

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

Auchan Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 2040 Budaörs, Sport utca 2-4.
cégjegyzékszám: 13-09-165237
adószáma: 13338037-2-44
képviseli: Dominique André Henri Ducoux ügyvezető
mint cél megvalósítója 1 (továbbiakban: **Auchan**);

és az

Immochan Magyarország Ingatlanüzemeltető és -bérbeadó Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 2045 Törökbálint, Torbágy utca 1.
cégjegyzékszám: 13-09-164351
adószáma: 13506135-2-44
képviseli: Philippe Jean Maurice Beurtheret ügyvezető
mint cél megvalósítója 2 (továbbiakban: **Immochan**);

(Auchan és Immochan a továbbiakban együttesen: **Cél megvalósítói**);

másrészről

Budaörs Város Önkormányzata

székhelye: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
statisztikai számjele: 15730105-8411-321-13
törzskönyvi azonosító: 730105
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester
(továbbiakban: **Önkormányzat**);

a továbbiakban külön-külön említve Fél, együttes említésük esetén Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

1. FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

A Felek megállapodnak abban, hogy ahol a jelen szerződés kifejezetten másképpen nem rendelkezik, ott a nagy kezdőbetűvel jelölt egyes fogalmak és kifejezések az alábbi jelentéssel bírnak:

- **Beruházó:** A Fejlesztési Területen az Immochannel kötött szerződés alapján a Fejlesztést végző 3. személy.
- **Fejlesztés:** a Fejlesztési Terület beépítésre szánt területként történő kialakítása és azon az Immochannel kötött szerződés alapján 3. személy Beruházó által megvalósításra kerülő beruházás végrehajtása oly módon, hogy ott jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában a megvalósításához szükséges építési munkálatok ténylegesen megkezdődnek. A tervezett Fejlesztés koncepcióját a Telepítési Tanulmányterv részletezi.
- **Fejlesztési Terület:** a Szabályozási Területen belül elhelyezkedő és a jelen szerződés 2. számú mellékletént csatolt változási vázrajz szerinti, beépítésre szánt, GKSZ –16. besorolású területet.

- **HÉSZ:** Budaörs Város Önkormányzat képviselő-testületének a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelete
- **Szabályozási Feladatok:** jelenti az Önkormányzat által a Szabályozási Terv Módosítás keretében megvalósítani vállalt szabályozási feladatok összességét.
- **Szabályozási Terület:**a Budaörs M1-M7 autópálya – Sport utca – Baross utca – Bazsalikom utca által határolt terület.
- **Szabályozási Terv Módosítás:** A Telepítési Tanulmányterv szerinti TSZT és HÉSZ módosítást jelöli, azzal, hogy a vonatkozó módosításokat elfogadó képviselő-testületi határozat és rendelet elfogadásával és a módosítások hatályba lépésével kell megvalósulniak tekinteni.
- **Telepítési Tanulmányterv:** a jelen Szerződés elválaszthatatlan 1. sz. mellékletét képező, a KASIB Mérnöki Manager Iroda által TSZ 1977/2016 számon készített, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ (1) a.) pontja szerinti tanulmányterv, melynek célja a településrendezési szerződés előkészítése, valamint a hatályos TSZT és HÉSZ módosítás felhatalmazásáról, illetve annak feltételeiről szóló képviselő testületi döntés megalapozása.
- **Településfejlesztési Feladatok:** azon településfejlesztési feladatok összességét jelenti, amely feladatok ellátására a jelen szerződés keretei között az Auchan és Immochan vállalnak kötelezettséget a saját költségükön.
- **Telekrendezés:** a Szabályozási Területen belül, a Telepítési Tanulmánytervben leírt, illetve a jelen szerződés 3. sz. mellékletként csatolt a jelenleg és a jövőbeli állapotot mutató területkimutatási helyszínrajzok és területmérleg táblázat szerinti, a Szabályozási Terv Módosítás céljainak megvalósítása érdekében végrehajtandó telekrendezés.
- **TSZT:** Budaörs teljes közigazgatási területét érintő, 267/2014. (IX.24.) ÖKT. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA

- 2.1 A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát az Önkormányzat, mint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti települési önkormányzat által az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Cél megvalósítóival kötendő településrendezési szerződés képezi.
- 2.2 Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyta a Cél megvalósítói által Önkormányzathoz benyújtott, Fejlesztésre vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet.
- 2.3 A jelen szerződés célja a Szabályozási Feladatok és Településfejlesztési Feladatok, illetve azok megvalósításával kapcsolatban a Felek jogainak és kötelezettségeinek a rögzítése.
- 2.4 Jelen szerződés tárgya és célja a Telepítési Tanulmányterv alapján a cél megvalósítás előfeltételeinek megteremtése: fejlesztési terület előkészítése, telekviszonyok rendezése, szükséges infrastruktúra-fejlesztések elvégzése, finanszírozása.

