

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Üllő Város Önkormányzata**

Székhely: 2225 Üllő, Templom tér 3.

KSH: 15730679-8411-321-13

Adószám: 15730679-2-13

Képviselője: Kissné Szabó Katalin polgármester

a továbbiakban: „**Önkormányzat**”

és másrészről

**CTP Management Hungary Kft.**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.

Cégjegyzékszám: Cg.13-09-196380

KSH: 25720774-7112-113-13

Adószám: 25720774-2-13

Képviselője: Badacsonyi Flóra meghatalmazott

továbbiakban: „**Fejlesztő**”

valamint a

**WINTER INGATLAN HUNGARY Kft.**

Székhely: 2721 Pilis, Huba utca 20.

Cégjegyzékszám: Cg.13-09-171896

KSH: 14734618-6810-113-13

Adószám: 14734618-2-13

Képviselője: Drágóczi Sándor ügyvezető

továbbiakban: „**Ipari Park Címirtokos**”

továbbá

**Füles József** (születési helye és ideje: Budapest, 1966. április 6., lakcíme: 2225 Üllő, Vasadi utca 6., anyja neve: Győri Margit)

**Takács Viktória** (születési helye és ideje: Budapest, 1974. február 6., lakcíme: 1141 Budapest, Komócsy utca 40. 3. em. 2., tartózkodási helye: 2500 Esztergom, Árpád utca 5., anyja neve: Karácsonyi Mária Gyöngyi)

**Balázs László Levente** (születési helye és ideje: Budapest, 1973. május 20., lakcíme: 1095 Budapest, Mester utca 54. 6. em. 1., anyja neve: Budás Anna)

továbbiakban együtt: „**Tulajdonosok**”

a továbbiakban együttesen, mint „**Szerződő felek**” között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

### 1. Előzmények

- 1.1 Jelen Szerződés alapját, Üllő város Helyi Építési Szabályzatáról szóló, hatályban lévő 9/2004.(III.20.) sz. Ö.K. rendelete és a mellékletét képező Szabályozási Terv alapján a 0362/31 hrsz-tól a 0362/64 hrsz-ig terjedő földterületekre megállapított gazdasági, ezen belül kereskedelmi, szolgáltató, Gksz-2 övezeti jelű szabályozás képezi.
- 1.2 A Fejlesztő célja, hogy az érintett területen a kereskedelmi, szolgáltató szabályozásának megfelelő fejlesztést valósítson meg (a továbbiakban együtt: „**Fejlesztés**”), melynek érdekében a 0362/31, 0362/37 és 0362/39 hrsz. ingatlanok mezőgazdasági művelésből

történő kivonása esetére a Tulajdonosokkal megállapodást kötött ezen ingatlanok tárgyában megkötendő adásvételi szerződés feltételeiben.

- 1.3 A Fejlesztés céljára hasznosítani kívánt terület Üllő dél-keleti városrészének külterületi részén helyezkedik el, az Ilona-dűlőben, közvetlenül a Viktória Ipari Park már beépült logisztikai területei mögött.
- 1.4 A jelen Szerződés 2.sz.Mellékletében (helyszínrajz és tulajdoni lapok) ábrázolt területen (továbbiakban: „**Fejlesztéssel érintett terület**”) lévő ingatlanok helyrajzi számai az alábbiak

— 0362/31 hrsz
— 0362/37 hrsz
— 0362/64 hrsz
— 0362/39 hrsz
— 0362/41 hrsz
— 0362/46 hrsz
— 0362/66 hrsz
— 0362/67 hrsz
— 0362/65 hrsz
— 0362/40 hrsz
— 0362/45 hrsz
— 0362/48 hrsz
— 0362/49 hrsz

- 1.5 A Fejlesztő az Étv. 30/A. § (1) bekezdésének első és második fordulatában foglaltak szerint, az út területek tekintetében, mint az ingatlanokon beruházni szándékozó jogosult a jelen Szerződés aláírására és az abban foglalt kötelezettségvállalások teljesítésére.
- 1.6 A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő által a Tulajdonosoktól megvásárolni kívánt ingatlanok belterületbe vonása és a terület egyetlen ingatlanná történő egyesítése (egy hrsz. alatti összevonása) folyamatban van, melynek várható helyrajzi száma Üllő külterület 0362/39, belterületbe vonást követően Üllő belterület 3757 hrsz. Önkormányzat kijelenti, hogy a kialakításra kerülő belterületi ingatlan(ok) a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségvállalások megtételét követően az OTÉK fogalom-meghatározása szerinti építési teleknek fog(nak) minősülni.
- 1.7 Szerződő Felek megállapítják, hogy jelen Szerződés biztosítja az építésügyi hatósági engedélyezési, valamint az egyéb, elsősorban az út- és közműépítéssel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokhoz szükséges, kötelezően csatolandó megállapodás rendelkezésre állását.

