

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐSZERZŐDÉS
(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt)

amely létrejött egyrészről a

MoMDeluxe Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 1103 Budapest, Salamon utca 2/B.
cégjegyzékszám: 01-09-911089
adószáma: 14595743-2-42
bankszámla száma: 10300002-10639848-49020019
képviseli: Kolarics Gergely ügyvezető
mint cél megvalósítója (a továbbiakban: **Cél megvalósítója**)

másrészről

Budaörs Város Önkormányzat

székhelye: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
statisztikai számjele: 15730105-8411-321-13
törzskönyvi azonosító: 730105
adószáma: 15730105-2-13
bankszámla száma: 11784009-15390053
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester

(továbbiakban: **Önkormányzat**);

Cél megvalósítója és 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 előszerződés kifejezetten másképpen nem rendelkezik, ott a nagy kezdőbetűvel jelölt egyes fogalmak és kifejezések az alábbi jelentéssel bírnak:

- a) Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen a Cél megvalósítója 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.
- b) Fejlesztési Terület:** Budaörs, 4153/83 hrsz-ú ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a Zalakerámia Zrt. (a továbbiakban: jelenlegi Tulajdonos) 1/1 arányú tulajdona és amely ingatlan tárgyában a Tulajdonos, mint Eladó és a Cél megvalósítója, mint Vevő között 2017. május 17. napján ingatlan adásvételi előszerződés jött létre; továbbá a 4153/65 hrsz-ú Edison utca ingatlan, amely 1/1 arányban Önkormányzat tulajdonát képezi.
- c) HÉSZ:** Budaörs Város Önkormányzat képviselő-testületének a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelete
- e) Telepítési Tanulmányterv:** 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 végleges településrendezési szerződés előkészítése, valamint a hatályos TSZT és HÉSZ módosítás felhatalmazásáról, illetve annak feltételeiről szóló képviselő-testületi döntés megalapozása.

f) HÉSZ 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 megvalósultnak tekinteni.

g) Településfejlesztési Feladatok: azon településfejlesztési feladatok összességét jelenti, amely feladatok ellátására a jelen előszerződés keretei között a Cél megvalósítója vállal kötelezettséget a saját költségén.

h) TSZT: Budaörs teljes közigazgatási területét érintő, 267/2014. (IX.24.) ÖKT. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv.

2. AZ ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA

- 2.1 Felek rögzítik, hogy 2017. szeptember 27-én Településrendezési Előszerződést kötöttek egymással a jelen, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt településrendezési előszerződés előzményeként. Felek az előszerződéstől közös megegyezéssel, a jelen előszerződésben foglaltak szerint, eltérnek.
- 2.2 A Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés 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 megvalósítójával kötendő végleges településrendezési szerződés képezi.
- 2.3 Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete sz. határozattal jóváhagyta a Cél megvalósítója által Önkormányzathoz benyújtott, Fejlesztésre vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet.
- 2.4 A jelen előszerződés célja a Szabályozási Feladatok és Településfejlesztési Feladatok, illetve azok megvalósításával kapcsolatban a Felek jogainak és kötelezettségeinek a rögzítése.
- 2.5 Jelen előszerződés tárgya és célja a Telepítési Tanulmányterv alapján a cél megvalósítása és következményeinek megteremtése: szükséges infrastruktúra-fejlesztések elvégzése, finanszírozása.

3. AZ ÖNKORMÁNYZAT FELADATAI

- 3.1 Jelen előszerződésben a Cél megvalósítója által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét Budaörs Város Jegyzője jelen előszerződés alapján megkötendő végleges településrendezési szerződés aláírását követően az ingatlan-nyilvántartásba a Budaörs belterület 4153/83 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára feljegyezteti.
- 3.2 Az Önkormányzat vállalja, hogy külön eljárásban a TSZT és HÉSZ módosítását elindítja, lefolytatja a jogszabály által szükséges eljárásokat, elfogadásra - a Cél megvalósítója jelen előszerződés 4.2. pontjában foglalt kötelezettségének teljesítését és a településrendezési kötelezettség ténye földhivatali bejegyzését követően - a Képviselő-testület elé terjeszti.

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

a) 4.4 pontban foglalt infrastrukturális beruházás megvalósult és térítésmentesen az Önkormányzatnak átadásra került;

b) a 4.5 pontban foglalt épületre vonatkozó használatbavételi engedély jogerőre emelkedik;

c) a 4.6 pontban foglalt telephely bejegyzésének megvalósulása tekintetében, a cégnyilvántartásba történő bejegyzés igazolása az Önkormányzat részére átadásra került, a tevékenység végzésének bejelentése az Önkormányzat részére megtörtént és a telephely bejegyzésétől, illetve a tevékenység végzésének kezdetétől 5 év eltelt.

