

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

### **AVIV Investment Hungary Kft.**

(képviseli: **Simon Roth**)

Szül. név: ..... Szül. hely: .....Szül. idő: .....

Anyja neve: .....Személyi száma: .....

Székhely: 1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 12.

Adószám: 24384427-2-41

Számlaszám: 10918001-00000129-16360002

Számlavezető pénzügyintézet: Unicredit Bank Hungary Zrt.

továbbiakban Beruházó, valamint

### **Kecskeméti Öntöző Szövetkezet**

(képviseli: **Sárkány György Imre**)

Szül. név: ..... Szül. hely: .....Szül. idő: .....

Anyja neve: .....Személyi száma: .....

Székhely: 6000 Kecskemét, Teleki László u. 8.

Adószám: 11371683-2-03

Számlaszám: 50800128-11105288-00000000

Számlavezető pénzügyintézet: Szigetvári Takarékszövetkezet  
(1122 Budapest, Pethényi köz 10.)

továbbiakban Tulajdonos, valamint

másrészről

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata**

Székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Adószám: 15724540-2-03

KSH szám: 15724540-8411-321-03

Számlaszám: 11732002-15337544

Számlavezető pénzügyintézet: OTP Bank Nyrt.,

**Képviseli:** Szemereyné Pataki Klaudia polgármester, (az alpolgármesterek közötti feladat megosztásról és kiadmányozásról szóló 2/2014. sz. Polgármesteri Utasítás alapján aláírásra jogosult: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester) - továbbiakban: Önkormányzat között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2018. (X.18.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Kecskemét  
Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Kecskeméti Öntöző  
Szövetkezet  
tulajdonos

AVIV Investment  
Hungary Kft.  
beruházó

### Preambulum

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonos és a Beruházó jelen településrendezési szerződés (továbbiakban: szerződés) 1. sz. mellékletét képező térképen „A” jelzéssel feltüntetett 28 823 m<sup>2</sup> területen fekvő ingatlanoknak a feltüntetett arányában tulajdonosai:

|    | HRSZ     | Fekvés/Városrész          | Terület                     | Művelési ág                     | Tulajdonos                          | Tulajdoni hányad |
|----|----------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. | 0801/209 | külterület /<br>Városföld | 21 557 m <sup>2</sup>       | kivett<br>beruházási<br>terület | AVIV<br>Investment<br>Hungary Kft.  | 1/1              |
| 2. | 0802     | külterület /<br>Városföld | 7 266 m <sup>2</sup> (rész) | kivett víztároló                | Kecskeméti<br>Öntöző<br>Szövetkezet | 1/1              |

2. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok közül a 0802 hrsz-ú ingatlanon jelzálogjog áll fenn az NKM Áramhálózati Kft. részére.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen fejezet 1. pontjában meghatározott 0801/209 hrsz-ú ingatlant teljes egészében, míg a 0802 hrsz-ú ingatlanból a 0801/209 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó 7 266 m<sup>2</sup>-nyi területet egyhangúlag és összességében a területfejlesztéssel érintett területnek tekintik.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelet (továbbiakban. HÉSZ) mellékletének 56. sz. külterületi szelvénye tartalmazza.
5. A szerződő felek előzményként rögzítik, hogy a településrendezési szerződés (továbbiakban: szerződés) 1. sz. mellékletét képező térképen „B” jelzéssel feltüntetett területre vonatkozóan az Önkormányzat a Déli Iparterület II. ütem fejlesztésének megindítása érdekében a szükséges területrendezési hatósági eljárást lefolytatta, a településrendezési tervének módosításához az egyeztetési eljárásokat eredményesen lezárta.
6. Szerződő felek kijelentik, hogy a Tulajdonos és a Beruházó a szerződés 1. mellékletében jelölt, 0802 hrsz-ú ingatlant érintő 7 266 m<sup>2</sup> térmértékű terület rész adásvételében megállapodtak, szándékaik azonosak.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosnak és a Beruházónak tudomása van a tervezett HÉSZ és mellékletében foglaltakkal az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.

### I. fejezet

#### A településrendezési szerződés tárgya

1. Az Étv. 30/A. § alapján a Preambulum 1. pontban rögzített területen az Önkormányzat, a Beruházó és a Tulajdonos településrendezési céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése.
2. A területfejlesztéssel érintett terület településrendezési tervi követelményeinek rögzítése, illetve módosítása.
3. A területfejlesztéssel érintett ingatlanok belterületbe vonási eljárásának előkészítése.
4. A területfejlesztéssel érintett területhez kapcsolódó közterület biztosítás és infrastruktúra fejlesztésével kapcsolatos kölcsönös megállapodás rögzítése.

