

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

név: Szentendre Város Önkormányzata
székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 1-3.
PIR törzsszám: 395368
KSH azonosító: 1315440
adószám: 15395364-2-13
bank: Raiffeisen Bank Zrt.
számlaszám: 12001008-00122568-00100003
képviseli: dr.Dietz Ferenc polgármester
- továbbiakban: Önkormányzat
másrésről:

a „Blue Danube Resorts” Kft.

Cg. 19-09-510537

képviselő: Horváth György ügyvezető

székhely: 8200 Veszprém, Haszkovó utca 3. 2/6

Adószáma: 14147261-2-19

Székhelye: 8200 Veszprém, Haszkovó utca 3. 2/6.

mint fejlesztő (továbbiakban: Beruházó)

név: Mészáros János

születési hely: Lajosmizse

születés ideje: 1954. július 30.

anyja neve: Balla Piroska

lakcím: 2000 Szentendre, Turul köz 1.

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő

hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa - továbbiakban: Tulajdonos1

név: Mészárosné Sajti Éva

születési hely: Gyula

születés ideje: 1954. szeptember 29.

anyja neve: Gál Gabriella

lakcím: 2000 Szentendre, Turul köz 1.

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő

hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa - továbbiakban: Tulajdonos2

Mészáros János és Mészáros Jánosné a továbbiakban együtt
Tulajdonosok

Önkormányzat, Beruházó és Tulajdonosok együttesen: Felek.

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést Szentendre Város Önkormányzatának 136/2010. (IV. 08.) Kt. sz. határozata alapján kötik meg. Az önkormányzat határozata jelen szerződés mellékletét képezi.
2. Tulajdonos1 1/1 tulajdonát képezi a szentendrei 4485 hrsz-ú ingatlan, mely 3.5865 m² alapterületű "Kivett táborhely és üzletház" besorolású valamint a Tulajdonos1 és Tulajdonos2 $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezik a szentendrei 4490 hrsz-ú ingatlan, amelyek a 2010.06.18 napján kelt, a Szentendrei Körzeti Földhivatal által kiadott szemle másolatok tanúsága szerint Kivett Vendéglő és Udvar. ingatlan-nyilvántartási besorolású, 1.254 m² összterületű, természetben Szentendre Pap-sziget területén (jelenlegi kemping) fekszenek. Az ingatlanok tehermentesek.
3. Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezik a szentendrei 4479-4481, 4484, 4486/1, 4487, 4489, 4491, hrsz-ú ingatlanok, amelyek a 2010.06.18 napján kelt, a Szentendrei Körzeti Földhivatal által kiadott tulajdoni lap - szemle másolatok tanúsága szerint kivett ingatlan-nyilvántartási besorolású, 60524 m² összterületű, természetben Szentendre Pap-sziget területén fekszenek. Az ingatlanok tehermentesek. A korábbiakban meghirdetett pályázatban a 4482, 4483, 4489 hrsz-ú területek nem szerepeltek, így annak későbbi használatára vonatkozóan külön pályázat lefolytatása szükséges.
4. Jelen szerződés 2. és 3. pontjában meghatározott területek , valamint ezek megközelíthetőségét és közművek ellátásával biztosító területek együttesen alkotják a szabályozási területet (a továbbiakban: szabályozási terület).
5. Jelen szerződés célja, hogy a szabályozási területre az Önkormányzat szabályozási tervet fogadjon el, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ra is. A Beruházó elkészítette a tervezett szabályozás főbb kapacitás adatait, melyet felek "Kapacitás adatok" elnevezéssel csatolják jelen szerződéshez. A kapacitás adatokban foglaltak megvalósíthatóságára vonatkozóan alátámasztó munkarészek, szakhatósági vélemények nem készültek, illetve nem állnak rendelkezésre Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a kapacitás adatokban foglaltak végrehajtására az önkormányzat jogszabály alapján semmiféle garanciát nem vállalhat, tekintettel arra, hogy a paraméterek meghatározása a szabályozási folyamat része. Beruházó és a Tulajdonosok kijelentik, hogy abban az esetben, ha a szabályozási terv nem a kapacitás adatokban foglaltaknak megfelelően lép hatályba, úgy ezzel kapcsolatban az önkormányzat felé semmiféle követeléssel nem élhetnek.

