

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely szerződés („Szerződés”) létrejött egyrészről

(i) **Pécel Város Önkormányzata**

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószáma: 15730538-2-13; törzskönyvi azonosítószáma (PIR): 730534; nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár; KSH statisztikai számjel: 15730538-8411-321-13; ÁHTI: 740120; képviseli: Dr. Kővári Alexandra polgármester) („Önkormányzat”)

másrészről

(ii) **HÁZAK ÁSZA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

(székhely: 2142 Nagytarcsa, Szilas út 11., cégjegyzékszám: 13-09-103794; nyilvántartást vezető szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága; adószám: 13513856-2-13; statisztikai számjel: 13513856-2512-113-13.; képviseli: Kiss Richárd László ügyvezető) („Fejlesztő”)

(együttesen: „Felek”; külön-külön „Fél”)

között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata képviselő-testületének ☐ határozata alapján, az alábbi feltételek mellett.

1. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

Amennyiben a jelen Szerződés kifejezetten másként nem rendelkezik, az alábbi kifejezések a következő jelentéssel bírnak:

- 1.1. **CSERETERÜLET** A jelen Szerződés 4.10 pontjában meghatározott ingatlanokat jelenti.
- 1.2. **FEJLESZTÉS** A Fejlesztő által tervezett Fejlesztés, melynek keretében Fejlesztő a Fejlesztési Területen új gyártócsarnokokat és kiszolgáló épületeket létesít.
- 1.3. **FEJLESZTÉSI TERÜLET/ INGATLANOK** Az az egybefüggő terület, melyen Fejlesztő a Fejlesztést tervezi megvalósítani, azaz az alábbi ingatlanok:
- az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/158 helyrajzi számon bejegyzett, 23.956 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan1”)
 - az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/159 helyrajzi számon bejegyzett, 6790 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan2”)
 - az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/160 helyrajzi számon bejegyzett, 7.968 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan3”)
 - az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/161 helyrajzi számon bejegyzett, 7.964 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan4”)

Kézzjegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
képvisele: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
képvisele: dr. Kővári Alexandra

☐
Ügyvéd
KASZ szám: ☐

- az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/162 helyrajzi számon bejegyzett, 15.952 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan5”)
- az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/163 helyrajzi számon bejegyzett 7959 m² területű szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan6”)
- az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/164 helyrajzi számon bejegyzett, 7.965 m² területű, szántó (4. min. o.) megjelölésű ingatlan („Ingatlan7”)
- az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/165 helyrajzi számon bejegyzett, 7959 m² területű, szántó (4. min. o.) megjelölésű ingatlan („Ingatlan8”)
- az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/166 helyrajzi számon bejegyzett 4.596 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan9”)
- az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/167 helyrajzi számon bejegyzett 7.956 m² területű, szántó (4. min. o.) megjelölésű ingatlan („Ingatlan10”)
- az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/168 helyrajzi számon bejegyzett, 662 m² területű, szántó (4. min. o.) megjelölésű ingatlan („Ingatlan11”)

és a fenti Ingatlanokból telekalakítás, vagy telekcsoporth-újraelosztás útján a későbbiekben létrejövő ingatlanok. A Fejlesztési Területről készített vázrajz jelen Szerződés 1. sz. mellékletét (Fejlesztési Terület) képezi.

1.4. FEJLESZTÉST TÁMOGATÓ INTÉZKEDÉSEK

A Fejlesztést az Önkormányzat részéről elősegítő, jelen Szerződés 4.1 és 4.2 pontjában meghatározott intézkedések.

1.5. HÉSZ

A Szerződés aláírásakor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete.

1.6. MÉPTV

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény.

1.7. ÖNKORMÁNYZAT BANKSZÁMLÁJA

Az Önkormányzat Magyar Államkincstárnál 10400494-50505156-57531006 számon vezetett bankszámlája.

1.8. SZABÁLYOZÁSI TERV

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletének 1. számú melléklete.

1.9. TSZT

Pécel Város Településszerkezeti Terve (2025. augusztus 15. napjától hatályos).

- 1.10. **TTT** A Fejlesztő megbízása alapján és költségén készített, a Fejlesztésre vonatkozó ☐. napján kelt és az Önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott ☐. napján telepítési tanulmányterv.
- 1.11. **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK** Az 5.1 pontban meghatározott, a Fejlesztő általi finanszírozásból megvalósítandó beruházásokat jelenti.
- 1.12. **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK ELLENÉRTÉKE** A Településfejlesztési Beruházások érdekében a Fejlesztő által fizetendő legfeljebb bruttó 185.000.000,- Ft (azaz egymáshatvanötmillió forint), melyet Fejlesztő a Szerződésben rögzítettek szerint az Önkormányzat útján köteles a DPMV részére megfizetni.
- 1.13. **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK ELLENÉRTÉKE ELSŐ RÉSZLET** Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke első részlete legfeljebb bruttó 100.000.000,- Ft (azaz százmillió forint), melyet a Fejlesztő az 5.3.1.1 pont szerint fizet meg az Önkormányzat útján a DPMV részére, mely elsősorban a fűtő kút kivitelezésével kapcsolatban felmerült költségekre fizetendő.
- 1.14. **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK ELLENÉRTÉKE MÁSODIK RÉSZLET** Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke második részlete legfeljebb bruttó 85.000.000,- Ft (azaz nyolcvanötmillió forint), melyet a Fejlesztő az 5.3.1.2 pont szerint fizet meg az Önkormányzat részére, mely elsősorban a szennyvíztisztító bővítésének tervezésére fizetendő.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK

- 2.1. Jelen Szerződés megkötésének célja, hogy a Fejlesztő a Fejlesztést megvalósítsa a Fejlesztési Területen. Ennek érdekében jelen Szerződés rendelkezései szerint az Önkormányzat Fejlesztést Támogató Intézkedéseket tesz, a Fejlesztő pedig vállalja a Településfejlesztési Beruházások teljesítését a jelen Szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke erejéig.
- 2.2. A Felek közös érdeke, hogy a Fejlesztés és a Településfejlesztési Beruházások a Szerződésben rögzítettek szerint megvalósuljanak. Ennek megfelelően a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósítása érdekében vállalja a Településfejlesztési Beruházások teljesítését a jelen Szerződésben rögzítettek szerint a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke erejéig, az Önkormányzat pedig vállalja a Fejlesztést Támogató Intézkedések megtételét.
- 2.3. Az Önkormányzat a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében – az önkormányzati feladatai ellátása körében – a Méptv. 92. §-a, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a jelen Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel. Jelen Szerződés tárgya különösen a Méptv. 92. § (4) a) és c) pontjában foglaltak.
- 2.4. Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik – ideértve az egyszerű

Kézzjegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
képviseli: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
képviseli: dr. Kővári Alexandra

☐
Ügyvéd
KASZ szám ☐

bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerezhető építési jogokat is – azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.

3. A FEJLESZTÉS

- 3.1. Fejlesztő a Fejlesztés keretében zöldmezős Fejlesztést kíván megvalósítani, amelynek keretében a Fejlesztési Területen egy modern, bővített gyártócsarnokot hozna létre. A gyártócsarnokban ajtók, nyílászárók, kapuk és kerítések gyártása történne korszerű technológiák alkalmazásával, amelyek megfelelnek a fenntarthatóság és a hatékonyság elvárásainak. A Fejlesztés új munkahelyeket teremtene, Magyarország és az érintett régió gazdaságának építésére szolgálna, így annak támogatása Önkormányzat és Fejlesztő közös érdeke.
- 3.2. Felek közösen rögzítik, hogy a Fejlesztéshez szükséges közútcsatlakozásnak nincs akadálya.
- 3.3. Fejlesztő vállalja, hogy a Fejlesztést saját költségén végzi el, feltéve hogy az 5.3.1.1 pontban meghatározott előfeltételek teljesültek, és a 4.1 pontban meghatározott HÉSZ módosítás hatályba lépett. A Fejlesztéssel kapcsolatosan a Fejlesztő feladatai a következők, melyeket a Felek jelen Szerződésben tájékoztatási céllal rögzítenek:
- előkészítése
 - engedélyes tervei elkészítése/elkészíttetése
 - építéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése
 - kiviteli terveinek elkészíttetése
 - szabályszerű megépítése (kivitelezés során az építtetőt terhelő feladatok maradéktalan megvalósítása)
 - műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatása
 - használatbavételi engedélyek beszerzése
 - A Fejlesztés közművesítéséhez és infrastruktúrájának kiépítéséhez szükséges összes előkészítési, tervezési és kivitelezési költség, az ezekhez szükséges összeg hatósági vagy szakhatósági engedélyek beszerzése
- 3.4. Fejlesztő rögzíti, hogy (i) amennyiben a Fejlesztés létesítésének jelen Szerződésben kifejtett előfeltételei teljesülnek, ideértve elsősorban az 5.3.1.1 (a) és (b) pontjait, (ii) a DPMV-vel a háromoldalú megállapodás megkötésére került, biztosítva a Fejlesztő számára a szükséges ivóvíz és szennyvíz kapacitás lekötéseket, valamint (iii) a Fejlesztés a végleges (jogerős) építési engedélyt megkapta, továbbá (iv) a Fejlesztés a szükséges engedélyek birtokában megvalósításra kerül, a Fejlesztő a a következő fejlesztéseket saját költségére elvégzi:
- (a) A Fejlesztés meglévő közművekhez (ivóvíz, szennyvíz, elektromos áram, gáz) történő csatlakozása (a létező infrastruktúra felhasználási hellyel történő csatlakoztatása, az ivóvíz és a szennyvíz esetében azok további fejlesztése nélkül)
- (b) A Fejlesztés megközelítéséhez szükséges alábbi utak létesítése jelen Szerződés aláírásakor érvényes K.VI.B út- és közvilágítás kategóriának megfelelő műszaki tartalommal és a Fejlesztés használatbavételi engedélyének rendelkezésére állását követő [60 (hatvan)] napon belül, összesen 567m, 3685,5 m² szakaszon
- a Rákóczi út beruházással érintett részen történő bővítése (az Önkormányzat tulajdonában álló Pécel külterület 0366/4 helyrajzi számú, valamint a magántulajdonban álló Pécel külterület 0365/167 és 0365/168 helyrajzi számú ingatlanok érintett területén) összesen 247 m, 1605,5 m² szakaszon;

Kézzjegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
képviseli: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
képviseli: dr. Kővári Alexandra

