



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy Paul Hartmann utca (West-Budapark Kft) vonatkozásában településrendezési szerződés 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: Főépítési Csoport, West Budapark Kft.

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 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

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy Paul Hartmann utca (West-Budapark Kft) vonatkozásában településrendezési szerződés megkötéséről

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).

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására a West-Budapark Kft. telepítési tanulmánytervet nyújtott be, - Biatorbágy, Paul Hartmann utca és körforgalma területének (2399/6. hrsz) környezetére – a Walter Business Park (2399/9. hrsz.) logisztikai terület meghatározott útszélesség megváltoztatása -, amelyet a Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete a 379/2022. (XII.14.) határozatával elfogadott. A fentebb jelzett telepítési tanulmányterv alapján, a megjelölt Paul Hartmann út tervezett szélességének megváltoztatásához a HÉSZ módosítása szükséges.

A fentebb megjelölt jogszabály 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 befogadásra került, a tervezett közlekedésfejlesztések mielőbbi megvalósítása érdekében javaslom, hogy az önkormányzat a mellékelt település rendezési szerződést (TRSZ) fogadja el, és egyúttal hatalmazza fel a polgármestert annak aláírására!

Biatorbágy, 2023. 03. 14.

Tarjáni István s.k.
polgármester



BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, 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, a West-Budapark Kft. részéről érkezett településrendezési szerződés megkötéséről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására a West-Budapark Kft. részéről érkezett településrendezési szerződés (TRSZ) megkötéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 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.

A településrendezési szerződés a határozat melléklete.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester
jegyző, főépítész

végrehajtásért felel: Szervezési Osztály Főépítész Csoport

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS	STADTENTWICKLUNGSVERTRAG
(a továbbiakban: „Szerződés”)	(nachstehend als „Vertrag“ bezeichnet)
<i>mely létrejött egyrészről</i>	<i>abgeschlossen einerseits zwischen</i>
(1) Biatorbágy Város Önkormányzata (székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u.2/a., képviseli: Tarjáni István polgármester, KSH szám: 15730088-8411-321-13 , adószáma: 15730088-2-13 , bankszámlaszám: 50420403-10000939)	(1) Der Gemeindeverwaltung von Biatorbágy (Sitz: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u.2/a. , vertreten von: István Tarjáni Bürgermeister, statistisches Kennzeichen: 15730088-8411-321-13 , Steuernummer: 15730088-2-13 , Bankkontonummer: 50420403-10000939)
(2) (a továbbiakban: „Önkormányzat”)	(nachstehend als „Gemeindeverwaltung“ bezeichnet)
<i>másrészről</i>	<i>andererseits</i>
(2) West-Budapark Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1134 Budapest, Dévai utca 26-28. ECB Dévai Center, képviseli: Florian Strobl és Stefan Ziegler , cégjegyzékszám: 01-09-680040, adószám: 11858247-2-41, képviseli: Florian Strobl und Stefan Ziegler) (a továbbiakban: „Beruházó”)	(2) West-Budapark Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (Sitz: 1134 Budapest, Dévai utca 26-28. ECB Dévai Center, Firmenregisternummer: 01-09-680040, Steuernummer: 11858247-2-41, vertreten von Florian Strobl und Stefan Ziegler) (nachstehend als „Investor“ bezeichnet)
az Önkormányzat és a Beruházó a továbbiakban együttesen: „Felek” vagy „Szerződő Felek” között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek szerint:	die Gemeindeverwaltung und der Investor, im Folgenden gemeinsam als „Parteien“ oder „Vertragsparteien“ bezeichnet, zu dem Datum, an dem Ort und unter den Bedingungen, die nachstehend aufgeführt sind:
1. PREAMBULUM	1. PRÄAMBEL
1.1 Előzmények, Tulajdonviszonyok, Jogszabályi háttér	1.1 Präambel, Eigentumsverhältnisse, rechtlicher Hintergrund
1.1.1 Szerződő Felek megállapítják, hogy a Beruházó a Biatorbágy belterület 2399/9 helyrajzi számon nyilvántartott, 145.955 m ² területű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan (a továbbiakban: „ Beruházási Terület ”) kizárólagos bejegyzett, 1/1 arányú tulajdonosa. A Beruházási Területen a Beruházó <i>Walter Business Park</i> elnevezésű, előreláthatólag több ütemben megvalósuló, iroda és raktárfunkciójú üzleti park megvalósítását tervezi (a továbbiakban	1.1.1 Die Vertragsparteien erklären hiermit, dass der Investor der alleinige 1/1 eingetragene Eigentümer des Grundstücks mit der Parzellennummer 2399/9 in der Stadt Biatorbágy ist, mit einer Fläche von 145.955 m ² , die als bebautes Gebiet klassifiziert ist (im Folgenden als „ Investitionsgebiet “ bezeichnet). Auf dem Investitionsgebiet plant der Investor den Bau von Gewerbeimmobilien mit dem Namen „Walter Business Park“, das in mehreren Phasen realisiert werden soll und

Formázott táblázat

formázott: Betűtípus: 11 pt, magyar

formázott: Betűtípus: 11 pt, magyar

formázott: Betűtípus: Times New Roman, magyar

formázott: magyar

[b1] megjegyzést írt: Kérjük megadni!

