

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

/ készült az épített környezet alakításáról és védelméről szóló
1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján /

mely településrendezési szerződés (továbbiakban: „**Szerződés**”) létrejött egyrészt

Göd Város Önkormányzata

székhelye: 2131 Göd, Pesti út 81.

adószáma: 15731106-21-3,

statisztikai számjele: 15731106-8411-321-13,

Költségvetési elszámolási számlaszáma: 10700323-42056506-51100005

képviselője: Szilágyi László alpolgármester,

továbbiakban: „**Önkormányzat**”

valamint

PIAVE SOLAR Kft.

székhelye: 1061 Budapest, Andrássy út 20. 2. emelet 4.,

cégjegyzékszám: 01-09-385267,

adószám: 29267994-2-42,

statisztikai számjele: 29267994-7022-113-01,

törvényes képviselő (vezető tisztségviselő): Julio Antonio Puebla Espadas, ügyvezető

ügyleti képviselője: Francesco Cortesi, meghatalmazott

továbbiakban: „**Célmegvalósító**”

valamint

Merész Sándor Gábor

továbbiakban: „**Tulajdonos**”

Önkormányzat, Célmegvalósító és Tulajdonos együttesen a továbbiakban: „**Felek**”, bármelyikük a „**Fél**”

között **az alulírott napon és helyen** az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

- I.** A Célmegvalósító Göd város területén egy fotovoltaikus naperőmű park fejlesztését végzi, amellyel összefüggésben szükségessé vált Göd város hatályos településtervének módosítása.
- II.** A Célmegvalósító által készített telepítési tanulmánytervet elfogadta és erre tekintettel Göd város településtervének tervezett módosításának megindítását az Önkormányzat képviselő-testülete a 22/2022 (III.3) számú határozata alapján támogatta. Az Önkormányzat képviselő-testületének elfogadó határozata a jelen Szerződés 1. számú mellékletét képezi.
- III.** A Célmegvalósító által tervezett fotovoltaikus naperőmű térségi jelentőségű elemnek minősül, melyet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében szerepeltetni kell. A Tervezett Beruházásra vonatkozó építési engedély megszerzésének feltétele a 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet szerinti Területrendezési hatósági eljárás lefolytatása, és az eljárás eredményeként a Tervezett Beruházásra vonatkozó térségi területfelhasználási engedély kiadása. A területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával összefüggésben megállapodás született Göd Város Önkormányzata és Órbottyán Város Önkormányzata között a gesztorálási feladatok ellátásáról. A megállapodás értelmében Órbottyán Város Önkormányzata vállalta, hogy a területrendezési hatósági eljárás lefolytatása iránti kérelmet benyújtja, a jelen Szerződés 1. számú

mellékletét képező, a 22/2022. (III. 3.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott, a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített telepítési tanulmánytervben foglaltaknak megfelelően.

Az Előzményekben foglaltakra tekintettel a Felek a következőkben állapodnak meg:

1. Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogait és kötelezettségeiket az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) 30/A. § -a szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni. A jelen pontban foglaltakra tekintettel a Felek a jelen Szerződést kötik.
2. A jelen Szerződés tárgya a Célmegvalósító kezdeményezésére, a jelen Szerződés 2. számú mellékletét képező telepítési tanulmánytervben lehatárolt (az alábbiakban meghatározott) Fejlesztési Területre, Göd város hatályos településtervének a jelen Szerződés Előzmények részében leírt fejlesztést lehetővé tevő módosítása, az ehhez szükséges tervdokumentáció elkészítése és a településterv módosítása, valamint az Étv. 30/A. § (3) bekezdése alapján az előbbiekkal összefüggő költségviselés szabályozása.
3. A jelen Szerződés alapját (i) a jelen Szerződés 2. számú mellékletét képező telepítési tanulmányterv, (ii) a Célmegvalósító jelen Szerződés 5. és 6. pontjában meghatározott településfejlesztési célja, továbbá (iii) az Önkormányzat képviselő-testületének a telepítési tanulmánytervet elfogadó határozata képezi.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés 5. pontjában meghatározott célmegvalósítói fejlesztési cél településterv módosítására irányuló tervezése során folyamatosan egyeztetnek és együttműködnek egymással.
5. Az Önkormányzathoz a Célmegvalósítótól igénybejelentés érkezett az Étv. 13. § (1) bekezdés szerinti feladatkörébe tartozó településterv alkotására az alábbiakban körülírt fejlesztési területre (továbbiakban: „**Fejlesztési Terület**”) vonatkozóan:

Göd 0211 helyrajzi számú külterületi, szántó művelési ágú, 64,0271 ha területű, 224,09 Ak értékű, a Tulajdonos (azaz Merész Sándor Gábor) természetes személy 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában levő ingatlan.

