

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: Biatorbágy Város Önkormányzata
 Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.
 Adószám: 15730088-2-13

Nyilvántartó szerv és törzsszám (PIR):
 Magyar Államkincstár, 730084

Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 739670

Statisztikai számjel: 15730088-8411-321-13

Képviselő neve és a képviselő jogcíme:

Kocsis József polgármester,

Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Jogállás: magyarországi települési önkormányzat
 továbbiakban: Önkormányzat

másrésről:

Cégnév: MEDICUS PARTNER Gyógyszer-, Könyv- és
 Műszerkereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
 Rövidített cégnév: MEDICUS PARTNER Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vendel park, Tormás rét u. 12

Statisztikai számjel: 10781948-4646-113-13

Adószám: 10781948-2-13

Nyilvántartó szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága

Céggjegyzékszám: Cg. 13-09-071585

Képviselő neve és a képviselő jogcíme: Mottl Marianne Rosalie

ügyvezető, Dr. Mottl Kornél ügyvezető, mindketten önálló

Jogállás: Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság
 mint tulajdonos a településrendezési cél megvalósításában
 közreműködő, az ingatlanon beruházást megvalósító –
 továbbiakban: Cél Megvalósító

- „Önkormányzat” és a „Cél Megvalósító” a továbbiakban együttesen: Felek, vagy Szerződő Felek -
 között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. A jelen szerződés célja, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés 3. pontjában felsorolt az Ingatlanokat érintően a Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet (továbbiakban: településrendezési eszközök) felülvizsgálja és részlegesen módosítsa, különös tekintettel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglaltakra.
2. A Cél Megvalósító megbízásából a Város-Teampannon Kft. tervező által 2024. február hónapban készített telepítési tanulmánytervének (1. számú melléklet) befogadásáról, valamint a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására jelen településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2024. (II.29.) határozatában (2. számú melléklet) döntött.
3. Ingatlan: A Cél Megvalósító 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Önkormányzat által a Takarnet rendszeren keresztül – én lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint
 Biatorbágy, Belterület 7721/9 helyrajzi számú 5 000 m² alapterületű „kivett irodaépület és bemutatóterem” megnevezésű ingatlan (Ingatlan) tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, az alábbi terhek szerepelnek:

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52602/2001.08.23
 eredeti határozat: 50176/1999.08.05
 Építési korlátozás
 előszám : 42661/1999.
 jogosult:
 név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730088
 cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 31522/2012.01.18
 VezetékJog
 ;VMB-235/2011 engedély számú Biatorbágy 3. számú 0.4 kV-os vezetékrendszer javára az 5-1020/2011 sz. vázrajz alapján 26 m² területnagyságra.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
 Cél Megvalósító
 Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
 Képviseli: Kocsis József polgármester,
 Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
 Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
 KASZ: 36062314

4. Célok: A Cél Megvalósító az alábbi beruházási tevékenységet kívánja elvégezni:

- Az Ingatlan jelenleg beépített, és a meglévő nyeregvetős raktárépület bővítése tervezett 10 m hosszúságban a hátsókerti telekhatár irányába. Így a hátsókert 10 m-re csökken, ami megfelel a jogszabályoknak. Ebben a 10 m- ben telepíthető a kívánt magas fafajú fasor, melyet a TKR ír elő. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 500 m²-rel megnő a tanulmányterv javaslatának figyelembevételével.
- A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő Gksz-2 építési övezet beépítési paraméterei alapján az Ingatlan beépíthető területnagysága 10%-kal kisebb, mint amennyit a Cél Megvalósító szándéka szerint a tervezett új épületrész megvalósítása szükségessé tesz.
- A Cél Megvalósító fejlesztési elképzelései szerint az Ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-16t jelű építési övezetébe sorolt területén a raktárépület bővítés megvalósítása tervezett, ami kismértékű változást jelent.
- A raktárépület bővítése minimális közműgénnyel jár (villamosenergia). A jelenlegi közműkapacitások rendelkezésre állnak a területen.
- A tanulmánytervben szerepel a hátsókerti fásítási javaslat is, a fásítás jelenleg hiányzik a telephelyen.

5. A Cél Megvalósítójának az ingatlanra vonatkozóan telepítési tanulmányban befogadott HÉSZ módosításának célja, a hatályos településrendezési eszközök módosítására tett javaslati, amelyek a HÉSZ módosítása során a tervezési programot képezik:

- a megállapított 30% legnagyobb terepszint feletti beépítettség 40 %-ra történő növelése,
- a megállapított legkisebb zöldfelület mértékének min. 30%-ról min. 40%-ra növelése,

6. A cél megvalósításának érdekében az Önkormányzat a településrendezési eszközök készítésének tervezési programjába foglalva, a tervezés során megvizsgálhatja és a településrendezési eszközök jóváhagyó eljárása után a beérkezett szakmai és államigazgatási vélemények alapján dönt.