## 2 A Szerződés tárgya

- 2.1 Jelen Szerződés tárgya az Üllő 0362/31 hrsz-tól a 0362/49 hrsz-ig terjedő földterületekre megállapított részletes szabályozásnak megfelelő fejlesztés közlekedési- és közmű infrastruktúrájának kialakítására— beleértve az önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő utak és út területek alatti közművek terveztetését és kiviteleztetését—és a felsorolt feladatok

valamennyi költségének finanszírozására vonatkozó megállapodás, melynek alapján a Fejlesztő az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlano(ko)n jelen szerződésben rögzítettek szerint értéknövelő beruházást hajt végre.

2.2 Jelen Szerződés tárgya a fentiekkel összhangban, tételesen az alábbiakban felsorolt infrastrukturális közmű fejlesztések és beruházások Fejlesztő általi megvalósítása, azok tervezésének és építésének költségei, valamint a szolgáltatók felé viselendő díjainak megfizetése, amelyek a Fejlesztés megvalósításának előfeltételei:

- a) vízellátás: A 0362/20, 3360, 3381 és 3409 hrsz-ú úton meglévő DN100 mm-es közcsővezeték meghosszabbítandó az új út alatti szakaszon, amennyiben a meglévő DN100 vízvezeték nem a (0362/20 hrsz) közterületi út alatt épült meg, hanem a 0362/31 hrsz-ú ingatlanon, akkor a meglévő vízvezeték szükség esetén áthelyezhető a közterületre;
- b) csapadékvíz-elvezetés: telken belüli szikkasztással, az új burkolt útfelületek víztelenítése szikkasztó árkok létesítésével
- c) szennyvíz hálózat: Amennyiben a fejlesztési terület szennyvízelvezetése a 3381 hrsz-ú út másik oldalán található ingatlanok magán csatornáihoz csatlakozva történik, akkor az új utat merőlegesen keresztező csatorna vagy védőcső építése szükséges, az érintett magántulajdonú ingatlanra csatorna szolgalmi jog biztosításával
- d) gázhálózatra való csatlakozás kiépítése, közcélú gázvezeték építése (csak abban az esetben, ha a 0362/31 vagy a 0362/37 hrsz-ú ingatlanokhoz a Fejlesztő önálló gázbekötést tervez létesíteni), egyebekben a gázellátás biztosítható a 3381 és 3409 hrsz-ú úton található, nagyközépnnyomású gázvezetésekről
- e) elektromos hálózatra való csatlakozás kiépítése (a HÉSz 60.§ (1) bek. alapján a 3381 hrsz. úttal párhuzamosan vezetett földkábelről)

a) - e) együttesen: „**Közműfejlesztések**”.

2.3 Jelen Szerződés tárgya továbbá az Ilona út szilárd burkolatának és csapadékvíz-elvezető rendszerének megépítése (egy oldali járdával) 14 m szabályozási szélesség figyelembevételével, a 0362/108 hrsz. ingatlantól a Fejlesztési terület tervezett bejáratáig, a kialakuló út üzemeltetésével kapcsolatos feladatok átvállalása: burkolatjavítás, téli hóeltakarítás, megépített csapadékvíz-elvezető rendszer (szikkasztó árkok) karbantartása (tisztítása).

2.4 Fejlesztő a jelen Szerződés aláírásával az 1.2 pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetére kötelezettséget vállal a 2.2-2.3 pontban foglalt infrastrukturális beruházások megvalósítására és tudomásul veszi, hogy a Fejlesztéssel érintett ingatlanokon bármely új épület használatba vételi engedélye iránti kérelmének benyújtásáig azokat meg kell valósítania.

2.5 Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési terület a 2.2-2.3 pont szerinti infrastrukturális beruházások megvalósításáig nem alkalmas a Fejlesztés megvalósítására, a Fejlesztő ezért vállalja, hogy a fenti infrastrukturális beruházásokat saját forrásból, saját beruházásában megvalósítja, és a 2.4 pont szerint ezért vállal kötelezettséget későbbi fenntartással és üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok saját költségen történő ellátására. Az Önkormányzat tulajdonában álló úton elvégzett beruházást a Fejlesztő idegen tulajdonban álló vagyontárgyon elvégzett beruházásként valósítja meg.