3. AZ ÖNKORMÁNYZAT SZABÁLYOZÁSI FELADATAI

3.1 Jelen szerződésben az érintett telkek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a Cél megvalósítói által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét Budaörs Város Jegyzője jelen szerződés alapján a Szabályozási Terv Módosítás hatályba lépését követően az ingatlan-nyilvántartásba a Budaörs belterület 4131/29, 4134/9 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapjaira feljegyezteti.

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat jegyzője a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az alábbi feltételek együttes teljesülését követő 15 munkanapon belül:

- a 4.1 pontban foglalt csereerdősítési kötelezettség tekintetében, amikor az Immochan átadta az Önkormányzatnak a csereerdősítést végző Pilisi Parkerdő Zrt. nyilatkozatát arról, hogy a csereerdő első ületetése megtörtént;
- a 4.2 pontban foglalt beerdősült terület rehabilitációja és pihenőpark létesítése tekintetében, amikor az Immochan átadta az Önkormányzatnak a beerdősült terület rehabilitációja és pihenőpark Telepítési Tanulmányterv szerinti megvalósításnak műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvét;
- a 4.3 pontban foglalt távlati közlekedésfejlesztési tervek megvalósítására átadandó területekre vonatkozásában, ha az Immochan átadta az Önkormányzatnak a záradékolt telekalakítási vázrajzot és a jogerős telekalakítási engedélyt, továbbá a telekalakítással vegyes csere és térítésmentes átadásra vonatkozó, minden Fél által elfogadott szövegezésű szerződést a Cél megvalósítói aláírták és átadták az Önkormányzatnak;
- a 4.4 pontban foglalt az Árok utca folytatásában és a déli szervízútnál a csomópont kiépítésére vonatkozó kötelezettség tekintetében, ha az Immochan átadta az Önkormányzatnak a csomópont műszaki átadás-átvételtől szóló jegyzőkönyvet;
- a 4.5. pontban foglalt az Auchan déli szervíz út átépítése és körforgalmi csomópont kialakítására vonatkozó kötelezettség tekintetében, ha az Immochan átadta az Önkormányzatnak az átépített déli szervízút és körforgalmi csomópont műszaki átadás-átvételtől szóló jegyzőkönyvet;
- a 4.6 pontban foglalt infrastruktúrális beruházások önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó kötelezettség tekintetében, ha térítésmentes átadásról szóló, minden Fél által elfogadott szövegezésű szerződést a Cél megvalósítói aláírták és átadták az Önkormányzatnak;
- a 4.7 pontban foglalt a Kereskedelmi Park belső forgalmi rendjének átszervezésére vonatkozó kötelezettség tekintetében, ha az Immochan átadta az Önkormányzatnak az átszervezés megvalósítására vonatkozó műszaki átadás-átvételi dokumentációt;
- a 4.10 pontban foglalt játszótér tekintetében, ha az Immochan 5.2 pont szerint letétbe helyezte a 30 millió forintot.

3.2 Az Önkormányzat vállalja, hogy a külön eljárásban a TSZT és HÉSZ módosítását elindítja, lefolytatja a jogszabály által szükséges eljárásokat, elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti és jogszabályi

megfelelőség esetén elfogadja a Telepítési Tanulmánytervben feltüntetettek megvalósítása érdekében.