7. Az Önkormányzat jelen szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy Ingatlanra, mint fejlesztési területre és közvetlen környezetükre vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, és a Polgármester az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a Képviselő-testület elé terjeszti.

Az egyeztetési eljárás során az e szerződésben meghatározott HÉSZ módosítás teljesítését érintő észrevétel esetén, a Polgármester haladéktalanul értesíti a Cél Megvalósítóját és egyeztetési tárgyalást kezdeményez. A Cél Megvalósítója az egyeztetési eljárást az E-TÉR kormányzati egyeztető felületén, regisztrációját követően saját belátása szerint nyomon követheti.

8. A Cél Megvalósítója feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal, hogy

- a) a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához hozzájárul, 2.500,- Euró (azaz kétezeröt száz euró) értékben az Önkormányzatnak erre elkülönítetten vezetett 50420403-10001260 számlaszámára történő utalással,

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

b) általános településfejlesztési támogatásként 25.000,- Euró (azaz huszonezer euró) összeget megfizet az Önkormányzatnak erre elkülönítetten vezetett 50420403-10001260 számlaszámára történő utalással.

9. A Cél Megvalósító a jelen szerződés 8. pontjában foglaltakat az alábbi ütemezésben köteles teljesíteni:

a) a 8. a) pontban foglalt összeg 100%-a és a b) pontban foglalt összeg 50%-a a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül esedékes, míg

b) a 8. b) pontban foglalt összeg maradék 50%-át megfizeti a HÉSZ módosítására beterjesztett rendelet Képviselő-testület által történő jóváhagyását követő 8 napon belül esedékes.

c) A Megvalósító az Ingatlan hátsókertjében fásítási és háromszintes növényállomány telepítési kötelezettséget vállal, és e kötelezettségének jelen szerződés aláírásától számított 180 napon belül köteles eleget tenni és ezt követően a zöld felület folyamatosan fenntartani, szakszerűen gondozni.

Amennyiben a Megvalósító jelen szerződés aláírásától számított 120 napon belül a tervezett épületbővítés építési engedélyére vonatkozóan kérelmet ad be, ÉTDR eljárást indít (és az építési engedélyezési eljárás hiánypótlás nélkül, vagy hiánypótlás teljeskörű teljesítésével el is indul), úgy az építési engedély megszerzésére vonatkozó ÉTDR eljárás indításától számított 360 napon belül kell a fásítási és háromszintes növényállomány telepítési kötelezettségét teljesítenie.

Az önkormányzat háromszintes növényállománynak tekinti a következők szerinti növényállományt: a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a fennmaradó felületen telepített gyeper, vagy talajtakaró. Emellett a hátsókert fásítása és a kötelező fasor telepítése alatt értendő, hogy legfeljebb 6 méterenként lombos fa telepítése előírt.

10. A Cél Megvalósító tudomásul veszi, hogy amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be a 8. a) és 8. b) pontokban meghatározott hozzájárulásnak a 9. a) pontban meghatározott részét, vagy a fásítási és háromszintes növényállomány telepítési és fenntartási kötelezettségének nem tesz eleget úgy nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekgazolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a településrendezési eszközök jelen szerződésben megállapított módosítási kötelezettségétől.

Cél Megvalósító tudomásul veszi, hogy a már elkészült HÉSZ módosítás esetére, amennyiben a 8. b) pontban meghatározott hozzájárulásnak a 9. b) pontban meghatározott részét határidőben nem fizeti meg, vagy időközben vagy a fásítási és háromszintes növényállomány telepítési és fenntartási kötelezettségét megszegi, úgy a már elkészült rendeletet a kihirdetése nem történik meg, a Polgármester azt nem írja alá, hanem visszautalja a Képviselő-testületnek újra tárgyalásra, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 68.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint. Az Önkormányzatot ez esetben is megilleti a fentiekben körülírt egyoldalú elállási jog.

