

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Alsóörs Község Önkormányzata (székhely: 8226. Alsóörs, Endrődi S. u. 49. szám; Törzskönyvi azonosító szám: 734015; adószám: 15734013-2-19; KSH statisztikai számjel: 15734013-8411-321-19; képviseli: Hebling Zsolt polgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről az

Marina Sunset 2023 Zrt. (székhely: 1034 Budapest, Tímár utca 20., cégjegyzékszám: 01-10-140794, adószám: 27922958-2-41, KSH statisztikai számjel: 27922958-3515-114-01, képviseli: Diós-Kolozsi Amadea vezérigazgató) továbbiakban: **Cél Megvalósítója**),

(az Önkormányzat és a Cél Megvalósítója a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek szerint:

I.

Preambulum

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2026. [REDACTED] napján lekért, E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint, a Cél Megvalósítója 1/1 bejegyzett tulajdoni hányaddal rendelkezik az Alsóörs Belterület, 872/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az Alsóörs, Vasút u. 13. szám alatti, 6.651 m² alapterületű, kivett / vízi sporttelep és szállásépület megnevezésű ingatlanban, valamint egyedüli tagja annak a TIG-RES Kft-nek (székhely: 1034 Budapest, Tímár utca 20., cégjegyzékszám: 01-09-162699), amely 1/1 arányban tulajdonosa az Alsóörs Belterület, 873/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az Alsóörs, Vasút u. 11. szám alatti, 3.624 m² alapterületű, kivett / vízi sporttelep és épület megnevezésű ingatlanoknak, az avval szomszédos Alsóörs Külterület, 02/4 helyrajzi szám alatt felvett, 381 m² alapterületű, kivett / vízi sporttelep megnevezésű ingatlanoknak és Alsóörs Külterület, 09 helyrajzi szám alatt felvett, 61 m² alapterületű, kivett / udvar megnevezésű ingatlanoknak.

A Cél Megvalósítója kezdeményezésére telekalakítási eljárások vannak folyamatban, melyek eredményeképpen a fent nevezett – korábban a volt ELMŰ vízisporttelephez tartozó - ingatlanok, valamint az Alsóörs külterület, 02/3 hrsz-ú ingatlanból (móló), annak - a mellékelt 20/2025 munkaszámon Lovas János földmérő által készített, záradékolt változási vázrajz szerinti – megosztásával létrejövő Alsóörs külterület, 02/8 hrsz-ú ingatlan cca. 5 méter széles parti sávot meghaladó része - egyesítésre kerül, és az egyesített belterületi ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) 1/1 arányban a Cél Megvalósítója tulajdonát fogja képezni.

2. A Cél Megvalósítója a kizárólagos tulajdonát képező, a jelen szerződés I. pont 1. alpontjában körülírt Ingatlanon a kikötőhöz kapcsolódó, döntően belső kétszintes, saját kertkapcsolattal rendelkező apartmanokat magukban foglaló szállás jellegű épületek kialakítását kívánja megvalósítani (továbbiakban: *Fejlesztési Cél*). A Cél Megvalósítója az Ingatlanon az aktuális ingatlanpiaci igényeket figyelembe véve kíván a már meglévő kikötői funkcióhoz kapcsolódó szállás rendeltetésű egységeket elhelyezni, tekintettel arra, hogy a szállások és kikötőhelyek iránti kereslet egyaránt dominál a községben, illetve a térségben.

3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének jelenleg hatályos, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVRŐL szóló 7/2005. (XI.11.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) a tervezettől eltérő mértékben teszi lehetővé szállásjellegű épületek létesítését az Ingatlanon, így a tervezett Fejlesztési Cél elérése kizárólag a HÉSZ módosításával lehetséges.

