



SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉS

**Maglód Város Önkormányzat Képviselőtestületének
2025. május 15-ei ülésére**

S01. napirend

Tárgya: Településrendezési szerződés módosítása

Előadó: Kérges László polgármester

Készítette: Losonci László aljegyző, dr. László Jenő ügyvéd

Melléklet: Településrendezési szerződés és annak módosítása (tervezet)

**Az előterjesztés (határozati javaslat) elfogadása
nyilvános ülésen egyszerű többségű
nyílt szavazást igényel.**

Bizottsági tárgyalásra:

– Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság (PÜB)

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez (határozati javaslathoz) jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. május 12.

**dr. Takács Béla sk.
jegyző**



MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL
2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. május 15-i ülésére

S01. napirend: Településrendezési szerződés módosítása

Előadó: Kérges László polgármester

Készítette: Losonci László aljegyző, dr. László Jenő ügyvéd

Melléklet: Településrendezési szerződés és annak módosítása (tervezet)

Sürgősség indoklása: A felek közötti, az előterjesztés melléklete szerinti szerződéstervezet jóváhagyása már a képviselő-testületi meghívó aláírása után történt meg.

Tisztelt Képviselő-testület!

2021.június 15. napján településrendezési szerződés jött létre Maglód Város Önkormányzata, valamint a HREF Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság között. A szerződés célja az volt, hogy a Maglód 034/13 helyrajzi számon található ingatlan beépítésre szánt területként kerüljön kialakításra, továbbá biztosítsa a szükséges településfejlesztési feladatok végrehajtását. A szerződő felek egyetértettek abban, hogy a fejlesztési terület gazdasági célú hasznosítása kiemelten fontos Maglód város számára, és a beruházás hosszú távú előnyöket biztosít a település fejlődéséhez.

Az eredeti szerződésben a felek rögzítették, hogy a fejlesztési terület minimális kialakítható mérete 3000 négyzetméter, a beépíthetőség maximuma 40 százalék, a terepszint alatti beépítés szintén 40 százalékban maximalizált, a zöldfelület aránya pedig legalább 20 százalék. Az építménymagasság maximuma 18 méter lehet. A tervezett fejlesztések részeként a HREF Ipari Kft. vállalta, hogy saját költségén valósítja meg a szükséges közérdekű létesítményeket. Ezek közé tartozik a közlekedési infrastruktúra, az úthálózat kiépítése, a közművek és a közvilágítás megvalósítása. A szerződés külön hangsúlyt fektetett arra, hogy az építési engedélyek beszerzése és a használatbavételi eljárások lebonyolítása is a fejlesztő feladata lesz.

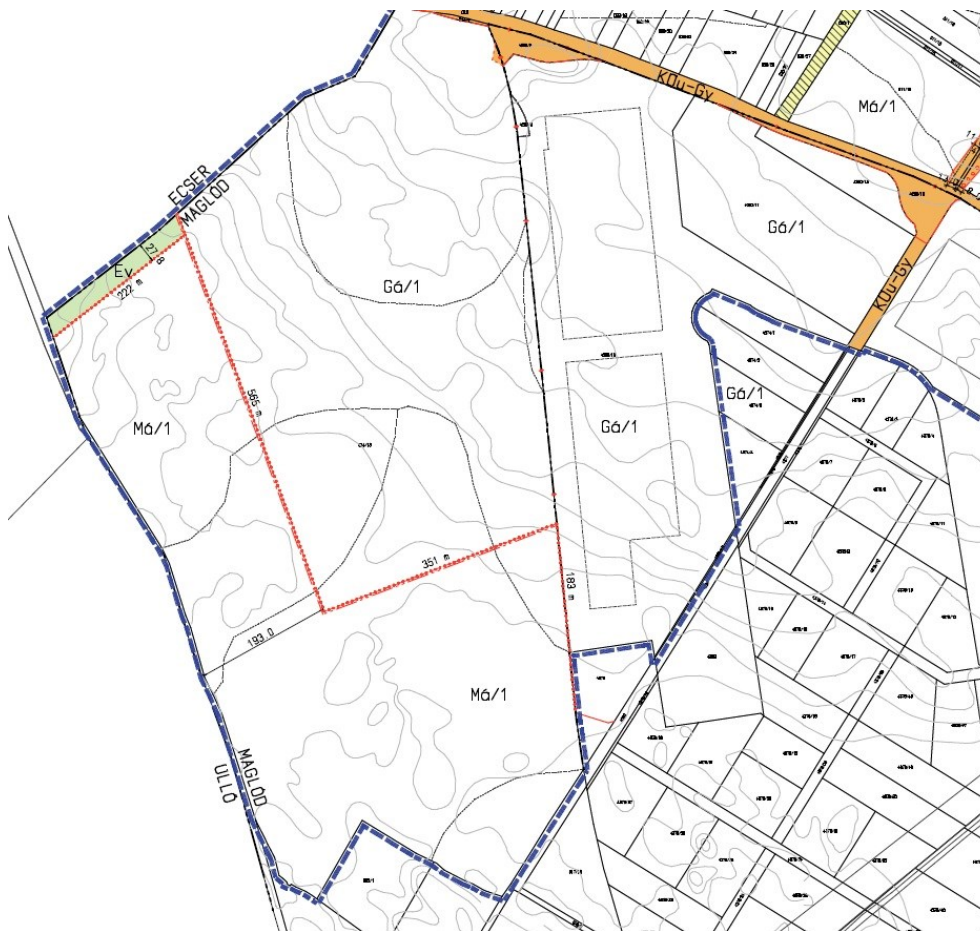
Kiemelten fontos eleme a szerződésnek a 4.2. pontja, mely szerint a fejlesztő külön vállalta, hogy a Maglód, Madách utcai szennyvíz átemelő áthelyezését követően a gépészeti költségekhez maximum 42 millió forint (nettó) összeggel hozzájárul. Az önkormányzat a szennyvíz átemelő megépítését követően vállalja, hogy a fejlesztő 140 m³/nap szennyvízkontingens igényét további hálózatfejlesztési hozzájárulás nélkül biztosítja. Ez azt jelenti, hogy a fejlesztő a beruházás során megvalósított szennyvízhálózatot közvetlenül használhatja, és az önkormányzat az ehhez szükséges nyilatkozatokat is kiadja.