Kecskemét  
Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Kecskeméti Öntöző  
Szövetkezet  
tulajdonos

AVIV Investment  
Hungary Kft.  
beruházó

## II. fejezet

### A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a módosuló HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a területrendezés megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.
2. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a területrendezés megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési és közműterület biztosítás, közcélú közlekedés fejlesztések és járulékos közműfejlesztések az építési szabályzatban és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a fejlesztési terület rendezéséhez egyes ütemeihez kötve megvalósuljanak.

## III. fejezet

### Településrendezési Terv módosítása

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv 56. számú külterületi szelvényének tartalmát a területfejlesztéssel érintett 0802 hrsz-ú ingatlan 7 266 m<sup>2</sup> nagyságú területére vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:

Beépítésre nem szánt mezőgazdasági általános árutermelő övezetből (Máá) beépítésre szánt, tervezett belterületi gazdasági ipari építési övezetté (Gip-9159) módosítja.

| Gip | Övezet megnevezése                                  | Gazdasági ipari terület         |
|-----|---|---------------------------------|
| 9   | Legkisebb kialakítható telekméret (m <sup>2</sup> ) | 4000                            |
| 1   | Beépítési mód                                       | Szabadonálló                    |
| 5   | Beépítettség legnagyobb mértéke (%)                 | 50                              |
| 9   | Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)           | HÉSZ 43.§ (2) bekezdése szerint |

2. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen szerződés megkötését követően amennyiben szükséges az egyes fejlesztési beruházások megvalósulásának érdekében segítséget nyújt a szükséges további településrendezési terv módosítására irányuló eljárások megindításához, amennyiben a Beruházó azt indokolta és az eljáráshoz szükséges dokumentációkat benyújtotta Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához.
3. Szerződő felek elfogadják, hogy amennyiben a településrendezési terv módosítása, majd hatályba lépése után 6 hónapon belül nincs érdemi előrelépés a fejlesztés esetén, úgy az Önkormányzat kezdeményezheti a településrendezési terv módosítását az eredeti állapotra.

## IV. fejezet

### Telekalakítás

1. Beruházó vállalja, hogy az általa megvalósítani kívánt fejlesztésekhez a Tulajdonostól megvásárol 7 266 m<sup>2</sup> térmértékű terület és a 0802, 0801/209 hrsz-ú ingatlanok telekalakítási eljárását a szerződéskötéstől számított 6 hónapon belül megindítja.
2. A Tulajdonos és a Beruházó tudomásul veszik, hogy legkorábban a HÉSZ érintett mellékletének külterületi 56. sz. szelvényének hatályba lépésének napján indítható meg leghamarabb a telekalakítási eljárás.

3. Tulajdonos vállalja, hogy a telekalakításban együttműködik a Beruházóval.

#### **V. fejezet**

##### **Belterületbe vonás**

1. A Beruházó jelen területfejlesztéssel érintett terület belterületbe vonását kérelmezik IV. fejezetben rögzített telekalakítás jogerőssé válásától számított legkésőbb 3 hónapon belül, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata indítsa meg az eljárást Kecskemét Járási Hivatal felé.
2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését követően a területfejlesztéssel érintett terület vonatkozásában megindítja a belterületbe vonási eljárást, amennyiben a Beruházó az eljáráshoz szükséges dokumentációkat hiánytalanul benyújtja Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Mérnöki Irodájának Várostervezési Osztályára.
3. A Tulajdonos és a Beruházó tudomásul veszik, hogy legkorábban a HÉSZ érintett mellékletének külterületi 56. sz. szelvényének hatályba lépésének napján indítható meg leghamarabb a földvédelmi, belterületbe vonási eljárás.

#### **VI. fejezet**

##### **Infrastruktúrával való ellátás**

4. Beruházó vállalja, hogy az általa megvalósítani kívánt fejlesztésekhez szükséges közműveket, közlekedési és egyéb létesítményeket a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát.
5. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az átsorolt gazdasági területre vonatkozóan a településrendezési tervben előírt gyűjtőúthoz kapcsolódó, a zavartalan és akadálymentes működéshez szükséges közúti kapcsolatot saját költségén megterveztetni, engedélyeztetni és kiépíttetni (közművesítve, közlekedési felületeket burkolattal ellátva, közvilágítás kiépítésével, zöldfelület rendezésével.)
6. Beruházó tudomásul veszi, hogy a beruházáshoz szükséges, kiépített víziközműveket a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. tv 8.§-a alapján az Önkormányzat részére átadja.