- 3.3 Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 3. sz. mellékletének területkimutatásában a változás utáni állapot szerint az Önkormányzat tulajdonába kerülő, zöld színnel jelölt ingatlanokat, ingatlanrészeket, továbbá az azokon meglévő infrastruktúrát az Immochan viszonylatában csere, az Auchan viszonylatában térítésmentes átadás jogcímén tulajdonba veszi. Az Önkormányzatnak átadandó területek: a 4184 hrsz-ú telek 3. sz. melléklet szerinti területe, az Árok utcai körfogalomtól a déli szervízútig terjedő útszakasz a megépítendő csomóponttal együtt, illetve az új csomóponttól nyugati irányba vezető déli útszakasz Telepítési Tanulmányterv szerint.
- 3.4 Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 3. sz. mellékletéként csatolt helyszínrajzon, lilával jelölt, a változás utáni állapot szerint az Immochan tulajdonába kerülő ingatlanokat, ingatlanrészeket csere jogcímén tulajdonba adja, amennyiben a 4.1 pontban foglaltak teljesültek, illetve azt követően, hogy a Képviselő-testület a Szabályozási Terv Módosítását elfogadta.
- 3.5 Felek megállapodnak abban, hogy a 3.3 és 3.4 pontban foglaltak végrehajtása érdekében az Immochan a Szabályozási Terv Módosítása szerint kialakuló ingatlanok telekalakításához a szükséges változási vázrajzokat saját költségén elkészíti, az ingatlan-nyilvántartási hatósággal záradékolatja és a Szabályozási Terv Módosítását követő 15 napon belül kezdeményezi a telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatását, amennyiben a 4.1 pontban foglaltak teljesültek. Felek megállapodnak abban, hogy legkésőbb a jelen pont szerinti változási vázrajznak megfelelő telekalakítási határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül megkötik a telekalakítással vegyes csere és térítésmentes átadásra vonatkozó szerződést, melynek ingatlan-nyilvántartási átvezettetése Immochan költségviselése mellett az Immochan kötelezettsége. A szerződés előkészítését az Immochan végzi, a záradékolat vázrajz kézhezvételét követően.
- 3.6 A Felek megállapítják, hogy a Szabályozási Terv Módosítás a Szabályozási Területre vonatkozó TSZT és HÉSZ módosításhoz szükséges dokumentációt az Immochan által felkért mérnökiroda készíti és annak költségeit az Immochan viseli, melyről érintett felek különálló Tervezési és felhasználási szerződést kötnek.
- 3.7 Az Auchan és Immochan a Szabályozási Terv Módosítással kapcsolatos további kötelezettségvállalásait a jelen szerződés 4. fejezete tartalmazza.

4. A CÉL MEGVALÓSÍTÓI ÁLTAL MEGVALÓSÍTANDÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK ÉS EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK MEGHATÁROZÁSA

4.1. Csereerdősítés

A Felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Területen lévő erdőterület azon része (4184 hrsz.) tulajdonjogának megszerzése, amely szükséges a Fejlesztési Terület kialakításához és a Feleken kívüli harmadik személy tulajdonában áll, az Immochan feladatát és költségét képezi.

Az Immochan kötelezettséget vállal arra, hogy a Budaörs 4184 hrsz-ú, 4147 hrsz-ú, a 4134/9 hrsz-ú és a 4134/29 hrsz-ú ingatlan erdő művelési ágban lévő alrészletét, tehát az összes erdő művelési ággal érintett területet, azaz, összesen 3,03 ha területet saját költségén a művelésből kivonja. Ennek megfelelően az Immochan kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül a kivonási eljárást megindítja, továbbá vállalja, hogy az erdő művelésből kivont terület helyett az illetékes erdészeti hatóság által jóváhagyott helyen és mennyiségben saját költségén

csererdősítést végez. Az Immochan tehát az erdő művelési ágból való kivonás és a csereerdősítéssel kapcsolatosan felmerülő összes költséget teljes mértékben maga viseli.

Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonát képező 4147 hrsz-ú ingatlan érintett része erdő művelési ágból kivonásra kerüljön, egyúttal felhatalmazza az Immochant a kivonási eljárás lefolytatására. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen hozzájáruló nyilatkozatát és meghatalmazását a kivonási eljárás során az Immochan felhívását követő 15 napon belül az Immochan részére külön íven szövegezve is kiadja.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az erdészeti hatóság előzetes tájékoztatása szerint a kivonandó terület kétszeresének megfelelő területet kell erdővel betelepíteni, melynek felét Budaörs közigazgatási területén kell biztosítani. Önkormányzat tudomásul veszi és elfogadja a telepítés mértékét és közigazgatási elhelyezkedését.