A szerződés további lényeges eleme volt, hogy a fejlesztő 50 millió forint fejlesztési támogatást nyújt az önkormányzat számára. Ez az összeg a szerződés hatályba lépését követően, legkésőbb 15 napon belül volt esedékes. A támogatás célja, hogy a fejlesztésből eredő költségeket és infrastrukturális terheket részben fedezze. Fontos szempont volt az is, hogy a szerződés egyértelműen rendelkezett a jogutódlás kérdéséről: ha a fejlesztési terület vagy a szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek átruházásra kerülnek, azok változatlan tartalommal szállnak át az új tulajdonosra.

A szerződésben az érvénytelenség kérdése is rendezésre került. Amennyiben a szerződés valamely pontja érvénytelennek minősül, a további rendelkezések változatlanul érvényben maradnak. A felek rögzítették, hogy a szerződés csak írásban módosítható. Az együttműködési kötelezettség mindkét fél számára fennállt, és célja az volt, hogy a fejlesztés zökkenőmentesen és az előírásoknak megfelelően valósuljon meg.

Az eredeti szerződés alapvetően arra irányult, hogy a HREF Ipari Kft. önkormányzati területen, saját költségén, gazdasági célú fejlesztést valósítson meg, amely hosszú távon a város javát szolgálja.

Az eltelt időben az önkormányzat a fejlesztési terület egy részére vonatkozóan módosította a településrendezési eszközeit, mely során a terület kb. fele részben lett általános gazdasági területté (Gá/1) átminősítve.



A cég jelezte, hogy módosítani kívánja a korábban megkötött településrendezési szerződést, úgy, hogy a fejlesztő helyébe az ingatlanok jelenlegi tulajdonosa lépne.

A településrendezési szerződés módosítására azért kerülne sor, mert a korábbi fejlesztő, a HREF Ipari Kft., szerződéses pozícióját átruházná a Homoki-Zsellér 1 Kft.-re. A módosítás alapvető célja az lenne, hogy a beruházási projekt folyamatossága és jogszerűsége biztosított legyen, miközben az új fejlesztő teljeskörűen átvenné az eredeti szerződésben foglalt jogokat és kötelezettségeket.

A módosítás során a szerződéses pozíció átruházása ingyenesen és visszavonhatatlanul történne meg. Ez azt jelentené, hogy a HREF Ipari Kft. (a továbbiakban: Szerződésből Kilépő) kifejezetten és véglegesen lemondana minden, a településrendezési szerződésből eredő jogáról és kötelezettségéről a Homoki-Zsellér 1 Kft. (a továbbiakban: Szerződésbe Belépő) javára. Az új fejlesztő ezzel a szerződés aláírásának napjától kezdődően jogutódként lépne a korábbi fejlesztő helyébe. Az átruházásra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:208. §-a alapján kerülhetne sor.

Fontos kiemelni, hogy a módosítás nem csupán a fejlesztő személyének változásáról rendelkezne, hanem az eredeti szerződés egyes pontjait is módosítaná, különösen a szennyvízátemelő áthelyezésével kapcsolatos költségek vonatkozásában. Az eredeti szerződés 4.2. pontja kimondta, hogy a Madách utcai szennyvízátemelő áthelyezésének költségeihez a fejlesztő 42 millió forint összeggel járul hozzá. A módosítás ezt az összeget 60 millió forintra növelné. Ez azt jelentené, hogy az új fejlesztő az eredetileg tervezett költségekhez képest jelentős többletterhet vállalna magára a projekt végrehajtása során.