☐
Ügyvéd
KASZ szám_ ☐

- o a Fejlesztési Terület keleti oldalán lévő út bővítése (az Önkormányzat tulajdonában álló Pécel külterület 0365/135 helyrajzi számú, valamint a magántulajdonban álló Pécel külterület 0365/158, 0365/159, 0365/160, 0365/161, 0365/162, 0365/163, 0365/164, 0365/165, 0365/166 és 0365/167 és a 0365/168 helyrajzi számú ingatlanok érintett területén) összesen 275 m, 1787,5 m² szakaszon
- o a körforgalomhoz csatlakozó út kiépítése (az állami tulajdonú Pécel külterület 0366/5, 0365/189 és 0365/192, valamint a 0365/191 helyrajzi számú ingatlanok érintett területén) összesen 45 m, 292,5 m² szakaszon.

Amennyiben a jelen 3.4 pont szerinti fenti (i)-(iv) alpontok teljesülnek, Fejlesztő vállalja, hogy saját költségén megtervezteti és megvalósítja a jelen pontban foglalt fejlesztéseket, továbbá azokat ingyenes eszközátadás keretében térítésmentesen átruházza Önkormányzatra – tekintettel arra, hogy a létesítmények fejlesztését a Házak Ásza Kft. adóköteles gazdasági tevékenységéhez kapcsolódóan valósítja meg, az átadásra ÁFA-hatályon kívüli ügyletként kerül sor. Önkormányzat vállalja, hogy a létesítmények fejlesztését támogatja, és létesítésük során együttműködik Fejlesztővel. Az ingyenes eszközátadás értelmében az átadás-átvétel hatályával jelen pont szerinti létesítmények az Önkormányzat tulajdonába és üzemeltetésébe kerülnek. Az Önkormányzat vállalja, hogy az elkészült, illetve létesítményeket az üzembe helyezéstől számított 3 (három) munkanapon belül átveszi.

- 3.5. A Fejlesztő rögzíti, hogy a Fejlesztési Területet képező Ingatlanok jelenleg magánszemélyek tulajdonában, és mezőgazdasági művelés alatt állnak. Ahhoz, hogy a Fejlesztő a Fejlesztést meg tudja valósítani, illetve, hogy a Fejlesztéshez kapcsolódóan az Ingatlanok tulajdonjogát megszerezhesse, az Ingatlanok végleges más célú hasznosítási eljárásának sikeres lefolytatása, valamint az Ingatlanok megjelölésének mezőgazdasági művelés alól kivett megjelölésre történő módosítása szükséges. A Fejlesztő tehát kizárólag azt követően szerezheti meg az Ingatlanok tulajdonjogát, hogy az Ingatlanok ingatlan-nyilvántartási megjelölése „*kivett beruházási célterület*”-re módosult.
- 3.6. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztésnek a Fejlesztési Területen történő megvalósítás érdekében szükséges a HÉSZ (és az annak részét képező Szabályozási Terv) oly módon történő módosítása, és annak hatálybalépése, amely alapján a Fejlesztési Területen a Fejlesztésre építési engedély szerezhető. Ennek megfelelően a Fejlesztés megvalósítása érdekében a HÉSZ jelen Szerződésben foglaltak szerinti módosítása nélkülözhetetlen.

Fejlesztő rögzíti, hogy Pécel Városának fejlődése kiemelten fontos számára. A Fejlesztő elkötelezett a közösségi terek fejlesztése érdekében. A Fejlesztés megvalósulását (azaz a használatbavételi engedély rendelkezésre állását) valamint a Fejlesztési Területen gyártott termékek értékesítésének felfutását követően a Fejlesztő mindent megtesz annak érdekében, hogy a Fejlesztési Terület zöld felületi részét a lakosság számára megnyissa és azon saját költségére az Önkormányzattal egyeztetve olyan közösségi funkciót (pl. játszótér) hozzon létre, amit az Önkormányzat és a lakóközösség támogat. A zöld terület fejlesztésének célja, hogy a lakóközösség által támogatott közösségi tér jöjjön létre, valamint a Fejlesztés zöldfelületi kialakítása révén elősegítse a kedvező levegőtminőség biztosítását és a helyi mikroklima szabályozását.

4. FEJLESZTÉST TÁMOGATÓ INTÉZKEDÉSEK

4.1. HÉSZ módosítás

Kézzjegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
képviseli: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
képviseli: dr. Kővári Alexandra

☐
Ügyvéd
KASZ szám_ ☐

- 4.1.1. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Területen elhelyezkedő Ingatlanok HÉSZ szerinti besorolása jelen Szerződés aláírásának időpontjában „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet építési övezet. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés megvalósítása érdekében az Ingatlanok építési övezetbe sorolásának módosítása szükséges akként, hogy azok besorolása „Gksz” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet építési övezet legyen a Fejlesztésre tekintettel a legkedvezőbb feltételekkel, de minimum az alábbi paraméterekkel.

