, hogy Beruházók valamennyi jelen Szerződésben foglalt fizetési kötelezettségüknek eleget tettek – a jelzálogjogok törölhetősége érdekében az Önkormányzat a törlési engedélyt 60 napon belül kiadja.

Ilkó Zoltán

[Signature]

IV. Kapcsolattartók

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatban kijelölt kapcsolattartóik útján együttműködnek. Az Önkormányzat kijelölt általános kapcsolattartója:

Név: Kraxner István
Cím: 1211 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 88-92.
Tel.: [REDACTED]
E-mail: kraxner.istvan@varosfejlesztes21.eu

Az Önkormányzat CSÉSZ módosítás elkészítésével kapcsolatos ügykörben kijelölt általános kapcsolattartója:

Név: Gyulai István főépítész
Cím: 1211 Budapest Szent Imre tér 10.
Tel.: 06-1-427-6100/181
E-mail: gyulai.i@budapest21.hu

Építők kijelölt kapcsolattartói:

Név: ifj. Tilki Zoltán
Cím: [REDACTED]
Tel.: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Név: Tilki Brigitta
Cím: [REDACTED]
Tel.: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

V.

A szerződés hatálya és megszűntetése

- 1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon azt mindkét fél aláírta.
- 2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:
 - a.) az Építők a jelen Szerződésben rögzített fizetési kötelezettségüket, vagy a jelen szerződésben szabályozott egyéb fizetési kötelezettségüket határidőben bármely okból nem teljesítik;
 - b.) az Építők nem tesznek eleget együttműködési kötelezettségüknek a CSÉSZ módosítás elkészítése, vagy a III/1.8. pontban rögzített hatósági eljárás tekintetében;

Tilki Zoltán

[Signature]

[Signature]

c.) az Építők a jelen szerződés III/1.5. – 1.7. pontban rögzített közműfejlesztési kötelezettségüket a III/1.7. pontban rögzített határidőben bármely okból nem kezdik meg, vagy azt bármely okból nem hajtják végre, vagy azt a Telepítési tanulmánytervtől eltérő műszaki tartalommal hajtják végre.

d.) a III/1.8. a.), pontban rögzített vagyonátadásra 2020.07.31. napjáig bármely okból nem kerül sor, vagy az MNV Zrt. a III/1.8.1. pontban írt nyilatkozatát az ott meghatározott határidőben nem teszi meg, vagy nemleges nyilatkozatot tesz.

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben az Építők a jelen szerződésben rögzített valamely lényeges kötelezettségüket súlyosan megszegik, és a jogszerű helyzetet az Építő felhívását követő 30 napon belül sem állítják helyre.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése – kivéve a jelen szerződés V/2.d.) pontban rögzített esetkört – nem érinti az Építőket - a jelen szerződés III/1.2. pontja alapján - terhelő területfejlesztési hozzájárulás vonatkozásában a fizetési kötelezettség teljesítését, amely pénzösszeg a jelen szerződés megszűnése, és ebből eredően a területfejlesztés elmaradása esetén átalány kártérítés jogcímén az Önkormányzatot illeti meg.

5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat a jelen szerződésben foglaltak alapján Építők szerződésszegése esetén jogosulttá válik jelen szerződés felmondására (ide nem értve a III/1.1. pontbeli fizetési kötelezettség nem teljesítése miatti felmondás esetkörét), úgy Építők a szerződés Önkormányzat általi felmondását követő 15 napon belül kötelesek a jelen szerződés III/1.4) pontjában foglalt szerződésszegések tekintetében átalány kártérítés jogcímén 75.000.000,- azaz Hetvenötmillió Forint összeget, míg az egyéb építői szerződésszegések tekintetében 25.000.000,- azaz Huszonötmillió Forint összeget az Önkormányzat részére megfizetni.

VI.

Záró rendelkezések

1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből felmerülő vitás kérdéseiket elsődlegesen egymás közötti egyeztetés útján próbálják rendezni. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy kikötik a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a közműberuházáshoz szükséges hatósági engedélyek megadása/beszerzése érdekében kölcsönösen együttműködnek és ennek során azokat a nyilatkozatok soron kívül kiadják/megadják, amelyek ezen eljárások sikerességéhez szükségesek.

3./ Felek rögzítik, hogy az Építők jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek tekintetében egyetemleges kötelezettnek minősülnek. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy jelen Szerződést jogutódjaikra is kiterjedő hatállyal kötik meg egymással.