4. *Fentiekre figyelemmel a Cél Megvalósítója 2026. február 12. napján kelt kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz annak érdekében, hogy a hatályos HÉSZ előírásainak módosítását kezdeményezze akként, hogy jelen szerződés I. pont 1. alpontjában körülírt Ingatlan övezeti besorolása és előírásai akként változzanak, hogy a beépítettség 5, illetve a burkolatarány 10 százalékponttal történő emelése mellett 32 db szállás jellegű rendeltetési egység (apartman) kialakítása váljon lehetővé, a Vasút utca felőli 10 m-es előkert, valamint a Balaton felőli beépítetlenül megőrzendő parti területsáv megtartása mellett.*

5. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv (a továbbiakban: MÉ. tv) kimondja, hogy:

92. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy *településrendezési* célok megvalósítására *településrendezési* szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A *településrendezési* szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A *településrendezési* szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve *településrendezési* szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A *településrendezési* szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a *településrendezési* terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló *településrendezési* cél között településfejlesztési vagy *településrendezési* összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt *településrendezési* cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

Az ingatlanon a hatályos HÉSZ szerint 10%-os beépíthetőség mellett jelenleg is kialakíthatóak szállásjellegű épületek. A HÉSZ kezdeményezett módosítása nyomán a beruházási területen kis mértékben nő a beépítési intenzitás, ám ezzel egyidejűleg a Vízparti Terv alapján a belterületi határ és vízgazdálkodási terület övezete a vízparti szabályozási partvonalhoz igazítva korrekcióra kerül.

6. Az Önkormányzat Képviselő-testülete, annak érdekében, hogy a Fejlesztési Cél megvalósulhasson, [REDACTED] / [REDACTED] (.....) számú határozatával döntött arról, hogy elfogadja az ehhez szükséges településrendezést érintő HÉSZ módosítás előkészítését és felkérte a Polgármestert, hogy a Fejlesztési

7. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a Fejlesztési Cél kapcsán, a Cél Megvalósítója által megbízott Város-Teampannon Kft 2026. február 06. napján elkészített – a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező – a MÉ.tv. 92. § (2) bekezdése alapján, a jelen szerződés 3. számú mellékletét képező, [REDACTED] / [REDACTED] számú határozatával támogatólag döntött.

11.

3

1. A szerződés tárgya a jelen szerződés I. pont 1. alpontjában körülírt a Cél Megvalósítója kizárólagos tulajdonát képező Ingatlanon a Fejlesztési Cél megvalósítása. Az ennek érdekében tervezett szabályozásmódosítás célja a Fejlesztési Cél megvalósításához szükséges építésjogi környezet megteremtése.

2. A fejlesztés keretében a jelenleg K-Ki-2 jelű építési övezetbe sorolt Ingatlan településrendezési tervi felülvizsgálata és a változások kapcsán felmerült, a fejlesztéssel kapcsolatos jogok és kötelezettségek szabályozása és végrehajtása történik meg azon célból, hogy a Cél Megvalósítója által a HÉSZ-módosítás megalapozásához készített Telepítési Tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósítása megtörténhessen.

III.

A Cél Megvalósítójának a kötelezettségei

1. A Cél Megvalósítója a jelen szerződés tárgyat képező, és a Telepítési Tanulmánytervben meghatározott – az Ingatlannal szomszédos önkormányzati tulajdonban álló (876 és 010 hrsz-ú) ingatlanokon megvalósítandó – közpark kialakítása és infrastrukturális fejlesztése céljából kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat részére megfizet mindösszesen 100.000.000,- Ft, azaz egymásmillió forint összeget (a továbbiakban: Fejlesztési célú hozzájárulás), oly módon, hogy azt külön íven szövegezett ügyvédi letéti szerződés alapján a [REDACTED] Ügyvédi Irodánál (továbbiakban: Letéteményes) az Önkormányzat javára letétbe helyezi, a Letéteményes [REDACTED] által vezetett, [REDACTED] számú letéti számlájára törtnő átutalással. Felek rögzítik, hogy a Letéteményes a Fejlesztési célú hozzájárulás összegét abban az esetben jogosult és egyben köteles kiadni az Önkormányzat részére, amennyiben:

- a) a jelen szerződésben meghatározott tartalmú HÉSZ módosítás az Önkormányzat képviselő-testülete által a HÉSZ módosítás véleményeztetésének zárását követő 6 (hat) hónapon belül elfogadásra kerül, és
- b) ezt megelőzően az Önkormányzat képviselő-testülete döntést hoz a jelen szerződés I. pont 1. alpontjában körülírt, a hatályos HÉSZ alapján egyébként is belterületbe sorolható, jelenleg azonban külterületi fekvésű (02/8, 02/4, 09, valamint – amennyiben az Önkormányzat azt igényli, úgy a - 010 hrsz alatti) ingatlanok belterületbe vonásának kezdeményezéséről (összehangban a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet 26. § (1) bekezdésével és az Inyvt. vhr. 133. §-ával).

Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési célú hozzájárulás a Cél Megvalósítója által az Önkormányzat részére visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatásnak minősül, ezért azt általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli. Ettől függetlenül Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Cél Megvalósítója által megfizetett Fejlesztési célú hozzájárulás kapcsán mégis általános forgalmi adó fizetési kötelezettség merülne fel, úgy annak összegét teljes egészében a Cél Megvalósítója köteles viselni. Ez esetben az Önkormányzat köteles a támogatási összeg áfával növelt összegéről számlát kiállítani a Cél Megvalósítója részére, mely ellenében a Cél Megvalósítója köteles 8 (nyolc) napon belül az áthárított Áfa összegét az Önkormányzat részére megfizetni.

A Tao tv. 3. számú melléklet A) fejezet 13. pontjára figyelemmel a Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a Tao tv.-nek nem alanya, egyúttal az Önkormányzat kijelenti, hogy vállalkozási tevékenységet nem végez, a támogatást nem vállalkozási tevékenységhez kapja, és vállalkozási tevékenység után társasági adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.

A Cél Megvalósítója továbbá vállalja, hogy a közparkként kialakítandó 010 és 876 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokon keresztül a vízpartig vezető parti sétány mólószárig való továbbvezetését engedélyezi az Önkormányzat számára, egyúttal e célból a 02/4 hrsz-ú ingatlan és – a mellékelt vázrajzon a 02/3-as ingatlan megosztásából kialakuló - 02/8 hrsz-ú ingatlan vízparti részét legalább 5 méter szélességben a közforgalom számára megnyitja 2026.05.01. napjáig, valamint biztosítja, hogy a mellékelt vázrajzon 02/7 hrsz-ú mólószár a közforgalom számára szintén ezen időpontig megnyitásra kerüljön (azzal, hogy a annak kikötőmedence felőli oldalán, hosszanti irányba kerítés húzódik majd végig a mólószáron), így a sétányról a part menti út a mólóra vezetne, annak teljes hosszában (és majdnem teljes szélességében).

2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a Fejlesztési célú hozzájárulást a III.1. pont szerinti célnak megfelelően (a szükséges mértékű talajcserét is ide értve), de e cél keretein belül – valamint az ahhoz nem szükséges részében - szabadon használhatja fel.

3. A Cél Megvalósítója továbbá vállalja, hogy a hatályos HÉSZ módosítás megalkotásának és a hozzá esetlegesen szükséges egyéb kiegészítő tanulmányi-, vizsgálati- és tervezési költségeket háromoldalú tervezési szerződés keretében teljes egészében finanszírozza és a szükséges tervezési szerződést legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül megkötöti.

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Cél Megvalósítója viseli a jelen szerződés tárgyát képező Fejlesztési Céllal, valamint a Fejlesztési Cél megvalósítása során, az azzal összefüggésben felmerülő mindennemű

díjat és költséget. A Cél Megvalósítója a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a Fejlesztési Céllal kapcsolatban felmerülő, és a Cél Megvalósítója által megfizetendő díjak és költségek vonatkozásában az Önkormányzattal, vagy az Önkormányzattal egyéb jogviszonyban álló személyekkel szemben a jövőben semmiféle igényt nem támaszt és semmilyen jogcímen semmilyen követelést nem érvényesít, anyagi igényéről a jelen pontban foglaltakkal összefüggésben előzetesen, kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

5. A Cél Megvalósítója vállalja, hogy amennyiben a Fejlesztési Cél megvalósításához bármilyen hatósági engedélyre, közmű-nyilatkozatra, vagy hozzájárulásra lenne szükség, úgy azokat haladéktalanul, a Fejlesztési Cél megvalósítása érdekében, a saját költségén beszerzi.

6. A Cél Megvalósítója vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező I.1. pontban meghatározott Ingatlant, illetve annak egy részét harmadik félnek kizárólag az Önkormányzat előzetes írásbeli tájékoztatását követően értékesíti. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan, illetve annak egy részének átruházása esetén a jelen szerződést változatlan formában, hatályában fenntartják, továbbá vállalják, hogy amennyiben a Cél Megvalósítója a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant, illetve annak egy részét értékesíti, az új tulajdonost vagy tulajdonosokat tájékoztatja a jelen szerződés jogfolytonos és jogutódokra is kiterjedő rendelkezéseiről. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Cél Megvalósítója az Ingatlant, illetve annak egy részét értékesítette, és az új tulajdonost vagy tulajdonosokat nem tájékoztatta a jelen szerződés tartalmáról, úgy az új tulajdonos vagy tulajdonosok, illetve az Önkormányzat esetleges kártérítési igénye esetén a Cél Megvalósítója teljes körűen köteles helytállni. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül. Szerződő Felek kifejezetten rögzítik továbbá, hogy a jelen pontban meghatározott értesítési kötelezettség az Ingatlanon felépítésre kerülő önálló rendeltetési egységek (apartmanok) átruházása esetén nem áll fenn.

7. Felek rögzítik, hogy az Mé.tv. 92. § (8) bekezdése alapján, a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének biztosítása érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A településrendezési kötelezettség tényének bejegyzése iránti eljárás jegyzői (hatósági) felhívásra indul, amelyhez a jelen szerződést mellékelni kell.

Ettől függetlenül, a Cél Megvalósítója a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az MÉ.Étv. 92. § (8) bekezdésének megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. § 25. pontja szerinti településrendezési kötelezettség tényét az illetékes ingatlanügyi hatóság az Ingatlan, azaz a Alsóörs belterület 872/3 helyrajzi számú, természetben az Alsóörs, Vasút u. 13. szám alatti, (jelenleg) 6.651 m² alapterületű, kivett / vízi sporttelep és szállásépület megnevezésű ingatlan – majd a telekalakítási eljárások lefolytatását követően létrejövő egyesített Ingatlan - tulajdoni lapjára, az Önkormányzat javára bejegyezze. A Cél Megvalósítója vállalja, hogy a bejegyzéshez esetlegesen szükséges további okiratokat az Önkormányzat erre irányuló kérése esetén, haladéktalanul kiadja.

A Cél Megvalósítója tudomásul veszi, hogy az Önkormányzatnak a jelen szerződésből eredő kötelezettségei a településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függetlenül, már a jelen szerződés aláírásával beállnak, ha és amennyiben a Cél Megvalósítója a Fejlesztési célú hozzájárulás letétbe helyezésére irányuló kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti.

8. A Cél Megvalósítója az Ingatlanon történő beruházással és fejlesztéssel, a fejlesztési programmal kapcsolatos engedélyek, építési engedélyek, egyéb eljárások és a nem építési jellegű előkészítő munkák lebonyolításának mindennemű díját és költségét maga viseli, ezen feladatokat a Cél Megvalósítója a saját költségén köteles végrehajtani. Ennek keretében a Cél Megvalósítója vállalja, hogy a Fejlesztési Cél megvalósításához szükséges, az egyes szakhatóságok által előírt közműfejlesztéseket és minden egyéb, esetlegesen felmerülő járulékos beruházási elem finanszírozását saját maga fedezi, az Önkormányzattól sem azok terveztetéséhez, sem azok megépítéséhez, sem azok fenntartásához és üzemeltetéséhez semmiféle anyagi hozzájárulást nem igényel.

9. A Cél Megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés teljesítése esetére az Ingatlannal kapcsolatos bármilyen kártalanítási igényéről az Önkormányzattal szemben ezzel visszavonhatatlanul lemond, és emellett vállalja, hogy amennyiben a vonatkozó Fejlesztési Cél megvalósításával összefüggésben harmadik félnek kártalanítási igénye keletkezik, akkor ezen kötelezettséget az Önkormányzat helyett is teljes mértékben átvállalja.

10. Amennyiben az államigazgatási, és/vagy lakossági/partnerségi/szakmai egyeztetések módosítják vagy ellehetetlenítik a Fejlesztési Cél megvalósíthatóságát, akkor Szerződő Felek a jelen szerződés feltételeit újratárgyalják, és a szerződést közös egyetértés mellett módosítják vagy megszüntetik.