4.2 Pihenőpark létesítése

Az Immochan vállalja a telekrendezés előtti 4184, 4147,4137/9 hrsz-ú ingatlanok Telepítési Tanulmányterv szerinti „Meglévő növényzet megtartásával Pihenőpark létesítésével” kijelölt helyén a megtartásra kerülő beerdősült terület rehabilitációját, aljnövényzet rendezését, sétaút kialakítását, pihenőpadok kihelyezését a Telepítési Tanulmányterv szerint, a 4.1 pontban meghatározott csereerdősítési kötelezettség teljesítési határidején belül, de legkésőbb a Szabályozási Terv Módosítás elfogadását követő 12 hónapon belül, legfeljebb bruttó 6.500.000 Ft., azaz hatmillió ötszázezer forint értékben . .

4.3 Az Önkormányzat részére a távlati közlekedés fejlesztési tervek megvalósítására átadandó terület

Az Immochan vállalja, hogy a 3.5 pontban meghatározott feltételek szerint és határidőn belül az Önkormányzat részére csere jogcímén az Auchan pedig vállalja, hogy az Önkormányzat részére térítésmentes átadás keretében átadja a jelen szerződés 3. sz. mellékletének területkimutatásában a változás utáni állapot szerint az Önkormányzat tulajdonába kerülő, zöld színnel jelölt ingatlanokat, ingatlanrészeket, továbbá az azokon meglévő infrastruktúrát, valamint az Immochan átveszi a jelen szerződés 3. sz. mellékletéként csatolt helyszínrajzon, lilával jelölt, a változás utáni állapot szerint az Immochan tulajdonába kerülő ingatlanokat, ingatlanrészeket csere jogcímén.

Amennyiben az Önkormányzat és az Immochan között a Területrendezés részben vagy egészben ingatlan csere útján nem lehetséges, úgy a Cél megvalósítói és az Önkormányzat vállalja, hogy a Területrendezéssel érintett területeket egymás tulajdonába adják, és az átadott területek értéke egymással szemben beszámításra kerül, azzal, hogy a beszámítást követően fennmaradó összeget az Önkormányzat nem köteles megtéríteni a Cél megvalósítói részére, a Cél megvalósítói pedig lemondanak a különbözet követeléséről az Önkormányzattal szemben.

4.4 Árok utca folytatásában a déli szervízútnál csomópont kiépítése

Az Immochan saját költségén vállalja az Árok utca átépítését az Árok utcai körforgalmi csomópont és a Decathlon és a Fejlesztési Terület között a déli szervízúton tervezett körforgalmi vagy „T” csomópont kiépítésével, a Szabályozási Terv Módosítást követő 24 hónapon belül.

Az Immochan továbbá vállalja saját költségén a kapcsolódó, 4134/6 hrsz-ú telken tervezett szervíz út kiépítését a Fejlesztési Terület déli utcacsatlakozásáig. A déli szervízútnál kiépítendő csomópont részletes tervrajzát és leírását a Telepítési Tanulmányterv tartalmazza.

A jelen pontban foglalt feladatok végrehajtásához szükséges tervdokumentációt saját költségén az Immochan készítteti el, és saját költségén köteles a hatósági engedélyeztetési eljárást lefolytatni,

továbbá a végleges, jogerős forgalombahelyezési engedélyt megszerezni, valamint az Immochan köteles a jelent pontban foglaltak teljesítéséhez szükséges valamennyi költséget viselni.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Immochan úgy dönt, hogy az Árok utcai körforgalmi csomópont, a Decathlon és a Fejlesztési Terület között a déli szervízúton tervezett körforgalmi csomópont helyett „T” csomópontot épít ki, az nem érinti az Immochan és az Auchan 4.3 pontban foglalt kötelezettségét, tehát az Immochan és az Auchan a jelen szerződés 3. sz. mellékletének területkimutatásában a változás utáni állapot szerint az Önkormányzat tulajdonába kerülő, zöld színnel jelölt ingatlanokat, ingatlanrészeket köteles a 3.5 pontban meghatározott feltételek szerint és határidőn belül az Önkormányzat tulajdonába adni, biztosítva ezzel, hogy amennyiben a későbbiekben az Önkormányzat körforgalmat kíván kiépíteni, a megépítéshez szükséges terület rendelkezésre álljon.

4.5. Auchan déli szervíz út átépítése és körforgalmi csomópont kialakítása az IKEA teleknél

Az Immochan vállalja a 4134/6 hrsz-ú telken a záportározóval párhuzamosan futó egyirányú szervízút Auchan – IKEA telek sarkánál lévő csomópontjának átépítését körforgalmi csomóponttá a Szabályozási Terv Módosítást követő 24 hónapon belül. A tervezett körforgalmicsomópont részletes tervrajzát és leírását a Telepítési Tanulmányterv tartalmazza.