6. A Célmegvalósító kérelme, hogy az Önkormányzat a Fejlesztési Terület esetében a településtervet akként módosítsa, hogy a Fejlesztési Területen egy új, Kb-En-1 jelű övezet kerüljön kijelölésre napelempark létesítése céljából. A Fejlesztési Terület a hatályos településterv szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz), valamint védelmi erdőterületek (Ev) övezetben található. A Fejlesztési Terület Kb-En-1 övezetbe történő átsorolását követően biztosítható a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények elhelyezése.

A Kb-En-1 jelű különleges beépítésre nem szánt terület – kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület javasolt övezeti paraméterei:

- A megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (napelempark) – Kb-En-1 jelű övezetek a megújuló energiaforrás felhasználásához, átalakításához és rendszerbe táplálásához kapcsolódó műtárgyak, valamint a terület üzemeltetéséhez és fenntartásához szükséges épületek elhelyezésére szolgál.
 - A Kb-En-1 övezetben 5-50 MW névleges teljesítményű napelempark építményei helyezhetők el. Az övezet területén az építmények elhelyezésének pontos paraméterei a 22/2022. (III. 3.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott, a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített telepítési tanulmányterv alapján, Göd város hatályos településtervének módosítása során kerülnek meghatározásra.
7. A Célmegvalósító kéri, hogy az Önkormányzat a településterv kidolgozása során vegye figyelembe a Célmegvalósító fejlesztési céljait.

8. A Célmegvalósító a Fejlesztési Területen található ingatlanon folyamatban levő fejlesztés vonatkozásában kötelezettséget vállal arra, hogy a településtervek módosítását követően és a kivitelezés megkezdését megelőzően a Célmegvalósítónak az Önkormányzat hatáskörébe tartozó utakat, így a **Göd, külterület 0103/3 helyrajzi számú** utat – annak keresztezésének mértékéig - a főberendezések beszállítására alkalmassá kell tennie (stabilizált makadámút létesítése), az Önkormányzat külön engedélye alapján, majd gondoskodnia kell az üzemeltetési szakaszban (azaz mindaddig, amíg a naperómű a területen fennáll) a Göd, külterület 0103/3 helyrajzi számú út – keresztezéssel érintett részének – szállításra alkalmas állapotban való fenntartásáról. Emellett a Célmegvalósító kötelezettséget vállal arra, hogy a Göd, külterület 0211 helyrajzi számú ingatlan megközelítéséhez használandó út kialakításakor az egykori Ilka patak vonala, valamint annak esetleg fennálló medrének, mint vízelvezető sávnak a keresztezése során a megfelelő műszaki megoldásokat alkalmazza. A Célmegvalósító továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a Göd, külterület 0211 helyrajzi számú ingatlanon a projekt megvalósítása során a különböző berendezések és belső feltáró utak elhelyezése vonatkozásában figyelembe veszi az Önkormányzatnak az Önkormányzat Szabályozási Tervében található, a Göd, külterület 0115 helyrajzi számú közút kiszélesítésére vonatkozó jogát. A Célmegvalósító kijelenti és vállalja, hogy a jelen 8. pont szerinti munkálatok elvégzéséhez szükséges valamennyi engedélyt, hozzájárulást és egyéb dokumentumot az alkalmazandó jogszabályi és hatósági előírásokkal összhangban beszerzi, figyelemmel arra, hogy a Göd, külterület 0103/3 helyrajzi számú ingatlan részben a Magyar Állam tulajdonát képezi, így a Célmegvalósító kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a munkálatok megkezdése előtt a szükséges engedélyeket a Magyar Államtól is beszerzi. A Felek megállapodnak abban, hogy az út stabilizálására irányuló munkálatok megkezdését megelőzően az érintett útszakasz vonatkozásában a munkaterület átadás-átvételére, a munkálatok befejezését követően annak készre jelentésére és annak átadására kerül sor. A Felek rögzítik, hogy a Célmegvalósító nem jogosult az általa elvégzett munkák ellenértékének megtérítését kérni az Önkormányzattól, arról kifejezetten lemond.
9. Felek alapelveként elfogadják, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége és így a jelen Szerződés tárgya jogalkotás (egyéb közjogi aktus) nem lehet, így a jogalkotás elmaradása vagy a Felek előzetes várakozásától eltérő tartalmú megalkotása szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet.
10. A fenti 9. pontban foglaltakat figyelembe véve az Önkormányzat az Étv. 30/A. § (4) bekezdés a) pontjával összhangban arra vállal kötelezettséget, hogy a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges településtervek módosítási eljárását indokolatlan késedelem nélkül, észszerű határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak (ideértve különösen a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről előírásaiban foglaltakat) megfelelően lefolytatja, valamint, hogy amennyiben a harmadik fél hatóság általi jóváhagyásokat (pl.: záró szakmai vélemény) megkapja, úgy saját hatáskörében vállalja a jelen Szerződés teljesítését azaz, hogy az Önkormányzat a záró szakmai vélemény rendelkezésre állása esetén a településtervek módosításának tervezetét a képviselő-testület soron következő ülésén megtárgyalja.
11. Az Étv. 30/A. § (4) bekezdés b) pontjában foglaltakra tekintettel a Felek megállapodnak, hogy a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, valamint a változtatás miatt esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről minden esetben egyeztetnek egymással.
12. Felek elfogadják és tudomásul veszik, hogy a Fejlesztési Területre vonatkozó településterv módosítási eljárás lefolytatása szükséges feltétel a napelempark közcélú hálózati csatlakozásának biztosításához, így a Fejlesztési Területen napelempark létesítéséhez.
13. A Felek kifejezetten kikötik, hogy az Önkormányzatot a jelen Szerződés szerinti szerződési kötelezettségek teljesítése során eredménykötelezettség nem terheli.

