

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött Gödön, 2019. .... napján az alábbi felek („**Felek**”) között:

(1) **Göd Város Önkormányzata** (székhely: 2131 Göd, Pesti út 81., adószám: ....., KSH szám: ....., törzsszám: 15731106, képviselő: Markó József polgármester) mint települési önkormányzat („**Önkormányzat**”);

(2) **ATID Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4., cégjegyzékszám: 01-09-691305, adószám: 12534474-2-41, statisztikai számjel: 12534474-6810-113-01, képviseli: Zoran Kapor ügyvezető) mint beruházó („**Beruházó**”).

tekintettel arra, hogy

(A) a Beruházó megbízásából az Archi-Profil Bt. (Csarkóné Kelemen Ágnes terület, és településrendező tervező, továbbiakban: „**Tervező**”) „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV Göd Város Temető-tábla területére vonatkozóan” címmel 2018. júliusban telepítési tanulmánytervet készített (továbbiakban: „**Telepítési tanulmányterv**”), amely jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi;

B) az Önkormányzat Képviselő-testülete **147/2018. (IX. 27.) Ök.** határozatával (továbbiakban: „**Határozat**” a Telepítési tanulmánytervet elfogadta azzal, hogy az annak véleményezését lezáró, 2018. június 14-én kelt jegyzőkönyv a Telepítési tanulmányterv 1. sz. mellékletét képezi;

C) a Határozat felkérte az Önkormányzat polgármesterét Göd város Temető-tábla területére készítenő településrendezési eszközök teljes eljárásban történő módosításra vonatkozó településtervezési szerződés megkötésére és a HÉSZ megrendelésére;

D) az Önkormányzat mint megrendelő, a Beruházó mint Költségviselő és a Tervező között településtervezési vállalkozási szerződés (továbbiakban: „**Településtervezési szerződés**”) jött létre Göd Város Temető-tábla területére a Nemeskéri-Kiss Miklós út – Rómaiak útja – Összekötő út – Öregfutó utca által határolt területre, valamint a Településtervezési szerződés 1. sz. mellékletében felsorolt, az Önkormányzat által meghatározott egyéb, tervezett módosítással érintett területekre (továbbiakban együtt: „**Szabályozási terület**”) vonatkozó Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításának a Telepítési tanulmányterv és a Határozat alapján történő elkészítése tárgyában;

(E) Beruházónak szándékában áll a Göd Temető-tábla területén található alábbi helyrajzi számú ingatlanok fejlesztése: 037/70-74, 037/79, 7051-7088 (továbbiakban együtt: „**Fejlesztési terület**”).

(F) Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogaikat és kötelezettségeiket az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: „**Étv.**”) Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni, ezért Felek a jelen szerződésben és ennek elválaszthatatlan részét képező mellékletében (együtt: a „**jelen szerződés**”) foglalt feltételekkel és kikötések szerint a következőkben állapodnak meg.

### 1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Beruházó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezik a Fejlesztési Területen található alábbi helyrajzi számú ingatlanok: 7051-7055, 7057-7069, 7071-7088.

Beruházó előszerződést kötött a Fejlesztési Területen található alábbi helyrajzi számú ingatlanok megvásárlására, a megvásárlásra ezen ingatlanok belterületbe vonását követően kerül sor: 037/70-74, 037/79. Ez utóbbi ingatlanok tulajdonosai, valamint a 7056 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai meghatalmazták Beruházót arra, hogy

- az ingatlanok vonatkozásában a Beruházó ingatlanfejlesztési céljainak megfelelően az ingatlanokat is magába foglaló területre vonatkozó településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása érdekében teljes jogkörrel eljárjon az illetékes önkormányzat és annak valamennyi szerve, valamennyi

illetékes hatóság, szakhatóság, közigazgatási szerv és érintett közüzemi szolgáltatók irányában azzal, hogy az e körben felmerülő valamennyi költséget és kötelezettséget a Beruházó köteles viselni és teljesíteni;

- az ingatlanok vonatkozásában az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződést kössön az érintett települési önkormányzattal, azzal, hogy e körben felmerülő valamennyi költséget és kötelezettséget a Beruházó köteles viselni és teljesíteni.

Felek egyezően rögzítik, hogy a Fejlesztési területen található, jelenleg 7070 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat.

1.2. Beruházó a Fejlesztési területen ingatlanfejlesztést kíván végezni, amely kiterjed a hasznosítási funkció módosítására, a Fejlesztési területen található ingatlanok új funkcióban történő beépítésére és ehhez szükséges infrastruktúra, közlekedési viszonyok kialakítására a mindenkor érvényes és hatályos építésügyi szabályok és engedélyek alapján és feltételei szerint (továbbiakban: **Beruházás**). Ennek érdekében biztosítani kívánja a Fejlesztési területen található ingatlanok beépítési feltételeinek módosítását.

