

VÁROSFEJLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS (a továbbiakban: „Megállapodás”)

Amely létrejött egyrészről a

Buono Mercato Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 2161 Csomád, Kossuth Lajos utca 79.

Cg.: 13-09-173413

adószám: 23948486-2-13

statisztikai számjel: 23948486-6810-113-13

Képviseli: Galántai Péter és Balázs Péter ügyvezetők együttesen

a továbbiakban mint **Beruházó**,

másrészről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhelye: 7100 Szekszárd, Béla király tér 8.

Adószáma: 15416566-2-17

Statisztikai számjele: 15416566-8411-325-17

Képviseli: Ács Rezső polgármester

a továbbiakban mint **Önkormányzat**

(Beruházó és Önkormányzat a továbbiakban **Fél** vagy **Felek**)

között az alulírt napon, Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testület .../201... (...) határozata alapján, az alábbi feltételekkel:

1. PREAMBULUM

1.1 Szekszárdon található az alábbi külterületi ingatlanok:

1. 0320/76
2. 0320/77
3. 0320/135
4. 0320/137
5. 0320/139
6. 0320/24
7. 0320/80
8. 0320/67
9. 0320/128
10. 0320/65
11. 0320/66
12. 0320/34
13. 0320/35
14. 0320/8
15. 0320/9

A fenti ingatlanok a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”).

1.2 A Beruházó tájékoztatja az Önkormányzatot arról, hogy szándékában áll az Ingatlanok tulajdonjogának a megszerzése, azonban azok tulajdonosaival a tulajdonszerzés érdekében jelen Megállapodás aláírásáig semmilyen megállapodást nem kötött. Amennyiben a Beruházó az 1.1. pont szerinti bármely ingatlan tulajdonjogát megszerzi, köteles arról az Önkormányzatot az Ingatlanok tulajdoni lapjának nem hiteles másolata elküldésével írásban tájékoztatni a tulajdonjoga bejegyzésétől számított 30 nap alatt.

1.3 A Beruházó az Ingatlanok össze- és belterületbe vonását követően lakó- és kereskedelmi célú létesítményeket kíván építeni, valamint ezekhez kapcsolódó – gépjárművel és gyalogos közlekedésre szolgáló - úthálózatot, illetve parkolókat (a továbbiakban együttesen „**Beruházás**”) létesíteni közvilágítással, illetve szándékában áll közlekedési kapcsolatokat kialakítani a jelen Megállapodásban foglaltak szerint az Ingatlanokon kívüli telkeken is.

A Beruházás megvalósításához hatósági engedélyek szükségesek, amelyek beszerzése a Beruházó kötelezettsége és költsége. A Beruházásra vonatkozó tervkoncepciót a Beruházó az Önkormányzattal egyeztetni. A Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházó a tervkoncepciót akkor készíti el, ha az Ingatlanok tulajdonjogának a megszerzésére vonatkozó szerződéseket az Ingatlanok tulajdonosaival megkötötte.

Az Önkormányzat a jogszabályok által nyújtott lehetőségeihez mérten támogatja a Beruházót a Beruházás megvalósításában. Ugyanakkor ez nem jelent az Önkormányzat részéről költségviselési kötelezettséget a jelen Szerződésben meghatározottak kivételével.

- 1.4 Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 28. § és 30/A. §-a, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 31. §-a figyelembevételével a 2. pontban szabályozott célok elérése érdekében a jelen Megállapodást kötik.

2. JELEN MEGÁLLAPODÁS CÉLJA

- 2.1 Jelen Megállapodás elsődleges célja azon együttműködés szabályozása, melynek eredményeképpen
- a Beruházónak lehetősége nyílik megvalósítani a Beruházást az Ingatlanokon,
 - a közterületek és a közforgalom számára közlekedés céljára megnyitandó magánterületek kialakítása magas szinten biztosítja a közlekedés biztonságát az igényes zöldfelületek kialakítása mellett a hatósági előírások keretein belül,
 - a Beruházás a környező lakóterületekre figyelemmel, azok legkisebb zavarásával valósul meg és üzemel.