Az önkormányzat számára ez azért lehetne jelentős, mert a beruházás eredeti céljai és műszaki tartalma változatlanok maradnának, ugyanakkor a fejlesztő többletköltséget vállalna a projektben.

A módosítás másik kiemelt pontja az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés lenne. A településrendezési szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítése érdekében a szerződéskötés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kellene jegyezni. Ezzel az önkormányzat és az új fejlesztő biztosítanák, hogy a jogviszony változása megfelelően tükröződjön a jogi nyilvántartásokban is. A bejegyzési eljárást az új fejlesztő saját költségén bonyolítaná le. Amennyiben a fejlesztési kötelezettségek teljesülnének, a településrendezési kötelezettség tényének törléséhez az önkormányzat jegyzője az ingatlanügyi hatóságot 15 napon belül megkeresné.

A jogutódlás kérdéskörében a módosítás rögzítené, hogy a településrendezési szerződésből származó jogok és kötelezettségek az új fejlesztőre változatlan tartalommal szállnának át. Az eredeti fejlesztő és az új fejlesztő közötti jogviszony változását az önkormányzatnak jóvá kellene hagynia, és ehhez a hozzájárulását írásban kellene megadnia. Az átruházással a HREF Ipari Kft. mentesülne a szerződésből eredő további kötelezettségei alól, míg a Homoki-Zsellér 1 Kft. a továbbiakban teljeskörűen helytállna a fejlesztési terület kialakításáért és a szükséges beruházások megvalósításáért.

Fentekre tekintettel szeretném kérni az alábbi határozati javaslat elfogadását:

Határozati javaslat

1. Maglód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Maglód Város Önkormányzata és a HREF Ipari Kft. között 2021. június 15-én létrejött településrendezési szerződés módosítását - amelynek értelmében a HREF Ipari Kft. szerződéses pozícióját a Homoki-Zsellér 1 Kft. veszi át – jelen határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az e határozat szerinti megállapodás aláírására.

Határidő: 2025. május 30.

Felelős: Kérges László polgármester

Maglód, 2025. május 13.

Tisztelettel:

*Kérges László s.k.
polgármester*

MELLÉKLET



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhelye: 2234 Maglód, Fő u. 12., törzskönyvi azonosító szám: 730622, statisztikai számjele: 15730624-8411-321-13, adószám: 15730624-2-13, képviseli: Tabányi Pál polgármester (továbbiakban: Önkormányzat, vagy Jogosult)) a továbbiakban: „**Önkormányzat**”,

másrészről a:

HREF IPARI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (amelynek székhelye: 1148 Budapest, Kerepesi út 52.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-376815; adószáma: 28849791-2-42; statisztikai számjele: 28849791-6810-113-01, képviseli: Jellinek Dániel ügyvezető), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő**” -,

együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** Maglód Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (III.3.) sz. önkormányzati rendelet.
- 1.2. **Fejlesztési Terület:** Maglód 034/13 hrsz-ú ingatlan.
- 1.3. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművesítéshez szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés és az annak alapján megkötendő további megállapodások rendelkezései szerint megvalósít.
- 1.4. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a településrendezési szerződés céljainak biztosítására fizetett hozzájárulás.
- 1.5. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Terület beépítésre szánt területként történő kialakítása, valamint beépítési lehetőségének növelése, és azon a megvalósításra kerülő beruházás végrehajtása a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft. által készített Telepítési Tanulmánytervben szereplő Fejlesztői programmal, és övezeti paraméterekkel összhangban.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. A Fejlesztés megvalósításához és működtetéséhez, valamint a Fejlesztési Terület fejlődéséhez a Fejlesztési Terület Gazdasági területként (Gksz vagy Gá övezetként) való kialakítása szükséges, épületek elhelyezése céljára úgy, hogy az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete legalább 3.000 m², a beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség 40 %, a terepszint alatti legnagyobb

beépítettség 40 %, a telkek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, a maximális építménymagasság 18,0m, továbbá az építési helyre vonatkozóan megkötést nem tartalmaz.

Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a jelen Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő együttműködésük kereteit, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetésével, megvalósításával kapcsolatos együttműködésüket.

- 2.2. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az 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 jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik, azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére áll, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSA A FEJLESZTŐ ÁLTAL

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a Fejlesztési Terület és az ahhoz kapcsolódó, részben a Maglód 013 hrsz. alatt nyilvántartott, az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanon megvalósítandó a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú úthálózat és a közművek (bele értve a csapadékvíz elvezetését is), szükség szerint a közvilágítás kiépítésének valamennyi költségét saját maga viseli, 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 Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- 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. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
- i. az elkészült létesítmények teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának

saját költségen történő elvégzése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.