GKSZ-SZ/8

<i>A kialakítható telek megengedett legkisebb területe:</i>	5000 m ²
<i>A kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége:</i>	Nem kerül meghatározásra
<i>Beépítési mód:</i>	szabadonálló
<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terep-szint felett:</i>	60%
<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terep-szint alatt:</i>	60%
<i>Legkisebb zöldfelület</i>	20%
<i>Legnagyobb épületmagasság:</i>	15 méter
<i>Szintterületi mutató:</i>	2,0

- 4.1.2. Az Ingatlanok építési övezetbe sorolásának módosítására Pécel Város Képviselő-testülete jogosult HÉSZ-t módosító rendeletével. A HÉSZ (és az annak részét képező Szabályozási Terv) fentiek szerinti módosítási eljárás lefolytatására az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával kifejezett kötelezettséget vállal.
- 4.1.3. Jelen Szerződés aláírásával a Méptv. 92. § (5) bek. alapján az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ és a Szabályozási Terv 4.1.1 pont szerinti módosításának egyeztetési eljárását a jelen Szerződés aláírásától számított 30 napon belül elindítja, a településrendezési eljárás során a TTT javaslatait és a Fejlesztőnek a Fejlesztés megvalósításával kapcsolatos igényeit és javaslatait a HÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási Terv felülvizsgálati eljárásába beépíti, és az eljárást soron kívüli eljárás keretében lefolytatja.
- 4.1.4. Felek rögzítik, hogy Fejlesztő saját költségén elvégezte a HÉSZ és a Szabályozási Terv beruházói Telepítési Tanulmánytervvel történő módosításához szükséges tervezési munkákat, ezen munkákat az Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyta. Fejlesztő rögzíti továbbá, hogy a Rendezési Terv módosító terve elkészítésének költséget – amennyire a Fejlesztés megvalósulásához szükséges – viseli.
- 4.1.5. A Felek rögzítik, hogy a HÉSZ módosításához a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. Rendelet 1. § c) értelmében területrendezési hatósági eljárás lefolytatása szükséges. Fejlesztő kijelenti, hogy a területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával kapcsolatban a választott tervezővel szerződést köt, és a felmerülő költségeket saját maga vállalja. A félreértések elkerülése érdekében amennyiben a 4.1 pont szerinti HÉSZ módosításra a HÉSZ egyéb módosításaival együttesen kerül sor, a Fejlesztő kizárólag azok költségek megfizetésére kötelesek, amelyek kifejezetten és kizárólag a 4.1 pontban meghatározott módosítással kapcsolatban merültek fel. Az Önkormányzat vállalja, hogy a területrendezési hatósági eljárás során Fejlesztővel együttműködik.
- 4.1.6. A Felek a célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosításra vonatkozó dokumentáció kialakítása, véleményeztetése és elfogadása során folyamatosan egyeztetnek egymással, szorosán és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy a HÉSZ és Szabályozási Terv módosítását, illetve a Fejlesztés megvalósítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják. Felek rögzítik, hogy Önkormányzat köteles Fejlesztőt a HÉSZ módosítás egyeztetési eljárásának az állásáról havonta (minden

hónap első hetében e-mail útján vagy ha a Fejlesztő azt kéri személyes találkozó formájában) tájékoztatni. A Felek továbbá rögzítik, hogy a Fejlesztés megvalósításához a 4.1.1 pont szerinti paraméterek szükségesek, azoktól való eltérés kizárólag a Fejlesztő kifejezett írásbeli jóváhagyásával lehetséges.

4.1.7. Az Önkormányzat vállalja, hogy ha akár a véleményezési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a HÉSZ és/vagy a Szabályozási Terv célzott módosítása ellen, vagy a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, egyeztetéseket folytat a Fejlesztővel, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti véleményezési eljárást követően a jelen Szerződésnek megfelelő célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosítás elfogadására tesz javaslatot az Önkormányzat Képviselő-testülete elé és támogatja annak elfogadását.

4.1.8. Az Önkormányzat a jelen Szerződésnek megfelelő célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosítás elfogadásáról, illetve hatályba lépéséről írásban értesíti a Fejlesztőt.

4.1.9. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a 4.1.1 pont szerinti építési övezetbe sorolás módosítása során mezőgazdasági terület övezetből új beépítésre szánt területet jelöl ki. E kijelölés a Méptv. 7.§ értelmében akkor hajtható végre, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ módosítása során gondoskodik a Méptv. és a vonatkozó jogszabályok szerinti megfelelő csereterület kijelöléséről, és az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények teljesítéséről és mentesíti Fejlesztőt az ezzel kapcsolatos adminisztratív kötelezettségek alól.

4.1.10. Felek rögzítik, hogy a 4.1.99 pont alapján kijelölt Csereterület a következő terület: Pécel 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 [ingatlanok helyrajzi száma, megjelölése]. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Csereterületi ingatlanok vonatkozásában a következő feltételek és előírások 2014. év óta változatlanok:

(i) Építési övezeti vagy övezeti besorolása;

(ii) Építési telek vagy telek beépítési szabályai (az előkertre vonatkozó előírások kivételével); valamint