2.6 A Fejlesztő a jelen Szerződés tárgyát képező infrastrukturális beruházásokat az általa meghatározott ütemezésben (akár több megvalósulási szakaszban) végzi el.

- 2.7 Fejlesztő vállalja, hogy amennyiben a szükséges mértékű közműkapacitás nem áll rendelkezésre, úgy az Önkormányzattal és a közművek tulajdonosaival közösen megkeresik a közműfejlesztés lehetőségét (pályázatok) és együttműködik valamennyi ehhez szükséges forrás megszerzésében. Az együttműködést kiterjesztik a felek azokra az állami vagy Európai Unió pályázati lehetőségekre is, melyek keretében kizárólag Önkormányzat nyújthat be közműfejlesztési pályázatot. Ebben az esetben amennyiben a Fejlesztő az Önkormányzati önrőt biztosítja az Önkormányzat vállalja, hogy indul a forráslehetőséget biztosító pályázaton.
- 2.8 Fejlesztő vállalja, hogy amennyiben a Közműfejlesztésekre nem áll rendelkezésre elérhető forrás, úgy saját költségére elvégezteti azt, illetőleg tudomásul veszi, hogy a Fejlesztést a meglévő kapacitás erejéig valósíthatja meg (szakaszos megvalósítás). Ha a Fejlesztő valósítja meg a Közműfejlesztéseket, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a Fejlesztéssel érintett ingatlanokon kívül eső ingatlantulajdonosok más célú hasznosítás körében rá kívánnak csatlakozni a Fejlesztő által megvalósított közművekre, úgy azt az Önkormányzat tulajdonában kerülő közművek esetében, amennyiben azt a hatályos jogszabályok lehetővé teszik, az ingatlan tulajdonosoknak utólagos rácsatlakozási díj formájában kivetí és az így beszédett összeget arányosan a Fejlesztőnek visszafizeti.
- 2.9 Miután a Fejlesztés és a jelen Szerződés tárgyát képező közterületi beruházások arra figyelemmel kerültek meghatározásra, hogy a Fejlesztési terület közúti megközelítése a Pesti út – Zöldmező út találkozásánál lévő körforgalommal összekötő 0368/109 hrsz. közforgalom elől el nem zárt magánúton keresztül valósul meg, Önkormányzat jelen Szerződéssel kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztéssel és a Fejlesztés eredményeként létrejött létesítmények rendeltetésszerű használatával összefüggő közlekedési célú használatát (3,5T ösztömeget meghaladó járművekkel bonyolított tehergépjármű forgalom) folyamatosan biztosítja, és azzal kapcsolatban a Fejlesztő terhére költség-, kártalanítás és más fizetési kötelezettség a magánút tulajdonosa irányában nem keletkezhet.
- 2.10 A Felek megállapodnak, hogy a hatályos szabályozási tervnek megfelelő útkeresztmetszet kialakításához szükséges területek megszerzésére vonatkozó kötelezettségvállalás nem tárgya a jelen Szerződésnek, mely a Tulajdonosok és az Önkormányzat között létrejött külön megállapodás tárgyát képezi.
- 2.11 Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés eleget tesz az Étv. 30/A. § (5) bekezdésében foglalt azon harmonizációs alapelvnek, amely szerint a településrendezési szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.
- 2.12 Fejlesztő a jelen Szerződés aláírásával kijelenti és tudomásul veszi, hogy a Közműfejlesztéseknek és a szilárd burkolatú út 2.3 pont szerinti kialakításának a Fejlesztéssel érintett ingatlanok területén legkésőbb bármely új épület használatba vételi engedélye iránti kérelem benyújtásáig meg kell valósulniuk.

### 3 Joglemondás, tényfeljegyzés az ingatlanokra

- 3.1 Fejlesztő a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul és időbeli korlátozás nélkül lemondanak azon jogunkról, hogy a Szabályozási Tervben rögzített, jelen Szerződés 2.1-2.10 pontjában foglalt kötelezettségek, mint infrastrukturális beruházások megvalósítását vagy azok költségeinek viselését az Önkormányzattól követeljük.

