

MV-123/2023

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely alulírott napon és helyen létrejött a

Név: Martonvásár Város Önkormányzata
székhely: 2462 Martonvásár, Budai út 13.;
törzskönyvi azonosító szám: 727431
adószám: 15362931-1-07;
képviseli: dr. Szabó Tibor polgármester
(a továbbiakban: **Önkormányzat**)

és a

Név: Win Plus HD Market Kft.
székhely: 2314 Halásztelek, II. Rákóczi Ferenc út 10.
cégjegyzékszám: 13-09-226616
adószám: 32255601-2-13
képviseli: Nguyen Huu Duc , ügyvezető
mint beruházó (a továbbiakban: **Beruházó1**)

és a

Név: Kecán Pálné
lakcím: 2040 BUDAÖRS, Alma utca 21
születési név: Kernya Györgyi
születési hely, idő: Budapest, 1952. október 1.
anyja neve: Hargitai Katalin
mint beruházó (a továbbiakban: **Beruházó2**)

és a

Név: Pompai Group Kft.
székhely: 2040 Budaörs, Templom tér 19.
cégjegyzékszám: 11103891-2-13
adószám: 11103891-2-13
képviseli: Kecán Pál, ügyvezető
mint beruházó (a továbbiakban: **Beruházó3**)

és a

Név: Future Food Immo Kft.
székhely: 2030 Érd, Fő utca 31.
cégjegyzékszám: 13-09-134154
adószám: 11716929-2-13
képviseli: Martonosi Tamás, ügyvezető
mint közreműködő (a továbbiakban: **Közreműködő**)

és a

Név: HPM Plus Kft.

székhely: 2030 Érd, Kaktusz u. 32/b

cégjegyzékszám: 13-09-105837

adószám: 13617981-2-13

képviseli: Martonosi Tamás, ügyvezető

mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**)

között az alábbi feltételekkel.

I. Előzmények és a megállapodás tárgya

1. Felek rögzítik, hogy Beruházó1 és Beruházó2 üzletnyitásához kapcsolódó beruházásának megvalósítása, valamint Önkormányzat településfejlesztési céljainak megvalósítása érdekében az alábbiak szerint fennálló tények szem előtt tartásával, a következő célok elérése érdekében kötik meg jelen megállapodást.

2. Felek rögzítik, hogy

- a. a 2462 Martonvásár 182/3 helyrajzi számú, kivett szolgáltatóház, udvar megnevezésű, 809 m² térmértékű ingatlan Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi;
- b. a 2462 Martonvásár 182/4 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1942 m² térmértékű ingatlan Közreműködő kizárólagos tulajdonában van, melyet terhel az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom, valamint az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog;
- c. a 2462 Martonvásár 182/5 helyrajzi számú, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű, 293 m² térmértékű ingatlan Közreműködő kizárólagos tulajdonában van, melyet terhel az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog.
- d. a 2462 Martonvásár 182/6 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1567 m² térmértékű ingatlan közreműködő kizárólagos tulajdonában van, melyet terhel az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom, valamint az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog;
- e. a 2462 Martonvásár, 188/1 helyrajzi számú, kivett lakóház megnevezésű, 698 m² térmértékű ingatlan Beruházó2 kizárólagos tulajdonában van, melyet terhel az Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog;
- f. a 2462 Martonvásár, 189/1 helyrajzi számú, kivett vendéglő megnevezésű, 1983 m² térmértékű ingatlan a Tulajdonos kizárólagos tulajdonában van melyet terhel az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom, az Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog, valamint az EOn Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog;
- g. a 2462 Martonvásár, 190 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű, 474 m² térmértékű ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában van.

3. Felek rögzítik, hogy Beruházó2 2023. július 1.- 2033. július 1-ig határozott idejű bérleti szerződéssel egyes kereskedés működtetése céljára bérbe vette Beruházó3-tól Beruházó1 kizárólagos tulajdonában lévő a 2.e. pontban megjelölt ingatlant.