1.3. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési területbe tartozó ingatlanok építési övezeti besorolását, beépítési feltételeit, és az Étv-ben rögzített további településrendezési célokat, feltételeket a helyi építési szabályzat (továbbiakban: „**HÉSZ**”) állapítja meg, amelyet a Felek megismertek, és amelyet közös szándékkal módosítani kívánnak.

1.3.1. Felek rögzítik, hogy a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a HÉSZ módosítása az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és jogköre, az Étv-ben előírt és 314/2012.(XII.08.) Kormányrendelet szerint Polgármester feladat- és jogkörében lévő végső szakmai véleményezési eljárás lefolytatását követően és annak eredménye szerint.

1.3.2. Felek megerősítik, hogy a Szabályozási Területre vonatkozó, módosított településszerkezeti terv [a továbbiakban: „**TSZT**”], módosított szabályozási terv [a továbbiakban: „**SZT**”] és a HÉSZ ezzel összefüggő módosításai előkészítését a Településtervezési szerződés alapján a Tervező látja el Beruházó költségviselése mellett.

1.4. Felek kölcsönösen kifejezik, hogy a jelen szerződéssel elérni kívánt céljuk az Önkormányzatnak az SZT módosítása útján elérni kívánt településrendezési céljainak, valamint a Beruházó fenti 1.2. pont szerinti céljainak összehangolása, kölcsönös elősegítése, valamint a Beruházó ezzel összefüggő települési, infrastrukturális hatásokra tekintettel tett kötelezettségvállalásainak megállapítása.

1.5. Felek az Étv. 30/A. § alapján jelen szerződést a TSZT, SZT és a HÉSZ módosítására, valamint ezzel kapcsolatos együttműködésükre és a Beruházó közérdekű kötelezettségvállalásainak teljesítése érdekében kötik meg.

1.6. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés – kivéve azon részét, amely vonatkozásában maga a szerződés kifejezetten ettől eltérően rendelkezik – az aláírásának napján lép hatályba.

## **2. TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS TELJESÍTÉSE, EGYES INGATLANOK BELTERÜLETBE VONÁSA, ÉS MEGVÁSÁRLÁSA**

2.1. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Településtervezési szerződés akként kerül teljesítésre, hogy a TSZT, SZT és HÉSZ módosítás a Telepítési tanulmánytervben foglaltaknak és a Beruházó fejlesztési céljainak megfelelően.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzatnak a TSZT, SZT és HÉSZ módosítása érdekében szükséges, igazolt költsége merül fel, ezt a Beruházó az Önkormányzat részére megtéríti a Tervező díjának vállalásán felül is.

2.2. **Felek együttműködése:** Felek vállalják, hogy a TSZT, az SZT és a HÉSZ célzott módosítása során szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy ezen módosításokat befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

2.3. **Véleményezési eljárás:** Felek megállapodnak, hogy a Településtervezési szerződés teljesítése során folyamatosan egyeztetnek egymással. Amennyiben a Beruházó és az Önkormányzat a létrehozott – és az előzetes tájékoztatási szakaszban kapott észrevételek, vélemények, követelmények és elvárások esetleges figyelembe vételével módosított – dokumentáció tartalmával egyetért, annak alapján a dokumentáció kölcsönös elfogadását követő 5 (öt) munkanapon belül az Önkormányzat köteles a településrendezési eljárást megindítani és e körben a véleményezési eljárást lefolytatni, majd kezdeményezni a TSZT és SZT módosításának és a HÉSZ ezzel összefüggő módosításának jóváhagyását. Amennyiben az előzetes tájékoztatási szakaszban a dokumentáció módosításának szükségessége merül fel, úgy ezen kérdésekről Felek tájékoztatási szakaszban a válaszára nyitva álló határidő leteltét követő 10 (tíz) munkanapon belül döntést hoznak.

2.4. **Együttműködés a véleményezési eljárással kapcsolatosan:** Felek vállalják, hogy amennyiben a véleményezési eljárás során, vagy attól függetlenül harmadik személy vagy hatóság jogszabály által alátámasztott észrevételt ad elő a TSZT, az SZT és a HÉSZ célzott módosítása ellen és/vagy annak tartalma megváltoztatását igényli, Felek egymással, majd a véleményt adó eljárási szereplőkkel jóhiszemű egyeztetést folytatnak le, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli azzal, hogy a Felek a Beruházás célját nem sértő kompromisszum kialakítására törekednek, és esetelegesen a településrendezési tervezeteket módosítják. A Felek által elfogadott tartalmú dokumentációra vonatkozó végső szakmai véleményezési eljárást az Önkormányzat haladéktalanul megindítja.