4.6 Infrastrukturális beruházások önkormányzati tulajdonba adása

Az Immochan kötelezettséget vállal arra, hogy az Árok utcai körforgalomtól a déli szervízútig terjedő útszakaszt a megépítendő körforgalommal együtt, illetve az új körforgalomtól nyugati irányba vezető déli útszakaszt és az azokon meglévő, illetve létesítendő infrastruktúrát azok forgalombahelyezési/használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő 60 napon belül az Önkormányzat tulajdonába adja, külön tulajdonjog átruházási szerződéssel, térítésmentes átadás jogcímén, azaz ellenszolgáltatás kikötése nélkül. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat tulajdonába adott infrastrukturális elemeken az Önkormányzat reklámhordozókat nem helyezhet el, ugyanakkor biztosítja Fejlesztők részre a Fejlesztők megjelenítését, valamint reklámhordozók elhelyezését, amennyiben önkormányzati rendeletnél magasabb szintű jogszabályok az elhelyezést nem tiltják

Az Immochan kötelezettséget vállal arra is, hogy a tulajdonba adott infrastrukturális elemek üzemeltetéséről az Önkormányzat tulajdonába adásától számított 10 évig saját költségén gondoskodik. Felek megállapodnak abban, hogy az üzemeltetésre vonatkozó szerződést az infrastrukturális elemek önkormányzati tulajdonba adásával egyidejűleg megkötik.

Az Immochan vállalja, hogy a tulajdonbaadásra és üzemeltetésre vonatkozó szerződéseket előkészíti, és átadja önkormányzatnak véleményezésre.

4.7 A Kereskedelmi Park belső forgalmi rendjének átszervezése

Az Immochan vállalja az Auchan áruház parkolója belső forgalomtechnikai szabályozásának felülvizsgálatát és átalakítását a Telepítési Tanulmánytervben szereplő áttekintő helyszínrajz szerint, a Kereskedelmi Park közlekedésbiztonságának javítása, és a szervízút nyugatról keletre tartó irányának biztosítása céljából a Szabályozási Terv Módosítást követő 24 hónapon belül.

4.8 A Fejlesztési Terület zöldfelülete, a felépítendő áruház teteje

Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy a Fejlesztési Terület Baross utcai oldala felől az egybefüggő zöldfelület 10 méteres sávban megtartásra

kerüljön. Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy 4 parkolónként 1 fát telepítsen parkolóknak és a parkoló területén a lehetőségek szerint minél több zöldfelület jöjjön létre.

Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy a Fejlesztés során megépülő épület teteje a fehértől eltérő, a tájba jobban illeszkedő, nem kirívó színezetű legyen. Felek megállapodnak abban, hogy Szabályozási Terv Módosításában a Beruházó által létesített épület és az Árok utcai körforgalom közötti területrészt kötelezően megtartandó zöldfelületként kerül meghatározásra. Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy a Beruházó által létesített épület és az Árok utcai körforgalom közötti területrészt zöldfelületként megtartja, tehát ezen a területen az épület használatbavétele után ingóságait nem helyezheti el. A területreszen kültéri deponálás, árulerakat, termékbemutató nem megengedett, azt kötelezően megtartandó zöldfelületként kell kezelni.

4.9 Baross utca felől a tehergépjármű forgalom tiltása

Az Immochan vállalja, hogy a Beruházóval kötendő szerződésében kötelezi a Beruházót, hogy úgy alakítsa ki a Fejlesztési Terület forgalmi rendjét, hogy Baross utcán az Árok utca és az Ibolya utca közötti szakaszán tehergépjármű forgalom ne legyen. A tehergépjárművel a Fejlesztési Területet a déli szervízút felől közelítsék meg, és azon keresztül hagyják el.

4.10 Játszótér építésének költségviselése

Az Immochan vállalja a Budaörs, Nádasdűlő sétány 21. szám alatti épület melletti játszótér felújítása II. ütemének költségviselését legfeljebb bruttó 30.000.000 Ft, azaz harmincmillió forintot értékben, amelyet az Immochan a jelen szerződés aláírását követő 6 hónapon belül, de legkésőbb a Szabályozási Terv Módosítás Képviselő-testület elé történő beterjesztéséig köteles letétbe helyezni a Felek által közösen kiválasztott letéteményesnél.