Tilki Zoltán

- 4./ Ha a jelen szerződés egyes kikötései érvénytelenek, vagy érvénytelennek minősülnének, ezen érvénytelenség nem érinti a szerződés egészét. A szerződés érvénytelenséggel nem érintett rendelkezései érvényben maradnak és kikényszeríthetők, helyette a rendelkezéshez legközelebb álló hatályos, a Felek közötti jogviszonyra vonatkozó szabályt kell alkalmazni, kivéve, ha az érvénytelen vagy annak minősített rendelkezések nélkül a szerződést a Felek egyáltalán nem kötötték volna meg.
- 5./ A jelen szerződést a Felek közös megegyezéssel, írásban módosíthatják. A szóban közölt módosítás érvénytelen.
- 6./ Szerződő felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

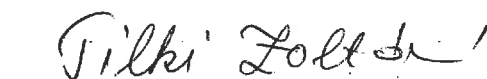
Szerződő felek jelen 12 oldalból álló szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

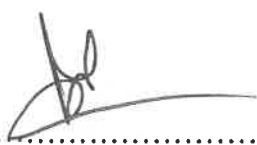
Mellékletek:

1. sz melléklet: Terület lehatárolása
2. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv
3. sz. melléklet: Kt. határozat a telepítési tanulmányterv elfogadásáról
4. sz melléklet: A 4076-os, 4079-es út és a 213031/5. hrsz. alatti ingatlan területen belül az Építő által vállalt útkialakítás műszaki tartalmát meghatározó leírás

Budapest, 2019. október 3.

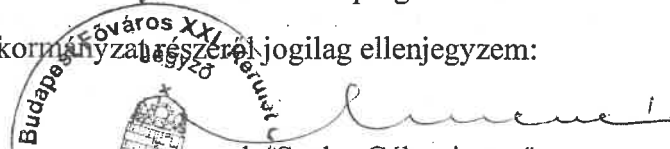

.....
Tilki Zoltán
Építő


.....
Tilki Zoltánné szül. Tum Klára
Építő


.....
Tilki Brigitta
Építő


.....
**Budapest XXI. Kerület
Csepel Önkormányzata**
Borbély Lénárd László polgármester

Az Önkormányzat részéről jogilag ellenjegyzem:

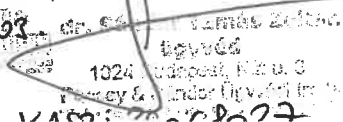

.....
dr. Szeles Gábor jegyző
2019 OKT 11.

Az Önkormányzat részéről pénzügyileg ellenjegyzem

2019 OKT 10.
Szeder Istvánné pénzügyi igazgató

ELLENJEGYZEM:

BUDAPEST, 2019.10.03.


.....
dr. Szeles Gábor jegyző
1024 Budapest, Németi S.
utca 10. sz. emeleti lakás
Tel: 06-20-202022


.....
Szeder Istvánné pénzügyi igazgató
2019 OKT. 04.

A településrendezési szerződés 1. sz. melléklete



Dr. Sándor Tamás Zoltán
Cégek és
1024 Budapest, Kőműves
utca 22. sz. házszám

Püski Zoltán

4. számú melléklet

a Településrendezési szerződéshez

A 4076-os, 4079-es út és a 213031/5. hrsz. alatti ingatlan területen belül az Építő által vállalt útkialakítás műszaki tartalmát meghatározó leírás

Járdaburkolat létesítése esetén a kivitelezést az alábbi rétegrendnek megfelelően kell elvégezni:

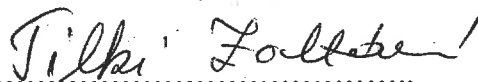
5 cm AC aszfalt réteg
15 cm C8/C10
20 cm homokos kavics

Az útburkolat és kapubehajtó létesítése és bontása esetén a kivitelezést alábbi rétegrendnek megfelelően kell elvégezni:

5 cm AC11 aszfalt kopóréteg
9 cm AC 22 aszfalt kötőréteg
25 cm C 12/15 alapbeton
25 cm homokos kavics



Tilki Zoltán
Építő



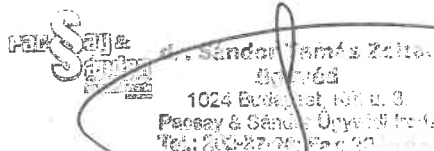
Tilki Zoltánné szül. Tum Klára
Építő



Tilki Brigitta
Építő



Budapest XXI. Kerület
Csepel Önkormányzata
Borbély Lénárd László polgármester



dr. Sándor Tamás Zoltán
Ügyvéd
1024 Budapest, Kőrös u. 3.
Pacsey & Sándor Ügyvédi Iroda
Tel.: 266-27-000, 266-27-001