4. Felek rögzítik, hogy Beruházó2 a 2.e. pontban megjelölt ingatlanon egyes kereskedést kíván működtetni, melyben az üzlet nettó alapterülete 130 m². Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

4. számú melléklete alapján egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani kereskedelmi,

szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterület után. A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 5/A. §-a értelmében a napi fogyasztási cikket értékesítő új üzlet működését akkor kezdheti meg, ha biztosítja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben az árusítótér nagysága alapján meghatározott számú személygépkocsi elhelyezésére szolgáló várakozóhelyet, és megfelel a járművek elhelyezésével kapcsolatos szabályoknak. Mindezekre tekintettel Beruházó2-nek 12 darab parkolóhelyet kell biztosítania, melyek a saját, illetve a bérlet ingatlanon nem állnak rendelkezésre, erre tekintettel Felek az alábbiakban állapodnak meg:

- a. Beruházó2, Beruházó3 és Beruházó1 vállalják, hogy 2023. november 15-ig saját költségükön a jelen megállapodás 1. számú mellékletét képező alapvető műszaki tartalomnak megfelelően a 2.e., f. pontokban rögzített ingatlanokon magánutat, és annak mentén 4 darab párhuzamos parkolót alakítanak ki, a szükség szerint tervek és engedélyek, hozzájárulások birtokában.
 - b. Beruházó2, Beruházó3 és Beruházó1 vállalják, hogy az a. pont szerinti munkálatok során a 2.a.-2.d. pont szerinti ingatlanokon összegyűlő csapadékvíz elvezetését lehetővé teszik a 2.e. pont szerinti ingatlanon, azzal, hogy a csapadékvíz elvezető csatornát Közreműködő valósítja meg, a 2.f. pont szerinti ingatlan érintésével a Fehérvári út irányába, az ott található csapadécsatornára történő rávezetéssel, melyhez jelen szerződésben részes felek hozzájárulnak. Beruházó2 és Tulajdonos hozzájárulnak, hogy Közreműködő részére szolgálmi jog kerüljön bejegyzésre, melyről felek külön megállapodást kötnek.
 - c. Közreműködő és Tulajdonos hozzájárulnak, Beruházó1, Beruházó3 és Beruházó2 által az a. pont szerint megvalósítani tervezett magánút csatlakoztatásához a 2.d. pont szerinti ingatlanon létesítendő út- és parkolóterülethez, valamint a 2.f. pont szerinti ingatlanon található út-és parkolóterülethez.
 - d. Felek hozzájárulnak a jelen megállapodás 1. számú melléklete szerinti alapvető műszaki tartalomnak megfelelően megvalósított beruházás átadását követően a 2. számú melléklet szerinti forgalmi rend kialakításához, azon Felek csak közös akarattal és írásos megállapodás keretében módosíthatnak. A forgalmi rend kialakításához kapcsolódó felfestési, táblázási költségek, a felfestés, táblázás elhelyezése szerinti ingatlan tulajdonosát terhelik.
 - e. Önkormányzat jelen megállapodás alapján hozzájárul, hogy az a. pontban megvalósuló beruházásra tekintettel a Beruházó2 által működtetni kívánt vegyes kereskedéshez szükséges további 8 parkolóhely igénybevételét lehetővé teszi a közterületi parkolókon.
5. Önkormányzat a 4.e. pont szerinti hozzájárulásáról külön dokumentumot állít ki jelen megállapodást aláírását követő 5 napon belül a Beruházó2 által megindított hatósági eljárásban, a parkolóhelyek darabszámáról szóló igazolás biztosítása érdekében.
 6. Közreműködő és Tulajdonos szükség szerint külön dokumentumban is megadják a 4.c. pont szerinti hozzájárulásukat, amennyiben ezt Beruházó1, Beruházó3 illetve Beruházó2 írásban kéri.
 7. Önkormányzat vállalja, hogy a 2.g. pont szerinti ingatlanon található útfelületet a jelen megállapodás alapján végrehajtott beruházások miatti forgalomnövekedésnek megfelelő műszaki tartalom meghatározása mellett helyreállítja, kialakítja.
 8. Felek rögzítik, hogy Beruházó1, Beruházó3 és Beruházó2 egyetemlegesen felelősek a 4.a. pontban foglalt beruházás határidőre és az alapvető műszaki tartalomnak megfelelő megvalósításáért.
 - a. Amennyiben Beruházó1, Beruházó3 és Beruházó2 jelen megállapodásban

rögzített határidőre nem valósítja meg a 4.a. pontban rögzített beruházást, illetve nem tartja be a 4.a. pontban, illetve a 4.b. pontban foglalt feltételeket, úgy Önkormányzat a 4.e. pontban rögzített, 5. pont szerint kiadott hozzájárulását visszavonja, melyről értesíti a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény, valamint a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet szerinti eljáró hatóságot.