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

4.1. Felek megállapodnak, hogy a HÉSZ módosításához szükséges dokumentációt a Cél megvalósítója által felkért mérnökiroda készíti el és annak költségeit a Cél megvalósítója viseli, melyről érintett felek különálló tervezési és felhasználási szerződést kötnek.

4.2 Felek rögzítik, hogy a HÉSZ módosítás véleményezési eljárásának lezárásáról szóló Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete vagy Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságának döntésről való értesülést követő 8 (nyolc) napon belül Cél megvalósítója vállalja a 4153/83 helyrajzi számú ingatlan tárgyában végleges adásvételi szerződés megkötését és tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

4.3 Cél megvalósítója a végleges településrendezési szerződés aláírásával, mint Tulajdonos, kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában lévő Budaörs, belterület 4153/83 hrsz-ú ingatlanra minden további megkérdezése nélkül a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

4.4 Edison utca kiépítésére és az infrastruktúra önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó kötelezettségvállalás

a) A Cél megvalósítója saját költségén vállalja az Edison utca Budaörs, 4153/65 hrsz-ú ingatlanon a Telepítési Tanulmányterv szerinti műszaki tartalomnak megfelelő (út pályaszerkezet és vízelvezetés építés, járdaszerkezet építés, támfal építés zöldsáv és parkoló kialakítás, illetve a forgalomba helyezéshez szükséges közvilágítás és a kiváltandó közművek) kiépítését a HÉSZ módosítás hatályba lépését követő 24 hónapon belül a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztályával egyeztetett módon.

b) A Cél megvalósítója saját költségén vállalja, hogy a jelen pontban foglalt feladatok végrehajtásához szükséges tervdokumentációt elkészítteti, és saját költségén a hatósági engedélyeztetési eljárást lefolytatattja, továbbá a végleges, jogerős forgalombahelyezési engedélyt megszerzi.

c) A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy az Edison utca 4.4 pont szerint kiépített infrastruktúrát azok forgalombahelyezési/használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő 60 napon belül az Önkormányzat tulajdonába adja, külön tulajdonjog átruházási szerződéssel, térítésmentes tulajdonbaadás (esetleges ÁFA is ide értendő) jogcímén, azaz ellenszolgáltatás kikötése nélkül.

4.5 Lakóingatlanok és irodahelyiségek létesítésének kötelezettsége

- a) A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy Budaörs belterület 4153/83 helyrajzi számú ingatlanon felépítendő épületben legfeljebb 37 db lakást és legkevesebb nettó 1200 m² bérbeadható iroda alapterületet valósít meg a HÉSZ módosítás hatályba lépését követő 24 hónapon belül.
- b) A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy az épületben a lakóingatlanok és az irodahelyiségek kizárólag egy ütemben épülnek meg és átadásukra is ugyanabban az ütemben kerül sor.
- c) A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy 3 db lakást fenntart dolgozói részére az épület használatbavételi engedélyének beszerzésétől számított 5 évig.

4.6 Telephely módosítás kötelezettsége

A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a Zalakerámia Zrt.-vel kötendő ingatlan adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a Zalakerámia Zrt. a Budaörs, belterület 4153/83 helyrajzi számú ingatlan címére az épület használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követően 30 napon belül telephelyét a cégbíróságnál bejegyeztesse és beszerzi a Zalakerámia Zrt. arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a Budaörs, belterület 4153/83 helyrajzi számú ingatlan címére telephelyét bejegyezteti és a telephelyen tevékenységet folytat a bejegyzését követő 5 évig.

5 BIZTOSÍTÉKOK

- 5.1 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Cél megvalósítója jelen előszerződés 4.4 pontjában (Edison utca kiépítésére vonatkozó kötelezettségvállalás), 4.5. pontjában (Lakóingatlanok és irodahelyiségek létesítésének kötelezettsége), 4.6 pontjában (Telephely módosítás kötelezettsége) foglalt kötelezettségének a HÉSZ módosítását követően a végleges településrendezési szerződésben meghatározott határidőben és feltételek szerint neki felróható okból nem tesz eleget, úgy összesen 100.000.000 Ft, azaz Százszázmillió forint meghíúsulási kötbért köteles az Önkormányzatnak megfizetni a teljesítésre nyitva álló határidő leteltét követően az Önkormányzat által a teljesítésére való felhívását követő 60 napon belül. Amennyiben a Cél megvalósítójának nem teljesítése részleges, úgy a kötbér arányos részét követelheti az Önkormányzat.