- 4.2. Fejlesztő külön megállapodásban vállalja a Maglód, Madách utcai **szennyvíz átemelő** áthelyezését követően a komplett gépészeti elemek beépítését a fejlesztési terület szennyvízellátása érdekében maximum 42 millió azaz negyvenkétfélmillió forint nettó összegben. Amennyiben a tervezett szennyvíz átemelő létesítési költsége három darab piaci szakkivitelező cég árajánlat alapján magasabb lenne, mint a Fejlesztői 42.000.000,-Ft nettó összegű vállalás, akkor a Felek a rendelés előtt külön egyeztetést kötelesek lefolytatni a finanszírozás kapcsán. Ezzel együtt Önkormányzat vállalja, hogy a szennyvíz átemelő megépítését követően a Fejlesztő 140 m3/nap szennyvízkontingens befogadásának az igényét további hálózatfejlesztési hozzájárulás nélkül biztosítani fogja a Fejlesztő részére, - valamint a szennyvíz befogadásához szükséges nyilatkozatot ki fogja adni olyan formában, hogy az alkalmas legyen a Fejlesztő által épített új gazdasági/logisztikai épületek használatbavételi engedélyéhez.
- 4.3. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy az a Fejlesztés megvalósításával összefüggésben az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi, továbbá, hogy a közút a HÉSZ előírásainak megfelelő kialakításához szükséges, a Fejlesztő tulajdonát nem képező, maglódi helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanok közút céljára történő leszabályozása érdekében az érintett ingatlantulajdonossal megállapodást köt, vagy ennek meghíúsulása esetén, intézkedik az említett ingatlanok közút céljára szükséges részének kisajátítása iránt a fejlesztő kötelezettségvállalása mellett azzal, hogy a felmerülő igazolt költségeket az önkormányzat előzetesen egyezteti a Fejlesztővel.
- 4.4. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű

üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén átadja az elkészült létesítményeket.

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 jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán esetlegesen közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek (valamint az ÁFA Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén a Fejlesztő köteles az Önkormányzat által megfizetett adó (ÁFA) összeget, az Önkormányzat írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 15 napon belül átutalással megfizetni a felszólításban meghatározott bankszámlaszámra azzal, hogy az Önkormányzat a vissza nem téríthető ÁFA teher mérséklése érdekében — a jogszabályok keretei között — köteles a Fejlesztővel előzetesen együttműködni, a vonatkozó eljárásokban a Fejlesztővel egyeztetve eljárni.

- 4.5. A Fejlesztési Területet határoló utak Fejlesztés során történő használatából eredő megrongálódások teljes helyreállítása Fejlesztő feladatát képezi, melyet a Fejlesztés minden egyes ütemének megvalósítását vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét követő 180 napon belül köteles Fejlesztő teljesíteni. Fejlesztő vállalja, hogy ezt megelőzően gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően késedelem nélkül köteles elvégezni.

5. AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL VÁLLALT TELJESÍTÉS

- 5.1. Az Önkormányzat a 6.1 a) pontban foglalt tervezési szerződés megkötését és az abban foglaltak teljesítését továbbá a 6.1 b) szerinti fizetési kötelezettség Fejlesztő általi maradéktalan teljesítését követően a 2.1 pontban foglaltak szerint a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint lefolytatja és elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetései eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 2.1. pontban meghatározott övezeti előírások az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhat, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli. Fejlesztő a HÉSZ módosítás miatt az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli, azzal, hogy amennyiben a HÉSZ 2.1 pont szerinti módosításához szükséges eljárást az Önkormányzat nem indítja meg 2021.09.01 napjáig, úgy Fejlesztő a jelen Szerződéstől az Önkormányzatnak küldött egyoldalú nyilatkozattal, indoklás és kár- és költségtérítési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal elállhat, mely esetben az Önkormányzat a 6.1.b) pont szerint a részére megfizetett összeget köteles Fejlesztőnek további 30 napon belül visszafizetni Fejlesztő által megjelölt bankszámlára történő átutalással.
- 5.2. Az Önkormányzat hozzájárul a Fejlesztő tulajdonába kerülő belső úthálózat Fejlesztő szándékai szerinti átalakításához.
- 5.3. Az Önkormányzat a tulajdonát képező, a jövőbeni 31-es út tervezett nyomvonalán

hozzájárul, hogy a Fejlesztő az út jelenlegi szerepének megfelelő közútkapcsolatot építsen ki, és a beruházás megvalósítás ezen keresztül történjen.