6. Beruházó kijelenti, hogy végső célja a kapacitás adatokban foglaltak megvalósítása. Amennyiben ezt különösen az alátámasztó munkarészek, szakhatósági állásfoglalások nem teszik lehetővé a Beruházó jelen szerződés teljesítésétől elállhat. Az elállásig felmerült költségeket Beruházó viseli.
7. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a tulajdonát képező, a 3. pontban meghatározott területeket a Beruházó egy helyrajzi számra saját költségén, összevonja a szabályozási terv hatályba lépését követően.
8. Az Önkormányzat jelen szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy a Tulajdonosok és a Beruházó kezdeményezésére a szabályozási terület övezetbe sorolása iránt a településrendezési eljárást a Beruházó mint kezdeményező által a Beruházó saját költségén és kockázatára készített szabályozási terv és alátámasztó dokumentációi alapján lefolytatja.
9. Az Önkormányzat tájékoztatja a Beruházót/Tulajdonosokat, hogy a terület jelenleg helyi védelem alatt áll, annak bármilyen típusú módosítása csak hatástanulmány alapján végezhető el. A beruházással kapcsolatos összes (hatás)tanulmányt a Képviselő-testület rendelkezésére kell bocsátani. A hatástanulmány pontos összeállításához a beruházó kérje ki a Környezetvédelmi Munkacsoport véleményét. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF 1948-1/2010. iktatószámú határozatában elrendelte Szentendre, Pap-szigeti vízbázis védőterületének előzetes lehatárolását, amely a terület felhasználásának jelentős korlátozását jelenti. Valamennyi költséget Beruházó viseli, így különösen a szabályozási terv összes dokumentáció készítés, a telekalakítás, alátámasztó dokumentumok környezeti hatástanulmány készítésének költségeit és a hatósági engedélyeztetés költségeit.
10. Valamennyi alátámasztó dokumentációt a Beruházó saját költségén, mint adatszolgáltató biztosítja külön ellenszolgáltatás nélkül, saját felajánlásaként. Ennek megfelelően a településtervezővel csak az önkormányzati jóváhagyást szolgáló dokumentációra kell szerződni. Ennek várható költsége a közbeszerzési értékhatár alatt marad.
11. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár. Az ezekhez szükséges munkarészek költségeit (pl. környezeti hatástanulmány) a Beruházó saját költségén finanszírozza.

12. Amennyiben a településrendezési eljárás során nem kerül a terület átsorolásra, vagy a jelen szerződésben megjelölttől eltérő besorolást kap, úgy Tulajdonosok és Beruházó az Önkormányzattal szemben semmiféle jogcímen semmiféle igényt nem támasztanak, amennyiben a szabályozás nem az önkormányzat felróható magatartása miatt hiúsul meg.
13. A településrendezési tevékenység során a Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségére a szabályozáshoz szükséges településrendezési terveket (szabályozási terv) és a szabályozási tervkészítés folyamatában felmerülő egyéb terveket, tanulmányokat (így különösen környezeti hatástanulmány elkészítésének költsége stb.) finanszírozza.
14. Jelen településrendezési szerződés első fázisát a Beruházó által készített tanulmányterv képezi.
15. Az önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a tanulmányterv kézhezvételét követő 60 napon belül megindítja. Ez azt jelenti, hogy a Beruházóval közösen kiválasztott tervezővel szerződést köt az elvégzendő feladatokra.
16. Jelen településrendezési szerződésben a Tulajdonosok és hozzájárulásukkal a Beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. Az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésről a Tulajdonosok jelen szerződés aláírását követően, haladéktalanul gondoskodnak. (A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.)
17. Önkormányzatnak kizárólagos joga van a Beruházó és/vagy a Tulajdonosok által elkészített, vagy elkészítettetett, írásban dokumentált bármely anyag/dokumentum (terv) egészének vagy valamely azonosítható részének anyagi formában és nem anyagi formában történő bármilyen felhasználására és minden egyes felhasználás engedélyezésére, Beruházót/Tulajdonosokat a felhasználás módjáról és mértékéről nem köteles tájékoztatni. Önkormányzat kizárólagos joga, hogy jelen szerződés körébe eső írásban dokumentált bármely anyagot átdolgozza, illetve hogy erre másnak engedélyt adjon. Önkormányzat a felhasználási engedélyt harmadik személyre szabadon átruházhatja, illetve harmadik személynek további engedélyt adhat az Önkormányzat által elkészített, vagy elkészítettetett a szerződés körébe eső írásban dokumentált bármely anyag felhasználására. Önkormányzatnak joga van arra, hogy jelen szerződés körébe eső írásban dokumentált bármely anyagot kép- vagy hangfelvételen rögzítse, illetve, hogy azokat számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra másolja.
18. Amennyiben a Pap-szigetre vonatkozó szabályozási terv a településtervezési szerződés aláírásától számított 2 éven belül

(de legkésőbb 2012.05.31.-ig) a Beruházónak felróható okból nem lép hatályba, úgy jelen szerződés megszűnik.