[b2] megjegyzést írt: Szükséges volna ellenőrizni az ingatlan adatait.

[BV3R2] megjegyzést írt: Tulajdoni lap alapján ellenőrizve

[b4] megjegyzést írt: Kiegészítő javaslatom.

<p>„Beruházás”). A Beruházás első fázisában a Beruházási Terület kb. 3 hektár területű, keleti, Biatorbágy-Budaörs közigazgatási határán lévő része kerül beépítésre. A Beruházás első ütemének nyugati határvonala a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről szóló 26/2019 (XI.29.) Önkormányzati Rendeletében (a továbbiakban „HÉSZ”) megjelölt 12 méter szabályozási szélességű, a Paul Hartmann utca nyugati végén lévő már kialakított körforgalmat az 1. számú főúttal összekötő tervezett út (a továbbiakban „Új Feltáró Út”) lenne, amely a Beruházási Területet kelet-nyugati irányban 2 részre fogja osztani.</p>	<p>Büro und Lagerräume umfasst wird (nachstehend die „Investition“). In der ersten Phase der Investition soll der an der östlichen Verwaltungsgrenze von Biatorbágy-Budaörs gelegene Teil des Investitionsgebiets mit einer Fläche von ca. 3 Hektar erschlossen werden. Die westliche Begrenzungslinie der ersten Phase der Investition wäre die im Flächenwidmungsplan vorgesehene Straße (im Folgenden als "Neue Erschließungsstraße" bezeichnet), die den bestehenden Kreisverkehr am westlichen Ende der Paul-Hartmann-Straße mit der Hauptstraße Nr. 1 verbindet, mit einer Breite von 12 Metern, wie in der Gemeindeverwaltungsverordnung 26/2019 (XI.29.) über die örtliche Bauordnung und den Regulierungsplan der Stadt Biatorbágy (im Folgenden "Örtliche Bauvorschriften") angegeben ist, die das Investitionsgebiet in Ost-West-Richtung in zwei Teile teilt.</p>
<p>1.1.2 A Beruházási Terület déli oldalán húzódik a többek között a Beruházó rész tulajdonában álló, Biatorbágy belterület 2399/6 helyrajzi számon nyilvántartott kivett út besorolását 9.642 m² területű ingatlan, amely ténylegesen a Paul Hartmann utcát jelenti (a továbbiakban „Paul Hartmann utca”). A Paul Hartmann utca egy olyan 25 méter széles magánút, amely teljes mértékben kiépítésre került, beleértve a kerítéseket, gyalogos járdát és megfelelő közvilágítást is, és a Paul Hartmann utca jelenleg is közúti forgalmat bonyolít le. A Paul Hartmann utca keleti, már Budaörs közigazgatási területén elhelyezkedő folytatása – Nyugati út elnevezéssel, magánút besorolással, Budaörs 10300/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartva – ugyancsak 25 méter szélességben került kiépítésre, illetve a budaörsi HÉSZ-ben is 25 szélességben került meghatározásra. A forgalmi adatok és a Beruházási Területen tervezett fejlesztések nem indokolják a Paul Hartmann utca további fejlesztését (szélesítését).</p>	<p>1.1.2 Auf der südlichen Seite des Investitionsgebietes befindet sich ein 9.642 m² großes Grundstück, das teilweise im Eigentum des Investors steht, das unter der Parzellennummer 2399/6 im inneren Bezirk von Biatorbágy registriert ist, das als Straße klassifiziert ist, und bei dem es sich tatsächlich um die Paul-Hartmann-Straße handelt (im Folgenden „Paul-Hartmann-Straße“). Bei der Paul-Hartmann-Straße handelt es sich um eine 25 m breite Privatstraße, die vollständig ausgebaut ist, einschließlich Zaun, Fußgängerweg und ausreichende Beleuchtung, und die derzeit von Fahrzeugen befahren wird. Die östliche Fortsetzung der Paul-Hartmann-Straße, die sich bereits auf dem Verwaltungsgebiet von Budaörs befindet, die Nyugati út, die als Privatstraße eingestuft und unter der Parzellennummer Budaörs 10300/19 registriert ist, wurde ebenfalls mit einer Breite von 25 Metern gebaut und ist auch in den örtlichen Bauvorschriften von Budaörs mit einer Breite von 25 Metern ausgewiesen. Die Verkehrsdaten und die geplanten Entwicklungen im Investitionsgebiet</p>

[b5] megjegyzést írt: Érintett többi résztulajdonos nyilatkozata kellene legalább. Ez felvet néhány további kérdést is!