A meghíúsulási kötbér összege kötelezettségenként:

4.4 pont: 25.000.000 Ft., azaz huszonötmillió forint

4.5.pont: 50.000.000 Ft., azaz ötvenmillió forint

4.6 pont: 25.000.000Ft., azaz huszonötmillió forint

- 5.2 Felek megállapodnak, hogy jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg a meghíúsulási kötbér biztosítékeként, a Budaörs, 4153/83 hrsz-ú ingatlanra 100 000 000 Ft értékben jelzálogjogot alapítanak.

- 5.3 A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a meghíúsulási kötbér biztosítékeként a MOLNÁRBETON Betongyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 1103 Budapest, Salamon utca 2.B. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-709772; adószáma: 12914735-2-42; bankszámla száma: 12100011-10324633-00000000; képviseli: Hornek Károly László ügyvezető) jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg készfizető kezességvállalásról szóló szerződést köt.

Felek megállapodnak, hogy a Budaörs Város Önkormányzat javára 100.000.000 Ft, azaz Egyszázmillió forint értékben alapított jelzálogjognak a Budaörs 4153/83 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára

történő bejegyzése után a készfizető kezesség automatikusan minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik.

6 A FELEK EGYÉB MEGÁLLAPODÁSAI

- 6.1 A Felek megállapodnak abban és a Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását a saját költségén végzi és azzal kapcsolatosan az Önkormányzattal szemben megtérítési igényt nem támaszt.
- 6.2 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 jogüggyel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő általános forgalmi adót a Cél megvalósítója köteles viselni.
- 6.3 A Felek vállalják, hogy a jelen előszerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és a célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
- 6.4 Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen előszerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor haladéktalanul megkötik.
- 6.5 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A jelen előszerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, a telefax vagy az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot.
- 6.6 A jelen előszerződés alapján történő értesítéseket a Felek egymásnak a következő címre kötelesek írásban megküldeni, illetőleg az előszerződés teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik:

MoM Deluxe Kft. részére:

Cím: 1103 Budapest, Salamon utca 2/B.

Telefon: 06 20 971 5660

E-mail: kolarics@mbingatlan.hu

Kapcsolattartó személy: Kolarics Gergely

Önkormányzat részére:

Cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: +36 23 880 415

E-mail: lorincz.mihaly@budaors.hu

Kapcsolattartó személy: Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztályvezető

- 6.7 A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:
- a) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják;
 - b) 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 fejlécben

rögzített vagy általa bejelentett címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának.

A címváltozásról Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul, legkésőbb 3 napon belül értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

- 6.8 Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítója jogosult a HÉSZ módosítás véleményezési eljárásának lezárását tárgyaló képviselőtestületi vagy bizottsági ülés napja előtt 30 nappal a jelen előszerződést felmondani. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen előszerződés a Cél megvalósítója részéről történő felmondása esetén a Cél megvalósítója kötbérfizetési kötelezettsége is megszűnik, és az Önkormányzat nem követelheti az 5.1 pontban meghatározott meghiúsulási kötbér megfizetését, illetőleg a jelen előszerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését, továbbá vele szemben megtérítést nem igényelhet.

7 ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 7.1 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés a Felek mindegyike által történő aláírásával egyidejűleg lép hatályba és ezzel egyidejűleg az e tárgyban, közöttük 2017. szeptember 27-én megkötött korábbi előszerződés hatályát veszti.
- 7.2 A Felek mindegyike maga viseli a jelen előszerződés tárgyalásával és megkötésével kapcsolatosan az adott Fél oldalán felmerült jogi, tanácsadói és egyéb díjakat, illetve költségeket.
- 7.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen előszerződés aláírásához, az előszerződésben foglalt kötelezettségek elvállalásához és teljesítéséhez megfelelő felhatalmazással rendelkeznek, jelen előszerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2017. (XII.13.) ÖKT számú határozata alapján kötik meg.
- 7.4 Cél megvalósítója és Önkormányzat kijelentik, hogy a magyar jog szerint létező jogi személyek. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen előszerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 7.5 A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződésből 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 előszerződésből 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 hatályos polgári perrendtartásról szóló törvény rendelkezései az irányadók.
- 7.6 A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

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

Budaörs, 2017.

MoMDeluxe Korlátolt Felelősség Társaság
Kolarics Gergely ügyvezető

Budaörs, 2017.

Budaörs Város Önkormányzat
Wittinghoff Tamás polgármester

Pénzügyi ellenjegyző: