

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA (képviseli: Geiger Ferenc polgármester, adószáma: 15735863-2-43, statisztikai számjel: 15735863-8411-321-01, törzskönyvi azonosító: 735869, székhelye: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162.), mint jogosult - a továbbiakban: „**Önkormányzat**”, vagy „**Jogosult**” -, másrészről:

SCHUBERT ISTVÁN (születési név: Schubert István, születési helye: Budapest, ideje 1952.11.13., anyja neve: Weiszinger Katalin, személyi azonosító: 1-521113-0312, adóazonosító jele: 8313624043, lakcím: 1239 Budapest, Sztítás utca 130.), mint tulajdonos - a továbbiakban: „**Fejlesztő**” vagy „**Kötelezett**” -,

VIRÁGVÖLGY LAKÓPARK Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Virágvölgy Lakópark Kft., Cg.: 01-09-903492, adószáma: 14430479-2-43, statisztikai számjele: 14430479-6810-113-01, székhelye: 1239 Budapest, Sztítás u. 126., képviseli: Schubert István (születési ideje: 1952.11.13., anyja neve: Weiszinger Katalin, adóazonosító jele: 8313624043, lakcím: 1239 Budapest, Sztítás utca 130.), mint dologi kötelezett – a továbbiakban: „**Zálogkötelezett**”,

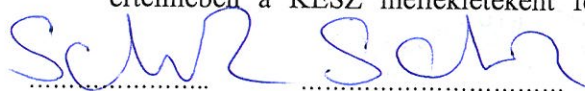
Önkormányzat és Fejlesztő együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 297/2019. (VII. 02.) határozata alapján, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **KÉSZ:** a Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata közigazgatási területének egy részére hatályban lévő Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete által a 26/2017. (IX. 22.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzata.
- 1.2. **Fejlesztési Terület:** a Budapest XXIII. ker. 196189 hrsz-ú, a 196193/77 hrsz-ú és a 196191 hrsz-ú ingatlan.
- 1.3. **Településfejlesztési feladatok:** a KÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott, területfeltáráshoz, működéshez, közművesítéshez szükséges feladatok teljesítése, létesítmények megvalósítása, és működtetése.
- 1.4. **Településfejlesztési hozzájárulás:** a Fejlesztő által a településrendezési szerződés céljainak biztosítására jelen szerződésben vállalt Településfejlesztési feladatok ellátása.
- 1.5. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Terület beépítése a 2.1 pontban foglaltak szerint, illetőleg a Fejlesztési Területhez kapcsolódó, a Fejlesztési Terület beépíthetőségéhez szükséges beruházás végrehajtása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Felek rögzítik, hogy a hatályos 25/2003. (VII.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Kerületi Városrendezési Szabályzat (KVSZ) értelmében a Fejlesztési Terület M-XXIII-12 jelű munkahelyi övezetben szerepel, ugyanakkor a Fővárosi Rendezési Szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet a Fejlesztési Területet Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületre módosította, így a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 3.§ (9) és 20.§ (1) bekezdése értelmében a KÉSZ mellékleteként feltüntetni kívánt szabályozási tervben a Fejlesztési


 Schubert István
 Fejlesztő/Kötelezett

Virágvölgy Lakópark Kft.
 Zálogkötelezett
 Képv.: Schubert István ügyvezető




 Budapest Főv. XXIII. Ker.
 Soroksár Önkormányzata
 képv.: Geiger Ferenc polgármester
 Jogosult

Területet Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületként kötelező feltüntetni (átsorolni).

Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület beépítési paraméterei tekintetében Fejlesztő engedményes értéként a KÉSZ módosításával hatályba lépő építési szabályok között kéri feltüntetni, hogy a Fejlesztési Területen telkenként két fő rendeltetésű épület is elhelyezhető legyen. Ennek megfelelően Fejlesztő a KÉSZ módosításával hatályba lépő építési előírások között a Fejlesztési Terület paramétereit az alábbiak szerint kezdeményezi feltüntetni:

Az Lke-1-XXIII-1/8 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- a) legfeljebb négy lakás létesíthető.
- b) a Középtető utca melletti tömbökben két fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

Az Lke-1-XXIII-8/3 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- a) új beépítés esetén, amennyiben a fő rendeltetés szerinti épület lakófunkciójú, a beépítés legfeljebb 25 % lehet, és a zöldfelületnek legalább az 55 %-os mértéket el kell érnie.
- b) meglévő vegyes funkciójú épület földszintjén új lakórendeltetés nem alakítható ki.

	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
1.	Építési övezet jele	beépítési módja	beépíthető telkek	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			légi sebesség	épületmagasság	
			legkisebbségi terület	legnagyobb terület	legkisebbségi terület	legnagyobb terület	terepszint		határérték	határérték bontása		zöldfelület		legkisebb	legnagyobb
							alatt	felület		általa	parolaszordítható				
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)		
9.	Lke-1-XXIII-1/8	SZ	800	800	-	16	30	35	25	0,8	0,6	0,2	60	-	6,0
36.	Lke-1-XXIII-8/3	SZ	900	1500	-	30	30	40	40	1,0	0,8	0,2	25	-	7,5

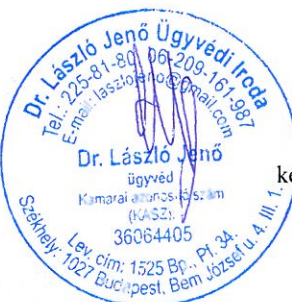
A Fejlesztés megvalósításához és működtetéséhez, valamint a Fejlesztési Terület fejlődéséhez, továbbá a Fejlesztés következtében a településre háruló többlet terhek és káros hatások kiküszöböléséhez beruházásokra van szükség.

Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a jelen Szerződésben (továbbiakban: „Szerződés”) rögzítettek és a KÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztést.

Előzők biztosítása érdekében Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a jelen Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Hozzájárulás megvalósítását, illetve teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Hozzájárulás terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.


 Schubert István
 Fejlesztő/Kötelezett
 Virágvölgy Lakópark Kft.
 Zálogkötelezett
 Képv.: Schubert István ügyvezető



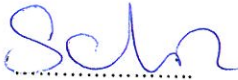

 Budapest Főv. XXIII. Ker.
 Soroksár Önkormányzata
 képv.: Geiger Ferenc polgármester
 Jogosult

- 2.2. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a KÉSZ-ben rögzített célok megvalósítása érdekében - az Önkormányzati törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján - a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó, egyébként a terület fejlődésével a Önkormányzatot terhelő egyes feladatokat a Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa.

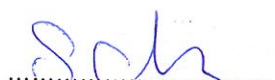
3. AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL VÁLLALT TELJESÍTÉS

- 3.1. Az Önkormányzat a KÉSZ módosításának elfogadására vonatkozó eljárást a hatályos jogszabályok szerint megindította, majd a Képviselő-testület elé terjeszti azzal, hogy a hatályba lépésének feltétele többek között jelen Szerződés hatályba lépése. Fejlesztő a KÉSZ módosításának tervezetét áttanulmányozta, azt elfogadja, így a KÉSZ módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.
- 3.2. A Budapest XXIII. ker. 196191 hrsz-ú, „kivett, temető” megnevezésű, mindösszesen 2.219 m² területű ingatlan (továbbiakban: „**Temető**”) a Fejlesztő tulajdonát képező Budapest XXIII. ker. 196189 hrsz-ú ingatlanba ékelődik. A temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. tv. 8.§ (3) bekezdése és a 145/1999. (X. 1.) Korm.rendelet 20.§ (1) bekezdése értelmében a temetők megszüntetéséről, kiürítéséről a Fővárosban a Fővárosi Önkormányzat köteles gondoskodni, melyet azonban a Fővárosi Önkormányzat évtizedek óta elmulasztott. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§ (1) 7. pontja szerint a kulturális szolgáltatás, a kulturális örökség helyi védelme önkormányzati feladat. Az Önkormányzat kiemelt feladata Soroksár hagyományainak megőrzése, az ősök tisztelete, így az elhanyagolt és elfeledett, lezárt Temetőben nyugvó halottak méltó emlékének megőrzése érdekében az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés megkötésétől számított 90 napon belül a Fővárosi Önkormányzatnál, mint a Temető tulajdonosánál kezdeményezi, hogy a Fővárosi Önkormányzat helyett és nevében az Önkormányzat a Temetőt méltó módon megszüntesse, kiürítse, majd a kiürített ingatlan tulajdonjogát a kiürítés költségeinek beszámításával a Fővárosi Önkormányzat az Önkormányzatra ruházza. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Temető kiürítési munkálatainak elvégzésére - az Önkormányzat által a Fővárosi Önkormányzattal kötendő megállapodást megelőzően - a beszerzési eljárást lefolytatja, és olyan szerződést köt, amely akkor lép hatályba, ha a Fővárosi Önkormányzattal a fentiek szerinti szerződést az Önkormányzat megkötötte.

Amennyiben az Önkormányzat a temetőtől kiürített Budapest XXIII. ker. 196191 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát megszerzi, a tulajdonjog megszerzését követő 90 napon belül a szabályozási terven közterületként jelölt terület rész szabályozása érdekében a telekalakítási eljárást megindítja, majd a véglegessé vált telekalakítást engedélyező határozat kézhezvételét követő 90 napon belül az ingatlan tulajdonjogát - a szabályozási terven közterületként jelölt terület rész kivételével - az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték szerinti ellenérték fejében az Önkormányzat a vagyonrendeletében meghatározott esetben Fejlesztőre ruházza azzal, hogy amennyiben a kiürítést Fejlesztő végezte el, a kiürítés Fejlesztő által viselt költségei a vételárba beszámításra kerülnek azzal, hogy amennyiben a kiürítés költsége magasabb, mint a vételár, a különbözetet az Önkormányzat nem köteles a Fejlesztő részére megfizetni, ilyen megtérítési igényről - jogcímtől függetlenül - a Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.


Schubert István

Fejlesztő/Kötelezett


Virágvölgy Lakópark Kft.

Zálogkötelezett
Képv.: Schubert István ügyvezető




Budapest Főv. XXIII. Ker.

Soroksár Önkormányzata
képv.: Geiger Ferenc polgármester
Jogosult

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, így az Önkormányzattal szemben sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond. A Fejlesztés megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen a Fejlesztés:

- a. előkészítésének,
- b. terveztetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészíttetésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának
- h. dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,

saját költségén történő viselése.

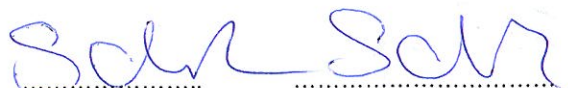
A Fejlesztés megvalósításához elengedhetetlenül szükségesek a Fejlesztési Terület közművekkel való ellátása, valamint útépítés elvégzése, melyre tekintettel Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Középtemető utcában a Gyáli patak és az Alsókert utca között, valamint a Szirmos utcában a Középtemető utca és a Sínpár utca közötti szakaszon a szolgáltatók által meghatározott műszaki tartalmú közművezetéseket (víz, gáz, csatorna, elektromos áram) és az utakat saját költségén megterveztetni és megépítteti.

- 4.2. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztés megvalósítását követően, azaz a jogerős használatbavételi engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 180 napon belül az illetékes önkormányzat részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímen átadja az elkészült létesítményeket, amennyiben azokat – jogszabályi rendelkezés alapján - nem más szolgáltatónak kell átadni, illetőleg az Önkormányzat részére át kell adni.

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 jogügylettel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Fejlesztő köteles viselni.

- 4.3. A Fejlesztési Területet határoló utak Fejlesztés során történő használatából eredő megrongálódások teljes helyreállítása Fejlesztő feladatát képezi, melyről a Fejlesztés megvalósítását követően, azaz a jogerős használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül köteles a Fejlesztő intézkedni. Fejlesztő vállalja az utak ideiglenes helyreállítását a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően haladéktalanul köteles elvégezni.

- 4.4. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Területen végzett beruházásra vonatkozó építési engedélykérelem benyújtásáig, vagy a hatályos jogszabályok szerint az építés megkezdéséhez szükséges hatóság felé irányuló aktus (pl. bejelentés) megtételéig a KÉSZ-ben a Fejlesztési Területen közterületként megjelölt, de jelen Szerződés aláírásakor nem


Schubert István
Fejlesztő/Kötelezett

Virágvölgy Lakópark Kft.
Zálogkötelezett
Képv.: Schubert István ügyvezető




Budapest Főv. XXIII. Ker.
Soroksár Önkormányzata
képv.: Geiger Ferenc polgármester
Jogosult

az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokat az Önkormányzat közigazgatási területén kialakult gyakorlat szerint, az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték Önkormányzat által vállalt megfizetése mellett – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – az Önkormányzat tulajdonába adja, illetőleg gondoskodik arról, hogy az ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat tulajdonába adja. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra is, hogy a KÉSZ-ben közterületként megjelölt, de jelen Szerződés aláírásakor nem az Önkormányzat tulajdonában lévő, ingatlanrésznek minősülő ingatlanrészeket telekalakítás útján önálló ingatlanként saját költségén kialakítja, majd a telekalakítási határozat jogerőre emelkedését követő 60 napon belül az Önkormányzat közigazgatási területén kialakult gyakorlat szerint, az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték Önkormányzat által vállalt megfizetése mellett – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – az Önkormányzat tulajdonába adja, illetőleg gondoskodik arról, hogy az ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat tulajdonába adja.

Az Önkormányzat kizárólag azokat az ingatlanokat veszi tulajdonba, amelyek a KÉSZ-ben közterületként vannak megjelölve és az ingatlan-nyilvántartás szerint önálló ingatlannak minősülnek, valamint tehermentesek (ide nem értve a közérdekű jogokat (pl. vezetékgjog)). Az Önkormányzat a tulajdonba adott ingatlanokon Fejlesztő beruházásaihoz külön eljárás keretében adja meg a tulajdonosi hozzájárulását.

Felek megállapodnak abban, hogy a Budapest XXIII. Ker. 196190 hrsz-ú és a 196192 hrsz-ú ingatlan azon részeire, melyek a KÉSZ szerint nem közterület(közút) övezetben szerepelnek, Fejlesztő önálló ingatlanként saját költségén a nem egyesített telekalakítási eljárást lefolytatja, majd ezen ingatlanrészeket az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték szerinti vételár mellett az Önkormányzat a vagyonrendeletében meghatározott esetben a Fejlesztő részére értékesíti az első bekezdésben meghatározott jogüggyelleg egyidejűleg.

- 4.5. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 4.4. pontban foglaltak teljesítése polgári jogi megállapodással azért nem lehetséges, mert az ingatlan tulajdonosa, egyéb jogosultja a telekalakításhoz és/vagy az ingatlan Önkormányzat tulajdonába adásához nem járul hozzá, az Önkormányzat anyagi lehetőségeinek függvényében, az alábbi együttes feltételek teljesülése esetén megindítja a kisajátítási, vagy az Étv. szerinti kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzési eljárást (együtt: Kisajátítási Eljárás):

- a) a Kisajátítási Eljárással érintett ingatlan tulajdonosa, egyéb jogosultja az Önkormányzat vételi ajánlatát nem fogadta el, és ezt a kisajátításról szóló jogszabályokban meghatározott okirat igazolja;
- b) Fejlesztő átadja az Önkormányzat részére a Kisajátítási Eljáráshoz szükséges, földhivatali záradékkal ellátott vázrajzot, és egyéb okiratokat, adathordozókat, jogszabály által megkívánt példányszámban;
- c) Fejlesztő az Önkormányzat felhívásától számított 8 napon belül az Önkormányzatnak megfizette a Kisajátítási eljárás költségeit, így az eljárási illetéket, a kisajátítást végző hatóság által készítendő értébecslési díjat, az igazgatási-szolgáltatási díjat;
- d) Az Önkormányzat a kisajátítási kártalanításra anyagi kötelezettséget vállal (dönt a fedezet rendelkezésre állásáról).

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a 4.4. vagy 4.5. pontban körülírt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a KÉSZ szerinti közterületek kialakítását az Önkormányzat nem köteles végrehajtani és Fejlesztő kijelenti, hogy az Önkormányzattól a közterületek kialakítását nem követeli, illetőleg a közterület kialakításának elmaradásából az Önkormányzatot semmilyen felelősség nem terheli. Felek megállapodnak abban, hogy


 Schubert István
 Fejlesztő/Kötelezett


 Virágölgy Lakópark Kft.
 Zálogkötelezett
 Képv.: Schubert István ügyvezető



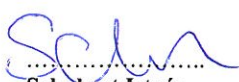

 Budapest Főv. XXIII. Ker.
 Soroksár Önkormányzata
 képv.: Geiger Ferenc polgármester
 Jogosult

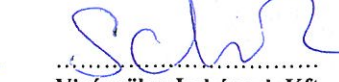
amennyiben Fejlesztő a 4.4. vagy 4.5. pontban körülírt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a KÉSZ szerinti közterületek kialakítását az Önkormányzat a költségek (telekalakítási és kisajátítási dokumentáció elkészítése, záradékoltatása, értébecslés, igazgatási-szolgáltatási díj) előlegezése, de a Fejlesztő költségviselése mellett elvégezheti. Amennyiben az Önkormányzat a költségeket előlegezte, úgy Fejlesztő az Önkormányzat felhívásától számított 8 napon belül kötelese a felmerült valamennyi költséget az Önkormányzat részére megfizetni.

- 4.6. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Területen 2x25 fő befogadóképességű óvodának alkalmas, az építés megkezdésekor hatályos jogszabályi előírások szerinti minimum műszaki követelményeknek megfelelő épületet (továbbiakban: „Óvodaépület”) épít a Fejlesztési Területre létesíthető maximális lakásszám felének értékesítésére kötött adásvételi szerződésben átruházott tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 12 hónapon belül.
- 4.7. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az Óvodaépületet és a körülötte lévő, az Óvodaépület építésének megkezdésekor hatályos jogszabályi előírások szerinti minimum műszaki követelményeknek megfelelő területet, mint játszóudvart (továbbiakban: „Játszóudvar”) a 4.6 pont teljesítését követő 60 napon belül az Önkormányzat részére határozatlan időre haszonkölcsönbe adja, a haszonkölcsön szerződésbe foglalt alábbi lényeges rendelkezésekkel. A Haszonkölcsön szerződés alapján az Önkormányzat az Óvodaépületet és a Játszóudvart óvoda céljára használhatja, mely használat során az Önkormányzat köteles viselni a rendes gazdálkodás körébe eső fenntartási és karbantartási munkálatokat, melyeket saját maga is elvégezhet vagy elvégeztethet, míg a rendes gazdálkodást meghaladó kiadásokat a Fejlesztő viseli, illetőleg köteles a rendes gazdálkodás körébe nem tartozó hibaelhárítási munkálatokat elvégezni. A haszonkölcsön szerződést a Fejlesztő a szerződés megkötését követő 9. év után, legalább 10 hónapos rendes felmondási idővel mondhatja fel azzal, hogy a felmondás a nevelési év végére (augusztus 31.) szólhat. Az Önkormányzat a haszonkölcsön szerződést 6 hónapos rendes felmondással felmondhatja. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az óvoda kihasználtsága indokolja, a Szerződést módosítják oly módon, hogy Fejlesztőt a fenti 9 év helyett a 14. év után illesse meg a felmondás joga, a fentiek szerinti felmondási idővel. Feleket megilleti a rendkívüli felmondás joga, ha a Szerződésben foglalt valamely lényeges kötelezettségét a másik fél súlyosan megszegi és felszólítás ellenére, megfelelő határidő tűzése mellett sem teljesíti szerződéses kötelezettségét. A haszonkölcsön megszűnésekor az Önkormányzatnak a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás miatt sem megtérítési, sem helyreállítási kötelezettsége nincsen, ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Óvodaépületet és a Játszóudvart az óvodai ellátás biztosításához szükséges ingósággal az Önkormányzat köteles saját költségén felszerelni.

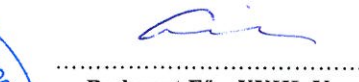
5. BIZTOSÍTÉKOK

- 5.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat Jegyzője jelen Szerződés megkötésének tényét az Etv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a 196193/77 hrsz-ú ingatlanra az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezteti. Fejlesztő a Szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja, hogy a Szerződés ténye a Budapest XXIII. ker. 196193/77 hrsz-ú ingatlanra az Önkormányzat javára feljegyzésre kerüljön.** Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.
- 5.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a 4.7. pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti, a határidő eredménytelen elteltét követő 30 napon belül 70.200.000,-Ft azaz hetvenmillió-kettőszázezer forint megíúsulási kötbért (továbbiakban:


Schubert István
Fejlesztő/Kötelezett


Virágölgy Lakópark Kft.
Zálogkötelezett
Képv.: Schubert István ügyvezető




Budapest Főv. XXIII. Ker.
Soroksár Önkormányzata
képv.: Geiger Ferenc polgármester
Jogosult

„Meghiúsulási Kötbér”) köteles az Önkormányzat részére megfizetni. Zálogkötelezett a Szerződés aláírásával a Fejlesztő nem teljesítésének esetére kezességet vállal a Meghiúsulási Kötbér megfizetésére az Önkormányzat részére, azzal, hogy az Önkormányzat nem köteles a Fejlesztővel szemben a Meghiúsulási Kötbér teljesítését bírósági eljárásban kikényszeríteni, így ha Fejlesztő a fenti határidőn belül nem teljesít, az Önkormányzat közvetlenül a Zálogkötelezettől is követelheti a Meghiúsulási Kötbér teljesítését. Szerződő Felek és Zálogkötelezett megállapodnak abban, hogy a Meghiúsulási Kötbér megfizetésének biztosítására **70.200.000.-Ft** azaz hetvenmillió-kettőszázezer forint és járulékai erejéig a Budapest XXIII. ker. 196193/75 hrsz-ú, 185570/11 hrsz-ú és a 196193/77 hrsz-ú ingatlanra, valamint a Budapest XXIII. ker. 196191 hrsz-ú ingatlanra jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak Jogosult javára. Szerződő Felek és Zálogkötelezett megállapodnak abban, hogy a Budapest XXIII. ker. 196191 hrsz-ú ingatlanra a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom alapítása az ingatlan tulajdonjogának Fejlesztő vagy Zálogkötelezett általi megszerzésének napján lép hatályba.

Szerződő Felek és Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy **70.200.000.-Ft** azaz hetvenmillió-kettőszázezer forint és járulékai erejéig a Budapest XXIII. ker. 196193/75 hrsz-ú, 185570/11 hrsz-ú és a 196193/77 hrsz-ú, valamint a 196191 hrsz-ú ingatlanra jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetőleg feljegyzésre kerüljön Jogosult javára (bejegyzési engedély)

- 5.3. Amennyiben a KÉSZ módosítás nem lép hatályba, úgy Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítési igénnyel az Önkormányzat felé nem élhet, valamint lemond az Étv. 30.§-a szerinti jogairól.
- 5.4. A településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásból törlését kérelmezi az Önkormányzat, amennyiben a 4.7. vagy az 5.2 pontban foglaltak teljesülnek, a teljesítést követő 15 napon belül.

6. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 6.1. A Szerződő 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.
- 6.2. A Szerződő 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.
- 6.3. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevényrel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

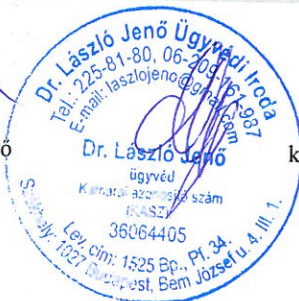
7. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK



Schubert István
Fejlesztő/Kötelezett



Virágvölgy Lakópark Kft.
Zálogkötelezett
Képv.: Schubert István ügyvezető





Budapest Főv. XXIII. Ker.
Soroksár Önkormányzata
képv.: Geiger Ferenc polgármester
Jogosult

Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. Szerződő Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

8. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 8.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelősége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 8.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás következik be akkor is, ha a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházása, átszállása vagy szerződéses alanycsere következik be. A jogutódlás a szerződéses pozíció egészének, vagy szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére is vonatkozik.
- 8.3. Szerződő Felek és Zálogkötelezett megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztési Terület tulajdonosa, és/vagy a Fejlesztő személye változik, az a Zálogkötelezett kezesi kötelezettségvállalását nem érinti, valamint Zálogkötelezett kezesi kötelezettségét nem szünteti meg, illetőleg Zálogkötelezett nem jogosult kérni a kezességvállalásának megszüntetését, továbbá a jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalom megszüntetését, illetőleg ingatlan-nyilvántartási törlését.
- 8.4. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.

Ha a Szerződés a Szerződő Felekre és/vagy a Zálogkötelezetre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek jogutódjaira való hivatkozást is.

9. ÜZLETI TITOK

A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.

10. VITÁS KÉRDÉSEK RENDEZÉSE, ALKALMAZANDÓ JOG

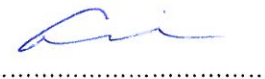
- 10.1 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.

- 10.2 Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű, rövid időn belül nem történik


Schubert István
Fejlesztő/Kötelezett


Virágvolgy Lakópark Kft.
Zálogkötelezett
Képv.: Schubert István ügyvezető




Budapest Főv. XXIII. Ker.
Soroksár Önkormányzata
képv.: Geiger Ferenc polgármester
Jogosult

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 közigazgatási perrendtartásról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

10.3 A Szerződésre a magyar jogot kell alkalmazni.

11. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetatlenné, vagy érthetatlenné válna.

12. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

12.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.

12.2 A Szerződés kizárólag írásban módosítható.

12.3 Szerződő Felek és Zálogkötelezett kijelenti, hogy jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.

12.4. Szerződő Felek és Zálogkötelezett a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Zálogkötelezett és Szerződő Felek kéri Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

12.5 Jelen Szerződés minden oldalát Zálogkötelezett és Szerződő Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag azzal írták alá, hogy az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.

Budapest, 2019. 07. 08.

Budapest Főváros XXIII. Kerület
Soroksár Önkormányzata
Képv.: Geiger Ferenc polgármester
Jogosult



Budapest, 2019. július 8.

Schubert István
Fejlesztő/Kötelezett

Schubert István

Virágvölgy Lakópark Kft.
Képv.: Schubert István ügyvezető
Zálogkötelezett

Ellenjegyzem: Budapest, 2019.

Ellenjegyzem: Budapest, 2019. július 8.