[BV6R5] megjegyzést írt: Álláspontunk szerint az érintett ingatlan övezeti besorolása nem fog megváltozni, így erre való tekintettel nem látjuk szükségesnek a résztulajdonosok nyilatkozatának beszerzését

	<p>rechtfertigen keinen weiteren Ausbau (Verbreiterung) der Paul-Hartmann-Straße.</p>
<p>1.13 A Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata jelenleg hatályos rendelkezései a Paul Hartmann utcát egy 35 méter széles közterületként jelölik meg.</p>	<p>1.13 Nach den geltenden Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften von Biatorbágy ist die Paul-Hartmann-Straße als öffentlicher Raum mit einer Breite von 35 Metern ausgewiesen.</p>
<p>1.14 A Beruházó kezdeményezi a Paul Hartmann utca már ténylegesen kialakult 25 méteres szélességben történő megtartását és ennek érdekében a HÉSZ megfelelő módosítását. A fentiek céljából a Beruházó a HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft-vel telepítési tanulmánytervet készíttetett a Biatorbágy Paul Hartmann u. és körforgalma területének (2399/6 hrsz.) környezetére a Walter Business Park (2399/9 hrsz.) fejlesztésére vonatkozóan (a továbbiakban: „Telepítési Tanulmányterv”). A Telepítési Tanulmányterv a jelen Szerződés 1. számú mellékleteként kerül csatolásra. Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő Testülete a 379/2022. (XII.14.) számú határozatával a Telepítési Tanulmánytervet befogadta és felkérte Biatorbágy polgármesterét arra, hogy kezdje meg a Telepítési Tanulmánytervben meghatározottak szerint a településrendezési eszköz módosítási eljárását.</p>	<p>1.14 Der Investor regt die Beibehaltung der faktisch bestehenden 25 m Breite der Paul-Hartmann-Straße sowie die entsprechende Änderung der Örtlichen Bauvorschriften an. Zu den oben genannten Zwecken hat der Investor von der HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. einen Siedlungsstudienplan für die Entwicklung des Gewerbebereichs des Walter Business Park (2399/9) in der Nähe der Paul Hartmann u. und des Kreisverkehrsbereichs (2399/6) in Biatorbágy erstellen lassen (im Folgenden „Siedlungsstudienplan“ genannt). Der Siedlungsstudienplan ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt. Die Vertretungskörperschaft der Gemeindeverwaltung Biatorbágy hat den Siedlungsstudienplan mit ihrem Beschluss Nr. 379/2022 (XII.14.) angenommen und den Bürgermeister von Biatorbágy aufgefordert, das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans gemäß dem Siedlungsstudienplan einzuleiten.</p>
<p>1.15 Felek a jelen Szerződést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§-ában meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében kötik.</p>	<p>1.15 Die Vertragsparteien schließen diesen Vertrag, um die Ziele der Stadtentwicklung im Sinne von Artikel 30/A des Gesetzes LXXVIII von 1997 über die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt zu erreichen.</p>
<p>1.16 Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeik megvalósításához az Önkormányzat és a Beruházó kölcsönös együttműködése szükséges. Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak, valamint a Beruházó által tervezett Beruházás megvalósítása érdekében, a jóhiszemű joggyakorlás elveinek megfelelően fokozottan együttműködnek és a célok megvalósítása</p>	<p>1.16 Die Vertragsparteien legen fest, dass die gegenseitige Zusammenarbeit der Gemeindeverwaltung und des Investors für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag erforderlich ist. Die Vertragsparteien verpflichten sich, intensiv und nach Treu und Glauben zusammenzuarbeiten, um die Ziele dieses Vertrages und die vom Investor geplanten Investitionen zu erreichen, und die zur</p>