- 5.4 A Településfejlesztési Feladatok végrehajthatósága érdekében az Önkormányzat a kezelői, tulajdonosi és egyéb nem hatósági minőségben nyújtandó nyilatkozatát, hozzájárulását az ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárását szabályozó jogszabályok által biztosított lehető legrövidebb időn belül köteles megadni, továbbá az Önkormányzat a részben vagy egészben a tulajdonában álló, illetve vele szerződéses kapcsolatban álló személyek és szervezetek együttműködését biztosítja, a jogszabályok és a vonatkozó szerződés által meghatározott keretek között.
- 5.5. Fejlesztő köteles az általa megvalósítandó, és az Önkormányzat részére átadandó, közcélú beruházások megvalósítására vonatkozó vállalkozási szerződésekben legalább a jogszabályok által kötelezően előírt alkalmassági időre, ennek hiányában az átadás-átvételt követő 1 évre, szóló jótállási és szavatossági kötelezettséget kikötni a vele szerződő vállalkozók terhére, és ezen jótállási és szavatossági igényeit aztán az Önkormányzatra engedményezni (azzal hogy az engedményezett követelésekért kezességet nem vállal), mely esetben az Önkormányzat a hibás teljesítésből eredő igényeit közvetlenül ezen vállalkozókkal szemben jogosult érvényesíteni és ezen körben kötelezettség Fejlesztőt a továbbiakban nem terheli.

6. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

6.1. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy

- a) a HÉSZ módosításához szükséges tervek elkészítése érdekében a tervezési szerződést, mint finanszírozó megkötötte, és a tervezési díjat a tervező részére a tervezési szerződés feltételei szerint részben már megfizette, a fennmaradó tervezési díjat pedig szerződés szerint meg fogja fizetni;
- b) a Fejlesztés eredményeként létrejövő, az Önkormányzat oldalán keletkező többlet terhek csökkentése, így különösen az intézmény és infrastruktúra- fejlesztés elősegítése érdekében az Önkormányzat részére a Szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül **50.000.000 Ft, azaz ötvenmillió forint, összegű fejlesztési támogatást** fizet az Önkormányzat 11600006-00000000-10716531 sz. bankszámlájára történő átutalással.

- 6.2. Amennyiben Fejlesztő a fenti 6.1.b) pont szerinti fizetési kötelezettségének az ott meghatározott határidőn belül nem tesz eleget, és azt az Önkormányzat írásos felszólítása ellenére, az abban meghatározott határidőn belül sem pótolja, úgy az Önkormányzat jogosult a jelen Szerződéstől a Fejlesztőnek küldött egyoldalú írásos nyilatkozatával, azonnal hatállyal elállni, és Feleknek semmilyen további követelése nem áll fenn egymás irányában sem a Szerződés megkötésével, sem pedig annak megszűnésével összefüggésben.

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 7.1. 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 eljárásokat lefolytatja.

- 7.2. 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 (kivéve, ha Felek ettől közös akarattal eltértek).
- 7.3. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. 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 Szerződő Felek a kézbesítés napjának. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

A 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 ágak megváltoztatására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. A 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.

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhets. A jogutódlás csak a szerződéses pozíció egészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett



meghatározott területével arányos részének átvételére vonatkozhat.

- 9.3. 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. Az Önkormányzat kijelenti, hogy írásbeli hozzájárulását nem tagadja meg abban az esetben, ha Fejlesztő jelen Szerződésből eredő jogait vagy kötelezettségeit olyan gazdasági társaságra kívánja átruházni, aki a Fejlesztővel azonos vállalkozás csoportba tartozik.

Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

10. 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 értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna vagy Felek a Szerződést az adott rendelkezés hiányában nem kötötték volna meg az itt meghatározott feltételekkel.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Fejlesztő magyar jogi személy nem áll csőd- felszámolási- vagy kényszertörlési eljárás alatt. Önkormányzat magyar jogi személy. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 11.5. Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokon jelen Szerződés értelmében megvalósított beruházás, mint az ingatlan alkotórészei a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagy non profit tulajdon nem létesíthető, ebből következően ezen vagyonelemekre történő beruházás — annak létrejöttével — az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, így ezen vagyonelemekre a Felek közötti jelen megállapodás kizárólag a Fejlesztés részét képező beruházások megvalósítására, illetve a megvalósított vagyonelemek Önkormányzat által történő nyilvántartásba vételére vonatkozóan tartalmazhat rendelkezést. A Fejlesztő vállalja, hogy a jelen Szerződés szerinti Fejlesztésekkel összefüggésben a jelen Szerződés alapján megvalósult közcélú létesítmények az Önkormányzat részére átadásra kerülnek, mely



közcélú létesítmények kizárólag a Fejlesztő saját ingatlanain tervezett Fejlesztések megvalósításának illetve hasznosításának az elősegítésére, mint a Fejlesztésektől elválaszthatatlan eszközselekményt hajtja végre. Felek rögzítik továbbá, hogy a Fejlesztő által saját költségen végzett Fejlesztések és közcélú létesítmények megvalósításával, kivitelezésével, átadásával kapcsolatban az Önkormányzat felé semmilyen pénzügyi ellenérték vagy költségigényt, követelést nem támaszt.