(iii) Elhelyezhető rendeltetések köre és elhelyezhető rendeltetési egységek száma;

továbbá 2014. óta a helyi építési szabályzat olyan módosítására nem került sor, ami a fenti előírások és a Csereterületi ingatlanokra vonatkozó feltételek módosulását eredményezte volna. A Csereterület tehát a Méptv. 90. § (6) bekezdésének megfelel. Mindemelllett az Önkormányzat rögzíti, hogy 2022-ben új helyi építési szabályzatot fogadott el, mely a Csereterület fenti előírásait nem érintette. Abban az esetben, ha a bíróság az Önkormányzatot jogerős ítéletben megállapított építésjogi kártalanítási összeg megfizetésére kötelezné arra tekintettel, hogy 2022. évben új egységes szerkezetű helyi építési szabályzatot fogadott el, a Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az építésjogi kártalanítási összeget az Önkormányzat helyett megfizeti. Ennek a fizetési kötelezettségnek a feltétele, hogy a fenti (i)-(iii) pontokra vonatkozó kijelentések helyállók, valamint további feltétele, hogy az Önkormányzat (a) a Fejlesztőt előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül követelést ne fogadjon el, (b) a kérelmezők építésjogi kártalanítás iránti kérelmét visszautasítsa (kivéve ha a

Fejlesztővel írásban eltérően állapodnak meg), (c) az igényérvényesítésről a Fejlesztőt észszerű határidőn belül, bármilyen jogcselekményt megelőzően tájékoztassa, továbbá (d) a Fejlesztő az eljárásban végig jelen lehessen, jognyilatkozatokat tehessen, a peres eljárásba annak kezdetétől az Önkormányzat pernyertessége érdekében a perbe beavatkozhasson.

4.2. Szerződéskötési kötelezettség

4.2.1. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés vízigénye 15-30 m³ ivóvíz kapacitás. Ennek a kapacitásnak a biztosítása nélkülözhetetlen a Fejlesztés sikeressége érdekében. Tekintettel azonban arra, hogy a kapacitás biztosítása kizárólag új állandó ivóvízkút létesítése mellett lehetséges Pécel Városában, ezért a Fejlesztő és az Önkormányzat kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 2360 Gyál, Körösi út 190.; cégjegyzékszám: 13-10-041281; adószám: 23967531-2-13) („DPMV”) jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg háromoldalú megállapodást kötnek. A megállapodás értelmében a DPMV a Fejlesztő számára a szükséges kapacitás – korlátlan időre történő – lekötését biztosítja, ami alapján a Fejlesztő számára biztosított, hogy a szükséges kapacitás az új kút elkészültét követően (vízjogi üzemeltetési engedély rendelkezésre állását követően) rendelkezésére fog állni (azt más számára nem adják át, azt fenntartják a Fejlesztő számára), és a közcélú hálózatra történő csatlakozásnak nem lesz akadálya. Erről szükség esetén (azaz ha a szerződés aláírásával egyidejűleg nem lehetséges) a DPMV külön nyilatkozatot is átad a Fejlesztőnek. A háromoldalú megállapodásban a Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Település Fejlesztési Hozzájárulás első részletét az Önkormányzat útján az 5.1 (i)-(ii) feltételek együttesen teljesültek a DPMV részére a háromoldalú szerződés rendelkezései szerint megfizeti. A Felek rögzítik, hogy a fizetés a DPMV részére a Fejlesztő részéről történik, az Önkormányzat kizárólag biztosítéki funkciót (óvadék jogosultja) tölt be a jogviszonyban. Az Önkormányzat továbbá az új kút megvalósítását támogatja, annak minél hamarabb történő engedélyezése (ideértve a vízjogi létesítés és üzemelés engedélyt is) érdekében minden tőle elvárhatót megtesz.

4.2.2. A Felek továbbá megállapodnak, hogy az ivóvíz kapacitás biztosítása során egymást minden fejleményről tájékoztatják, továbbá tartózkodnak bármilyen olyan döntés meghozatalától, ami a Fejlesztő vízigényének biztosítását veszélyeztetné vagy késleltetné. Az Önkormányzat továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat és a DPMV közötti tárgyalások során a Fejlesztő érdekeit képviseli.

4.2.3. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés szennyvízigénye 15-30 m³ kapacitás. Ennek a kapacitásnak a biztosítása nélkülözhetetlen a Fejlesztés sikeressége érdekében, különösen tekintettel a Fejlesztési Terület elhelyezkedésére és a vízbázis védelmére (azaz arra, hogy alternatív megoldás nem áll a Fejlesztés rendelkezésére). Figyelembe véve azonban azt, hogy a kapacitás biztosítása hosszútávon kizárólag a meglévő szennyvíz feldolgozó kapacitásának bővítése mellett lehetséges Pécel Városában, ezért a Fejlesztő és az Önkormányzat kötelezettséget vállalnak arra, hogy a DPMV-vel jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg háromoldalú megállapodást kötnek. A megállapodás értelmében a DPMV a Fejlesztő számára a szükséges kapacitás – korlátlan időre történő – lekötését biztosítja, ami alapján a Fejlesztő számára biztosított, hogy a szükséges kapacitás bármikor – tehát akár a jelen Szerződés aláírását követően – rendelkezésére fog állni (azt más számára nem adják át, fenntartják a Fejlesztő számára), és a közcélú hálózatra történő csatlakozásnak nem lesz akadálya. Erről szükség esetén (azaz ha a szerződés aláírásával egyidejűleg nem lehetséges) a DPMV külön nyilatkozatot is átad a Fejlesztőnek. A háromoldalú megállapodásban az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amint a Település Fejlesztési Hozzájárulás második részlete a DPMV részére megfizetésre kerül a szükséges nyilatkozatot a banki letét megszüntetése

érdekében 3 (három) munkánapon belül a bank által kért formában megadja. Az Önkormányzat továbbá az új szennyvíztisztító bővítését támogatja, annak minél hamarabb történő engedélyezése és megvalósítása érdekében minden tőle elvárhatót megtesz.