<p>érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – a jogszabályi keretek között térítésmentesen megteszik.</p>	<p>Erreichung dieser Ziele erforderlichen rechtlichen Erklärungen und Maßnahmen rechtzeitig, im Einklang mit ihren eigenen Entscheidungsverfahren und unentgeltlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu treffen.</p>
<p>1.2 Szerződés célja, tárgya</p>	<p>1.2 Zweck und Gegenstand des Vertrages</p>
<p>1.2.1 Jelen szerződés célja, hogy a Szerződő Felek – Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ alapján – a Beruházó által tervezett Beruházás városfejlesztési és infrastrukturális feltételeinek megvalósítása érdekében rögzítsék szándékaikat, a megvalósításhoz kötődő kötelezettségeiket, megvalósítva ezzel a Beruházó és az Önkormányzat településrendezési céljait.</p>	<p>1.2.1 Mit dem vorliegenden Vertrag wollen die Vertragsparteien - gemäß Artikel 30/A des Gesetzes LXXVIII von 1997 über die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt - ihre Absichten und Verpflichtungen in Bezug auf die Umsetzung der mit der Stadtentwicklung zusammenhängenden und infrastrukturellen Bedingungen der vom Investor geplanten Investition festlegen und damit die mit der Stadtentwicklung zusammenhängenden Ziele des Investors und der Gemeindeverwaltung erreichen.</p>
<p>1.2.2 Jelen Szerződés tárgya a Beruházó, mint a Beruházási Területen a 1. számú mellékletben részletezett Beruházást megvalósítani tervező ingatlan tulajdonos, valamint az Önkormányzat közötti együttműködés szabályozása, valamint annak biztosítása, hogy a jelen Szerződésben rögzített követelmények a HÉSZ megfelelő módosításának előkészítéséhez igazodjanak.</p>	<p>1.2.2 Gegenstand dieser Vereinbarung ist es, die Zusammenarbeit zwischen dem Investor als Eigentümer der Immobilie, der die in Anhang I beschriebene Investition im Investitionsgebiet plant, und der Gemeindeverwaltung zu regeln und sicherzustellen, dass die in diesem Vertrag festgelegten Anforderungen an die <u>Vorbereitung der</u> entsprechenden Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften angepasst werden.</p>
<p>1.2.3 Beruházó kifejezetten fenntartja annak a lehetőségét, hogy a Beruházást több ütemben, egymástól független időzítéssel, saját belátása szerint valósítsa meg, illetve adott szakaszt elhalassza. Az ütemezésről, illetve annak megváltoztatásáról a Beruházó az Önkormányzat hozzájárulása nélkül, önállóan jogosult dönteni, ugyanakkor erről az Önkormányzatot tájékoztatja.</p>	<p>1.2.3 Der Investor behält sich ausdrücklich das Recht vor, die Investition nach seinem Ermessen in mehreren Phasen mit unabhängigem Zeitplan durchzuführen bzw. zu verschieben. Der Investor kann den Zeitplan oder dessen Änderungen selbständig und ohne Zustimmung der Gemeindeverwaltung festlegen, wird aber die Gemeindeverwaltung darüber informieren.</p>

2. A BERUHÁZÓ ÁLTAL KEZDEMÉNYEZETT HÉSZ MÓDOSÍTÁS	2. DIE VOM INVESTOR INITIIERTE ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
<p>2.1 Beruházó 2022. november 15-én kezdeményezte a HÉSZ módosítását a Telepítési Tanulmányterv benyújtásával. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Beruházás Beruházó által készített Telepítési Tanulmánytervet részletesen tanulmányozta és megismerte, annak céljával egyetért. A Beruházás megvalósíthatósága érdekében Biatorbágy Város Településszerkezeti Tervének (241/2019. (XI.28.) határozat), illetve az alábbi 2.2 pont kivételével a HÉSZ szabályozási előírásainak módosítására nincs szükség, mivel a Beruházási Terület a tervezett termódosítást követően továbbra is kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz-6) területfelhasználásban marad.</p>	<p>2.1 Am 15. November 2022 leitete der Investor die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften ein, indem er den Siedlungsstudienplan vorlegte. Die Gemeindeverwaltung erklärt, dass sie den vom Erschließungsunternehmen erstellten Siedlungsstudienplan eingehend geprüft hat, dass sie ihn zur Kenntnis genommen hat und dass sie mit seinem Zweck einverstanden ist. Um die Durchführbarkeit der Investition zu gewährleisten, ist es nicht erforderlich, den Siedlungsstrukturplan der Stadt Biatorbágy (Beschluss 241/2019 (XI.28.)) oder die Rechtsvorschriften des Flächenwidmungsplans zu ändern, mit Ausnahme des Abschnitts 2.2 unten, da das Investitionsgebiet unverändert in der Flächennutzung des Gewerbe- und Dienstleistungswirtschaftsgebiets (Gksz-6) verbleiben wird.</p>
<p>2.2 A Beruházó HÉSZ módosítási javaslatai az alábbiakra vonatkoznak:</p>	<p>2.2 Die vom Investor vorgeschlagenen Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften betreffen Folgendes:</p>
<p>(i) a HÉSZ Beruházási Területet érintő szabályozási tervlap módosítása úgy, hogy a Paul Hartmann utcát érintő, 35 méteres útszélességet meghatározó szabályozási vonalak törlésre kerülnek és ennek a Paul Hartmann meglévő állapot szerinti szélességű, azaz 25 méter marad;</p>	<p>(i) die Änderung des Flächenwidmungsplans, um die Regelungslinien zu streichen, die die Straßenbreite von 35 Metern in der Paul-Hartmann-Straße festlegen, und der Paul-Hartmann-Straße in seiner derzeitigen Form bei 25 Metern zu belassen;</p>
<p>(ii) a szabályozási vonal törlésével felszabaduló, a Paul Hartmann utca két oldalán található 5-5 méteres sáv, a vele határos terület szabályozásával lesz azonos, <u>így például azaz</u> a Beruházási Területhez csatolt rész kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz-6) területfelhasználásba kerül.</p>	<p>(ii) der durch die Streichung der Regelungslinien freiwerdende 5-5 m breite Streifen auf beide Seiten der Paul Hartmann Straße wird mit dem angrenzenden Gebiet identische Widmung haben, <u>so wird zum Beispiel d.h. —</u>der an das Investitionsgebiet angegliederte Teil <u>—wird</u> als Gewerbegebiet (Gksz-6) ausgewiesen.</p>