11. A Cél Megvalósítója kifejezetten tudomásul veszi, hogy a tervezés, illetve az azt előkészítő szakvélemények és fejlesztés költségeit az Önkormányzat abban az esetben sem téríti vissza a Cél Megvalósítója részére, amennyiben a Cél Megvalósítója számára kedvezőtlen képviselő-testületi

döntés születik a HÉSZ módosítása vonatkozásában, vagy a Fejlesztési Cél megvalósításához szükséges beruházásra vonatkozóan építési és használatbavételi engedély nem kerül kiadásra.

Szerződő Felek rögzítik, a Cél Megvalósítója pedig tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a HÉSZ-módosítás vonatkozásában bármely okból elutasító, vagy a Cél Megvalósítója számára a fejlesztés megvalósítása tekintetében kedvezőtlen képviselő-testületi döntés születik, úgy a tervezési és előkészítési, valamint fejlesztési költségek – ideértve HÉSZ módosításával összefüggésben felmerülő költségeket is – vonatkozásában az Önkormányzattal szemben semmilyen jogcímen semminemű igény nem támaszt és semmilyen követelést nem érvényesít, kártérítéssel vagy egyéb követeléssel az Önkormányzattal szemben nem él, az Önkormányzat a jelen pontban meghatározott összegek kapcsán visszafizetésre nem kötelezhető.

Az egyértelműsítés kedvéért azonban a felek rögzítik azt is, hogy amennyiben a Cél Megvalósítója számára kedvezőtlen képviselő-testületi döntés születik, azaz a képviselő-testületi döntés nem felel meg a jelen szerződés III.1. pont a) vagy b) alpontjában írt felételeknek, vagy legkésőbb 2026.12.31. napjáig döntés egyáltalán nem születik, úgy a Cél Megvalósítója a III.1. pontban vállalt kötelezettségek teljesítése alól mentesül, így a Fejlesztési hozzájárulás összege az ügyvédi letétből a Cél Megvalósítójának jár vissza.

12. A Cél Megvalósítója vállalja, hogy amennyiben a jelen szerződés III.1. pontjában meghatározott bármely fizetési kötelezettségének a jelen szerződésben rögzített határidőben nem tesz maradéktalanul eleget, úgy késedelmi kötbér megfizetésére köteles. A Cél Megvalósítója a fizetési késedelve esetén, a késedelem időtartamára, naponta, a késedelemmel érintett fizetési kötelezettség összege egy (1) %-ának megfelelő összegű, de legfeljebb az adott, késedelemmel érintett fizetési kötelezettség összege tizenöt (15) %-áig terjedő összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles az Önkormányzat részére akként, hogy a késedelmi kötbér összegét az Önkormányzat III.1. pontban megadott bankszámlájára, az Önkormányzat számára köteles megfizetni mindaddig, amíg a jelen szerződésben vállalt fizetési kötelezettségeit hiánytalanul nem teljesíti, de legfeljebb az adott, késedelemmel érintett fizetési kötelezettség összege tizenöt (15) %-áig terjedő összeg erejéig. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Cél Megvalósítója a jelen szerződésben meghatározott bármely fizetési kötelezettség vonatkozásában 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy az Önkormányzat jogosult a jelen szerződéstől a Cél Megvalósítójához címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni.

13. A Cél Megvalósítója vállalja, hogy a fejlesztési területen kialakítandó zöldfelületeket és fásításokat (előnevelt, minimum 5 éves, koros fákkal) saját költségén a tájépítészeti terveknek megfelelő, jó minőségben kialakítja, és a zöldfelületek esetleges átalakítása esetén a legkisebb zöldfelületi % betartásáról gondoskodik, az Ingatlanon megvalósított bármely első épület használatbavételéig.

IV.

Az Önkormányzat kötelezettségei

1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Cél Megvalósítója által benyújtott, és az Önkormányzat településrendezési céljaival összhangban lévő Telepítési Tanulmányterv alapján, az Ingatlanok területére, a Telepítési Tanulmánytervben foglaltaknak megfelelő tartalommal készülő HÉSZ módosításának elfogadásához szükséges településrendezési eljárást - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően - megindítja. Az

Önkormányzat kifejezetten rögzíti, és akként nyilatkozik, hogy a jelen pont szerinti vállalása nem jelenti a HÉSZ módosítására vonatkozó kötelezettségvállalást, az kizárólag a vonatkozó eljárás lefolytatására irányul, annak eredményétől függetlenül. A jelen pontban foglalt nyilatkozatot a Cél Megvalósítója a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, továbbá akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződést a jelen pontban foglalt nyilatkozat ismeretében is meg kívánja kötni.