2.5. Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződésnek megfelelő TSZT, SZT és HÉSZ módosítási javaslatot képviseli a településrendezési eljárás során és a fenti 2.2-2.4. pont szerinti teljes eljárást követően a jelen szerződésnek megfelelő TSZT, SZT és HÉSZ módosítási javaslatot terjeszt az Önkormányzat Képviselő-testülete elé a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb 2019. augusztus 31-ig, és minden szükséges intézkedést megtesz annak elfogadása érdekében. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármilyen okból 2019. augusztus 31-i hatánapig nem valósul meg az az Önkormányzat által vállalt ezen kötelezettség, úgy Beruházó költségek megtérítésére vagy kártérítésre nem jogosult, ezen jogairól kifejezetten lemond, de Felek ezt követően is kölcsönösen együttműködnek a jelen szerződés megvalósítása érdekében.

2.6. Felek megállapodnak, hogy a TSZT, SZT és HÉSZ módosítására vonatkozó képviselő-testületi döntés meghozatalát követő 10 (tíz) napon belül gondoskodik annak a hatályos jogszabályok szerinti közzétételéről és a hatályba lépéséről az Önkormányzat írásban értesíti a Beruházót.

2.7. Felek rögzítik, hogy amennyiben az egyeztetések és a véleményezési eljárás során közöttük nem jön létre konszenzus a TSZT, SZT és HÉSZ módosításának tartalma tekintetében, úgy a Felek a jelen szerződés fenntartása vonatkozásában egyeztetnek egymással törekedve a közös érdek szerinti megállapodásra; ennek sikertelensége esetén bármelyik fél – anélkül, hogy vele szemben szerződésszegés jogkövetkezménye alkalmazható lenne – a jelen szerződéstől elállhat, de a másik fél irányában a költségei megtérítésére igénnyel nem élhet.

2.8. Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben (i) a jelen szerződésnek nem megfelelő TSZT, SZT és HÉSZ módosítás kerül elfogadásra, vagy a településrendezési eljárás során felhasználásra anélkül, hogy az eltérést

Beruházó előzetesen kifejezetten elfogadta volna, vagy (ii) a 2.10. pont szerinti Belterületbe vonást az Önkormányzat képviselő-testülete nem szavazza meg, vagy (iii) a Belterületbe vonás engedélyezésére irányuló kérelem jogerősen elutasításra kerül, úgy Beruházó – anélkül, hogy vele szemben szerződésszegés jogkövetkezménye alkalmazható lenne – a jelen szerződéstől elállhat, de a másik fél irányában a költségei megtérítésére igényel nem élhet.

2.9. Amennyiben a jelen szerződésnek megfelelő TSZT, SZT és HÉSZ módosítás elfogadására és hatályba lépésére 2019. szeptember 30. napjáig bármely okból nem kerül sor, Felek a jelen szerződés hatályban tartásával és teljesítésével kapcsolatosan kötelesek jóhiszemű egyeztetéseket folytatni a jelen szerződés céljainak megvalósítása érdekében. Amennyiben ezen egyeztetések nem vezetnek eredményre, Beruházó a jelen szerződéstől a szerződésszegés jogkövetkezménye nélkül elállhat, és Felek egymás irányában a költségeik megtérítésére igényel nem élhetnek.

2.10. Felek megállapodnak, hogy Önkormányzat köteles a TSZT, SZT és HÉSZ módosítása elfogadásával egyidejűleg, a képviselő-testület elé terjeszteni a Göd 037/70-74, 037/79 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonására vonatkozó határozati javaslatot is (továbbiakban együtt: **„Belterületbe vonás”**). Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Belterületbe vonásnak az Önkormányzat képviselő-testülete által történő megszavazása és végrehajtása a Felek fejlesztési céljaihoz és a Beruházó 3. fejezetben meghatározott közérdekű kötelezettségvállalása teljesítéséhez nélkülözhetetlen, és a jelen szerződés olyan része, amely nélkül Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg.

2.11. Önkormányzat a Belterületbe vonás képviselő-testület által történt megszavazását követő 30 (harminc) napon belül a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. §-a alapján az illetékes hatóságnál kezdeményezi a Belterületbe vonással érintett ingatlanok belterületbe vonásának engedélyezését. Beruházó köteles az engedélyezési eljárás lefolytatásához szükséges dokumentumokat (pl. talajvédelmi terv) és intézkedéseket saját költségén előkészíteni és megtenni, továbbá a földvédelmi járulékot megfizetni és az eljárás során felmerülő valamennyi költséget viselni.

2.12. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Belterületbe vonást engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 (harminc) napon belül gondosodnak a belterületi jelleg ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről Beruházó költségviselése mellett.

2.13. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a belterületi jelleg ingatlan-nyilvántartási átvezetését követő 30 (harminc) napon belül a Belterületbe vonással érintett ingatlanok tulajdonosaival adásvételi szerződést köt az érintett ingatlanok tulajdonjogának vétel jogcímén történő megszerzése tárgyában. Beruházó a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében valamennyi szükséges intézkedést megteszi és a szükséges eljárások lefolytatását kezdeményezi, mindezek valamennyi költségének viselése mellett.