11.6. Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen fejezetben foglaltak végrehajtása érdekében a szükséges megállapodásokat megkötik, illetve nyilatkozatokat kiadják, ideértve a megvalósult létesítmények pénzügyi rendezéshez (aktiválásához) szükséges pénzügyi, számviteli dokumentumokat, teljesítési igazolásokat és bizonylatokat is.

11.7. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés a Fejlesztési Terület bármely ingatlanára a Fejlesztő, mint vevő által megkötött adásvételi szerződés hatálybalépésével lép hatályba. Fejlesztő a Szerződés hatályba lépését TAKARNET rendszerről letöltött e-hiteles eredeti tulajdoni lap másolattal köteles az Önkormányzat felé igazolni, mely legalább széljegyen tartalmazza a Fejlesztő vagy jelen Szerződés szerint megengedett jogutódja tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét.

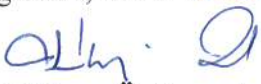
11.8. Fejlesztő jogosult jelen Szerződést egyoldalúan, indoklási, kár- és költségtérítési kötelezettség nélkül felmondani abban az esetben, ha a Fejlesztési Területen 2025.12.31. napjáig semmilyen építési tevékenységet nem kezd meg, mely esetben Fejlesztő nem jogosult jelen Szerződés alapján az Önkormányzat részére teljesített semmilyen fizetést vagy szolgáltatást visszakövetelni.

11.9 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen 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.

11.10. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadók.

Jelen Szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Maglódon, 2021. 06. 15. napján.


Maglód Város Önkormányzata

Képv.: Tabányi Pál polgármester
Önkormányzat





HREF Ipari
Korlátolt Felelősségű Társaság
Képv.: Jellinek Dániel ügyvezető
Fejlesztő

SZERZŐDÉSÁTRUHÁZÁS ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

*Amely létrejött
egyrésztől*

a **Maglód Város Önkormányzata** (székhelye: 2234 Maglód, Fő u. 12., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 730622, statisztikai számjele: 15730624-8411-321-13, adószám: 15730624-2-13, képviseli: Kérges László polgármester) mint jogosult és szerződésben maradó (a továbbiakban: **Szerződésben Maradó, vagy Önkormányzat, vagy Jogosult**),

másrészről

a **HREF Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1133 Budapest, Váci út 110.; nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-376815; adószáma: 28849791-4-41; statisztikai számjele: 28849791-6810-113-01, képviseli: Jellinek Dániel ügyvezető) mint átruházó fejlesztő és szerződésből kilépő (a továbbiakban: **Szerződésből Kilépő, vagy Fejlesztő**),

harmadrésztől

a **Homoki-Zsellér 1 Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1116 Budapest, Temesvár utca 20., nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszáma: 01-09-914177, adószáma: 14663648-4-43, statisztikai számjele: 14663648-6810-113-01, képviseli: Szeles Béla ügyvezető) mint átvevő fejlesztő és szerződésbe belépő (a továbbiakban: **Szerződésbe Belépő, vagy Új Fejlesztő**)

(Szerződésben Maradó, Szerződésből Kilépő és Szerződésbe Belépő a továbbiakban együttesen: **Felek**, vagy **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett.

I. Fogalommeghatározások

HÉSZ: Maglód Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2016. (III.3.) sz. önkormányzati rendelet.

Fejlesztési Terület: Maglód 034/13 hrsz-ú ingatlan.

Településfejlesztési Feladatok: a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművesítéshez szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés és az annak alapján megkötendő további megállapodások rendelkezései szerint megvalósít.

Településfejlesztési Hozzájárulás: a Fejlesztő által a településrendezési szerződés céljainak biztosítására fizetett hozzájárulás.

Fejlesztés: a Fejlesztési Terület beépítésre szánt területként történő kialakítása, valamint beépítési lehetőségének növelése, és azon a megvalósításra kerülő beruházás végrehajtása a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft. által készített Telepítési Tanulmánytervben szereplő Fejlesztői programmal, és övezeti paraméterekkel összhangban.

Településrendezési Szerződés: Szerződésben Maradó, mint önkormányzat és Szerződésből Kilépő, mint fejlesztő között a Fejlesztési Terület fejlesztése tárgyában, 2021.06.15. napján létrejött településrendezési szerződés.

Jogok és Kötelezettségek: A Településrendezési Szerződésből, valamint az abban hivatkozott egyéb szerződésekből, megállapodásokból fakadó és érvényesített valamennyi jog és kötelezettség.

Felek rögzítik, hogy ellenkező kikötés hiányában a Településrendezési Szerződésben meghatározott fogalmak és kifejezések jelentése jelen Szerződésátruházásban használt fogalmak és kifejezések jelentésével azonos.

II. Előzmények

2.1. Felek rögzítik, hogy Szerződésben Maradó és Szerződésből Kilépő között a Fejlesztési Terület tárgyában 2021.06.15. napján Településrendezési Szerződés jött létre.

