

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Üllő Város Önkormányzata

Székhely: 2225 Üllő, Templom tér 3.

KSH: 15730679-8411-321-13

Adószám: 15730679-2-13

Képviselőiben: 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

Képviselőiben: 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

Képviselőiben: Füles József ügyvezető

továbbiakban: „Ipari Park Címbirtokos”

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)

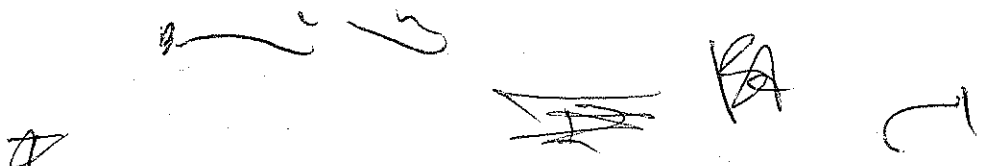
Balázs László Levente (születési helye és ideje: Budapest, 1973. május 20., lakcíme: 1095 Budapest, Mester utca 54. 6. em. 1., anyja neve: Budás Anna)

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.



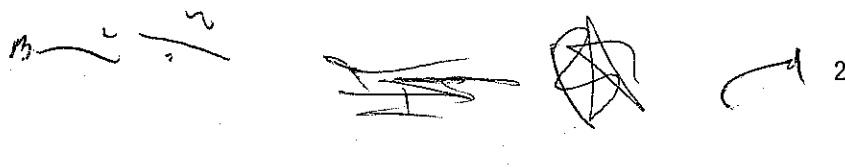
- 1.4 A jelen Szerződés 1.sz.Mellékletében (helyszínrajz és tulajdoni lapok) ábrázolt területen (továbbiakban: „Fejlesztéssel érintett terület”) lévő ingatlanok helyrajzi számai az alábbiak

— 0362/31 hrsz
— 0362/37 hrsz
— 0362/39 hrsz
— 0362/40 hrsz
— 0362/41 hrsz
— 0362/45 hrsz
— 0362/46 hrsz
— 0362/48 hrsz
— 0362/49 hrsz
— 0362/64 hrsz
— 0362/65 hrsz
— 0362/66 hrsz
— 0362/67 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 ingatlan(ok)on 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 csatornához csatlakozva történik, akkor az új utat merőlegesen keresztező csatorna vagy védőcső építése szükséges, az érintett magántulajdonú ingatlanra csatorna szolgálmi 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, nagyközépnomású gázvezetésekről
 - e) elektromos hálózatra való csatlakozás kiépítése a beruházási terület sarkától 45 m-re lévő ELMŰ hálózatról
- 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 árok) 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 engedélyre 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 Uniósi pályázati lehetőségekre is, melyek keretében kizárólag Önkormányzat nyújthat be közműfejlesztési pályázatot. Ebben az esetben amennyiben a Fejlesztő az Önkormányzati önerőt 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 elvégzetteti 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 beszedett összeget arányosan a Fejlesztőnek visszafizeti.

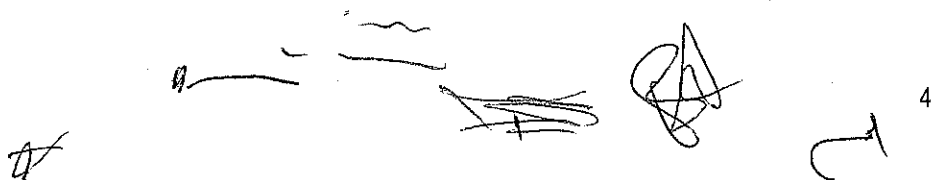
- 2.9 Miután a Fejlesztés és a jelen Szerződés tárgyát képező közterületi beruházások arra figyelemmel kerültek meghatározásra, hogy a Fejlesztési terület közúti megközelítése a Pesti út - Zöldmező út találkozásánál lévő körforgalommal összekötő 0368/109 hrsz. közforgalom elől el nem zárt magánúton keresztül 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 össztömeget 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 lemond azon jogáról, hogy a Szabályozási Tervben rögzített, jelen Szerződés 2.1-2.10 pontjában foglalt kötelezettségek, mint infrastrukturális beruházások megvalósítását vagy azok költségeinek viselését az Önkormányzattól követelje.
- 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

- 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 meghíusul (vagy amennyiben ezen időpontot megelőzően a Fejlesztő és a Tulajdonosok arról értesítik az Önkormányzatot, hogy az adásvételi szerződés meghíusult 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 rendelkezésére, 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 megrendezni. 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: Oltványi János
Cím: 2225 Üllő, Templom tér 3.
E-mail: oltvanyi.janos@ullo.hu
Tel.: 0630-4400183

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 6 (hat) számozott oldalból álló eredeti példányban készült.

Üllő, 2017. 07. 12.

Üllő Város Önkormányzata
Kissné Szabó Katalin
polgármester
Önkormányzat



Budapesti Fejlesztő
CTP Management Hungary Kft.
Fejlesztő

SZABÓ, KELEMEN ÉS TÁRSAI
ÜGYVÉDI IRODA
DR. KÁLMÁN LEVENTE
ügyvéd
1024 Budapest, Lövőház u. 39.
Tel.: 288-8217 Fax: 288-8299
E-mail: levente.kalman@sz-k-t.hu

Ellenjegyzem Önkormányzat és Fejlesztő vonatkozásában:

Üllő, 2017. 07. 12.

Üllő, 2017. 08. 03.

Füles József

Balázs László Levente
Tulajdonosok

Takács Viktória

Winter Ingatlan Hungary Kft.
Ipari Park Címirtokosa

Ellenjegyzem Tulajdonosok és Ipari Park Címirtokosa vonatkozásában:

30. Üllő, 2017. 10. 16.

SZABÓ, KELEMEN ÉS TÁRSAI
ÜGYVÉDI IRODA
DR. KÁLMÁN LEVENTE
ügyvéd
1024 Budapest, Lövőház u. 39.
Tel.: 288-8217 Fax: 288-8299
E-mail: levente.kalman@sz-k-t.hu