3. ÁLTALÁNOS EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 3.1 A Preambulumban rögzítettek tekintetével Felek kijelentik, hogy egymással együtt kívánnak működni annak érdekében, hogy a Beruházás megvalósuljon, és a Beruházás során megvalósított kereskedelmi egységek, jogerős működési engedély alapján megnyissanak, és a jelen Megállapodásban rögzített célokat a Felek elérjék.
- 3.2 Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Megállapodásban rögzített együttműködés végrehajtása minden esetben csak a jogszabályoknak megfelelően történhet, az együttműködés során tett intézkedések nem sérthetik a vonatkozó jogszabályi előírásokat, és nem irányulhatnak azok megkerülésére.
- 3.3 Felek vállalják, hogy jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, a Beruházás megvalósításához szükséges ügyletek lebonyolítása és végrehajtása során, illetve a jelen Megállapodásban rögzített céljaik elérése érdekében egymással együttműködnek.
- 3.4 Felek vállalják, hogy a jóhiszeműség követelményeinek maximálisan eleget tesznek, és kifejezetten tartózkodnak a jelen Megállapodásban, illetve jogszabály által meghatározott jogokkal való visszaéléstől.
- 3.5 Felek vállalják, hogy egymást a jelen Megállapodásban rögzített célok elérésére vonatkozó, illetve a Beruházás létrejöttét és működtetését érintő minden lényeges körülményről, illetve azok megváltozásáról haladéktalanul értesítik. Ide tartozik különösen, de nem kizárólagos jelleggel:
- az Ingatlanokra vonatkozó bármely lényeges körülmény megváltozása;
 - a településrendezési szabályzatok (helyi építési szabályzat, vonatkozó szabályozási tervek) jelen Megállapodási céloktól eltérő várható változása.
 - a Beruházás megvalósulását ellehetetlenítő, illetve megnehezítő, a tervezett költségeket jelentősen befolyásoló bármely körülmény.
- 3.6 Felek kifejezetten vállalják, hogy jelen Megállapodás rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot aláírják, és valamennyi szükséges jogcselekményt, illetve nyilatkozatot megteszik, amennyiben az nem sérti a vonatkozó jogszabályi előírásokat, az önkormányzat tulajdonosi érdekeit, nem sért közérdeket, és amennyiben a Felek a nyilatkozat / dokumentum aláírására megfelelő felhatalmazással rendelkeznek.

3.7 Felek vállalják, hogy amennyiben a jelen Megállapodásban rögzített cél elérése kapcsán olyan új körülmények lépnek fel, melyek a célok valamelyikének megvalósulását megnehezítik vagy ellehetetlenítik, vagy olyan mértékben befolyásolják, hogy az a Felek közös fellépését teszi szükségessé, úgy Felek haladéktalanul egyeztetést kezdeményeznek egymással a felmerült problémák kiküszöbölése érdekében.

4. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS RÉSZLETEI

4.1 Beruházó vállalja, hogy a Beruházás kivitelezési munkáival egyidejűleg, legkésőbb azok befejezéséig az Önkormányzat egyetértésével később elkészítendő tervek szerinti fejlesztéseket hajt végre (a továbbiakban: „**Fejlesztések**”), feltéve, hogy ezen időpontig az Ingatlanok tulajdonjogát megszerezte, a Fejlesztések megvalósításához szükséges telekalakítási eljárásokat lefolytatta, és a Fejlesztéseket lehetővé tévő engedélyeket beszerezte, és az Önkormányzat eleget tett a Fejlesztések elvégzéséhez szükséges előfeltételek megteremtésére vonatkozó kötelezettségeinek (Fejlesztések Önkormányzati Előfeltételei; 4.2 pont). A Beruházó a Fejlesztések keretében az Ingatlanokat feltáró közlekedési kapcsolatokat az alábbiak szerint építi ki:

- Az OBI áruház mellett a Tartsay Vilmos utca és a Béri Balogh Ádám utca összekötése;
- Béri Balogh Ádám utcában egy új közlekedési csomópont megvalósítása.

4.2 Az Önkormányzat a Fejlesztések megvalósítását támogatja. Emellett kötelezi magát az Önkormányzat, hogy a Fejlesztések kiépítésével kapcsolatban a következő tevékenységeket elvégzi (a továbbiakban együttesen: a Fejlesztések Önkormányzati Előfeltételei):

4.2.1 Az Önkormányzat a Fejlesztések megvalósítása érdekében feltétlenül szükséges, a Felek által a Fejlesztésekre vonatkozó terv alapján később meghatározandó önkormányzati tulajdonú telkeket – külön megállapodás alapján - legkésőbb a jogerős útépitési engedélyek megszerzéséig a Beruházó használatába adja az építkezések lefolytatása céljából a szükséges időtartamra térítésmentesen, (amely használatba adás azonban nem jelent tulajdon-átruházást, csak a birtok átadását, illetve a munkaterület biztosítását, valamint az útépités jogi előfeltételeinek megteremtését).

4.2.2 Felek rögzítik, hogy a Beruházó a földalatti létesítmények (így különösen a Fejlesztéssel érintett területek alatti közművek, csatornák, távhővezetékek, telekommunikációs vezetékek, egyéb technikai létesítmények stb.) csak olyan mértékű áthelyezésére (kiváltására) köteles, amely a Beruházás önálló megvalósításához a hatósági előírásokban meghatározottaknak megfelelően kifejezetten és feltétlenül szükséges, illetve elegendő. A közműkiváltásokkal kapcsolatban a Beruházó nem kötelezhető olyan közműkiváltásra, amely a Beruházás megvalósítása során történik, de az más, a Beruházás üzemeltetésétől független fejlesztéseket és / vagy egyéb felújításokat, javításokat szolgál.

Felek megállapodnak, hogy - a Felek között a pontos tervek ismeretében kötendő külön megállapodás alapján – a Beruházó által megvalósított 1.3. pont szerinti úthálózatot, illetve parkolókat a hozzájuk tartozó közvilágítás céljára szolgáló berendezésekkel együtt, továbbá a 4.1. pont szerint összekötő utat és közlekedési csomópontot vagy a fenti létesítményeknek a külön megállapodásban meghatározott részét a Beruházó a használatba vételi engedély véglegessé válását követő 15 napon belül térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába és kezelésébe adja, ezzel egyidejűleg a 4.2.1. pont szerint birtokba vett területeket az Önkormányzatnak visszaadja.

4.2.3 Az Önkormányzat a Fejlesztések (így különösen a kiépített forgalmi fejlesztések, utak, járdák) szabad használatát a Beruházó, valamint a közforgalom részére folyamatosan biztosítja a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően. Ez a kötelezettség kiterjed a Fejlesztéssel érintett teljes területre.