#### **VII. fejezet**

##### **Egyéb rendelkezések**

1. A Tulajdonos és a Beruházó tudomással bírnak arról, hogy a Kecskeméti Járási Hivatal előtti telekalakítási eljárás során készítendő változási vázrajzhoz kötelesek beszerezni a vezetékjog jogosultjainak hozzájárulását.
2. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a területen történő építési beruházás megvalósulása esetén a HÉSZ 9.§ (1) bekezdés a) pontja szerint, településrendezési szerződés alapján lehet gazdasági területen a telket 40 %-nál nagyobb mértékben beépíteni.

#### **VIII. fejezet**

##### **Felek együttműködési kötelezettsége**

1. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Kecskemét Megyei Jogú Város főépítészével, valamint a Polgármesteri Hivatal Mérnöki Irodájával előzetesen egyeztetni kell.

2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Beruházó, illetve jogutódai által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.
4. Jelen szerződéssel kapcsolatos, felek közötti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik, személyes kézbesítés, ajánlott levél, vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jellel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
5. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori jogutódaira, melyért a Beruházó külön is szavatosságot vállalnak.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elért célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
7. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.

## **IX. fejezet**

### **Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések**

1. A Beruházó és a Tulajdonos visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a területfejlesztéssel érintett területekre az Étv. 30/A.§ (5) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára, és ehhez a jelzálog jogosult hozzájárulását is beszerzi.
2. Felek jelen szerződés ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselettel az Önkormányzat Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatalánál 33.237/2018. ügyszám alatt nyilvántartott meghatalmazással igazolt képviseletében eljáró dr. Holecz László jogtanácsosát, Szekeresné dr. Domokos Erika jogtanácsosát, dr. Veress Nikoletta jogtanácsosát, dr. Boros Anita jogtanácsosát és dr. Mayer Endre jogtanácsosát bízzák meg.
3. Amennyiben a szerződés szerinti kötelezettségeknek a Beruházó eleget tett, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy 30 napon belül külön nyilatkozatban adja hozzájárulását a településrendezési kötelezettségnek a szerződés preambulumaának a területfejlesztéssel érintett területre vagy azokból telekalakítással kialakuló ingatlanokról való törléséhez.
4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó vagy azok jogutódjainak írásos kérelmezésére megindítja 30 napon belül a településrendezési kötelezettség törlését Kecskeméti Járási Hivatalnál a szerződés preambulumaának 1. pontja szerinti ingatlanokból telekalakítással kialakuló ingatlanokról való törléséhez.

## **X. fejezet**

### **Felek egyéb nyilatkozatai**

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Étv. az irányadók.

Kecskemét  
Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Kecskeméti Öntöző  
Szövetkezet  
tulajdonos

AVIV Investment  
Hungary Kft.  
beruházó

2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
4. Az adatkezelés jogalapja a Tulajdonos vonatkozásában az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 (2016. április 27.) számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet (a továbbiakban: „GDPR”) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja szerint a szerződés teljesítéséhez szükséges adatkezelés.
5. A Felek tudomásul veszik, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a jelen okiratban rögzített adatokat az irattári tervre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok szerinti időtartamban, legalább azonban az okirat keltétől számított 8 évig a 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.”
6. Felek ezúton hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataik rögzítése a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltaknak megfelelően megtörténjen. Borbélyné Balogh Katalin (Várostervezési Osztály), mint eljáró helyettesítésre jogosult munkavállaló (a továbbiakban: helyettesítésre jogosult munkavállaló) egyúttal tájékoztatja a feleket, hogy adataik kizárólag jelent okirat elkészítéséhez kerülnek felhasználásra
7. A felek jogaira és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.
8. Jelen okirat egyben tényvázlatnak is minősül és az eljáró helyettesítésre jogosult munkavállaló tájékoztatja a feleket, hogy jelen okirat ellenjegyzése az okiratot ellenjegyző kamarai jogtanácsossal megbízási jogviszonyt nem hoz létre.
9. Felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

Kecskemét, 2018. október ... napja

.....  
**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Önkormányzata**

**Dr. Szeberényi Gyula Tamás  
alpolgármester**

.....  
**AVIV Investment Hungary Kft.  
képviseli: Simon Roth  
Beruházó**

.....  
**Kecskeméti Öntöző Szövetkezet  
(képviseli: Sárkány György Imre)  
Tulajdonos**

Alulírott ellenjegyző kamarai jogtanácsos nyilatkozom, hogy jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak, és nyilatkozom, hogy Borbélyné Balogh Katalin (Várostervezési Osztály) helyettesítésre jogosult munkavállaló