3.2 A Tulajdonosok a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az Étv. 30/A§.(5) bekezdése alapján az Önkormányzat jegyzője a jelen Szerződés 2.2 pontjába foglalt infrastrukturális beruházások megvalósítására vonatkozó kötelezettség-vállalás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében a Fejlesztéssel érintett területen lévő ingatlanok vonatkozásában megkereséssel éljen.

#### 4 Egyéb

4.1 A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges eljárásokat lefolytatja.

4.2 Jelen Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Fejlesztő köteles az Önkormányzatot írásban tájékoztatni az általános, egyetemleges jogutódlásról a jogutódlást eredményező okirat megküldésével, annak aláírását követő 15 napon belül. A Szerződő Felek megállapodnak, és a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Fejlesztő a jelen Szerződésből származó jogainak és kötelezettségeinek összességét, mint szerződéses pozíciót a Ptk. szerződésátruházásra vonatkozó szabályai szerint a CTP csoporthoz tartozó bármely társaság részére a további felek utólagos értesítése mellett átruházza, azzal a feltétellel, hogy a szerződésbe belépő fél a Fejlesztőre vonatkozó kötelezettségek teljesítésére kötelezettséget vállal, mely esetben a szerződésbe belépő felet a Fejlesztő valamennyi joga megilleti, és a Fejlesztő valamennyi kötelezettségét teljesíteni köteles.

4.3 A Szerződő Felek kölcsönös egyetértésben megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő és a Tulajdonosok között a 0632/31,37 és 39 (egyesítés után 0362/39 hrsz.. belterületbe vonás után várhatóan 3757 hrsz.) ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés 2018. szeptember 30-ig nem jön létre, vagy ezt követően meghiúsul (vagy amennyiben ezen időpontot megelőzően a Fejlesztő és a Tulajdonosok arról értesítik az Önkormányzatot, hogy az adásvételi szerződés meghiúsult vagy a felek azt nem kívánják megkötni), úgy ez esetben a Fejlesztő e minősége okafogyottá válik. A Fejlesztő e minősége akkor is okafogyottá válik, ha a jogerős építési engedély 2018. szeptember 30. napjáig nem áll a Fejlesztő rendelkezésre, és erre tekintettel a Fejlesztő az Önkormányzatot arról értesíti, hogy a Fejlesztés megvalósítása iránti érdeke megszűnt. Erre az esetre a Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen Szerződést a Fejlesztő vonatkozásában megszüntetik akként, hogy az Ipari Park Címirtokosa a Szerződés szerint a Fejlesztőt terhelő kötelezettségeket átvállalja, és a Fejlesztőnek és a további szerződő feleknek a jelen Szerződés alapján egymással szemben semminemű követelése nem keletkezik.

4.4 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Jelen Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű, rövid időn belül (de a vita felmerülésétől számított legfeljebb kilencven napon belül) nem történik meg, a Felek jogvitájukat a Pp. szabályai szerint hatáskörrel – és illetékességgel rendelkező rendes bíróság útján rendezhetik.

4.5 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.

4.6 A felek közötti kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Önkormányzat:

Név: .....

Cím: 2225 Üllő, Templom tér 3.

E-mail: .....

Tel.: .....

Fejlesztő:

Név: Hegedűs Csaba

Cím: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.

E-mail: csaba.hegedus@ctp.eu

Tel.: 0630-7790844

Ipari Park Címirtokosa:

Név: Füles József

Cím: 2225 Üllő, Vasadi utca 6.

E-mail: fjdodo@gmail.com

Tel.: 0630-6944666

Tulajdonosok:

Név: Füles József

Cím: 2225 Üllő, Vasadi utca 6.

E-mail: fjdodo@gmail.com

Tel.: 0630-6944666

4.7 Egyebekben a felek az együttműködés jelenlegi szakaszában megállapodni nem kívánnak.

4.8 Jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a felek a hatályos magyar jogszabályi rendelkezéseket tartják irányadónak.

Jelen Szerződés 7 (hét) darab, egymással szó szerint megegyező 7 (hét) számozott oldalból álló eredeti példányban készült.

Üllő, 2017.....

---

**Üllő Város Önkormányzata**

Kissné Szabó Katalin polgármester

Önkormányzat

---

**CTP Management Hungary Kft.**  
Fejlesztő

---

**Winter Ingatlan Hungary Kft.**  
Ipari Park Címirtokosa

---

**Füles József**

---

**Balázs László Levente**  
Tulajdonosok

---

**Takács Viktória**

Ellenjegyzem:  
Üllő, 2017. \_\_\_\_\_