2.14. Felek megállapodnak, hogy a TSZT, SZT és HÉSZ módosítására irányuló eljárással összefüggő a 314/2012 (XII. 08.) számú Kormányrendeletből eredően felmerülő kommunikációs költségek a Beruházót terhelik, a kommunikáció tartalmát, módját és idejét Felek közösen határozzák meg.

2.15. Beruházó tudomásul veszi, hogy az Étv. 30. § (1) és (2) bekezdésére tekintettel a TSZT, SZT és HÉSZ módosítására abban az esetben kerülhet sor, amennyiben az Öregfutó utca – Nemeskéri-Kiss Miklós út – Rómaiak útja – Összekötő út által határolt területen található, és a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosai az Önkormányzat felé kártalanítási igényükről előzetesen lemondanak. Ezen nyilatkozatokat a tulajdonosoknak a TSZT, SZT és HÉSZ végső véleményezési szakaszának megkezdése előtt meg kell tenniük. Felek tudomással bírnak arról, hogy az egyik ingatlan tulajdonosa kiskorú, ezért a jelen pont szerinti nyilatkozat megtételének jogszabályi akadálya van, erre tekintettel az e körben esetlegesen felmerülő kártalanítási igények kielégítése kapcsán Beruházó készfizető kezességet vállal a jelen szerződés aláírásával.

### 3. BERUHÁZÓ KÖZÉRDEKŰ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSA, CSERESZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE

3.1. **Közérdekű kötelezettségvállalások:** Felek tudomással bírnak arról, hogy a TSZT, SZT és HÉSZ módosítása az Önkormányzat részéről egyrészt előkészítő munkát igényel, másrészt a Fejlesztési Területen található ingatlanok beépítésének intenzitását, és így az ott megvalósításra kerülő fejlesztések használoinak, szolgáltatásai igénybevevőinek számát növelheti, így ezen körülményekre figyelemmel és a TSZT, SZT és HÉSZ módosítása útján elérni kívánt településrendezési célok érdekében a Beruházó a jelen 3. fejezetben részletezett A)-B) közérdekű kötelezettségvállalást teszi. Az egyértelműség végett Felek rögzítik, hogy a jelen 3. fejezetben foglalt közérdekű kötelezettségvállalások a jelen szerződésnek megfelelő TSZT, SZT és HÉSZ módosítása hatályba lépésével és a Belterületbe vonással érintett ingatlanok tulajdonjogának Beruházó által történt megszerzésével lépnek hatályba – kivéve a jelen szerződés kifejezett eltérő rendelkezését – ezek meghíúsulása esetén a Feleket nem jogosítják, és nem kötelezik. Amennyiben a Fejlesztési területre vonatkozó mindenkor hatályos vagyoni típusú adók a Beruházó számára hátrányosan megváltoznak, úgy Beruházó jogosult akként dönteni, hogy a Beruházást nem valósítja meg, és az Önkormányzattal megkötött szerződésektől a szerződésszegés jogkövetkezménye nélkül elállhat.

3.2. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen fejezetben szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen, az Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás vagy nem tevése ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától vagy egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott feltételtől, és erre tekintettel vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt vagy biztosít a Beruházó vagy annak tagjai, tisztségviselői részére. A közcélú felajánlás kizárólag a jelen szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják, bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.

#### A) Telekátadás

3.3. Felek megállapodnak, hogy a 3.4. pont szerinti csereszerződés hatályának beálltát követően (tehát, amennyiben a 3.4. pont szerinti jóváhagyás szükséges, úgy a jóváhagyás megszerzését követően) 20 (húsz) napon belül Felek külön okiratban megállapodnak arról, hogy **a Beruházó bármilyen ellenérték vagy ellenszolgáltatás nélkül, közérdekű kötelezettségvállalás jogcímén az Önkormányzat tulajdonába adja**

**a)** a jelenleg 037/70, 037/71 és 037/72 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanoknak a Telepítési tanulmánytervben az SZT tervezett módosítását tartalmazó SZT 11.M és SZT 15.M szelvényén feltüntetett „Z” (Zöldterület- Közpark, Közkert) övezeti besorolású, **összesen 5150 m<sup>2</sup> alapterületű részét**, és az „Ev” (Védelmi rendeltetésű erdőterület) övezeti besorolású, **összesen 2463 m<sup>2</sup> alapterületű részét (összesen: 7613 m<sup>2</sup>);**

**b)** a Fejlesztési területnek az azon kijelölt, 4.1. pont szerinti belső úthálózat **35.297 m<sup>2</sup> térmértékű** részének megfelelő tulajdonjogát;

