

KIVONAT
Órbottyán Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
2019. november 27-én, szerdán 09 óra 13 perckor
megtartott rendes zárt ülésének
jegyzőkönyvéből

9. napirendi pont: Az Órbottyáni Vállalkozói Park hasznosítása

Szabó István polgármester megállapítja, hogy a képviselő-testület 9 igen, 0 ellen szavazattal, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének
195/2019. (XI. 27.) határozata az Órbottyáni Vállalkozói Park
hasznosítása tárgyában

Órbottyán Város Önkormányzat képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) az Órbottyáni Vállalkozási Park (2162 Órbottyán, Csomádi út 38-40., 5001/5 hrsz.) hasznosítására vonatkozó földhasználati szerződéstervezetet a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
- b) felhatalmazza a polgármestert, hogy a földhasználati szerződéstervezetben meghatározott feltételek szerint az Órbottyáni Vállalkozási Park hasznosítását megkezdje, a feltételekről felhívást, hirdetést adjon fel, és egyeztetéseket kezdeményezzen az érdeklődő vállalkozásokkal.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester
Végrehajtást végzi: műszaki és beruházás iroda
pénzügyi iroda

Szabó István Ferenc s.k.
polgármester



Gállné Mezősi Szilvia s.k.
jegyző

Oláh Henrietta
Oláh Henrietta
jegyzőkönyvvezető



FÖLDHASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről

Órbottyán Város Önkormányzata
Székhelye: 2162 Órbottyán, Fő út 99.
Törzsszám: 15394057
Adószáma: 15731120-2-13
Statisztikai számjele: 15731120-8411-321-13
Településazonosító törzsszám: 08534-0
Képviseli: Szabó István Ferenc polgármester
Mint Földtulajdonos (továbbiakban:
Földtulajdonos)

másrészről

Név:
Székhely:
Adószám:
Statisztikai számjel:
nyilvántartó hatóság:
Cégbejegyzési szám:
törvényes képviselő:
mint **Földhasználati jog jogosultja és Építető**
(továbbiakban: Építető)
között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

BEVEZETŐ

1./ Földtulajdonos kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az **Órbottyán 5001/5 hrsz. alatt felvett ingatlan** (továbbiakban: Ingatlan) melynek ingatlan-nyilvántartási adatai a következők:

Órbottyán, 5001/5 hrsz.
területe: 4.6206 ha
művelési ága: kivett beépítetlen terület

1.2./ Az ingatlant az alábbi ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok terhelik:

- 1.) Vezetékjog 1831 m² területre (VMB-201/2009) jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI Kft.
- 2.) Vezetékjog 1155 m² területre, jogosult: TIGÁZ –DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ Kft.
- 3.) Bányaszolgalmi jog, 5 m² területre, Jogosult: MAGYAR GÁZ TRANZIT Zrt.

2./ Önkormányzat tájékoztatja Építetőt, hogy az Ingatlanon olyan „ipari terület” vagy Vállalkozói Park komplexum kialakítása a cél, melynek érdekében vállalkozók/cégek/befektetők lehetőséget kapnak arra, hogy a megállapodásuk szerinti – bekerített – terület nagyságban, az Önkormányzati területet kizárólagosan használják, arra a területre az építési szabályok maradéktalan betartása mellett építményt/csarnokot/telepet létesítsenek.

SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS TARTALMA

3./ Fentiek előre bocsátását követően felek megállapodnak abban, és ehhez Földtulajdonos kifejezetten hozzájárul, hogy Építető a jelen megállapodáshoz csatolt vázrajzon „...” –val jelölt területen épületet építsen saját költségén (továbbiakban: Építmény). Felek megállapodnak abban, hogy a csatolt vázrajzon jelölt területre az Építetőt földhasználati jog fogja megilletni, mely a terület kizárólagos használatát foglalja magában. A bekerítendő terület az Önkormányzati ingatlanon, azon keresztül kialakított út igénybe vételével lesz megközelíthető. Erre vonatkozó tervrajzi koncepcióját a földtulajdonos bemutatta építetőnek, aki azt megismerte.

4./ Felek az Építető által lekerítendő és kizárólagosan használandó terület vonatkozásában kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Építmény tervrajza, építési tervdokumentációja és a földhasználatot feltüntető vázrajz alapján aláírják a földhasználati megállapodást és a vázrajzot, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése által az Építetőt **földhasználati jog** fogja megilletni. A földhasználati szerződésben a földhasználati jog alapításának és bejegyzésének ellenértékét a Felek 9. / pontban határozzák meg.

5./ Felek rögzítik, hogy a 4. pontban írt Építménynek, a földtulajdonos tulajdonában lévő területen az Építető általi felépítésével a felek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:18. § (1) bekezdése és 5: 145. § (1) bekezdése szerint **osztott tulajdonjog** fog keletkezni, vagyis Építető tulajdonába kerül önálló ingatlanként az Építmény, míg a telek tulajdonjoga változatlanul a Földtulajdonost illeti majd meg. Felek célja, hogy a Ptk. 5:19. § -a alapján a földhasználat módját és feltételeit a jelen megállapodásban szabályozzák illetve hogy megállapodjanak az Építmény külön tulajdoni lapon történő, önálló ingatlankénti bejegyzésében a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban, miután az felépült és használatba vételre alkalmas.

6./ Felek megállapodnak a Ptk. 5:145. § (1) bekezdése alapján abban, hogy az Építetőt illetve elidegenítés esetén az Építmény mindenkori tulajdonosát az Építmény fennállásáig az Építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a Telekre a végleges Megállapodás megkötését követően az Építmény fennállásáig terjedő időtartamra földhasználati jog (Földhasználati Jog) illeti meg.

7./ A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Építetőt –az Építmény mindenkori tulajdonosát – az épület által elfoglalt területre vonatkozóan jogszabály erejénél fogva is földhasználati jog illeti meg, amelyért fizetendő ellenérték jelen Megállapodás tárgyát képezi.

8./ Felek tudomással bírnak továbbá arról is, hogy a Ptk. 5:20. §-a alapján az épület tulajdonosát a földre, a föld tulajdonosát az épületre elővásárlási jog illeti meg. Felek megállapodnak abban, hogy az Építmény funkció váltásához a Földtulajdonos írásbeli engedélye szükséges.

9./ Felek megállapodnak abban, hogy az Építetőt megillető földhasználati Jog alapításának ellenértéke 500 Ft + áfa / m² azaz ötszáz forint + áfa / m² „Földhasználati Jog Alapítási Díj”,

mely alapítási díj az időtartam – lásd 6. pont – leteltéig biztosít Földhasználati Jogot az Építtetőnek, az épület mindenkori tulajdonosának. A Földhasználati Jog Alapítási Díjat az Építtető egyösszegben a szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg.

10./ Felek megállapodnak abban, hogy Építtető a maradéktalan Használati Díj megfizetésétől kezdődően jogosult a Telket birtokolni, használni, hasznait szedni és viselni a területtel kapcsolatos terheket és ezt követően kezdheti meg az Építmény építését, az övezeti előírásnak megfelelő engedélyek birtokában illetve azoknak megfelelően. Építtető tudomásul veszi, hogy a Telken minimum 30 %-os beépítést kell végrehajtania, de az 50 %-ot nem lépheti túl.

11./ Építtető kötelezettséget vállal arra, hogy az Építményt legkésőbb 2 éven belül felépíti, mely jelen Megállapodás lényeges feltétele is egyben. A feltétel alatt Felek az építmény jogerős használatba vételének tudomásul vételéről szóló határozat keltét értik. Abban az esetben, ha Építtető ezen feltételt nem teljesíti, úgy Földtulajdonos jogosult a végeleges Földhasználati Megállapodástól egyoldalúan elállni, mely jogát térítvényes ajánlott postai küldemény formájában gyakorolhatja az Építtető címére. Ezen elállás esetén Felek az eredeti állapotot helyreállítják azzal, hogy Építtető köteles Földtulajdonosnak fizetni kötbér jogcímén a szerződés 22./ pontjában meghatározott 2 év időtartamnak megfelelő üzemeltetési költséget.

12./ Földtulajdonos tájékoztatja Építtetőt arról, hogy az 1./ pontban írt ingatlanon belül 346 m hosszú és 6 méter széles térkő burkolatú belső út használatát biztosítja. Az Építmény és a belső út közötti kapcsolat kiépítése Építtető feladata.

13./ A belső út mentén a Földtulajdonos biztosítja a közvilágítást, a 3./ pont szerinti területen az Építtető feladata ennek kiépítése.

14./ A belső út mentén a gerincvezetékben az ivóvíz és tűzvíz kapacitást a földtulajdonos biztosítja, a gerincvezetékre történő rácsatlakozás az Építtető feladata.

15./ A Földtulajdonos 346 m hosszú közmű szerelőcsatornát biztosít, melyre 30 méterenként a szerelőaknában lehet rácsatlakozni. Az elektromos hálózat mérőhelyei a Vállalkozói Park bejáratánál kerülnek elhelyezésre, innen építheti ki az Építtető a mért vezetékekkel az épület elektromos energia ellátását. Hírközlési gerinchálózat kiépítésre kerül a szerelőcsatornában, amelyre a szerelőaknában lehet rácsatlakozni, a szerelőcsatorna és az épület közötti hírközlési bekötés az építtető feladata.

16./ A Vállalkozói Parkban szennyvízcsatorna hálózat nem épül, a keletkező szennyvíz tárolásáról, elszállításáról, helyben történő ártalmatlanításáról az Építtetőnek kell gondoskodnia.

17./ A területre lehulló csapadék helyben tartásáról és elszikkasztásáról, tárolásáról az építtetőnek kell gondoskodnia.

18./ A gáz gerincvezeték a fenti csatornában rendelkezésre áll, a bekötővezeték kiépítése az építtető feladata.