14. *Merész Sándor Gábor mint az ingatlan tulajdonosa tudomásul veszi, hogy az ingatlant a más célú hasznosítás engedélyezését követő művelési ág ingatlan-nyilvántartásba történő megváltoztatását követő év január 1-től kezdődően telekadó-fizetési kötelezettség terheli azzal, hogy ezen telekadó-fizetési kötelezettség független az önkormányzat által a jelen szerződésben vállalt kötelezettségének teljesítésétől.*
15. *Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a beruházás befejezésétől (használatba vételi engedély jogerőre emelkedésétől) számított 60 napon belül nem gondoskodik az ingatlan művelési ágának a megváltoztatásáról (kivett ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséről) akkor ezen 60 napos határidő lejártát követő időponttól kezdődően 20 millió forint/év összegű kötbérfizetési kötelezettséget vállal az önkormányzat részére megfizetni minden évben.*
16. *Célmegvalósító pedig tudomásul veszi, hogy a tevékenység megkezdését megelőzően köteles telephelyet létesíteni az ingatlanon, azt köteles az önkormányzatnál bejelenteni, és tudomásul veszi, hogy a tevékenység, iparüzési adófizetési kötelezettség alá esik.*
17. A Felek rögzítik, hogy az Étv. 30/A. § (5) bekezdés szerint a településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. Amennyiben a Göd, külterület 0103/3 helyrajzi számú út keresztezéssel érintett szakasza vonatkozásában a jelen Szerződés 8. pontja szerint létesített stabilizált makadámút átadás-átvétele megvalósult, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy a stabilizált makadámút átadás-átvételétől számított 15 (tizenöt) munkanapon belül külön nyilatkozatban hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének a településrendezéssel érintett ingatlanról, azaz a Fejlesztési Területről való törléséhez, és vállalja, hogy az Önkormányzat jegyzője ezen határidőn belül megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében.
18. A fenti 14. pontban foglaltakra tekintettel a Tulajdonos, azaz Merész Sándor Gábor, a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre, azaz a Göd, külterület 0211 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a településrendezési kötelezettség ténye az Önkormányzat javára feljegyzésre kerüljön. A Tulajdonos jelen pont szerinti nyilatkozata az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29. §-a szerinti kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.
19. A Célmegvalósítónak a jelen Szerződésben meghatározott fejlesztési céljai során észszerűen és igazoltan felmerülő valamennyi költséget, tervezési díjakat, eljárási költségeket és eljárási illetéket (azaz a 14. pontban foglalt földhivatali feljegyzéssel kapcsolatban felmerülő költségeket, a területrendezési hatósági eljárással kapcsolatban felmerülő tervezési díjakat, eljárási költségeket és eljárási illetéket, valamint a településtervezési módosításával kapcsolatban felmerülő tervezési díjakat, eljárási költségeket és eljárási illetéket) a Célmegvalósító viseli.
20. A Célmegvalósító kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a jelen Szerződésben foglaltak végrehajtásával kapcsolatosan felmerülő jogi képviselői költségeit (amennyiben ilyen felmerül) teljeskörűen viseli.
21. A Célmegvalósító kijelenti, hogy az adóhatóságnál, vámhatóságnál és társadalombiztosítási szervnél esedékessé vált, nyilvántartott köztartozása nincs.
22. A Célmegvalósító nyilatkozza, hogy az általa képviselt gazdálkodó szervezet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: **Áht.**) 41. § (6) bekezdésnek megfelelően, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvt.**) 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
23. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy az Áht. 41. § (6) bekezdése értelmében a kiadási előirányzatok terhére nem köthető olyan jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező

szervezettel érvényesen visszterhes szerződés, illetve létrejött ilyen szerződés alapján nem teljesíthető kifizetés, amely szervezet nem minősül átlátható szervezetnek. A kötelezettséget vállaló ezen feltétel ellenőrzése céljából, a szerződésből eredő követelések elévüléséig az Áht. 55. § szerint jogosult a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ban meghatározott adatokat kezelni azzal, hogy ahol az Áht. 55. § kedvezményezettéről rendelkezik, azon a jogi személyt, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet kell érteni.

24. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az együttműködésük során tudomásukra jutott minden adatot, információt üzleti titokként kezelnek, azt más, a jelen Szerződés céljától eltérő célra nem használják fel, harmadik személy részére nem teszik hozzáférhetővé. A jelen pont szerinti titoktartási kötelezettség alóli kivételt képez, ha az adat, információ hozzáférhetővé tételét jogszabály írja elő (ideértve különösen az Önkormányzat közérdekű adatok nyilvánosságra hozatalára vonatkozó kötelezettségét), amely esetben a Felek vállalják, hogy az adott adatot, információt az alkalmazandó jogszabályok szerinti lehető legszűkebb terjedelemben teszik hozzáférhetővé. A jelen pont szerinti titoktartási kötelezettség kiterjed a Felek alkalmazottjaira és közreműködőire is.
25. Az Önkormányzat és a Célmegvalósító kijelenti, hogy magyar székhelyű jogi személyek, akiknek a szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói vagy más hatósági végzés és/vagy határozat nem korlátozza és nem zárja ki. A Tulajdonos kijelenti, hogy magyar állampolgár, aki teljes cselekvőképességgel rendelkezik.
26. Amennyiben a jelen Szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek vagy azzá válnak, az nem érinti a jelen Szerződés egyéb rendelkezéseinek az érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételt, amennyiben az jogszabály alapján lehetséges, olyan érvényes új kikötéssel módosítják, amely az elérni kívánt célnak leginkább megfelel, kivéve, ha a Felek az érvénytelen rendelkezés nélkül a Szerződést nem kötötték volna meg.
27. A jelen Szerződés kizárólag írásban, a Felek közös megegyezésével módosítható.
28. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az Étv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatos jogvitájukat elsődlegesen a Felek közötti közvetlen, békés tárgyalások útján próbálják meg rendezni.
29. A jelen Szerződés egymással megegyező 6 (hat) eredeti példányban készült, amelyet a Felek képviselői elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írnak alá, Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 84/2023. (II. 23.) számú határozata alapján, amely a jelen Szerződés 3. számú mellékleteként került csatolásra.
30. A jelen Szerződés mellékletei a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 22/2022. (III.3.) számú határozata
- 2. számú melléklet: Telepítési tanulmányterv
- 3. számú melléklet: Göd Város Önkormányzata Képviselő testületének 84/2023. (II. 23.) számú határozata

*** Aláírói oldal következik ***

Kelt: Göd, _____

Kelt: Budapest, _____

.....
Szilágyi László
alpolgármester
Göd Város Önkormányzata
mint Önkormányzat

.....
Francesco Cortesi
meghatalmazott
PIAVE Solar Kft.
mint Célmegvalósító

Kelt: [...], _____

.....
Merész Sándor Gábor
mint Tulajdonos

Tanúk a Tulajdonos, azaz Merész Sándor Gábor vonatkozásában:

Tanú 1

Név: [...]
Lakcím: [...]
Aláírás: [...]
Kelt: [...]

Tanú 2

Név: [...]
Lakcím: [...]
Aláírás: [...]
Kelt: [...]

Tanúk a Célmegvalósító, azaz a PIAVE SOLAR Kft. vonatkozásában:

A Célmegvalósító, azaz a PIAVE SOLAR Kft. vonatkozásában tanúként eljáró személyek a jelen Szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a PIAVE SOLAR Kft. képviselőjében eljáró Francesco Cortesi a magyar nyelvet nem beszéli, erre tekintettel a tanúk egyike a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:7. § (4) bekezdése alapján a jelen Szerződés tartalmát Francesco Cortesi részére megmagyarázta és azt Francesco Cortesi megértette és annak tudatában írta alá a jelen Szerződést.

Tanú 1

Név: [...]
Lakcím: [...]
Aláírás: [...]
Kelt: [...]

Tanú 2

Név: [...]
Lakcím: [...]
Aláírás: [...]
Kelt: [...]