**c)** a Fejlesztési területnek az Öregfutó utcával határos részéből (jelenleg 037/70-74, 037/79 hrsz.), azzal párhuzamos, átlagosan 11,08 m szélességű, **2326,33 m<sup>2</sup> térmértékű** részének megfelelő tulajdonjogát;

**d)** a Fejlesztési területnek az Összekötő úttal határos részéből (jelenleg 037/79 hrsz.), azzal párhuzamos, 17 m szélességű, **7599,56 m<sup>2</sup> térmértékű** részének megfelelő tulajdonjogát;

**e)** a Fejlesztési területnek a Rómaiak útjával határos részéből (jelenleg 037/79 hrsz. és 7051-7088 hrsz.), azzal párhuzamos, átlagosan 4,8 m szélességű, **2155,29 m<sup>2</sup> térmértékű** részének megfelelő tulajdonjogát;

**f)** a Göd 7084-7088 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok 3.4. pontban meghatározott 7988 m<sup>2</sup> alapterű részének a 3.4. pontban meghatározott cserével nem érintett **6081 m<sup>2</sup>-nek** megfelelő tulajdoni hányadait.

Amennyiben a 3.4. pont szerinti csereszerződéshez jóváhagyás nem szükséges, úgy a jelen pontban foglalt szerződést Felek a csereszerződés megkötésével egyidejűleg kötik meg.

#### B) Csereszerződés

3.4. Felek megállapodnak, hogy a 2.13. pontban meghatározott tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 90 (kilencven) napon belül csereszerződést kötnek egymással, amely alapján

**Önkormányzat csere jogcímén Beruházóra átruházza a jelenlegi Göd 7070 helyrajzi számú, 2296 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1907 m<sup>2</sup> alapterületű részének megfelelő tulajdonjogát** (ezen ingatlan fennmaradó 389 m<sup>2</sup> része az Önkormányzat tulajdonában marad), és **Beruházó csere jogcímén az Önkormányzatra átruházza a jelenlegi Göd 7084-7088 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanoknak a Telepítési tanulmánytervben az SZT tervezett módosítását tartalmazó SZT 11.M és SZT 15.M szelvényén feltüntetett „VI-1” (Intézmény terület) övezeti besorolású, összesen 7988 m<sup>2</sup> alapterületű részéből 1907 m<sup>2</sup>-nek megfelelő tulajdoni hányadait.** Felek tudomással bírnak arról, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése szerint, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

Beruházó tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy az Nvtv. 3. § 1. pontja szerinti átlátható szervezet részére lehet, amely körülmény a csereszerződés megkötésének feltételét képezi.

Felek tudomásul veszik, hogy az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Kormányrendelet 50. § (1a) bekezdésének értelmében a csereszerződésnek tartalmaznia kell a Beruházó képviselőjének nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy átlátható szervezetnek minősül. A Beruházó képviselője a nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni. A valótlán tartalmú nyilatkozat alapján kötött csereszerződést az Önkormányzat felmondja vagy - ha a csereszerződés teljesítésére még nem került sor - a csereszerződéstől eláll.

Beruházó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg az Önkormányzat részére átláthatósági nyilatkozatot tesz, és kötelezettséget vállal arra, hogy a csereszerződés megkötésével egyidejűleg az átláthatósági nyilatkozatot ismételtén megteszi.

3.5. Felek egyezően rögzítik, hogy a fenti A) pont alapján a **Beruházó a 193.469,53 m<sup>2</sup> alapterületű Fejlesztési területből mindösszesen 61.072,18 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt** (továbbiakban együtt: **Átadandó Ingatlanrészek**) köteles bármilyen ellenérték vagy ellenszolgáltatás nélkül, közérdekű kötelezettségvállalás jogcímén az Önkormányzat tulajdonába adni.

3.6. Felek egyezően rögzítik és elfogadják, hogy a 3.3.- 3.5. pontokban meghatározott alapterületek a geodéziai felmérés függvényében módosulhatnak legfeljebb 3 (három) százalékkal pozitív vagy negatív irányban.

3.7. A telekalakítás, továbbá a 3.3. és 3.4. pontban meghatározott szerződések költségeit a Beruházó viseli. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Átadandó Ingatlanrészek jelen szerződés szerinti átruházása vagy a csereügylet tekintetében általános forgalmi adó vagy bármilyen egyéb költség, díj vagy illeték fizetendő, ezt egyedül a Beruházó viseli. Az Átadandó Ingatlanrészek valamint csereszerződés tárgyát képező ingatlan és ingatlan tulajdoni hányadok átadáskori értékét a felek a vonatkozó szerződésekben rögzítik, és a szükséges számviteli bizonylatokat ennek alapján kiállítják.