19. A településrendezési terv hatályba léptető feltétele, hogy a beruházással érintett Pap-szigeti kemping tulajdonosai (Tulajdonosok) közjegyző előtt tett nyilatkozatban vállalják, hogy amennyiben a szabályozási terv elfogadását követően a Beruházón kívül harmadik személy részére értékesítik az ingatlant (4485 hrsz) (kempinget), úgy 750.000 EUR-t fizetnek az Önkormányzat részére az adásvételi szerződés aláírását követő 5 napon belül.
20. Beruházó kötelezettséget vállal az Önkormányzat felé, az alábbiak teljesítésére:
 - A Beruházó a jelen szerződésben nyilatkozik és kötelezettséget vállal, hogy a szabályozási területen lévő ingatlan(ok) fejlesztéseit (esetleges telekalakítás, összes közmű kiépítése, a kialakuló teljes közterületi tartalmat - beleértve a járda- és útburkolat, zöld sáv, a csapadékvíz-elvezetés, a közvilágítás, a szabályozási területen belül levő egyéb zöldterület - kiépítését a jóváhagyott építési engedély tartalma szerint önerőből, teljesen saját költségén valósítja meg a fejlesztéssel érintett teljes területen. Amennyiben később ezen közművekre bármely, a feleken kívül álló harmadik fél rákötést kezdeményez, akkor a beruházót a potenciális kapacitással arányos díj illeti meg. E díjat a kérelmező fizeti A Beruházónak fizeti külön megállapodás alapján.
 - A Beruházó és a Tulajdonosok nyilatkoznak arról, hogy a Településrendezési tervezést valamint a szabályozási területen érintett ingatlanok fejlesztését az Önkormányzat anyagi hozzájárulása nélkül valósítják meg, továbbá nyilatkoznak arról is, hogy a fejlesztés okán az Önkormányzat felé semmilyen anyagi igénnyel - jogcímre tekintet nélkül - nem fordulnak, ezen igényükről előzetesen lemondanak.
21. A Felek megállapodnak abban, hogy a tervezés folyamatát ketté választják. Az első fejezetben a Beruházó egy rövid, az ÉTV 30/A §-ban meghatározott kockázatelemző tanulmányt készít, melyet tájékoztatásul bemutat a Képviselő-testületnek. Az abban megfogalmazott megállapítások és a testület véleménye alapján folytatódik a tervezés folyamata. Ezt követően a Tervező még egy alkalommal prezentációt tart - a jogszabály alapján meghatározott lakossági fórum előtt - a tervezés helyzetéről, a lehetőségekről.
22. Az Önkormányzat vállalja:
 - a. A Szabályozási Terv készítéshez szükséges önkormányzati adatszolgáltatást biztosítja.
 - b. A Településrendezési Terv készítésnek folyamatában a BATrT -ben (2005. évi LXIV. tv) meghatározott arányokat és beépítési lehetőségeket saját hatáskörben nem korlátozza, amennyiben az lehetséges.

- c. A törvényi előírások szerinti lakossági fórumokat megszervezi.
 - d. A szabályozási terv elkészült dokumentációját a benyújtástól számított 60 napon belül napirendre tűzi és annak megfelelően határozatot hoz.
 - e. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Fejlesztő olyan Apartmanhotel-együttes feltételrendszereit kívánja megteremteni és ennek megfelelően felépíteni, melyet pénzügyi/finanszírozási háttérét magán és intézményi befektetők által kívánja finanszíroztatni. Ehhez pedig az önálló egységek önálló ingatlannyilvántartásba vétele szükséges.
23. A jelen szerződés a szerződés aláírása napján lép hatályba.
24. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg.
25. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.
26. Felek esetleges jogvitájuk elbírálására - hatáskörtől függően - a Szentendrei Városi Bíróság és a Pest Megyei Bíróság illetékességét kötik ki.
27. Szentendre Város Önkormányzatának polgármestere Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 229/2010. (VI.10.) Kt. számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.
28. Felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzítő dokumentumot - képviselet esetén a képviseletre vonatkozó szabályok figyelembe vételével - jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

- 1.Kapacitás adatok
- 2.Önkormányzat 136/2010. (IV. 08.) Kt. Számú határozata.

Szentendre, 2010. június 23.

dr.Dietz Ferenc	dr.Molnár Ildikó	Mészáros János	Mészáros Jánosné
polgármester	jegyző	Tulajdonos	Tulajdonos
Szentendre Város Önkormányzata			

Horváth György ügyvezető
„Blue Danube Resorts” Kft.
Beruházó