- b. Beruházó1, beruházó3 és Beruházó2 külön megállapodnak a 4. pontban rögzített vállalások jogi, pénzügyi és jelen megállapodás keretében nem rendezett, a jelen megállapodásban részes többi felet nem érintő műszaki kérdésekben.

II. Megállapodás megszűnése

1. Jelen megállapodás megszűnik a Felek ez alapján jelentkező kötelezettségeinek szerződészerű teljesítésével.
2. Felek jelen szerződéstől kizárólag az I. 4. pontban foglalt fizikai megvalósítás megkezdésének időpontjáig állhatnak el.
3. Bármelyik fél elállása esetén, amennyiben az I. 4.e. pontban rögzített kötelezettség már teljesült, Önkormányzat visszavonja a kiadott hozzájárulását, melyről értesíti a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény, valamint a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet szerinti eljáró hatóságot.
4. Felek jelen megállapodást nem mondhatják fel.
5. Jelen megállapodás csak írásban módosítható.

III. Egyéb rendelkezések

1. Felek jelen megállapodás aláírásával egybehangzóan kijelentik, hogy az aláírás időpontjában lejárt határidejű köztartozása nincs.
2. Felek aláírásával hozzájárulnak adataiknak nyilvántartásához, ellenőrző hatóságok, továbbá az adóhatóságok részére történő továbbításához.
3. Felek kijelentik, hogy *a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról* szóló 2007. évi CLXXXI. törvény szerinti érintettség, összeférhetetlenség nem áll fenn.
4. A felek jelen megállapodásból eredő jogvitáikat elsősorban tárgyalásos úton kötelesek rendezni, ennek eredménytelensége esetén alávetik magukat a Székesfehérvári Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék illetékességének.
5. Felek jelen megállapodás végrehajtása körében az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik ki:

Önkormányzat részéről: Dr. Szabó Tibor, polgármester

Tel. szám: 06-22-460-004

E-mail cím: polgarmester@martonvasar.hu

Beruházó1 részéről: Nguyen Huu Duc

Tel. szám: +36305589306

E-mail cím: Nguyenhuuduc.vtc@gmail.com

Beruházó2 részéről: Keczan Pálné

Tel. szám: +36208012083

E-mail cím: keczanm@gmail.com

Beruházó3 részéről: Keczan Pál

Tel. szám: +36208012083

E-mail cím: keczanm@gmail.com

Közreműködő részéről: Martonosi Tamás

Tel. szám: +36304691562

E-mail cím: tmartonosi@t-online.hu

Tulajdonos részéről: Martonosi Tamás
Tel. szám: +36304691562
E-mail cím: tmartonosi@t-online.hu

Felek gondoskodnak arról, hogy a kijelölt kapcsolattartókat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák arról, hogy a jelen Szerződésben megadott személyes adataikat a Felek közfeladat ellátása érdekében történő kapcsolattartás céljából kezelik, összhangban a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletével (a továbbiakban: GDPR rendelet). Az adatkezelés jogalapja a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdésének e) pontja.

Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 15., 16. és 18. cikkével összhangban gyakorolhatja hozzáférési jogát, kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerint tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott személyes adatok kezelése jelen Szerződés előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. A törlésre akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint a támogatott tevékenység egyes részeivel kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.

Felek haladéktalanul tájékoztatják egymást, amennyiben valamely kapcsolattartóként megjelölt személy a fentiek szerint gyakorolja hozzáférési jogát, kéri a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, vagy tiltakozik azok kezelése ellen.

6. Jelen megállapodás végrehajtása során a megállapodás módosítását, teljesebbé válását, illetve az esetleges elállással kapcsolatos jognyilatkozatokat megtenni, hivatalos írásbeli kapcsolattartás keretében lehet, melyek
 - a. a postai úton történő levelezés, melynek keretében a kézhezvétel időpontjának rögzítésével válik hatályossá a Felek közlése egymás irányába.
 - b. az e-papír útján történő kommunikáció, melynek keretében a kézhezvétel időpontjának igazolása a letöltési igazoláson rögzített időpont szerint válik hatályos közléssé.
7. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen megállapodásban írt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetetlené vagy törvényellenessé válna, a megállapodás többi része akkor is változatlan tartalommal érvényben marad, és a Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyeztetést lefolytatni, és jóhiszeműen eljárva elfogadni egy jogszerű rendelkezést, amely a legközelebb áll megállapodásuk céljához, és ugyanolyan gazdasági hatása, illetve eredménye van.
8. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény, valamint a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet, Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.
9. Martonvásár Város Polgármestere Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 194/2023. (IX. 26.) határozata alapján jogosult a jelen településfejlesztési megállapodás aláírására.
10. Beruházó2, Beruházó3, Közreműködő, és Tulajdonos kijelentik, hogy a cégbírószági nyilvántartásba bejegyzett jogi személyek, nem állnak csőd-, felszámolási, végrehajtási eljárás alatt, képviselőjüknek szerződéskötési képességét semmi nem

akadályozza, korlátozza.