A Cél Megvalósító tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés 8. a) pontjában foglalt összeg nem visszatérítendő, semmilyen jogcímen nem követelhető vissza. A 8./b pont szerinti összeg (már megfizetett részét) az Önkormányzat a szerződés 5. pontjában foglaltak megghiúsulása esetén –

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

amennyiben a meghírusulás az Önkormányzatnak felróható okból történik, úgy – 30 napon belül köteles visszatéríteni a Cél Megvalósító részére, az általa megadott bankszámlára történő átutalás útján.

11. A Cél Megvalósító köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlant terhelik. A felsorolt költségek ellentételezését (kivéve a földhivatali eljárási költségeket, és az illetékeket) a 8. b.) pont szerint megfizetett összeg magában foglalja, a Cél Megvalósítót – a földhivatali eljárási költségek, és az illetékek viselésén túl – csak az Önkormányzattal kötött külön megállapodás alapján, az abban foglaltak szerint terhelheti további fizetési kötelezettség.
12. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés 7. pontjában foglalt kötelezettségének teljesítése során a településterv készítésének, módosításának egyeztetési eljárását, az aláírástól számított 1 éven belül, valamint a 9.a) pontban teljesülése esetén, lefolytatja, valamint, hogy a településterv véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, átvezeti, átvezetteti, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár.

A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen szerződést a jogszabályon/jogszabályokon alapuló vélemény/vélemények alapján szükséges mértékben módosítják.

13. Az Önkormányzat az 5. pont szerinti HÉSZ módosítás hatálybalépéséig nem hozhat olyan döntést, amely a Cél Megvalósító jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit hátrányosan érintené, illetve vállalja, hogy amennyiben a HÉSZ-módosítás elfogadása során olyan körülmény merül fel, amely érinti a jelen településrendezési szerződés tartalmát, úgy arról megfelelő időben egyeztetést kezdeményez a Cél Megvalósítóval és a Felek közös megegyezése alapján szükség esetén módosítják a jelen szerződés tartalmát.
14. Felek vállalják, hogy a HÉSZ-módosítás érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi, - jelen szerződés tárgyához kapcsolódó -, lényeges, vagy a HÉSZ-módosítás szabályozását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.
15. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
16. Jelen szerződés tartalmazza a Cél Megvalósító és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

17. Amennyiben az 5. pont szerinti HÉSZ módosítás legkésőbb 2026. augusztus 31. -ig nem lép

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

hatályba , úgy a Cél Megvalósító jogosult jelen szerződéstől elállni, azzal, hogy az Önkormányzat köteles az elállástól számított 30 napon belül visszafizetni a Cél megvalósítónak a 8.b) pontban írt összeget.

18. A Cél Megvalósító, mint tulajdonos és az Önkormányzat, mint jogosult a jelen okirat aláírásával kéri és véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul nyilatkozik, hogy hozzájárul a településrendezési kötelezettség tényének, az ingatlan nyilvántartásban történő feljegyzéséhez/bejegyzéséhez az érintett Ingatlan vonatkozásában.

A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.

19. A jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba.

20. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény. törvény és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről rendelkezéseit kell figyelembe venni.

21. Biatorbágy Város Önkormányzata jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a jelen szerződés előkészítése és az arról való döntéselőkészítés során a jogszabályoknak megfelelően (különös tekintettel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. §-ban foglaltakra) járt el.

Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2025. (II.27.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

22. Szerződő Felek a jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. Bartók Béla út 87. IV./3., KASZ: 36062314, www.juhaszdr.hu) hatalmazzák és bízzák meg. Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen megállapodással kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje. A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.

23. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben, illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

24. Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodás megkötésének törvényi akadálya nincs, jogképességük

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314

teljes, törvényes képviselőik cselekvőképessége teljes, a Cél Megvalósító Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.

25. Cél Megvalósító a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján, felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, amelyek alapján társasága átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatában foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen Szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy – ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Cél Megvalósító az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a Szerződés aláírásáig nyilvántartásba vétel céljából Önkormányzat részére benyújtja. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Önkormányzat az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a Szerződés aláírásától számított 5 évig jogosult ellenőrzés céljából kezelni.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Telepítési tanulmány terv
2. számú melléklet: Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2024. (II.29.) határozata
3. számú melléklet: Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete (.....) határozata

Szerződő Felek a jelen 25 pontból és 3 lapra kétoldalasan nyomtatott 6 számozott oldalból álló szerződést elolvasták, megértették, és mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, szabad akaratukból, kényszer és befolyásolástól mentesen, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

MEDICUS PARTNER Kft
Cél Megvalósító
Képviseli:, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Kocsis József polgármester,
Dr. Kassai Annamária jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2025. év hónap napján

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
KASZ: 36062314