- 4.2.4 Az Önkormányzat tudomásul veszi, ha a Beruházó – az Önkormányzattal egyeztetett módon az érvényes szabályzási terv és reklámhordozó elhelyezési szabályok figyelembevételével - Pilonnt kíván építeni, illetve egy pilonra építési engedélyt kíván benyújtani.
- 4.3 A Beruházó a Beruházáshoz szükséges mértékben végez csatorna/árok/útépítést.
- 4.3.1 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Megállapodásnak megfelelően kiadja a szükséges közútkezelői, tulajdonosi nyilatkozatokat/hozzájárulásokat a megfelelő tervdokumentáció birtokában.
- 4.4 Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a Beruházás közműellátása érdekében valamely Önkormányzat tulajdonában álló közterület művelési ágú ingatlanokon vezetékjogi szolgalmat bejegyzése indokolt, ahhoz - a műszaki tervek ismeretében - tulajdonosi hozzájárulása megadásáról, a megkeresését követő 15 munkanapon belül dönt. A szolgalmi jog alapítására Felek külön megállapodást kötnek, azzal, hogy amennyiben a jogszabály előírja, a szolgalmi jog jogosultja nem a Beruházó, hanem a közműszolgáltató lesz. A Felek megállapodnak abban, hogy a szolgalmi jog alapításáért az Önkormányzat a Beruházótól külön ellenértékre nem tart igényt, tekintettel arra, hogy a Beruházó a Beruházás kapcsán számos, nem közvetlenül a Beruházással kapcsolatos fejlesztést is elvégez.
- 4.5 Abban az esetben, ha Beruházó valamely ok folytán a Beruházást és ennek révén az ahhoz kapcsolódó fejlesztéseket nem tudja megvalósítani, az Önkormányzat nem jogosult semmilyen jogcímen kártérítés vagy késedelmi kötbér követelésére vagy egyéb igény érvényesítésére, ide nem értendő az az eset, amikor Beruházó bizonyíthatóan kárt okoz Önkormányzat részére, amely esetben teljes helytállási kötelezettség terheli. Amennyiben a Beruházó a Felek megállapodás keretében az utak építését megkezdi, azonban valamely okból azt megszakítja, és nem fejezi be, akkor a Beruházó köteles az utak műszaki állapotát legalább olyan minőségben visszaállítani, mint amilyenben a Beruházó beavatkozását megelőzően voltak. Beruházó nem jogosult visszakövetelni semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem a jelen megállapodás szerint Önkormányzat, vagy harmadik személy részére átadott pénzeszközöket, vagyontárgyakat a Beruházás megkezdése esetén.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 5.1 A Felek rögzítik, hogy úgy kötik a jelen Megállapodást, hogy a Beruházó nem szerezte meg a Beruházási Ingatlanok tulajdonjogát, valamint a Beruházás megvalósításához szükséges építési és közlekedési engedélyeket. Amennyiben az előző mondatban leírt feltételek bármelyike nem teljesül 2019. december 31-ig, a Beruházó jogosult arra, hogy jelen Megállapodástól érdekmúlás bizonyítása nélkül egyoldalú nyilatkozattal elálljon. Ebben az esetben az Önkormányzat a Beruházóval szemben, illetve a Beruházó a 4.4 pontban foglaltak szerint az Önkormányzattal szemben semmilyen igényt nem érvényesíthet.
- 5.2 Amennyiben bármelyik szerződő fél tekintetében jogutódlás következik be, úgy a jelen Megállapodásból fakadó valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogutódot általános jogutódnak kell tekinteni.
- 5.3 Abban az esetben, ha a jelen Megállapodás valamely pontja érvénytelenné vagy végrehajthatatlanná válna, az nem érinti a Megállapodás többi rendelkezését, azok teljes terjedelmükben érvényesek és hatályosak maradnak. A Felek igyekeznek jelen Megállapodás érvénytelen vagy nem végrehajtható rendelkezéseit egy, a Felek szándékának leginkább megfelelő másik érvényes és végrehajtható rendelkezéssel helyettesíteni.
- 5.4 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy Beruházónak jogában áll a jelen Megállapodás szerinti jogait és kötelezettségeit egy általa megnevezett harmadik személyre engedményezni. Erre az

esetre Felek vállalják egy tárgyi engedményezési szerződés megkötését, feltéve, hogy ez az Önkormányzat érdekeit nem sérti.