11. A Felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzítő dokumentumot – képviselet esetén a képviseletre vonatkozó szabályok figyelembe vételével – jóváhagyólag írják alá.

12. Jelen szerződésben foglaltakat Beruházó2 részére saját nyelvén a jelen okiratot letanúzó Tanú1 ismertette, számára megmagyarázta, Beruházó2 a szerződés tartalmának teljes ismeretében írja alá jelen szerződést, melyet Tanú1 és Tanú2 aláírásával igazol.


Martonvásár, 2023. október 19.


Dr. Szabó Tibor polgármester
Martonvásár Város Önkormányzata

Jogi ellenjegyző: 

Pénzügyi ellenjegyző: 


Martonosi Tamás, ügyvezető
HPM Plus Kft.
Tulajdonos


Keczan Pálne, tulajdonos
Beruházó1


Nguyen Huu Duc ügyvezető
Win Plus HD Kft.
Beruházó2

Win Plus HD Market Kft.
2314 Halásztelek
II. Rákóczi Ferenc út 10.
Adószám: 32255601-2-13.


Martonosi Tamás, ügyvezető
Future Food Immo Kft.
Közreműködő


Keczan Pál
Pompai Group Kft.
Beruházó3

Mellékletek:

1. számú melléklet: alapvető műszaki tartalom
2. számú melléklet: kialakítandó forgalmi rend
3. számú melléklet: átláthatósági nyilatkozatok (Beruházó1, Beruházó2, Beruházó3 Közreműködő, Tulajdonos)

Tanú1 neve: TRAN DINH BIEP

Tanú2 neve: TAKÁCS RÉKA

Tanú1 címe: 1032 Bp. Belső út 178.

Tanú2 címe: 2451 ERCSI, KOORNY ZOLTÁN U. 11.

Tanú1 személyi igazolvány száma:

Tanú2 személyi igazolvány száma: 935615PE

958989 EE
Tanú1 születési helye és ideje:

Tanú2 születési helye és ideje: SCÉLESFEHÉRVÁR, 1992. 12. 04.

TUONG SON, 1974. 10. 13.

Tanú1 aláírása:

Tanú2 aláírása:





M=1:200

189/1

188/2

186

182/6

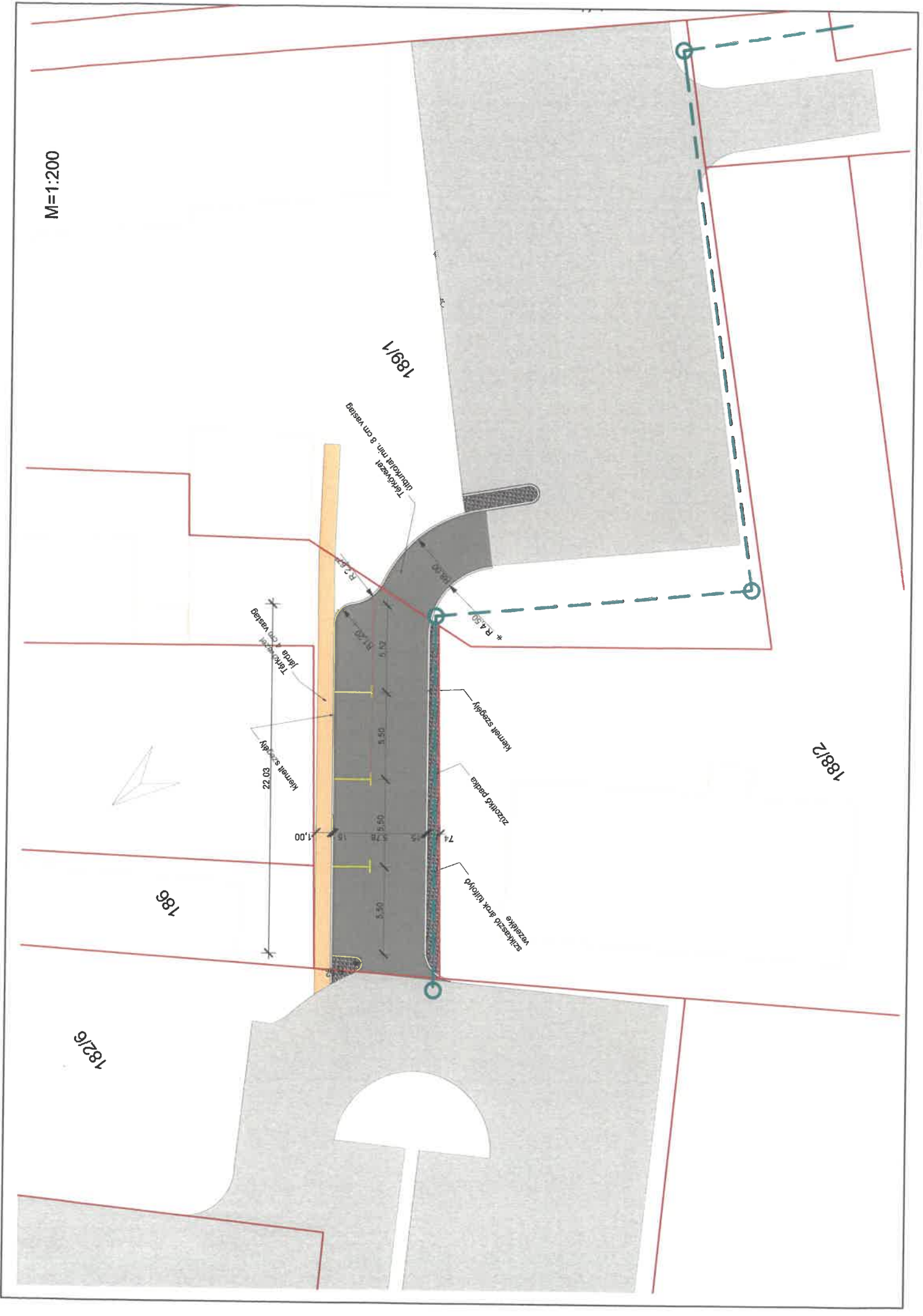
Takovezi dindurdi min. 8 vashaj

Takovezi lajza 2 m vashaj
Kerakli sashy 0,22
Kerakli sashy

Kerakli sashy

Zakovat padka

sakessad ark tikovys



Burkolatok pályaszerkezete

Személygépkocsi parkoló pályaszerkezete:

- 8 cm beton térkő burkolat
- 4 cm fektetőhomok tömörítve
- 2-3 cm Z12/20 zúzottkővel kiékelés
- 30 cm Z55/80 zúzottkő alap

Közlekedő út pályaszerkezete:

- 8 cm beton térkő burkolat
- 4 cm ágyazat 2/4 közúzalék
- 20 cm CKT
- 30 cm ZK 0/56 zúzottkő alap fagyvédő réteggént

Új pályaszerkezetenél az úttükör (pályaszerkezet alatti fiktív 50 cm-es vastagságú réteg) teherbírása $E_{2min}=40 \text{ N/mm}^2$ legyen, melyet tárcsás méréssel kell ellenőrizni. A tömörség min. $T_{ry}=97\%$ legyen.

A beépített és tömörített homokos kavics réteg teherbírása $E_{2min}=75 \text{ N/mm}^2$ legyen.

Az utat körülhatároló előregyártott beton kiemelt, „K”, döntött és süllyesztett szegélyek C20/25-32/F1 betongerendába ágyazandók. A betongerendák alá az építendő pályaszerkezet 30 cm vastag zúzottkő rétegbe kell, hogy benyúljon.

A burkolat oldalirányú megtámasztására „k”, kiemelt illetve süllyesztett szegély használható.

Burkolt felületek csapadékvíz-elvezetése

A tervezett felületen lecsapódó csapadékvizet zárt csapadékcsatornába kell bekötni.

Kivonat
Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. szeptember 26. napján
tartott
ülése jegyzőkönyvéből

Martonvásár Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
194/2023. (IX.26.) határozata
üzlet működtetéséhez szükséges parkolók biztosítása érdekében településfejlesztési
megállapodás megkötéséről

1. Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja jelen határozat melléklete szerinti településfejlesztési megállapodást.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban foglalt megállapodás és a végrehajtásához kapcsolódó dokumentumok (így különösen a parkolók darabszámának igazolására vonatkozó nyilatkozat) aláírására.

A határozat végrehajtásáért felelős: polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: 2023. október 10.