2.2. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Településrendezési Szerződés 6.1 b) pontjában ekként meghatározott 50.000.000 HUF (ötvenmillió forint) összegű fejlesztési támogatást az Önkormányzat részére megfizette.

2.3. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő vállalta a Településrendezési Szerződés 4.2 pontja alapján a Maglód, Madács utcai szennyvízátemelő áthelyezésével kapcsolatos gépészeti elemek beépítésével kapcsolatos 42.000.000 HUF

(negyvenkétmillió forint) összegben maximalizált összegű költségnek (azaz **Szennyvízátemelő Áthelyezésével Kapcsolatos Költség**) az Önkormányzat részére való megtérítését, azonban ezen költség a jelen szerződésátruházással az Új Fejlesztőt terheli.

III. A szerződésátruházás tárgya

3.1 Felek rögzítik, hogy jelen szerződésátruházás tárgya a Szerződésből Kilépő által a Településrendezési Szerződésből fakadó és annak alapján érvényesített összes jogosultság és kötelezettség átruházása Szerződésbe Belépő javára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:208. §-a alapján, amelynek eredményeképpen a **Szerződésből Kilépő teljes szerződéses pozíciója** (azaz a Szerződésből Kilépőt megillető „**Jogok és Kötelezettségek**” összessége) **átszáll Szerződésbe Belépőre** a szerződés egyéb rendelkezéseinek változatlanul hagyása mellett.

3.2 Jelen szerződésátruházásban részletezett feltételeknek megfelelően Szerződésből Kilépő kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul átruházza, Szerződésbe Belépő kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul elfogadja és megszerzi az átruházott Jogokat és Kötelezettségeket és jelen szerződésátruházás aláírása napjától a Szerződésből Kilépő univerzális szerződéses jogutódja lesz különösen, de nem kizárólagosan az átruházott Jogok és Kötelezettségek tekintetében.

IV. A szerződés átruházása

4.1 Jelen szerződésátruházás aláírásával Szerződésből Kilépő ingyenesen kifejezetten és visszavonhatatlanul átruházza, Szerződésbe Belépő pedig átveszi az I. fejezetben megjelölt Településrendezési Szerződés alapján Szerződésből Kilépőt mint fejlesztőt megillető és terhelő Jogok és Kötelezettségek összességét, amelynek eredményeképp a Szerződésből Kilépő és Szerződésben Maradó között létrejött Településrendezési Szerződés vonatkozásában Szerződésből Kilépő fejlesztői szerződéses pozícióját teljes egészében Szerződésbe Belépő szerzi meg, amely elsősorban, de nem kizárólagosan jelenti az Településrendezési Szerződésben rögzített Jog és Kötelezettség átruházását.

4.2. Szerződésben Maradó és Szerződésbe Belépő jelen szerződésátruházás aláírásának napjától az alkalmazandó jogszabályok és a Településrendezési Szerződés által megengedett mértékben, egymás irányában olyan jogokat szereznek és kötelezettségeket vállalnak, amely jogok és kötelezettségek korábban a Településrendezési Szerződésben rögzítettek szerint Szerződésben Maradót, Szerződésből Kilépőt illették, valamint terhelték.

4.3. Szerződésben Maradó, valamint a Szerződésből Kilépő együttesen rögzíti, hogy jelen szerződésátruházással mentesülnek az egymás irányában fennálló további kötelezettségeik alól, és az egymás irányában fennálló jogaik megszűnnek.

4.4. Szerződésben Maradó rögzíti, hogy jelen szerződésátruházáshoz, azaz Szerződésből Kilépő szerződési pozíciójának Szerződésbe Belépő részére történő átruházásához feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, a szerződésátruházással kapcsolatban kifogással nem él.

V. Szerződésből Kilépő és Szerződésben Maradó nyilatkozatai

5.1. Szerződésben Maradó és Szerződésből Kilépő rögzíti, hogy Szerződésből Kilépő a Településrendezési Szerződésben meghatározott Szennyvízátemelő Áthelyezésével Kapcsolatos Költségnek a jelen szerződésátruházás aláírásának időpontjáig történő teljesítésének Szerződésben Maradó beleegyezésével nem tett eleget, amelyet Szerződésben Maradó jelen szerződésen tett aláírásával is megerősít. Fentiekre tekintettel Szerződésben Maradó kijelenti, hogy a fentiekben kifejtettek okán az Településrendezési Szerződés vonatkozásában elállási és felmondási jogát nem érvényesíti.

5.2. Szerződésben Maradó és Szerződésből Kilépő együttesen nyilatkoznak, hogy egymással szemben a Településrendezési Szerződés alapján fennálló követelésük nincs.