4.11 Egyéb fejlesztési igények vizsgálata

Az Immochan kötelezettséget vállal arra, hogy a Szabályozási Terület tulajdonosait jelen szerződés aláírását követő 1 hónapon belül felkeresi és felméri a HÉSZ módosítására vonatkozó igényeiket, és amennyiben ezen igények nem állnak az Immochan vagy az Auchan érdekeivel ellentétben, valamint ha a módosítási igényeket a tulajdonosok a HÉSZ módosításának eljárása során, a HÉSZ módosításának elfogadását nem hátráltató, az eljárási határidőket nem hosszabító időn belül megfogalmazzák, és ezen módosítási igények nem járnak az Immochan vagy az Auchan részéről költséggel, vagy ha a felmerülő költséget a tulajdonos az Immochan részére megfizette, és a módosítási igények a Fejlesztés megvalósítását időben nem késlelteti, úgy az Immochan kéri a tulajdonosok igényét a HÉSZ módosítása során a tervdokumentációba beépíteni..

5 BIZTOSÍTÉKOK

5.1 Közlekedési infrastruktúra megépítése

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Immochan jelen szerződés 4.4 pontjában (Árok utca folytatásában a déli szervízútnál körforgalmi vagy „T” csomópont kiépítése), 4.5. pontjában (Auchan déli szervíz út átépítése és körforgalmi csomópont kialakítása az IKEA teleknél), , 4.7 pontjában (a kereskedelmi park belső forgalmi rendjének átszervezése) foglalt kötelezettségének a Szabályozási Terv Módosítását követően a jelen szerződésben meghatározott határidőben és feltételek szerint nem tesz eleget, úgy összesen 300.000.000 Ft, azaz háromszázmillió forint

meghiúsulási kötbért köteles az Önkormányzatnak megfizetni a teljesítésre nyitva álló határidő leteltét követően az Önkormányzat által a teljesítésére való felhívását és megfelelő póthatáridő nyújtásának eredménytelen leteltét követő 15 napon belül. Amennyiben az Immochan nem teljesítése részleges, úgy a kötbér arányos részét követelheti az Önkormányzat.

A meghiúsulási kötbér összege kötelezettségenként:

4.4 pont: 125.000.000 Ft., azaz száznyolcvan millió forint

4.5.pont: 155.000.000 Ft., azaz százmillió forint

4.7. pont: 20.000.000 Ft., azaz húszmillió forint

Immochan a 300.000.000 Ft, azaz háromszázmillió forint meghiúsulási kötbér megfizetésére, a teljesítésre nyitva álló határidő leteltét követő 30. napig tartó futamidőre biztosítékot nyújt Önkormányzat javára bankgarancia formájában, vagy pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia vagy banki készfizető kezesség biztosításával, vagy biztosítási szerződés alapján kiállított - készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvényvel. Pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia illetve banki készfizető kezesség vagy biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvény esetén a biztosíték megfelelő, ha

- a) ha az 300.000.000.-Ft-ra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) a teljesítésre nyitva álló határidő leteltét követő 30. nap.

A futamidő leteltével a pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia automatikusan megszűnik, függetlenül attól, hogy azok eredeti példánya a pénzügyi intézményhez vagy biztosítóhoz visszajuttatásra kerül-e, vagy sem.

Fentiekén túlmenően a pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia levélnek vagy a banki készfizető kezességet biztosító dokumentumnak, vagy a biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvénynek tartalmaznia kell azt, hogy a pénzügyi intézmény illetve biztosító kötelezi magát, hogy az Önkormányzat első írásbeli felszólítására, Immochan vagy más személy esetleges kifogásolását figyelmen kívül hagyva, a jogviszony vizsgálata nélkül, a pénzügyi intézmény illetve a biztosító saját kötelezettsége alapján a megjelölt összeget azonnal kifizeti az Önkormányzatnak.

Felek megállapodnak abban is, hogy a megfizetett kötbér összegét az Önkormányzat kizárólag a jelen szerződés 4.4, 4.5, és 4.7 pontjában foglalt, az Immochan által elmulasztott feladatok megvalósítására fordíthatja. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Önkormányzat az átvett kötbér összegéből az átvételtől számított 3 (három) éven belül a 4.4, 4.5, és 4.7 pontjában foglaltak megvalósítását nem kezdi meg, úgy a harmadik év leteltét követő 30 napon belül köteles a kötbér illetve kötbér arányos részének összegét az Immochan részére visszafizetni.