4.2.4. Felek rögzítik, hogy a fenti pontok szerinti, Fejlesztéshez szükséges közművek létesítése feltétlenül szükséges a Fejlesztés, mint cél megvalósításához. A Településfejlesztési Beruházások Ellenértékét a Házak Ásza Kft. a Településfejlesztési Beruházások érdekében, mint adóköteles tevékenységéhez kapcsolódóan valósítja meg. Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházásokkal kapcsolatban az Önkormányzat nem jogosult további követelést támasztani a Fejlesztővel szemben. A víz és szennyvíz közműfejlesztésekkel kapcsolatban a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékén felül a Fejlesztőt további kötelezettség nem terheli.

4.3. Általános kötelezettség

4.3.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztés megvalósításához szükséges engedélyekhez minden nyilatkozatot, hozzájárulást (így különösen, közútkezelő hozzájárulás), késedelem nélkül megad, és egyébként a Fejlesztés megvalósítása érdekében Fejlesztővel együttműködik.

5. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK CÉLJA, MEGFIZETÉSE ÉS BIZTOSÍTÉKAI

5.1. A Településfejlesztési Beruházások

5.1.1. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő kötelezettséget vállal az alábbi két Településfejlesztési Beruházás finanszírozására, azzal, hogy a Fejlesztő finanszírozást legfeljebb a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékéig biztosítja. A Fejlesztő kötelezettségvállalása teljesítettnek tekintendő amennyiben a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékét megfizeti, a Fejlesztőnek a Településfejlesztési Beruházások vonatkozásában más kötelezettsége vagy felelőssége nincs. A Felek rögzítik, hogy szükség esetén a Településfejlesztési Beruházások érdekében a hiányzó összeget a DPMV biztosítja, tekintettel arra hogy a Településfejlesztési Beruházások műszaki tartalmára és munkafolyamatokra neki van ráhatása. A „**Településfejlesztési Beruházások**” a következők:

(i) Új fűrt kút létesítésével kapcsolatban felmerülő kivitelezési költségek

(ii) Szennyvíztisztító bővítésének tervezésével kapcsolatban felmerülő tervezési költségek

Az elszámolás alapját a DPMV által az (i) alpont esetén a kút kivitelezőjétől, míg (ii) alpont esetén a szennyvíztisztító tervezőjétől a DPMV, mint megrendelő részére kiállított számlák képezik. A számlákat a DPMV továbbszámálzza a Fejlesztő részére.

A Felek megállapodnak, hogy ha a Településfejlesztési Beruházások költsége nem éri el a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke legmagasabb összegét, a fennmaradó összeget az Önkormányzat jogosult megtartani, és az a Fejlesztő részéről településfejlesztési támogatásnak tekintendő, amivel az Önkormányzat saját belátása szerint jogosult dönteni.

5.2. A Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke

5.2.1. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a jelen Szerződés alapján legfeljebb **185.000.000,- Ft** (azaz egymáshatvanötmillió forint) összeget fizet meg Önkormányzat részére (illetve az Önkormányzat közvetítésével a DPMV részére) az alábbi ütemezés szerint, feltéve hogy az ütemekhez tartozó előfeltételek teljesülnek. A Felek továbbá rögzítik, hogy

Kézjegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
képviseli: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
képviseli: dr. Kövári Alexandra

[]
Ügyvéd
KASZ szám_ []

- 5.2.2. Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházásokkal kapcsolatban a Méptv. 92. § (6) pontjának való megfelelés érdekében a Szerződésben kifejtettek által igazoltak a következők:
- a) A Településfejlesztési Beruházások és a HÉSZ módosítással elérni kívánt településrendezési cél között közvetlen okozati összefüggés áll fenn;
 - b) a Településfejlesztési Beruházások a Fejlesztés jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékűek;
 - c) Településfejlesztési Beruházások az önkormányzatnál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálják, és
 - d) Településfejlesztési Beruházások a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják.
- 5.2.3. Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke a Fejlesztő teljes kötelezettségvállalásának tekintendő, így Önkormányzat a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségvállalásokkal összefüggésben a Fejlesztőtől további költség követelésére nem jogosult.
- 5.2.4. Fejlesztő nem jogosult a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékébe beszámítással élni, beszámítás jogáról jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

5.3. A Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének megfizetése

5.3.1. A Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke két részletben fizetendő meg Önkormányzat részére (illetőleg az Önkormányzat közvetítésével a DPMV részére) az alábbiak szerint. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének egyes részleteit az Önkormányzat Bankszámlájára történő banki átutalás útján fizeti meg. A Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének részletei akkor minősülnek megfizetettnek, amikor azokat Önkormányzat Bankszámláján a számlavezető bank jóváírta.

5.3.1.1. Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlet

Felek rögzítik, hogy Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részletét a 4.1.1 pont szerinti tartalommal módosított HÉSZ zárószavazása előtti utolsó munkanapig óvadékként átutalja az Önkormányzat Bankszámlájára. Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ zárószavazásának időpontját a zárószavazás előtt minimum 15 nappal megosztja Fejlesztővel, hogy Fejlesztő megfelelően fel tudjon készülni az utalás megindítására. Önkormányzat vállalja, hogy késedelem nélkül értesíti Fejlesztőt a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlet sikeres jóváírásáról.