19./ A Földtulajdonos biztosítja az egész Vállalkozói Park – 1. pontban körülírt Ingatlan- körbe kerítését, vállalja, hogy a bejáratnál, a kapunál beléptető rendszert fog kiépíteni és üzemeltetni (sorompó, kaputelefon), illetve térfigyelő kamerákat fog felszerelni. Ezen felül Építtető feladata a saját területének biztonsági eszközökkel való felszerelése és őrzésének biztosítása.

20./ Földtulajdonos vállalja a közösségi területek kaszálását évente 3 alkalommal.

Fentiekén kívül Földtulajdonos biztosítja az általa üzemeltett közművek karbantartását, a parlag területek gondozását, a Vállalkozói Park külső kerítésének és a 12. pontban írt útnak a karbantartását.

21./ A megállapodással érintett 3. pontban írt terület használatából eredő hulladék elszállítása, ártalmatlanítása Építető kötelezettsége.

22./ Felek megállapodnak abban, hogy a Földtulajdonos által biztosított szolgáltatásokért – 12-20- pontok - Építető évi 500 Ft + áfa / m² azaz ötszáz forint + áfa / m² ún. „üzemeltetési költséget” köteles fizetni. Építető fizetési késedelme esetén köteles a Ptk. szerinti késedelemi kamatot is megfizetni. Amennyiben a késedelem a 2 hónapot meghaladja, úgy földtulajdonos megtagadhatja a szerződés 12-20 pontjaiban felsorolt szolgáltatások biztosítását. Építető tudomásul veszi, hogy ezen költség összegét az Önkormányzat jogosult évente felülvizsgálni és a reál érték megtartása érdekében minimum az inflációs rátával megemelni.

23./ Amennyiben az Építmény elbontásra kerül, a felek közötti jogviszony megszűnik.

24./ Földtulajdonos kijelenti, hogy az 1.2. pontban felsoroltakon kívül az 1./ pont szerinti ingatlan per- tehet és igénymentes, elidegenítési és terhelési tilalom hatálya alatt nem áll, és arra vonatkozóan harmadik személynek semmiféle egyéb olyan jogosultsága nincs, amely az Építető jelen Megállapodás alapján kötendő Földhasználati Jogának alapítását, illetve az Építmény önálló ingatlanként történő bejegyzésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését akadályozná. Építető tudomásul veszi, hogy a Földtulajdonos helyi építési szabályzata, valamint egyéb építésügyi jogszabályok kötelező érvénnyel vonatkoznak rá és nyilatkozik, hogy ezeket megismerte és a Tervei kialakításánál e jogszabályok hatályos változatát teljes körűen figyelembe veszi.

25./ Felek személyében bekövetkező változás esetén (jogutódlás, vagy átruházás) a földhasználati jogból származó jogosultságok és kötelezettségek a jogutódot is megilletik illetve terhelik.

26./ Építető kijelenti, hogy a Vállalkozói Park területén betartja az együttélés normáit, figyelemmel lesz és betartja a szomszédjogok előírásait.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

27./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen és a végleges földhasználati szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket Földtulajdonos viseli.

28./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földterületre vonatkozóan a Pénzügyminisztérium által 2018. évben az „Önkormányzati tulajdonú vállalkozói parkok kialakítása és fejlesztése Pest megye területén (PM_VALLPARK_2017)” című pályázati felhíváson nyertes pályázat fenntartási időszakba lépésekor bérleti szerződést kötnek, a pályázatban meghatározott fenntartási időszak végéig. A bérleti díj mértéke 50 Ft + áfa / m², azaz ötven forint + áfa / m².

29./ Szerződő felek kijelentik, hogy az Önkormányzat teljes jog- és cselekvőképességgel rendelkező jogi személy, így a jogszabályok értelmében elidegenítési, szerzési képessége korlátozva nincs, képviselőtében Szabó István Ferenc polgármester, Órbottyán Város Önkormányzat képviselő-testületének 195/2019 (XI. 27.) számú határozata alapján jogosult jelen szerződés megkötése során eljárni.

.....teljes jog- és cselekvőképességgel rendelkező, természetes személy magyar állampolgár vagy: / teljes jogképességgel rendelkező jogi személy, akinek képviseletére..... jogosult..

30./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Irodát** (képviseli: dr. Babiczky Andrea ügyvéd, iroda: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. e-mail: drbabiczkyandrea@gmail.com, Tel: +36 28 545 015, KASZ azonosító: 36056630) az iratok elkészítésével, ellenjegyzésével, Megbízott a megbízást elvállalja. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. / Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és egybehangzó értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt aláírták azzal, hogy az itt nem érintett és esetlegesen felmerülő kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

32./ A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd **a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény** és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak és az egyszemélyes ügyvédi irodákra vonatkozó szabályzatában foglaltaknak megfelelően köteles a Szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni.

33. / Szerződő felek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint az EURÓPAI Parlament és Tanács (EU) 2016/679. sz. RENDELETE (2016.04.27.) alapján hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyes adataikat kezelje, azokat tárolja, a megbízásához kapcsolódóan illetve az ügyvédi törvényben írt időtartamig azokat megőrizze.

Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent írt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

Kelt: Órbottyán, 2019