3.8. A 3.3. a) és f) pontban valamint a 3.4. pontban meghatározott ingatlanterületeket Felek a jelen szerződés 3. sz. mellékletét képező vázrajzon tüntetik fel.

3.9. Felek a fenti 3.3. és 3.4. pontban meghatározott ingatlan-átruházások létrejöttével egyidejűleg vagy azt követő 15 (tizenöt) napon belül a Fejlesztési Területen található ingatlanokra vonatkozóan a 4.1. pont szerinti belső úthálózatra és külső utakra is kiterjedő, telekcsoport újraosztására irányuló telekalakítási szerződést kötnek (továbbiakban: „**Telekalakítási szerződés**”) és minden szükséges intézkedést (különösen: változási – telekosztási – vázrajz készíttetése és záradékoltatása, telekalakítás engedélyeztetése) megtesznek a Telekalakítási szerződésben meghatározott változások ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése érdekében.

#### 4. FEJLESZTÉS INFRASTRUKTURÁLIS CÉLKITŰZÉSEI

**4.1. Úthálózat:** Beruházó rögzíti szándékát, hogy a Fejlesztési terület fejlesztése során, ennek részeként és ehhez igazodva kész vállalni a Fejlesztési területen található ingatlanokból telekalakítás útján kialakítandó új telekingatlanok megközelítéséhez szükséges új belső úthálózat, valamint a Rómaiak útjának a Nemeskéri-Kiss Miklós út és az Összekötő út közötti teljes szakaszán a Telepítési tanulmányterv szerinti külső út kialakítását, annak térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába adását, míg az Önkormányzat kész vállalni ezek közforgalom céljára történő megnyitását, és tulajdonba vételét, továbbá az Összekötő úton és az Öregfutó utcán a Telepítési tanulmányterv szerinti külső utak kialakítását. Beruházó az általa megvalósítandó külső út kialakítását az azt követő 5 éven belül végzi el, hogy az Önkormányzat a rendelkezésére bocsátotta a kialakítandó út teljes területét. Önkormányzat az általa megvalósítandó külső utak kialakítását a Telekalakítási szerződés alapján bekövetkező ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzését követő 5 éven belül végzi el.

Felek az úthálózattal összefüggő telekalakítás és tulajdonátadás részletes feltételeit a 3.9. pont szerinti Telekalakítási szerződésben határozzák meg. A belső úthálózat valamint a Beruházó által a 4.1. pontban megvalósítani vállalt külső út terveztetésével, engedélyeztetésével és az Önkormányzat részére történő átadásával kapcsolatos feladatok és költségek (ideértve minden esetlegesen fizetendő adót, díjat, illetéket, stb.) a Beruházót fogják terhelni.

**4.2. Közművek:** Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési területen található ingatlanok jelenlegi funkciójuknak megfelelően közüzemi kapacitásokkal nem ellátottak. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési területen található ingatlanok fejlesztése során, ennek részeként és ehhez igazodva elvégzi a szükséges közüzemi fejlesztéseket, kapacitásbővítést, közműfejlesztést és -létesítést (ideértve, de erre nem korlátozva a meglévő közműhálózati végpontoktól szükséges hálózatfejlesztését), amely vezetékek elhelyezése túlnyomórészt a fenti 4.1. pont szerinti belső úthálózat alatt történik. Felek rögzítik, hogy a Beruházó általi közműfejlesztés a jelen szerződés 3.9. pontjában leírt telekalakítással kialakítandó és az Önkormányzat részére a 3.3. pont és 3.4. pont szerint átadásra kerülő ingatlan tekintetében a Beruházó kötelezettsége a közműfejlesztés tekintetében a szükséges gerincvezeték kiépítésére terjed ki.

Felek rögzítik, hogy a közműhálózat kialakításával, fejlesztésével kapcsolatos, Beruházó terhelő feladatok költségei (ideértve minden esetlegesen fizetendő adót, díjat, illetéket, stb.) a Beruházót fogják terhelni.

**4.3. Teljesítési biztosíték:** Felek megállapodnak, hogy a Telekalakítási szerződés megkötésével egyidejűleg a Beruházó tájékoztatja Önkormányzatot a fejlesztés várható ütemezéséről. Felek megállapodnak, hogy az adott fejlesztési ütem megkezdésének feltétele, hogy (i) a fejlesztési ütembe tartozó építési telkekhez szükséges belső úthálózat kialakítására és közműfejlesztés végrehajtására a Beruházó kifejezetten kötelezettséget vállaljon, (ii) a kötelezettség nem teljesítése esetére a Felek a Beruházó terhére a kötelezettség teljesítéséhez szükséges költségekkel egyenértékű nemteljesítési kötbérfizetési kötelezettségben állapodjanak meg, (iii) Beruházó a nemteljesítési kötbér megfizetésére megfelelő biztosítékot nyújtson. A biztosíték formája a Fejlesztési területen kialakított, Beruházó által meghatározott telkekre az Önkormányzat javára közjegyzői okiratba foglalt jelzálogszerződés alapján bejegyzett jelzálogjog. Az adott fejlesztési ütemmel összefüggésben jelzálogjoggal terhelendő telkek alapterületét Felek akként határozzák meg, azok alapterülete megegyezik az adott fejlesztési ütembe tartozó építési telkek alapterületének egyharmadával. Vita esetén felek ingatlan értékbecslőt bízna meg a jelzálogjoggal terhelendő telkek értékének meghatározására. Az értékbecslő díját Beruházó köteles viselni.

