



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CCE Ipari Park Kft-vel kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) megkötéséről**

MELLÉKLETEI: szerződéstervezet TRSZ

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: Nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. március 30.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Főépítész Csoport

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Barnáné Károsi Klára ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, dr. Major Mónika aljegyző

Dátum: 2023. 03. 14.



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### **Bátorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CCE Ipari Park Kft. -vel kötendő településrendezési szerződésről (TRSZ)**

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-a alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

Bátorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, a CCE Ipari Park Kft. telepítési tanulmánytervet nyújtott be, - Bátorbágy, 7748/6. hrsz.-ú területét érintő, HÉSZ beépítési szabályainak módosítására -, amelyet a Bátorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2/2023. (1.26.) határozatával elfogadott.

A fentebb jelzett telepítési tanulmányterv alapján, a megjelölt ingatlan beépítési paramétereinek változtatásához a HÉSZ módosítása szükséges.

A Étv. értelmében a cél megvalósítójával településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján a hatályos településrendezési eszközök módosításának tervezési programjába kerül a kért változtatás vizsgálata és tervezése. A tervezők szakmailag értékelik a változtatási szándékot és javaslatot tesznek a konkrét előírások, telepítési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő módosítására.

Tekintettel arra, hogy a telepítési tanulmányterv a Képviselő-testület által befogadásra került javaslatom, hogy az önkormányzat a mellékelt település rendezési szerződést (TRSZ) fogadja el, és egyúttal hatalmazza fel a polgármestert annak aláírására!

Bátorbágy, 2023. 03. 14.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

Melléklet: TRSZ tervezete



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### **Határozati Javaslát** **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **.../2023. (III. 30.) határozata**

#### **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CCE Ipari Park Kft. -vel kötendő településrendezési szerződésről (TRSZ)**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására a CCE Ipari Park Kft.részéről érkezett településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésének előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására irányuló településrendezési szerződés (TRSZ) tervezetet elfogadja.

Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t a véglegesítését követően írja alá. A telepítési tanulmánytervben és TRSZ-ben meghatározott cél megvalósítását a HÉSZ módosítás programjában vegye figyelembe és a tervezők bevonásával kezdje meg a településrendezési eszköz módosítási eljárását.

Tekintettel arra, hogy a TRSZ szerinti HÉSZ módosítás a CTP Kft-vel kötött TRSZ alapján megkezdett HÉSZ módosítás tervezési területében van és a változtatási szándék hasonló, a Képviselő-testület javasolja egy tervezési és egyeztetési eljárás keretében lefolytatni a módosítási eljárást.

A HÉSZ módosításhoz szükséges dokumentáció tartalmára vonatkozóan a tervező és Városi Főépítész által meghatározott kizárólag a releváns munkarészek elkészítését tartja szükségesnek.

A településrendezési szerződés a határozat melléklete.

**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** polgármester  
jegyző, főépítész

**végrehajtásért felelős:** Szervezési Osztály Főépítész Csoport

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: Biatorbágy Város Önkormányzata  
 Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.  
 Adószám: 15730088-2-13  
 Törzsszáma(PIR): 730084  
 Statisztikai számjel: 15730088-8411-321-13  
 Képviseli: Tarjáni István polgármester,  
 Dr. Szabó Ferenc jegyző ellenjegyzésével  
 Jogállás: Magyarországon lévő települési önkormányzat  
 továbbiakban: Önkormányzat

másrésről:

Cégnév: CCE Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság  
 Rövidített cégnév: CCE Ipari Park Kft.  
 Székhely: 1133 Budapest, Árbóc utca 6.  
 Statisztikai számjel: 27840153-6820-113-01  
 Adószám: 27840153-2-41  
 Cégjegyzékszám: Cg.01-09-400136  
 Bankszámlaszám: 17600231-00986599-00200004  
 Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Zeley Csaba Géza, ügyve  
 Jogállás: Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság  
 mint tulajdonos a településrendezési cél megvalósításában  
 közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító –  
 továbbiakban: Tulajdonos, Beruházó, Cél Megvalósító

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, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Etv.) 30/A. §-ra is.
2. A jelen szerződés megkötése előtt Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2023. (1.26.) határozatában döntött a Beruházó megbízásából a Red-Eng-Terv Építész Iroda Bt. által 2022. novemberében készített telepítési tanulmánytervnek befogadásáról, valamint a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására jelen településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről.
3. Ingatlan: A Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Önkormányzat által a Takarnet rendszeren keresztül lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint

Biatorbágy, Belterület 7748/6. hrsz-ú 1.9998 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett raktár iroda és portaépület” megnevezésű ingatlan (Ingatlan) tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, az alábbi terhek szerepelnek:

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 62318/2003 61954/2003

Építési korlátozás  
 előszám : 42661/1999.

jogosult:

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730088  
 cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 54334/2022.11.30

eredeti határozat: 44366/2022.06.27

Jelzálogjog 3 315 000 EUR, azaz hárommillió-háromszáztizenötezer EUR erejéig .  
 Szerződésátruházás a III/17. sorszám alatti eredeti bejegyzés ranghelyén.

jogosult:

név: HYPO-BANK BURGENLAND AG MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE törzsszám: 27860261  
 cím : 1051 BUDAPEST Bajcsy-Zsilinszky út 12. 5.em.