a továbbiakban együttesen a „HÉSZ Módosítás”.	nachstehend zusammenfassend als „Änderung der Örtlichen Bauvorschriften“ bezeichnet.
2.3 A félreértések elkerülése céljából a Felek rögzítik, hogy HÉSZ fent megjelölt módosítási javaslat ai nem érinti az Új Feltáró Utat, az 12 méteres szélességgel továbbra is a szabályozási terven marad.	2.3 Zur Klarstellung halten die Parteien fest, dass der oben genannte Änderungsvorschlag der Örtlichen Bauvorschriften die Neue Erschließungsstraße nicht berührt, deren Breite von 12 m im Flächenwidmungsplan beibehalten wird.
3. BERUHÁZÓI KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK	3. VERPFLICHTUNGEN DES INVESTORS
Szerződő Felek a Szerződés céljának megvalósításaként az alábbiak szerint állapotnak meg:	Die Vertragsparteien vereinbaren zur Erreichung des Vertragszwecks Folgendes:
<p>— A Beruházó vállalja, hogy a HÉSZ Módosítással kapcsolatos tervezési költségeket €1.000.000- Ft erejéig viseli, illetve, ha ezek az Önkormányzatnál merülnek fel, úgy ezeket az Önkormányzatnak a fenti összeghatárig megtéríti.</p> <p>3.1 Felek rögzítik, hogy a jelen melyet jelen szerződés aláírását követően – 103 napon belül az Önkormányzat 50420403-10001260 sz. II számlájára átutal. szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési, illetőleg településrendezési összefüggésnek áll fenn.</p>	<p>3.1 Der Investor verpflichtet sich, die Planungskosten im Zusammenhang mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften bis zu einem maximum Betrag von €1.000.000,- HUF zu tragen, <u>die innerhalb von 10 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrages auf das Konto der Gemeindeverwaltung überwiesen wird. oder, falls die Kosten bei der Gemeindeverwaltung entstanden sind, der Gemeindeverwaltung die Kosten in der oben genannten Höhe zu erstatten.</u></p>
4. ÖNKORMÁNYZATI KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK	4. VERPFLICHTUNGEN DER GEMEINDEVERWALTUNG
4.1 <u>Felek rögzítik, hogy a HÉSZ módosítása az Étv. alapján és feltételei szerint az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatásköre. Az Önkormányzat a Tervezett HÉSZ megalkotására irányuló eljárás megindításáról szóló döntését a TRSZ tervezetének jóváhagyásával egyidejűleg meghozza.</u> Az Önkormányzat vállalja, hogy – a 3.1 pontban meghatározott költségek Beruházó általi megfizetése, mint előfeltétel maradéktalan teljesülése esetén - a mindenkor alkalmazandó jogszabályokkal	4.1 <u>Die Parteien legen fest, dass die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß den Bestimmungen des Baugesetzes in die Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeindeverwaltung fällt. Die Gemeindeverwaltung wird die Entscheidung über die Einleitung des Verfahrens zur Ausarbeitung des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften gleichzeitig mit der Genehmigung des Entwurfs des Stadtentwicklungsvertrags treffen. Die Gemeindeverwaltung verpflichtet sich unter</u>

[BV7] megjegyzést írt: Ügyfelünk belső céges folyamatainak időigénye miatt kérjük a 10 napos fizetési határidőt elfogadni.