VI. Településrendezési Szerződés egyes rendelkezéseinek módosítása

6.1 Szerződésben Maradó és Szerződésbe Belépő jelen szerződésátruházás aláírásával egyidejűleg a Településrendezési Szerződés 1.2. pontját az alábbiak szerint módosítják:

„1.2. Fejlesztési Terület: Maglód 034/13 hrsz-ú ingatlan, amelyből telekalakítással létrejött a Maglód, külterület, 034/16 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett iparterület” megnevezésű és 299.712 m² területű ingatlan, Maglód, külterület, 034/14 hrsz. alatt nyilvántartott,

„kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű és 70 m² területű ingatlan, Maglód, külterület, 034/15 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű és 217 m² területű ingatlan, Maglód 034/17 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” művelési ágú, 300.983 m² területű ingatlan, majd belterületbe csatolás útján a Maglód 034/16 hrsz.-ú ingatlanból létrejött a Maglód, belterület, 4402 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett iparterület” megnevezésű és 299.712 m² területű ingatlan, a Maglód 034/14 hrsz.-ú ingatlanból a Maglód, belterület, 4403 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű és 70 m² területű ingatlan, a Maglód 034/15 hrsz.-ú ingatlanból a Maglód, belterület, 4404 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű és 217 m² területű ingatlan. Ennek megfelelően tehát a Fejlesztési Terület a Maglód külterület Maglód 034/17 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” művelési ágú, 300.983 m² területű ingatlan, a Maglód, belterület, 4402 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett iparterület” megnevezésű és 299.712 m² területű ingatlan, a Maglód, belterület, 4403 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű és 70 m² területű ingatlan, a Maglód, belterület, 4404 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű és 217 m² területű ingatlan ”

6.2 Szerződésben Maradó és Szerződésbe Belépő jelen szerződésátruházás aláírásával egyidejűleg a Településrendezési Szerződés 9.2. pontját az alábbiak szerint módosítják:

„9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján automatikusan bekövetkezik. A jogutódlás csak a szerződéses pozíció egészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére vonatkozhat.”

9.3. Szerződésben Maradó és Szerződésbe Belépő jelen szerződésátruházás aláírásával egyidejűleg a Településrendezési Szerződés 4.2. pontját módosítják oly módon, hogy ahol a 4.2. pontban nettó 42.000.000 Ft szerepel, annak helyébe „nettó 60.000.000 Ft” összeg lép.

9.4. Szerződésben Maradó és Szerződésbe Belépő jelen szerződésátruházás aláírásával egyidejűleg a Településrendezési Szerződés 6. pontját az alábbi 6.3. ponttal egészítik ki:

„6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetik. Szerződő Felek a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapján szolgál. Felek megállapodnak, hogy ténybejegyzés hatósági költségei Fejlesztőt terhelik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő a Szerződésben foglalt kötelezettségeit teljesíti, a településrendezési kötelezettség tényének bejegyzése törléséhez a teljesítéstől számított 15 napon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

VII. Vegyes rendelkezések

7.1 A Felek képviselői, mint vezető tisztségviselők teljes felelősségük tudatában kijelentik, hogy önálló cégjegyzési jogosultságuk a jelen szerződés megkötésének napján hatályosan, és korlátozás nélkül fennáll. A leírtakra figyelemmel a Felek képviselői kijelentik, hogy az általuk képviselt társaság belső szabályai szerint jogosultak jelen szerződésátruházás aláírására.

7.2 Felek egyezően rögzítik, hogy Szerződésbe Belépő a Településrendezési Szerződést elolvasta, megértette, az abból fakadó Jogok és Kötelezettségek vonatkozásában a Településrendezési Szerződés rendelkezéseit, a jelen szerződésátruházásban tett módosításokkal együtt a jelen szerződés aláírásának napjától magára nézve kötelezőnek fogadja el.

7.3 Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az ügyleti akaratukat az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően tartalmazza jelen okirat. Jelen szerződés az ügyvédi tényvizslat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.

7.4 Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés szerződéskötési akaratukat és annak tartalmát teljességében és a jelen szerződés szövegének mindenben megfelelően tartalmazza. Jelen szerződés vagy valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem eredményezi a jelen szerződés egyéb részeinek érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek az érvénytelenségi ok tudomásukra jutásától haladéktalanul kötelesek az érvénytelen rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolni, oly módon, hogy - amennyiben arra lehetőség van - és megfelel a mindenkor hatályos jogszabályoknak és a Felek eredeti szerződéskötési akaratának.

7.5 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., valamint a vonatkozó és hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

7.6 Jelen szerződést a Felek, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírják.

Maglód, 2025.

Maglód Város Önkormányzata
képv.: Kérges László polgármester
Szerződésben Maradó / Önkormányzat
helyett és nevében

Budapest, 2025.

Budapest, 2025.

HREF Ipari Kft.
képv.: Jellinek Dániel ügyvezető
Szerződésből Kilépő/Fejlesztő

Homoki-Zsellér 1 Kft
képv.: Szeles Béla ügyvezető
Szerződésbe Belépő / Új
Fejlesztő