#### 5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

**5.1.** Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházó átalakul vagy egyébként jogutódlással megszűnik (általános jogutódlás), jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződést teljesíti függetlenül a polgármesterének személyében vagy a képviselőtestület személyi összetételében bekövetkező változásoktól, és tartózkodik minden olyan döntés vagy intézkedés meghozatalától, amely jelen szerződés teljesítését hátrányosan befolyásolja.

5.2. Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás megkötésének minden jogkövetkezményével, a Felekre háruló jogokkal és kötelezettségekkel tisztában vannak és a szerződés megkötésével ezen állapot megvalósulása érdekében járnak el.

5.3. Felek kijelentik, hogy nem szerződő felek olyan szerződésben, megállapodásban vagy megegyezésben, illetve nem köti őket olyan utasítás, elvárás vagy bírósági, választott bírósági, kormányzati határozat, amely akadályozná, lehetetlenné tenné vagy hátrányosan befolyásolná jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.

5.4. Ha a jelen szerződés rendelkezései érvénytelenek és/vagy alkalmazhatatlanok, a Feleknek ésszerűen elvárható mértékben minden szükséges intézkedést meg kell tenniük, hogy az alkalmazhatatlan és/vagy érvénytelen rendelkezést egy érvényes és alkalmazható olyan rendelkezéssel helyettesítsék, amely a leginkább hasonlít az érvénytelen és/vagy alkalmazhatatlan rendelkezés kereskedelmi, gazdasági, pénzügyi és jogi hatásához, mindezt abból a célból, hogy a jelen szerződés érvényességét és alkalmazhatóságát fenntartsák. Amennyiben nem lehetséges az ilyen érvénytelen és/vagy alkalmazhatatlan rendelkezés helyettesítése, vagy a Felek a helyettesítő rendelkezés tartalmában nem tudnak megegyezni, az érvénytelen és /vagy alkalmazhatatlan részt a szerződéstől el kell különíteni és az így megmaradó részt kell kötelező erejűnek tekinteni, úgy mintha az érvénytelen és/vagy alkalmazhatatlan rendelkezések nem lettek volna a szerződés részei, feltéve, hogy az ilyen rendelkezések érvénytelensége és/vagy alkalmazhatatlansága eredményeként a Feleket megillető jogok nem csorbulnak lényegesen. Amennyiben érvénytelenség és/vagy alkalmazhatatlanság folytán a jelen szerződés célja hiúsul meg, úgy az érvénytelenség és/vagy alkalmazhatatlanság az egész szerződésre hat ki.

5.5. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítését a Feleken kívül álló ok vagy körülmény gátolja vagy késlelteti, úgy a Felek kötelesek együttműködni a szerződés teljesíthetősége és a körülmény elhárítása érdekében, és kötelesek egymással tárgyalni a jelen szerződés és a jelen szerződéshez kapcsolódó szerződések teljesítését gátló vagy késleltető körülmény következményeit kiküszöbölő szerződés módosításáról. Ez nem jelenti annak a félnek a mentesülését, akinek terhére a teljesítés bármely okból történő elmaradása esik.

5.6. A Felek e körben rögzítik azt is, hogy a jelen szerződés célját, minden körülmények között meg kívánják valósítani. Amennyiben jogszabályváltozás okán vagy bármely egyéb okból a jelen szerződés a jelen szerződésben körülírt módon nem valósítható meg, vagy Beruházó terhére további kötelezettségekkel / költségekkel járna, úgy a Felek kötelesek a szerződést olyan módon módosítani és teljesíteni, hogy az megfeleljen a jelen szerződés céljának, a Felek szándékának, jogos érdekeinek, és gazdasági céljainak. Amennyiben a módosításra irányuló egyeztetések nem vezetnek eredményre, Felek a jelen szerződéstől a szerződésszegés jogkövetkezménye nélkül elállhatnak, és Felek egymás irányában a költségeik megtérítésére igénytel nem élhetnek.

5.7. A Felek a jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban, a Felek által közösen aláírva és teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalva érvényes. Az ezen kellékeknek meg nem felelő okiratra, továbbá szóbeli vagy ráutaló magatartással tett közlésre, mint érvényes és hatályos jognyilatkozatra, egyik fél sem hivatkozhat.