[BV8] megjegyzést írt: Kérjük a megfelelő bankszámlaszámot megadni.

formázott: magyar

formázott: magyar

formázott: magyar

<p>összhangban gondoskodik a szükséges közösségi és szakhatósági egyeztetések lefolytatásáról és a Képviselő-testület elé beterjeszti a Beruházó kérelme szerinti HÉSZ <u>Módosítást, Önkormányzat felelőssége kizárólag a Tervezett HÉSZ-ről való döntés előkészítésére terjed ki.</u></p>	<p><u>der Voraussetzung, dass die in Abschnitt 3.1 genannten Kosten vom Investor übernommen und in vollem Umfang erfüllt werden,</u> dafür zu sorgen, dass die notwendigen kommunalen und fachlichen Konsultationen in Übereinstimmung mit der geltenden Gesetzgebung durchgeführt werden und der Stadtgemeinderat die vom Investor geforderte Änderung der Örtlichen Bauvorschriften vorzulegen. <u>Die Zuständigkeit der Gemeindeverwaltung beschränkt sich auf die Vorbereitung des Beschlusses über den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften.</u></p>
<p>4.2 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás megvalósítása kapcsán, az annak megvalósításához jogszerűen szükséges valamennyi tulajdonosi, a kezelői és egyéb nem hatósági minőségben nyújtandó nyilatkozatokat, hozzájárulást az ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárásukat szabályozó jogszabályok által biztosított módon, a lehetőség szerint a legrövidebb időn belül megadja, illetve a jogszabályok által lehetővé tett mértékben együttműködik annak érdekében, hogy a kivitelezéshez szükséges valamennyi, az Önkormányzat részéről szükséges engedély a Beruházó részére kiadásra kerüljön. Az Önkormányzat a részben vagy egészben a tulajdonában álló, illetve vele szerződéses kapcsolatban álló személyek és szervezetek, illetve közműtársaságok együttműködését biztosítja a jogszabályok és a vonatkozó szerződések által meghatározott keretek között.</p>	<p>4.2 Die Gemeindeverwaltung verpflichtet sich, so schnell wie möglich und in dem gesetzlich zulässigen Umfang alle Erklärungen und Zustimmungen der Eigentümer, Verwalter und anderer Nicht-Behörden, die für die Durchführung der Investition gesetzlich erforderlich sind, in der Art und Weise vorzulegen, wie es die Gesetzgebung, die die Verfahren für die Erteilung solcher Zustimmungen regelt, vorsieht, und in dem gesetzlich zulässigen Umfang mitzuarbeiten, um sicherzustellen, dass alle erforderlichen Genehmigungen, die die Gemeindeverwaltung für die Durchführung der Investition benötigt, dem Investor erteilt werden. Die Gemeindeverwaltung gewährleistet die Zusammenarbeit mit Personen und Einrichtungen, die sich ganz oder teilweise in ihrem Besitz befinden oder mit ihr in vertraglicher Beziehung stehen, sowie mit öffentlichen Versorgungsunternehmen innerhalb der durch das Gesetz und die entsprechenden Verträge festgelegten Grenzen.</p>
<p>4.3 Az Önkormányzat vállalja, hogy a hatályos jogszabályok keretei között együttműködik a Beruházóval a közműszolgáltatókkal és más szolgáltatókkal való egyeztetés, valamint az engedélyezési, földhivatali, egyéb hatósági és szakhatósági eljárásokhoz szükséges hozzájárulások, nyilatkozatok stb. beszerzése során és vállalja, hogy az azokhoz szükséges, <u>jogszabályok által előírt részről kiadandó</u></p>	<p>4.3 Die Gemeindeverwaltung verpflichtet sich, mit dem Investor im Rahmen der geltenden Gesetzgebung bei der Koordinierung mit den Versorgern und anderen Dienstleistern zusammenzuarbeiten, um die erforderlichen Genehmigungen, Erklärungen usw. für das Genehmigungsverfahren, das Grundbuchamt und andere behördliche und fachliche Verfahren einzuholen, und verpflichtet sich,</p>

[m9] megjegyzést írt: határidőt ne írjunk bele?