5.2 Játszótér építésének költségviselése

Felek megállapodnak abban, hogy az Immochan köteles a játszótér építéséhez történő, legfeljebb 30.000.000 Ft, azaz harmincmillió forint hozzájárulását a jelen szerződés aláírását követő 6 hónapon belül, de legkésőbb a Szabályozási Terv Módosítás Képviselő-testület elé történő betérjesztéséig letétbe helyezni a Felek által közösen kiválasztott Domé Judit Önkormányzat ügyvédje letéteményesnél.

Az összeg letétből történő felszabadításának, és Önkormányzat részére történő átutalásának feltétele a Szabályozási Terv Módosítás hatályba lépése. Amennyiben az Önkormányzat Képviselő-testülete a Szabályozási Terv Módosítást nem fogadja el, a letétbe helyezett összeg az Immochannak visszajár.

Felek megállapodnak abban is, hogy az átadott összeget az Önkormányzat kizárólag a jelen szerződés 4.10 pontjában foglalt játszótér építésre fordíthatja. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Önkormányzat az átvett összegből az átvételtől számított 3 (három) éven belül a 4.10 pontjában foglaltak megvalósítását nem kezdi meg, úgy a harmadik év leteltét követő 30 napon belül köteles az összeget illetve annak arányos részét az Immochan részére visszafizetni.

5.3 Pihenőpark létesítése

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Immochan jelen szerződés 4.2 pontjában (Játszótér építése) foglalt kötelezettségének a Szabályozási Terv Módosítását követően a jelen szerződésben meghatározott határidőben és feltételek szerint nem tesz eleget, úgy összesen 6.500.000 Ft, azaz hatmillió ötszázezer forint meghiúsulási kötbért köteles az Önkormányzatnak megfizetni a teljesítésre nyitva álló határidő leteltét követően az Önkormányzat által a teljesítésére való felhívását és megfelelő póthatáridő nyújtásának eredménytelen leteltét követő 15 napon belül. Amennyiben az Immochan nem teljesítése részleges, úgy a kötbér arányos részét követelheti az Önkormányzat.

Immochan a 6.500.000 Ft, azaz hatmillió ötszázezer forint meghiúsulási kötbér megfizetésére, a teljesítésre nyitva álló határidő leteltét követő 30. napig tartó futamidőre biztosítékot nyújt Önkormányzat javára bankgarancia formájában, vagy pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia vagy banki készfizető kezesség biztosításával, vagy biztosítási szerződés alapján kiállított - készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvényel. Pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia illetve banki készfizető kezesség vagy biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvény esetén a biztosíték megfelelő, ha

- a) ha az 6.500.000-Ft-ra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) a teljesítésre nyitva álló határidő leteltét követő 30. nap.

A futamidő leteltével a pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia automatikusan megszűnik, függetlenül attól, hogy azok eredeti példánya a pénzügyi intézményhez vagy biztosítóhoz visszajuttatásra kerül-e, vagy sem.

Fentiekén túlmenően a pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia levélnek vagy a banki készfizető kezességet biztosító dokumentumnak, vagy a biztosítási szerződés alapján kiállított – készfizető kezességvállalást tartalmazó – kötelezvénynek tartalmaznia kell azt, hogy a pénzügyi intézmény illetve biztosító kötelezi magát, hogy az Önkormányzat első írásbeli felszólítására, Immochan vagy más személy esetleges kifogásolását figyelmen kívül hagyva, a jogviszony vizsgálata nélkül, a pénzügyi intézmény illetve a biztosító saját kötelezettsége alapján a megjelölt összeget azonnal kifizeti az Önkormányzatnak.

Felek megállapodnak abban is, hogy a megfizetett kötbér összegét az Önkormányzat kizárólag a jelen szerződés 4.2 pontjában foglalt, az Immochan által elmulasztott feladatok megvalósítására fordíthatja. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Önkormányzat az átvett kötbér összegéből az átvételtől számított 3 (három) éven belül a 4.2 pontjában foglaltak megvalósítását nem kezdi meg, úgy a harmadik év leteltét követő 30 napon belül köteles a kötbér illetve kötbér arányos részének összegét az Immochan részére visszafizetni.