2. Az Önkormányzat vállalja az Ingatlan és a tervezési terület területére, a Telepítési Tanulmánytervben foglaltaknak megfelelő tartalommal készülő HÉSZ módosításával kapcsolatosan a háromoldalú tervezési szerződés megkötését az Önkormányzat által javasolt, megfelelő szakmai garanciákkal rendelkező településtervezővel.

3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az államigazgatási szervek által egyeztetett HÉSZ módosítást, a Polgármester a Képviselő-testület elé terjeszti.

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége, és így a jelen szerződés tárgya jogalkotás nem lehet, így a jogalkotás elmaradása vagy a Szerződő Felek előzetes várakozásától eltérő tartalmú megalkotása szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi és anyagi felelősséget nem keletkeztet, az Önkormányzat felelősségét a Szerződő Felek kifejezetten kizárják.

5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szabályozással érintett területre – és annak részeként az Ingatlanra - vonatkozó építési szabályzat módosításának elfogadásáról szóló önkormányzati rendelet egy hitelesített példányát az elfogadást követő 15 napon belül megküldi a Cél Megvalósítója részére, valamint a Fejlesztési hozzájárulás ügyvédi letétből való kiadását követő 15 napon belül az Önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a III.7. pont szerinti tény ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében.

V.

Titoktartás

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötése és teljesítése érdekében a Szerződő Felek természetes személy közreműködői nevének, beosztásának és munkahelyi elérhetőségeinek, mint személyes adatoknak a kezelésére kerül sor. Az adatkezelés célja a jelen szerződés előkészítése, megkötése, a szerződés teljesítése során keletkező dokumentumok elkészítése, kapcsolattartás. Az adatkezelés jogalapja az Önkormányzat részéről közfeladata ellátása, a Cél Megvalósítója részéről a szerződés teljesítéséhez fűződő jogos érdek. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a másik Fél közreműködőit a jelen pont szerinti adatkezelésről igazolható módon tájékoztatták.

2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy valamennyi üzleti titoknak minősülő tény, tájékoztatás, egyéb adat, azokból készült összeállítás, valamint védett ismeret (know-how) tekintetében az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény (a továbbiakban: Üttv.) rendelkezéseinek megfelelően járnak el.

3. Szerződő Felek tudomással bírnak róla, hogy az Infotv. 3. § 5. pontja, 26. § (1) bekezdése és 27. §-a értelmében az Önkormányzat kezelésében lévő és tevékenységére vonatkozó vagy közfeladatának

ellátásával összefüggésben keletkezett, a személyes adat fogalma alá nem eső, bármilyen módon vagy formában rögzített információ vagy ismeret, függetlenül kezelésének módjától, önálló vagy gyűjteményes jellegétől, közérdekű adatnak minősül, ezeket az adatokat – törvényen alapuló korlátozás hiányában – bárki jogosult megismerni.

VI.

Vegyes rendelkezések

1. Jelen szerződésben foglaltak teljesítése során a Szerződő Felek egymással együttműködni kötelesek.

Minden olyan adatot, tényt, körülményt, amely a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatosan a tudomásukra jut, egymással haladéktalanul közölni kötelesek.

2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rendelkezései szerinti jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat. Kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés megkötéséhez és a szerződéshez kapcsolódó valamennyi egyéb jognyilatkozat megtételéhez az Önkormányzat Képviselő-testületének erre vonatkozóan meghozott határozata szerinti, megfelelő felhatalmazással rendelkezik.

3. A Cél Megvalósítója kijelenti, hogy a hatályos magyar jogszabályok alapján működő gazdasági társaság és cselekvőképessége teljes.

4. A Cél Megvalósítója felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Önkormányzat felé lejárt tartozása és egyéb lejárt köztartozása nincs.