[BV10R9] megjegyzést írt: Kérjük, hogy legyenek kedvesek egy mielőbbi időpontra vonatkozó határidőjavaslatot megtenni.

formázott: magyar

tulajdonosi, közútkezelői és egyéb hozzájárulásokat <u>azok alapján szolgáló dokumentumok szabályszerűsége</u> esetén biztosítja.	die erforderlichen Eigentümer-, Straßenverwalter- und sonstigen Genehmigungen, <u>die nach dem Gesetz von ausgestellt werden müssen</u> , zu erteilen.
4.4 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházást támogatja és a jelen pontban foglalt együttműködés keretében törekszik arra, hogy a Beruházással ellentétes vagy azt hátrányosan befolyásoló vagy ellehetetlenítő intézkedést nem tesz.	4.4 Die Gemeindeverwaltung verpflichtet sich, die Investition zu unterstützen und im Rahmen der in dieser Klausel vorgesehenen Zusammenarbeit keine Maßnahmen zu ergreifen, die der Investition zuwiderlaufen oder sie beeinträchtigen oder unmöglich machen.
5. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE	5. BEENDIGUNG DES VERTRAGS
5.1 Valamely Fél szerződésszegésének minősül, ha a jelen Szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét neki felróhatóan nem vagy késedelmesen, illetve nem szerződésszerűen teljesíti és a szerződésszegést a másik Fél írásbeli felszólítására 30 (harminc) napos póthatáridő alatt sem orvosolja. Amennyiben a szerződésszegés – az adott határidőben - nem orvosolható, vagy a szerződésszegő Fél megfelelően nem tud eleget tenni a nem szerződésszegő Fél elvárásainak, a nem szerződésszegő Fél jogosult a jelen Szerződést a szerződésszegő Félhez címzett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondani.	5.1 Eine Vertragspartei gilt als vertragsbrüchig, wenn sie ihre wesentlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ohne eigenes Verschulden nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vertragsgemäß erfüllt und die Vertragsverletzung nicht innerhalb einer Frist von dreißig (30) Tagen nach schriftlicher Mitteilung an die andere Vertragspartei beseitigt. Kann die Vertragsverletzung nicht innerhalb der gesetzten Frist behoben werden oder kann die säumige Vertragspartei die Erwartungen der nicht säumigen Vertragspartei nicht angemessen erfüllen, ist die nicht säumige Vertragspartei berechtigt, den Vertrag durch einseitige Erklärung gegenüber der säumigen Vertragspartei mit sofortiger Wirkung zu kündigen.
<u>5.2</u> Amennyiben a jelen Beruházás, illetve a Beruházási Terület tekintetében alkalmazandó jogszabályok, illetve azok módosítása a Beruházónak a HÉSZ Módosításban foglalt lehetőségeit meghiúsítja vagy korlátozza, a Beruházó jogosult érkemülés miatt a jelen Szerződéstől teljes egészben, vagy csak egyes vállalások tekintetében részlegesen elállni és a Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését megtagadni. <u>5.2</u>	5.2 Wenn die für diese Investition oder das Investitionsgebiet geltende Gesetzgebung oder eine Änderung derselben die Möglichkeiten des Investors im Rahmen der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften vereitelt oder einschränkt, ist der Investor berechtigt, von diesem Vertrag ganz oder teilweise oder nur in Bezug auf bestimmte Verpflichtungen zurückzutreten und die Erfüllung der im Vertrag eingegangenen Verpflichtungen zu verweigern.
<u>5.3</u> 5.3 Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés és bármely ebből eredő szolgáltatás tárgya jogalkotás, vagy közhatalmi aktus nem lehet.	5.3 Die Parteien vereinbaren, dass dieser Vertrag und die sich daraus ergebenden Dienstleistungen das Erlassen von

formázott: CMS Table1 L3 Indent;T-Indent3

formázott: magyar

formázott: CMS Table1 L3;T1-L3

<p><u>Így amennyiben a Tervezett SZT módosítása nem, vagy nem a jelen szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül elfogadásra, az szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási, vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet az Önkormányzat részéről.</u></p>	<p><u>Rechtsvorschriften oder behördlichen Maßnahmen nicht als Gegenstand haben kann. Wird die vorgeschlagene Änderung der Örtlichen Bauvorschriften nicht oder nicht in Übereinstimmung mit den Zielen dieses Vertrages angenommen, so ist dies nicht als Vertragsbruch oder unerlaubte Handlung auszulegen und führt nicht zu einer Schadensersatz-, Entschädigungs- oder sonstigen rechtlichen Haftung der Gemeindeverwaltung.</u></p>
<p>6. JOGNYILATKOZATOK, EGYÜTTMŰKÖDÉSEK, ÉRTESÍTÉSEK</p>	<p>6. ERKLÄRUNGEN, ZUSAMMENARBEIT, NOTIFIZIERUNGEN</p>
<p>6.1 A Felek megállapítják, hogy a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az Étv. 30/A. § (5) meghatározott településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásban való feljegyzésére nincs szükség, ezért ettől a Felek <u>eltekintenek</u>.</p>	<p>6.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass es zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht erforderlich ist, die Tatsache der Verpflichtung zur Durchführung einer Siedlungsplanung im Sinne des § 30/A Abs. 5 des Baugesetzes in den Immobilienregister einzutragen, und dass die Parteien daher davon absehen, dies zu tun.</p>
<p>6.2 A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha a fent meghatározott címre kézbesítik személyes kézbesítés, vagy ajánlott levél formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy az a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.</p>	<p>6.2 Alle Mitteilungen, Anweisungen, Aufforderungen, Ersuchen oder Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag zwischen den Parteien oder an eine Partei bedürfen der Schriftform und sind nur gültig, wenn sie persönlich per Einschreiben an die oben bestimmte Adresse zugestellt werden. Wird die Zustellung nicht erfolgreich, so gilt es am 5. Tag nach der Entsendung als zugestellt.</p>
<p>7. ÜZLETI TITOK</p>	<p>7. GESCHÄFTSGEHEIMNIS</p>
<p>7.1 Jelen Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek a 2. pont szerinti korlátokra figyelemmel – üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.</p>	<p>7.1 Die in diesem Vertrag enthaltenen Informationen und die sich auf diesen Vertrag beziehenden Informationen sowie die Informationen, die die Parteien einander im Zusammenhang mit diesem Vertrag zur Kenntnis bringen, gelten vorbehaltlich zwingender Vorschriften des ungarischen Rechts als Geschäftsgeheimnisse und sind als</p>

