

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

A jelen szerződés ("**Szerződés**") létrejött

- (1) **Üllő Város Önkormányzata** (székhely: 2225 Üllő, Templom tér 3.; törzsszám: 15730679 adószám: 15730679-2-13; statisztikai számjel: 15730679-8411-321-13; képviseli: Kissné Szabó Katalin, polgármester) ("**Önkormányzat**"); és
- (2) **Rossmann Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2225 Üllő, Zsaróka út 8. ; cégjegyzékszám: 13 09 088090; statisztikai számjel: 11149769-4775-113-13; adószám: 11149769-2-44; képviseli: Flórián László András és Németh Kornél ügyvezetők együttesen) ("**Beruházó**")

(az Önkormányzat és a Beruházó együttesen "**Felek**", bármelyikük külön-külön "**Fél**") között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 A Felek rögzítik, hogy a Beruházó Rossmann Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2225 Üllő, Zsaróka út 8.; cégjegyzékszám: 13 09 088090; adószám: 11149769-2-44) a tulajdonában álló, Üllő, belterület 3666/2 helyrajzi szám alatti ingatlanon („**Fejlesztési Terület**”) logisztikai csarnokot kíván létesíteni.
- 1.2 A Fejlesztési Területen tervezett csarnoképület és elhelyezése a hatályos helyi építési szabályozás gazdasági, kereskedelmi szolgáltató övezetében előírtaknak megfelelően, azonban a közvetlenül szomszédos lakóterületeken élők megfelelő életminőségének biztosítása érdekében történő szabályozás-módosítás idejére az Önkormányzat 16/2021.(VII.7.) számú rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a Fejlesztési Területre.
- 1.3 A Beruházó a jelen szerződés 1.1 pontjában megnevezett logisztikai csarnok tervezésénél már figyelembe vette a közvetlenül szomszédos lakóterületeken élők érdekeit, erre tekintettel kérte az Önkormányzattól a Fejlesztési Terület kivételét a változtatási tilalom hatálya alól.
- 1.4 Az Önkormányzat a Beruházó 1.3 pontban foglalt kérésének teljesítéséhez biztosítani kívánja a Fejlesztési Területre vonatkozó építési szabályozás és szabályozási terv megfelelő módosítását.
Ezért az Önkormányzat 93/2022. (IV.12.) számú Ö.H. számú határozatában döntött arról, hogy a Fejlesztési Területként megjelölt ingatlanok a változtatási tilalom hatálya alól történő kivételéhez településrendezési szerződést köt a Fejlesztési Terület tulajdonosával és a településrendezési szerződésben rögzíti, hogy építető már a módosított szabályozás hatályba lépése előtt is a szigorúbb paramétereket alkalmazza a Fejlesztési Terület esetleges beépítése során, továbbá Önkormányzat a településrendezési szerződésben rögzíti a Gyömrői úti lakóövezet telekvégeitől számított 20 méteres zöld védősáv kialakítására vonatkozó követelményeit.
- 1.4 A fentiekre tekintettel a Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (az "**Étv.**") 30/A. § szakaszára hivatkozással a jelen településrendezési szerződést („**Szerződés**") kötik.

2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

- 2.1 Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Szerződés 1.1 pontjában foglalt cél megvalósítása érdekében 138/2022. (VI.23.) számú Ö.H. határozatával kiemelt fejlesztési területtel nyilvánított Fejlesztési Területen a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban saját költségen kezdeményezi a területre vonatkozó helyi építési szabályzat és

szabályozási terv (továbbiakban együtt: „**településrendezési eszközök**”) módosítását az alábbiak szerint:

- 2.1.1. a Fejlesztési Területként megnevezett 3666/2 hrsz-ú ingatlanon az építési vonalat a Gyömrői úti lakóövezet telekvégeitől számított 40 méterben határozza meg;
- 2.2 Önkormányzat vállalja, hogy a Szerződés aláírását követően haladéktalanul megindítja a településrendezési eszközöknek a 2.1. pontban foglaltak szerinti módosításához szükséges eljárást. Az Önkormányzat minden tőle elvárhatóat megtesz annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök elfogadása a lehető leghamarabb megtörténhessen.
- 2.3 Beruházó vállalja, - feltéve, hogy a jelen Szerződés aláírását követő első KT ülésen a Képviselő-testület a Fejlesztési Területként megjelölt ingatlanon fennálló, 16/2021.(VII.7.) számú önkormányzati rendelettel elrendelt változtatási tilalmat megszünteti és erről az ingatlanügyi hatóságot 15 napon belül értesíti - hogy a Fejlesztési Területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának hatályba lépése előtti beépítés esetén is a korábbihoz képest szigorúbb, 2.1.1. pontban foglalt paramétereket alkalmazza, továbbá vállalja, hogy a hatályos szabályozásban is szereplő és a módosítást követően is megmaradó 20 méter széles, háromszintes növényzettel (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttes alkalmazásával) kötelezően beültetendő zöldfelületet a következők szerint alakítja ki:
- a Gyömrői úti lakóövezet telekvégeitől 2 m széles sávban füves területet, ezt követően 13 m széles, 3 m magas, többszintes növényzettel beültetett dombot/sáncot, majd ezt követően 5 m széles, a rézsűhöz igazodó zöldfelületet létesít.
- 2.4 Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a jelen Szerződés aláírásra kerül, úgy az aláírást követő első KT ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti a Fejlesztési Területként megjelölt ingatlan változtatási tilalom hatálya alól történő kivételét.
- 2.5 Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Szerződés aláírását követően a Fejlesztési terület vonatkozásában további, a Fejlesztési területen megvalósítani kívánt beruházást hátrányosan érintő építési korlátozást nem rendel el, ilyen korlátozásokat előíró rendelkezéseket a módosításra kerülő településrendezési eszközökben nem fogad el.
- 2.6 A Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök jelen Szerződés szerinti módosításának hatályba lépéséről, illetve a jelen Szerződés aláírását követő első KT ülés eredményéről az Önkormányzat haladéktalanul írásban értesíti a Beruházót.
- 2.7 A Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a jelen Szerződés aláírását követő első KT ülésen a Képviselő-testület a Fejlesztési Területként megjelölt ingatlan változtatási tilalom hatálya alól történő kivonását elutasítja, úgy a jelen Szerződés minden további jogcselekmény nélkül, automatikusan hatályát veszíti.