5.8. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján minden közlést – ellenkező megállapodás hiányában – a többi félnek a jelen szerződés fejrészeiben megjelölt címére kell küldeni. Amennyiben bármelyik fél ezen adataiban változás következik be, úgy erről bizonyítható módon köteles a másik felet írásban tájékoztatni, e tájékoztatás elmaradásának hiányában az eredeti címre küldött közlés érvényesnek és hatályosnak tekintendő.

5.9. Jelen szerződés vonatkozásában az átvétel napján kézbesítettnek kell tekintetni az ajánlott levél útján a Feleknek a jelen szerződésben meghatározott címére elküldött jognyilatkozatokat, az átvétel megtagadása esetén pedig a kézbesítés megkísérlésének napján. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot egyéb okból nem vette át (a küldemény „postán nem vette át”, „ismeretlen”, „elköltözött” „ismeretlen helyre költözött” vagy ehhez hasonló jelzéssel érkezett vissza), a jognyilatkozatot a postai küldemény feladását követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.



5.10. Jelen szerződés valamint minden információ, amelyről a Felek a jelen szerződéssel, illetve az arra tekintettel létrejövő szerződésekkel kapcsolatban tudomást szereznek, üzleti titoknak minősül. Bármely Fél csak az érintett másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a jelen szerződés, illetve az arra tekintettel létrejövő bármely szerződés tartalmát, valamint minden a jelen szerződéssel és az annak alapján kötendő szerződésekkel kapcsolatban tudomására jutott információt illetéktelen harmadik személyek részére hozzáférhetővé tenni.

5.11. Felek jelen szerződés teljesítése során kötelesek egymás érdekeire figyelemmel, jóhiszeműen együttműködni.

5.12. Felek a jelen szerződésből, annak teljesítéséből eredő minden jogvitájukat megkísérlik békés úton, egyeztetéssel rendezni. Az egyeztetés helye a Felek eltérő megállapodása hiányában az Önkormányzat székhelye. Ennek során a felek korlátlanul és bármely jogukról lemondás vagy későbbi jogérvényesítés korlátozása nélkül jogosultak, szakértők és mediátorok bevonásával, költségeiket maguk viselve bármely közvetítőt vagy hatóság egyeztető-közvetítő tárgyalását kezdeményezni és azon részt venni azzal, hogy ezek ténye és az ott előadottak a Felek későbbi jogvitájában semmilyen módon nem használhatóak fel és különösen ítélet (határozat) alapjává nem tehetőek, tényállásként fel nem vehetőek. Bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a felek alávetik magukat a Beruházó székhelye szerint illetékes, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének.

5.13. Jelen szerződés fejezetekre, pontokra és alpontokra történt felosztása, címek és alcímek beiktatása kizárólag az olvasás és a hivatkozás kényelmét szolgálja, így a szerződés értelmezése szempontjából nem irányadó és nem vehető figyelembe.

5.14. Önkormányzat kijelenti, hogy Képviselő-testülete ...../..... (.....) **Ök.** határozatával jóváhagyta a jelen szerződés megkötését és felhatalmazta a polgármestert a jelen szerződés aláírására,

A jelen 9 (kilenc) oldalas szerződést Felek elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a Felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és a nem tér el a Felek szerződésre irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják, ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 7 (hét) eredeti példányban aláírták, amelyből Önkormányzatot 4 (négy), Beruházót 3 (három) példány illet meg,

Göd, 2019. .... hó .....nap

.....  
**Göd Város Önkormányzata**  
képviseli:  
Markó József polgármester

.....  
**ATID Kft.**  
képviseli:  
Zoran Kapor ügyvezető

Göd Város Önkormányzata polgármesterének  
alírását ellenjegyzem:

Göd, 2019. ....

dr. Almási Csaba  
ügyvéd  
KASZ: 36056444

1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv

2. sz. melléklet: a Pest Megyei Főépítész 2019. június 6-án kelt véleménye (ikt. szám: 33-6/2019, hiv. szám: 11/66-1/2019)

3. sz. melléklet: A 3.3. a) és f) pontban valamint a 3.4. pontban meghatározott ingatlanterületeket feltüntető vázrajz

*Alulírott Zoran Kapor kijelentem, hogy a jelen okirat tartalmát Dr. Maklár Zoltán ügyvéd részemre angol nyelvre lefordította, és az okirat tartalmát megértettem. / I, the undersigned, Zoran Kapor, declare that the contents of the present document have been translated to me into English language by Dr. Zoltán Maklár, attorney at law, and I have understood the content of the present document.*

Göd, 2019. .... ..

.....

Zoran Kapor

Ellenjegyzem Gödön,

2019. .... .. napján

dr. Maklár Zoltán

ügyvéd

KASZ: 36064927