Formázott táblázat

[b11] megjegyzést írt: Ez abban az esetben áll meg, amennyiben a költségeket a Beruházó megfizeti előre.

[BV12R11] megjegyzést írt: Elfogadható, tekintettel 14 napon belül ki lesz fizetve, nem tartjukszükségesnek

	solche durch das Gesetz geschützt, sofern in Abschnitt 2 nichts anderes bestimmt ist.
8. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN
8.1 Jelen Szerződésre a magyar jogot kell alkalmazni. A jelen Szerződés magyar és német nyelven készült. A magyar és a német nyelvű szöveg közötti eltérés, vagy értelmezési vita esetén a magyar nyelvű szerződésszöveg az irányadó.	8.1 Auf diesen Vertrag ist ungarisches Recht anwendbar. Dieser Vertrag ist in ungarischer und deutscher Sprache abgefasst. Im Falle von Unstimmigkeiten oder Streitigkeiten zwischen dem ungarischen und dem deutschen Text ist der ungarische Text maßgebend.
8.2 Jelen Szerződés kizárólag írásban, valamennyi Szerződő Fél hozzájárulásával módosítható. A jelen Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak valamennyi Szerződő Fél egyetértésével lehet eltérni.	8.2 Dieser Vertrag kann nur schriftlich und mit Zustimmung aller Vertragsparteien geändert werden. In Angelegenheiten, die unter diesen Vertrag fallen, kann von den hier festgelegten Regeln nur mit Zustimmung aller Vertragsparteien abgewichen werden.
8.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.	8.3 Die Vertragsparteien erklären, dass sie ordnungsgemäß bevollmächtigt sind, diesen Vertrag zu unterzeichnen und die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen zu erfüllen.
<u>Mellékletek:</u>	<u>Anhänge:</u>
1. sz. melléklet: Telepítési Tanulmányterv	Anhang 1: Siedlungsstudienplan

Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt tanulmányozás és értelmezés után, saját kezüleg aláírásukkal látják el.

Biatorbágy, 2023 „.....”

**Biatorbágy Város Önkormányzata /
Gemeindeverwaltung von Biatorbágy**
képviseli / vertreten von:
Tarjáni István
polgármester / Bürgermeister

[Ellenjegyzés az Önkormányzat részéről amennyiben szükséges:] / [Gegenzeichnung durch die Gemeindeverwaltung, falls erforderlich:]

Biatorbágy, 2023. „.....”

Die Vertragsparteien, die den vorliegenden Vertrag geprüft und ausgelegt haben, unterzeichnen ihn eigenhändig als mit ihren Absichten übereinstimmend.

Biatorbágy, 2023. „.....”

**West-Budapark Ingatlanforgalmazó és
Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű
Társaság**
képviseli / vertreten von:
Florian Strobl és Stefan Ziegler
tisztség / Position

formázott: Nem Kiemelt

Formázott táblázat

Formázott táblázat

Pénzügyileg ellenjegyzem,

Biatorbágyon, 2023. hó napján:

formázott: Nincs aláhúzás

.....
Czuczor Orsolya
pénzügyi osztályvezető

.....
jogi ellenjegyző

formázott: Betűtípus: Nem Félkövér

2023.

formázott: Betűtípus: Nem Félkövér

dr. Szabó Ferenc
jegyző / Notar

formázott: Középre zárt

dr. Szabó Ferenc
jegyző