5.4 Immochan tudomásul veszi, hogy a Szabályozási Terv Módosítás Képviselő-testület elé való beterjesztésének feltétele az 5.1, és 5.3 pontokban meghatározott azon bankgaranciák benyújtása, melyekkel kapcsolatos megvalósítási kötelezettség nem teljesült, illetve az 5.2 pontban foglalt összeg letétbe helyezése.

6 A FELEK EGYÉB MEGÁLLAPODÁSAI

- 6.1 A Felek megállapodnak abban és az Immochan kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását a saját költségén végzi és azzal kapcsolatosan az Önkormányzattal szemben megtérítési igényt nem támaszt.
- 6.2 A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben – azok jellege szerint – az Immochan feladatát képezi különösen azok előkészítésének, terveztetésének, a területcseréhez, területátadásokhoz, illetve a Fejlesztési Terület kialakításához szükséges telekalakítási eljárás lefolytatásának saját költségén történő viselése.
- 6.3 Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő általános forgalmi adót az Auchan és az Immochan közül az érintett köteles viselni.
- 6.4 A 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 határidőben az eljárásokat lefolytatja.
- 6.5 A Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
- 6.6 A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Szabályozási Területet alkotó ingatlanok helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához és a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá az ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerül. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és a kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a jelen szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 6.7 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A jelen szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, a telefax vagy az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot.
- 6.8 A jelen szerződés alapján történő értesítéseket a Felek egymásnak a következő címre kötelesek írásban megküldeni, illetőleg a szerződés teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik:

Auchan részére:

Cím: 2045 Törökbálint, Torbágy u. 1.

Telefon: + 36 30 488 1672

E-mail: gy.benczik@auchan.hu

Kapcsolattartó személy: Benczik György ingatlanvagyon kezelő és stratégiai fejlesztőmérnök

Immochan részére:

Cím: 2045 Törökbálint, Torbágy u. 1.
Telefon: +36 30 415 3385
E-mail: a.bakos@auchan.hu
Kapcsolattartó személy: dr. Bakos Anita jogi igazgató

Önkormányzat részére:

Cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
Telefon: +36 23 447 989
E-mail: foepitesz@budaors.hu
Kapcsolattartó személy: Csík Edina főépítész

- 6.9 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 Szerződő Felek a kézbesítés napjának. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.
- 6.10. Felek megállapodnak abban, hogy az Immochan külön vagy a Cél megvalósítói együttesen - jogosultak a Szabályozási Terv Módosítást tárgyaló képviselőtestületi ülés napja előtti napig jelen szerződést felmondani. A felmondás jelen szerződést a jövőre nézve szünteti meg, így a Cél megvalósítói az általuk már teljesített szolgáltatások tekintetében követeléssel az Önkormányzattal szemben nem élhetnek. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés Immochan részéről történő felmondása esetén az Immochan kötbérfizetési kötelezettsége is megszűnik, és az Önkormányzat nem követelheti az 5. pontban meghatározott kötbér megfizetését, illetőleg a felmondással élő Fejlesztő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését, továbbá jogcímtől függetlenül a felmondással élő Fejlesztővel szemben megtérítést nem igényelhet.

7 ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 7.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a Felek mindegyike által történő aláírásával egyidejűleg lép hatályba.
- 7.2 A Felek mindegyike maga viseli a jelen szerződés tárgyalásával és megkötésével kapcsolatosan az adott Fél oldalán felmerült jogi, tanácsadói és egyéb díjakat, illetve költségeket.
- 7.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek elvállalásához és teljesítéséhez megfelelő felhatalmazással rendelkeznek.
- 7.4 A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek 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 1953. évi III. tv. rendelkezései az irányadók.

7.5 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
2. sz. melléklet: A Fejlesztési Területet mutató változási vázrajz
3. sz. melléklet: a Területrendezést mutató magyarázó helyszínrajzok és területmérleg

Alulírott Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelő jóváhagyólag írják alá.

Budaörs, 2016. november 21. 

Budaörs, 2016. november 21. 

Auchan Magyarország Kft.
Dominique André Henri Ducoux ügyvezető

Immochan Magyarország Kft.
Philippe Jean Maurice Beurtheret ügyvezető

Budaörs, 2016. november 21. 

Budaörs Város Önkormányzata
Wittinghoff Tamás polgármester

Záradék:

A jelen szerződés szövegét Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a _____ számú Önkormányzati Határozatával elfogadta.