Kecskemét  
Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Kecskeméti Öntöző  
Szövetkezet  
tulajdonos

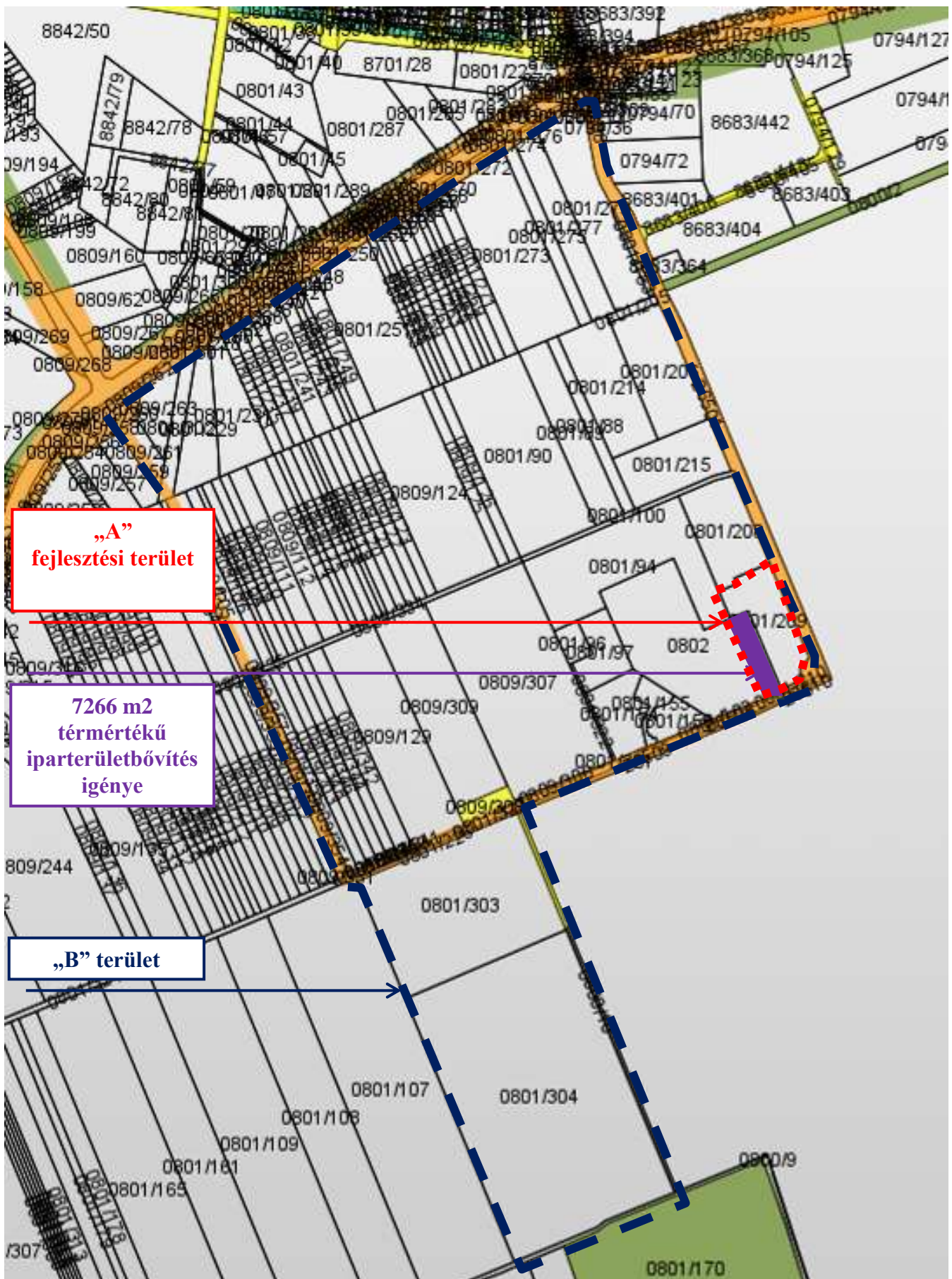
AVIV Investment  
Hungary Kft.  
beruházó

szerkesztette jelen okiratot, a szerződő Felek személyi azonosságuk igazolása után az okiratot a helyettesítésre jogosult munkavállaló előtt írták alá, az okirat az aláíró Felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, ezért ellenjegyzem.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem:

Kecskemét, 2018. október



Kecskemét  
Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

Kecskeméti Öntöző  
Szövetkezet  
tulajdonos

AVIV Investment  
Hungary Kft.  
beruházó