5.5 Felek a jelen Megállapodás alapján egymáshoz intézendő értesítéseiket írásban, és - hacsak annak változásáról nem adtak egymásnak értesítést - a következő személyeknek az alábbi címre kötelesek eljuttatni:

Az Önkormányzat részére:

Címzett:

Cím:

Fax:

E-Mail:

A Beruházó részére:

Címzett:

Cím:

E-Mail:

A Felek az értesítéseiket ajánlott postai küldeményként vagy kézbesítő útján kötelesek a másik Félhez eljuttatni. Az értesítéseket akkor lehet kézbesítettnek tekinteni, ha a postai küldemény feladását a felvevő postahivatal által lepecsételt "Ajánlott küldemények feladóvévénye" igazolja, és a postára adástól számítva két (2) munkanap eltelt, a kézbesítő útján történt kézbesítést pedig írásbeli átvételi elismervény igazolja. A Felek a képviselőik személyében és/vagy az értesítési címükben bekövetkezett változásokat is a fentiekben leírt módon kötelesek a másik Féllel közölni.

5.6 Felek megkísérik a közöttük a jelen Megállapodás értelmezésével, alkalmazásával és hatályba lépésével kapcsolatban felmerült esetleges jogvitákat békés úton rendezni. Arra az esetre, ha a jogviták békés úton történő rendezésére tett törekvés bármely okból nem vezet eredményre, a Felek jogvita esetére kikötik a _____ Bíróság, illetve a _____ Törvényszék illetékességét.

5.7 A jelen Megállapodás magyar és német nyelven került aláírásra. A Megállapodás bármely nem magyar nyelvű változata csak tájékoztatásul szolgál, kötelező erővel a Megállapodás magyar nyelven elkészített és aláírt változata bír. A Megállapodás létrehozásával, jelentésével vagy értelmezésével kapcsolatos bármely jogvita esetén kizárólag az aláírt magyar szöveg az irányadó.

5.8 A jelen Megállapodás a hatályos magyar jogszabályok szerint jött létre és a Felek egymás közötti jogviszonyaira a hatályos magyar jogszabályok az irányadók.

5.9 Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodás aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek, kijelentik továbbá, hogy a jelen Megállapodás érvényességéhez hatóság vagy harmadik személyek (testület, tulajdonosi tanács, stb.) hozzájárulása vagy engedélye nem szükséges, így különösen a jelen Megállapodás aláírása és az abban foglalt valamennyi ügylet teljesítése:

- (i) nem ütközik a Felekre kötelező jogszabályokba és más rendelkezésekbe;
- (ii) nem igényel kötelező jogszabályon vagy más rendelkezésen alapuló hatósági jóváhagyást vagy engedélyt;
- (iii) nem ütközik a Felek alapszabályába, társasági szerződésébe vagy más belső szabályzatába;
- (iv) nem igényel hozzájárulást a Felek egyetlen szerződő partnerétől sem és nem eredményezi a hatályos és a Felekre, illetve a vagyonukra kötelező rendelkezéseket tartalmazó szerződések megszegését.

5.10. Beruházó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül.

5.11. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodást Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselőtestülete. (-----) számú határozatával hagyta jóvá.

5.12. A jelen Megállapodás kizárólag írásban módosítható a Felek által.

5.13. Jelen Megállapodás 6 (hat) példányban készült, amelyből 3 példány a Beruházót, 3 példány az Önkormányzatot illeti.

5.14. A jelen Megállapodás annak mind a két Fél általi aláírásával lép hatályba.

5.15. Az alábbi melléletek a jelen Megállapodás elválaszthatatlan részét képezik:

1. számú melléklet: Az Ingatlanok helyszínrajza

Ezt a Megállapodást a Felek elolvasását és megértését követően írták alá, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra feljogosított képviselőik útján.

..., 201...

Buono Mercato Ingatlanberuházó Korlátolt
Felelősségű Társaság
Képviseli: Galántai Péter és Balázs Péter
ügyvezetők

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata
Képviseli:
Ács Rezső polgármester

Ellenjegyezte:
Dr. Molnár Kata jegyző