Önkormányzat a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlete felett az alábbi feltételek együttes teljesítésének hitelt érdemlő, írásbeli igazolását követő munkanapon jogosult rendelkezni:

- a) Az Ingatlanok megjelölésének mezőgazdasági művelés alól kivettre, azaz „*kivett beruházási célterület*” megjelölésre történő módosítása megtörtént; és
- b) A Fejlesztést lehetővé tevő, 4.1.1 pont szerinti HÉSZ módosítás Pécel Város Képviselő-testülete általi elfogadása, valamint annak hatálybalépése megtörtént.

Félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy Önkormányzat Bankszámláján óvadékként letétbe helyezett Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlet felett Önkormányzat kizárólag az a) és b) pontban szereplő feltételek együttes teljesülését követően jogosult rendelkezni. Az a) pont teljesülését a Fejlesztő köteles 3 (három) munkanapon belül jelezni az Önkormányzatnak, míg a b) pont teljesülését az Önkormányzat köteles 3 (három)

munkanapon belül jelezni a Fejlesztőnek. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fenti feltételek teljesülése, illetve annak Fejlesztő felé történő írásbeli igazolása előtt a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlet összege felett nem rendelkezik, az kizárólag óvadékként került számára átadásra, a Fejlesztő fizetési kötelezettsége az előfeltételek teljesülésének napjáig nem válik esedékesé.

5.3.1.2. Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlet

A Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részletet az 5.2.1.1 a) és 5.2.1.1 b) feltételek együttes teljesülésének Fejlesztő felé történő igazolását követő 180 napon belül fizeti meg Önkormányzat részére. Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlet megfizetésének legkorábbi időpontja 2027. június 1. napja.

5.3.1.3. Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlet biztosítéka

A Felek rögzítik, hogy az 5.2.1.1 a) és az 5.2.1.1 b) pontok Fejlesztő részére történő írásbeli igazolását követő 15 napon belül Fejlesztő az általa választott hitelintézet által kibocsátott fedezetigazolást (banki letét) nyújt Önkormányzat részére, melynek kedvezményezettje az Önkormányzat. A fedezetigazolás fedezetként elkülönített összege a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlete, az elkülönítés célja a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlet Önkormányzat részére történő megfizetésének biztosítása. Ennek megfelelően a fizetési határidő lejártát követő 5 (öt) munkanapon belül sem teljesíti a Fejlesztő esedékes fizetési kötelezettségét az Önkormányzat jogosult a hitelintézettől a feltételek igazolása mellett a számára történő kifizetést kérni, amit a hitelintézet köteles teljesíteni.

5.4. Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke megfizetésének igazolása

5.4.1. A Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részletének DPMV által megjelölt bankszámlán történő jóváírását követő 5 (öt) munkanapon belül Önkormányzat írásbeli igazolást állít ki Fejlesztő részére, melyben kijelenti, hogy a Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékét megfizette és ezzel a jelen Szerződés alapján vállalt főkötelezettségét teljesítette. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy ezt meghaladóan a Fejlesztő kizárólag a 3.4 (b) alpontban vállalt kötelezettsége teljesítésére köteles, a további – szöveggörnyezettől függően – kötelezettségként megfogalmazott pontok nem az Önkormányzat felé vállalt kötelezettségek, hanem a Fejlesztéshez nélkülözhetetlen olyan munkálatok, amelyek nélkül a Fejlesztés használatbavételi engedélyt nem kaphat, ezért azok külön az Önkormányzat felé tett kötelezettségvállalásként nem értelmezhetők, azok teljesítésére a Fejlesztő a jogszabályok által előírt mértékben a Fejlesztés megvalósítására során köteles.

6. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 6.1. A Felek vállalják, hogy a Fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködnek és e cél megvalósításához szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben megteszik. Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztés megvalósulása érdekében szükséges, hatáskörébe tartozó eljárásokat határidőben lefolytatja, azok során a Fejlesztés támogatása érdekében jár el.
- 6.2. A Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi.

- 6.3. Felek megállapodnak, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármely jognyilatkozat érvényességi feltétele írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, az e-mail üzenetet, a személyesen átadott vagy személyesen átvett írásbeli anyagot, amennyiben az alábbi elérhetőségekre kerül megküldésre:

Önkormányzat részére:

Név: ☐

Cím: ☐

e-mail: ☐

Fejlesztő részére:

Név: ☐

Cím: ☐

e-mail: ☐

A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Felek a kézbesítés napjának (iii) e-mail üzenetet válasz vagy visszaigazolás hiányában az elküldéstől számított 8 munkaórán belül kell kézbesítettnek tekinteni. A címváltozásról a Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel

- 6.4. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az Ingatlanok helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá az Ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így az Ingatlanokból kialakuló ingatlanok területéből kialakuló azoknak megfelelő ingatlan, vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 6.5. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok területéből az Önkormányzat számára átadásra nincs szükség, az Ingatlanok telekhatárai megegyeznek az ingatlan-nyilvántartási határokkal. A Felek ezzel kapcsolatban sem most sem a jövőben követelést egymással szemben nem támasztanak.
- 6.6. A Felek rögzítik, hogy tekintettel az Ingatlanok magánszemély tulajdonosaira a településrendezési szerződés tényének bejegyzésétől eltekintenek.