3 FELEK KÖZÖTTI EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 3.1 Felek vállalják, hogy a Fejlesztési Területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása során szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy ezen módosításokat befolyásoló körülményről egymást haladéktalanul tájékoztatják, továbbá késedelem nélkül megtesznek minden olyan intézkedést vagy nyilatkozatot, amely jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges - ideértve különösen a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről esetlegesen felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések megtételét - annak érdekében, hogy a jelen Szerződés célja az észszerűen elvárható időn belül megvalósuljon.

4 VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 4.1 A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés aláírására az Önkormányzat képviselőtestülete a 93/2022. (IV.12.) számú önkormányzati határozatával hozzájárult. Önkormányzat szavatolja, hogy a jelen Szerződés megkötésének jogszabályi feltételei fennállnak, és az annak megkötéséhez szükséges valamennyi felhatalmazással és háttérinformációval rendelkezik.

Önkormányzat kijelenti, hogy a Szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi dokumentumot a Beruházó az Önkormányzat rendelkezésére bocsátott.

4.2 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházó átalakul, vagy egyébként jogutódlással megszűnik (generális jogutódlás), jogutódja a jelen Szerződés alkalmazásában helyébe lép; illetve amennyiben Beruházó a jelen Szerződésben meghatározott Ingatlan tulajdonjogát bármilyen módon elidegeníti, köteles a jelen Szerződést az új Ingatlan tulajdonosra átruházni és tájékoztatni az új Ingatlan tulajdonost a Szerződésben foglalt jogairól és kötelezettségeiről.

A kötelezettségekről való tájékoztatás hiányából eredő károkért a Beruházó felelősséggel tartozik.

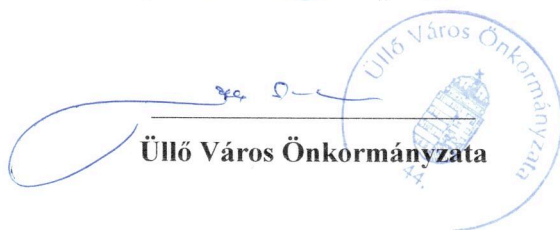
4.3 A jelen Szerződés mindkét Fél általi aláírásával lép hatályba és kizárólag írásban, a Felek közös akaratából, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően módosítható.

4.4 A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó, a Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar jog rendelkezéseit kell alkalmazni.

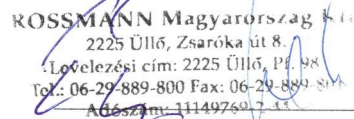
4.5 A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésből eredő bármilyen esetleges vitájukat elsődlegesen békés úton kísérelik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezetne eredményre, úgy a Felek jelen Szerződéssel kapcsolatos bármely jogvitájukra a hatályos jogszabályok által kijelölt bíróság illetékes.

A Felek jelen Szerződést kölcsönösen elolvasták és értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Üllő, 2022. é. 08. 10.


Üllő Város Önkormányzata

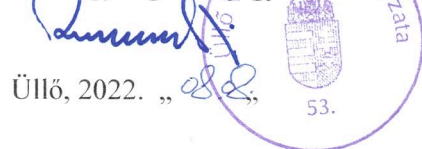
képviseli: Kissné Szabó Katalin


ROSSMANN Magyarország Kft.
2225 Üllő, Zsaróka út 8.
Levelezési cím: 2225 Üllő, Pf. 98
Tel.: 06-29-889-800 Fax: 06-29-889-800
Adószám: 11149760-7-11

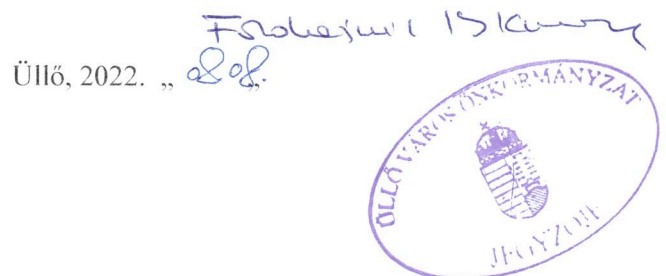
**Rossmann Magyarország Korlátolt
Felelősségű Társaság**

képviseli: Flórián László András és Németh
Kornél ügyvezetők

Pénzügyileg ellenjegyzem:


Üllő, 2022. é. 08. 10.
53.

Jogilag ellenjegyzem:


Üllő, 2022. é. 08. 10.