Kelt: Biatorbágyon, 2023. év ..... hónap .... napján

CCE Ipari Park Kft  
 Tulajdonos, Beruházó, Cél Megvalósító  
 Képviseli: Zeley Csaba Géza, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata  
 Képviseli: Tarjáni István polgármester,  
 Dr. Szabó Ferenc jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2023. év ..... hónap ..... napján

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

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 54334/2022.11.30  
eredeti határozat: 44366/2022.06.27  
Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/19.  
jogosult:  
név: HYPO-BANK BURGENLAND AG MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE törzsszám: 27860261  
cím : 1051 BUDAPEST Bajcsy-Zsilinszky út 12. 5.em.

4. Célok: Az Ingatlanon a Tulajdonos és Beruházó az alábbi beruházási tevékenységet kívánja elvégezni:
- az Ingatlanon meglévő kb. 6000 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti raktárkapacitást bővítenék ki további kb. 3000 m<sup>2</sup> alapterülettel oly módon, hogy a jelenlegi cca 60 m x 100 m beépített alapterület módosul cca 90 m x 100 m-re. Az épületen belül az iroda terület nem kerül átalakításra. Az ingatlan regionális logisztikai elosztóbázisként üzemel majd, optikai kábelek tárolása, csomagolása történik, gyártási tevékenység nem tervezett a telephelyen.
  - a településrendezési eszközök módosításának Tulajdonos Beruházó által elérni kívánt célja a tárgyi ingatlanon egy összesen kb. 9000 m<sup>2</sup>-es épület megvalósítása az ingatlanra előírt beépítési százalék megemelését követően. A fent ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen a meglévő nagy alapterületű üzemi jellegű épület kibővítése a hozzá tartozó tárolóterületek, parkoló- és zöldfelületek átalakításával, ami 45%-os beépítettséget eredményez.
5. A Cél Megvalósítójának az ingatlanra vonatkozóan telepítési tanulmányban befogadott HÉSZ módosításának célja, a hatályos településrendezési eszközök módosítására tett javaslatai, amelyek a HÉSZ módosítása során a tervezési programot képezik:
- meglévő kb. 6000 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti raktárépület kb. 3000 m<sup>2</sup> alapterülettel történő bővítési lehetőségének megteremtése a helyi építési előírásokban. Ehhez a hatályos HÉSZ-ben megállapított 30% legnagyobb beépítettséget 45 %-ra történő növelése szükséges.
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,
- a) hogy a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához hozzájárul,

Kelt: Biatorbágyon, 2023. év ..... hónap .... napján

CCE Ipari Park Kft  
Tulajdonos, Beruházó, Cél Megvalósító  
Képviseli: Zeley Csaba Géza, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester,  
Dr. Szabó Ferenc jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2023. év ..... hónap ..... napján

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

bruttó 2.000.000,- HUF értékben a jelen szerződés aláírását követő 3 bankinapon belül az Önkormányzatnak erre elkülönítetten vezetett 50420403-10000939 számlaszámára történő utalással,

- b) általános Településfejlesztési Támogatásként Önkormányzatnak erre elkülönítetten vezetett 50420403-10000939 számlaszámára történő utalással bruttó 13.000.000,- HUF összeget megfizet a a HÉSZ módosítására beterjesztett rendelet Képviselő-testület által történő jóváhagyását követő 3 banki napon belül azonnali banki utalással. Ha a pénzügyi teljesítés nem valósul meg határidőn belül, akkor a Polgármester a rendeletet a kihirdetéshez nem írja alá, hanem visszautalja a Képviselő-testületnek újra tárgyalásra, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 68.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint.

9. A Cél Megvalósítója köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlant terhelik. Így különösen, de nem kizárólagosan a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díjak.
10. 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, a Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen szerződést a jogszabályon/jogszabályokon alapuló vélemény/vélemények alapján szükséges mértékben módosítják.
11. A Tulajdonos a jelen okirat aláírásával véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul nyilatkozik, hogy hozzájárul a településrendezési kötelezettség tényének, az ingatlan nyilvántartásban történő feljegyzéséhez/bejegyzéséhez az érintett Ingatlan vonatkozásában.
12. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel/be kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.
13. A jelen szerződés 8. a) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet a Cél Megvalósítója az Önkormányzat szerződésben feltüntetett számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés aláírását követő 3 banki napon belül. Amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be a 8. a) pontban meghatározott hozzájárulást, 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. A Cél Megvalósítója tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés 8. a) pontjában foglalt összeg nem visszatérítendő, semmilyen jogcímen nem követelhető vissza.
14. A jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba.
15. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a

Kelt: Biatorbágyon, 2023. év ..... hónap .... napján

CCE Ipari Park Kft  
Tulajdonos, Beruházó, Cél Megvalósító  
Képviseli: Zeley Csaba Géza, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester,  
Dr. Szabó Ferenc jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2023. év ..... hónap ..... napján

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

településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről rendelkezéseit kell figyelembe venni.

16. Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének ..... számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.
17. 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.
18. 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.
19. Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodás megkötésének törvényi akadálya nincs, jogképességük teljes, törvényes képviselőik cselekvőképessége teljes, a Tulajdonos Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.
20. Cél Megvalósítója 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 megfelelés 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 Megvalósítója 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.

Szerződő Felek a jelen 20 pontból és 2 lapra kétoldalasan nyomtatott 4 számozott oldalból álló szerződést elolvasták, megértették, és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, szabad akaratukból, kényszer és befolyásolástól mentesen, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Biatorbágyon, 2023. év március hónap ... napján

Kelt: Biatorbágyon, 2023. év ..... hónap .... napján

CCE Ipari Park Kft  
Tulajdonos, Beruházó, Cél Megvalósító  
Képviseli: Zeley Csaba Géza, ügyvezető

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester,  
Dr. Szabó Ferenc jegyző ellenjegyzésével

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2023. év ..... hónap ..... napján

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