7. MEGSZŰNÉS, MEGSZÜNTETÉS

- 7.1. A Felek a rendes felmondás jogát kifejezetten kizárják.

- 7.2. Amennyiben

- a HÉSZ Módosítás elfogadására irányuló eljárást az Önkormányzat nem indítja meg a jelen Szerződésben megjelölt határidőben, és a Fejlesztő vonatkozó írásbeli felszólítását követő 15 napos póthatáridőn belül sem, vagy

- a HÉSZ Módosítás a Fejlesztésre nézve hátrányosabb feltételekkel kerül elfogadásra a Fejlesztő írásbeli előzetes jóváhagyása nélkül (különösen: alacsonyabb beépíthetőségi mutató, magasabb minimum zöldfelület)

Fejlesztő a jelen Szerződéstől az Önkormányzatnak küldött egyoldalú nyilatkozattal azonnali hatállyal elállhat. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Fejlesztő a jelen Szerződéstől az Önkormányzat szerződésszegésére tekintettel eláll, semmilyen jelen Szerződésben megjelölt fizetési kötelezettség a Fejlesztőt nem terheli és a már esetleg megfizetett összegek a Fejlesztőnek visszajárnak, továbbá Önkormányzat köteles Fejlesztő részére a telepítési tanulmánytervek, a jelen Szerződés tárgyalása, illetve a Rendezési Terv módosításával kapcsolatban felmerült költségei, de maximum 5.000.000,- Ft (azaz ötmillió forint) összegnek megfelelő megíúsulási kötbért megfizetni. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben Önkormányzat az 5.3.1.3 szerinti biztosítékot késedelem nélkül köteles Fejlesztő részére visszaszolgáltatni (feltéve hogy átadásra került).

- 7.3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének (meghatározott részeinek) megfizetését határidőben nem teljesíti, és azokat az Önkormányzat teljesítésre felhívó és megfelelő, de legalább 15 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felhívására sem teljesíti, Önkormányzat a póthatáridő utolsó napját követő munkanapon azonnali hatállyal felmondhatja jelen a jelen Szerződést (illetve amennyiben az eredeti állapot helyreállítható, attól elállhat). Ebben az esetben Fejlesztő 5.000.000,- Ft (azaz ötmillió forint) megíúsulási kötbér fizetésére köteles Önkormányzat részére.
- 7.4. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az 5.3.1.1 a) pontjában meghatározott előfeltétel, azaz az Ingatlanok „*kivett beruházási célterület*” megjelölésre történő módosítására 2027. július 31. napjáig azért nem került sor, mert Magyarország Kormánya Kormányhatározatával az Ingatlanokat nem minősítette „beruházási célterületté”, a jelen Szerződést mindkét Fél jogosult a jövőre nézve felmondással megszüntetni, úgy hogy a Fejlesztő a már teljesített fizetési kötelezettségeit (ideértve elsősorban a tervezési és eljárási költségeket) nem követelheti vissza, azok megtérítésére nem tarthat igényt, azonban a Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének megfizetésre nem köteles, azt az Önkormányzat nem követelheti. Az Önkormányzat továbbá a HÉSZ jelen Szerződés szerinti módosítását nem köteles megszavazni, azt a Fejlesztő a Szerződés jelen pont szerinti megszűnése esetén nem követelheti.

8. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 8.1. 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 értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
- 8.2. Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit
- 8.3. Jelen Szerződés aláírásával a Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Fejlesztő finanszírozó hitelintézete vagy a Fejlesztést egyébként támogató szerv a jelen Szerződést megismerhesse. A Felek továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a hitelintézet vagy a támogató szerv a Szerződésben található adatokat és információkat a Fejlesztő hitelszerződésével kapcsolatos feladatok elvégzése céljából kezelhesse.
- 8.4. A Szerződés kizárólag írásban, Felek együttes hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Felek egyetértésével lehet eltérni.

- 8.5. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 8.6. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult jogszerűen bejegyzett és működő gazdasági társaság, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Fejlesztő kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Fejlesztő a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintáját, vagy az aláírás minta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére benyújtja.
- 8.7. Felek megbízzák és meghatalmazzák a Deloitte Legal Göndöcz és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C., eljáró ügyvéd: ☐; KASZ: ☐), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 8.8. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 8.9. Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a Szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 8.10. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadók.
- 8.11. Felek rögzítik, hogy a Mellékletek jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

- 8.12. Jelen Szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

***oldal vége, aláírások a következő oldalon. ***

Kézjegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
képviseli: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
képviseli: dr. Kővári Alexandra

[]
Ügyvéd
KASZ szám_ []

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Fejlesztési Terület

Kelt:

Kelt:

HÁZAK ÁSZA Kereskedelmi és Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság
Fejlesztő
Képviseli: Kiss Richárd László ügyvezető

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
Képviseli: Dr. Kővári Alexandra polgármester

[Ellenjegyzési klauzula]

[Ügyvéd]

☐ Ügyvédi Iroda

KASZ-szám

1. sz. melléklet
Fejlesztési Terület

Kézjegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
Képviseli: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
Képviseli: dr. Kövári Alexandra

☐
Ügyvéd
KASZ szám_ ☐