5. Az együttműködés alapvető, de nem kizárólagos formája a Szerződő Felek képviselői útján valósul meg. Szerződő Felek joghatályos írásbeli közlésnek fogadják el a szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeik egymás részére írásban, telefonon, illetve e-mail útján történő közlését. A telefonon történő közlést a közlő félnek haladéktalanul írásban is meg kell küldenie a másik fél részére. A papír alapú vagy e-mail útján történő közlést a kézhezvételt követően a másik félnek haladéktalanul írásban (papír alapon vagy e-mailben) is vissza kell igazolnia.

Szerződő Felek képviselői jogosultak és kötelesek megtenni minden intézkedést, illetve nyilatkozatot, amely a szerződés teljesítéséhez szükségessé válik, és az abban foglaltakkal nem ellentétes.

A Cél Megvalósítója részéről a kapcsolattartásra feljogosított személy:

Kobulniczky Tamás meghatalmazott
telefon: +36 20 980 3999
e-mail: swap@swap.hu

Az Önkormányzat részéről a kapcsolattartásra feljogosított személy:

Hebling Zsolt polgármester
telefon: 06-87 447-192
e-mail: polgarmester@alsoors.hu

6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a HÉSZ felülvizsgálatának és módosításának véleményezési eljárása során kapott észrevételeket a Cél Megvalósítója által bevont tervezővel egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a jelen szerződés tartalmát érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, Szerződő Felek a szerződést ennek megfelelően módosítják. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a HÉSZ felülvizsgálatára és módosítására a jogszabályban előírt véleményezési eljárás során jogszabállyal alátámasztott észrevétel merül fel, és emiatt a HÉSZ módosításának tervezetét módosítani kell, vagy azt újabb egyeztetésre kell bocsátani, akkor a jelen szerződés előírásai erre az eljárásra is kiterjednek, az esetlegesen felmerülő költségek pedig a Cél Megvalósítóját terhelik.

7. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Áht.) 1. § 4. pontja és a 41. § (6) bekezdése értelmében, továbbá az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (továbbiakban: Ávr.) 50. § (1a) bekezdése, illetőleg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint a Cél Megvalósítója törvényes képviselője úgy nyilatkozik, hogy a Cél Megvalósítója átlátható szervezetnek minősül. A Cél Megvalósítója a jelen pont szerinti nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni.

8. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő, azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon nem lehetséges, úgy Szerződő Felek az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bírósághoz fordulhatnak.

9. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. Szerződő Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel módosítják, amelyek az elérni kívánt célnak leginkább megfelelnek, kivéve, ha Szerződő Felek a szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg.

10. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy kizárják a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazását.

11. A Cél Megvalósítója tudomással bír arról, hogy a jelen szerződés Polgármester által történő aláírásához az Önkormányzat Képviselő-testületének felhatalmazása szükséges. Jelen szerződést az Önkormányzat Képviselő-testülete [REDACTED] / [REDACTED] (.....) számú határozatával hagyta jóvá.

12. A jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései, valamint a hatályos magyar jogszabályok az irányadóak. Szerződő Felek a jelen szerződést, amely [REDACTED] (.....) számozott oldalból áll, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyzéssel egyidejűleg, [REDACTED] (.....) eredeti példányban jóváhagyólag, az arra jogosult képviselők útján írják alá és az abban foglaltakat magukra nézve kötelezőnek tekintik. Szerződő Felek képviselői aláírásukkal elismerik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges minden felhatalmazással rendelkeznek.

Kelt: Alsóörs 2026. _____ napján

Alsóörs Község Önkormányzata

képv.: Hebling Zsolt polgármester

Marina Sunset 2023 Zrt.

Képv.: Diós-Kolozsi Amade vezérigazgató

Szakmai szempontból ellenjegyezte:

Alsóörs év hó nap

..... (aláírás)

.....(név)

Jogi szempontból ellenőrizte:

Alsóörs év hó nap

..... (aláírás)

.....(név)

Pénzügyileg ellenjegyezte:

Alsóörs év hó nap

..... (aláírás)

.....(név)

Törvényességi szempontból

ellenőrizte:

Alsóörs év hó nap

..... (aláírás)

.....(név)

Mellékletek:

1. 2026. _____ napján, a közhiteles nyilvántartásokból lekért aláírási jogosultságok igazolásai
2. Telepítési Tanulmányterv
3. Az Önkormányzat Képviselő-testületének ____/____ (____.) számú határozata
4. 20/2025 munkaszám alatt készült záradékolt, változási vázrajz