

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS

Szerződő felek

egyrésről

Martonvásár Város Önkormányzata

székhelye: 2462 Martonvásár, Budai út 13.

statisztikai számjele: 15727433-8411-312-07

adószáma: 15727433-2-07

Törzsszám: 727431

képviseli: Horváth Bálint, polgármester

(a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről

FUTURE FOOD IMMO Kft.

székhelye: 22030 Érd, Fő utca 31.

statisztikai számjele: 11716929-6811-113-13

adószáma: 11716929-2-13

cégjegyzékszám: 13-09-134154

képviseli: Martonosi Tamás, ügyvezető

(a továbbiakban: **Tulajdonos**)

az Önkormányzat, a Tulajdonos együtt a továbbiakban: **Felek**

A Felek a jelen szerződést Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 171/2026. (VI.30.) számú határozata alapján a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) rendelkezéseire is figyelemmel a jelen szerződésben meghatározott célok érdekében az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett kötik meg:

Előzmények

1. Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközei módosításának előkészítése során, valamint a 2462 Martonvásár, 450/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosváltása folyamatában tárgyalásokat folytatott a Tulajdonossal azzal a céllal, hogy az ingatlant érintő fejlesztési, beruházási elképzelések, az ingatlan felhasználási lehetőségei a város további fejlődésének előmozdítása érdekében módosuljanak.

2. A Felek kijelentik, hogy elkötelezettek Martonvásár fejlődésének támogatásában, aminek megítélésük szerint fontos eszköze a település területén történő, a település adottságaival összhangban álló, a település, a Tulajdonos érdekeit kölcsönösen szem előtt tartó befektetés, fejlesztés ösztönzése, és a befektetéshez, fejlesztéshez szükséges feltételek megteremtése. Erre is tekintettel a Felek a Tulajdonos tulajdonában lévő – jelen szerződés 4.-5. pontjában rögzített – Ingatlan hasznosítása és a hasznosítást segítő szükséges infrastrukturális beruházások megvalósítása érdekében vállalnak együttműködést.

3. Az Tulajdonos kinyilvánítja azon szándékát, hogy a maga részéről minden tőle ésszerűen elvárhatót megtesz a lentebb megjelölt célok és elképzelések megvalósítása érdekében. Ezért a Felek a jelen szerződésben és mellékleteiben jövőbeni együttműködésük céljait és alapvető feltételrendszerét határozzák meg.

4. Jelen megállapodás a 2462 Martonvásár 450/1 helyrajzi számú, a természetben a 2462 Martonvásár, Fehérvári út 10. alatti ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) érintő fejlesztési, beruházási elképzelések. Az Ingatlanra vonatkozóan Önkormányzat és az Ingatlan korábbi tulajdonosa, a CARS-BAU Kft. között 2022. április 14-én településfejlesztési megállapodás jött létre, melyet felek kétszer (2024. augusztus 1., 2025. május 28.) módosítottak, és amelyet Önkormányzat és a CARS-BAU Kft. megszüntettek 2026.-án, arra tekintettel, hogy Tulajdonos 2026. január 14-ével az Ingatlan tulajdonát megszerezte.

5. A fejlesztéssel érintett Ingatlan:

5.1. 2462 Martonvásár 450/1 helyrajzi számú, természetben a 2462 Martonvásár, Fehérvári út 10. alatti, kivett tűzoltószertár megnevezésű, 1809 m² nagyságú ingatlan.

5.2. A fent megjelölt Ingatlan tulajdoni lapja alapján a Felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, annak a jelen szerződésben megjelölt Tulajdonos kizárólagos tulajdonosa a fentebb rögzítettek szerint. Az ingatlanra az Önkormányzat vízvezetési szolgalmi joga, valamint az E.ON Dél-Dunántúli Gázhálózati Zrt. javára vezetékjog van bejegyezve, ezen kívül az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

5.3. A Felek rögzítik, hogy az „Ingatlan” rövidített szóhasználaton jelen szerződés rendelkezései tekintetében az ebben rögzített helyrajzi számú területet, annak részeit, és annak esetlegesen megváltozott állapotát is érteni kell. Az Ingatlan helyrajzi számozásában, méretében, területarányaiban bekövetkező változások (összevonás, megosztás, egyesítés, stb.) jelen szerződésben rögzített feltételeket nem érintik.

6. A célok elérése és az Ingatlan fejlesztése érdekében a Felek egymás irányába az alábbi kötelezettségeket vállalják, illetve nyilatkozatokat teszik:

6.1. A Tulajdonos nyilatkozatai, kötelezettségvállalásai:

- a) vállalja, hogy az Ingatlan megszerzése időpontjában az Ingatlanra vonatkozó építési engedélyezési tervek megvalósításától eláll;
- b) hozzájárul a helyi építési szabályzat jelen szerződés 1. melléklete szerinti módosításához (a továbbiakban: HÉSZ), melyet szükség szerint külön írásbeli nyilatkozatban is rögzít.
- c) vállalja
 - i. az Ingatlanon elhelyezkedő vízvezeték cseréjét az eredeti nyomvonalon a Szent László-pataknál lévő csőhidak végétől a Béke utcai csatlakozási pontig legkésőbb 2027. június 30-ig, az ehhez szükséges tervek elkészíttetésével, amelyeket jóváhagyásra bemutat az Önkormányzatnak,
 - ii. az Ingatlanon elhelyezkedő csőhid két ütemben történő kiváltásának terveztetését;
 - iii. az Ingatlanon elhelyezkedő távközlési vezeték kiváltását, mindezeket saját költségén valósítja meg.
- d) vállalja, hogy legfeljebb 16 rendeltetési egység kialakítását tervezteti meg az Ingatlanon, és a terveket engedélyeztetés előtt jóváhagyatja az Önkormányzat Képviselő-testületével.
- e) vállalja, hogy az Ingatlanon a d) pont szerint jóváhagyott tervek alapján megépített épületben 3 lakó rendeltetésű egységre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:225. § (1) bekezdése alapján vételi jogot biztosít Önkormányzat javára, a d) pont szerint jóváhagyott tervek alapján megvalósított épületre vonatkozó használatba vételi engedély véglegessé válásától számított 6 hónapos időtartamra, melyre vonatkozóan felek külön szerződést kötnek egymással az Ingatlanra építeni tervezett épületre vonatkozó tervek véglegessé válásától számított 180 napon belül.
- f) vállalja, hogy az Ingatlanon a d) pont szerint jóváhagyott tervek alapján megépített épületben 3 lakó rendeltetésű egységre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:221. §-a alapján elővásárlási jogot biztosít Önkormányzat javára, a d) pont szerint jóváhagyott tervek alapján megvalósított épületre vonatkozó használatba vételi engedély véglegessé válásától számított 5 éves időtartamra, melyre vonatkozóan felek külön szerződést kötnek egymással az Ingatlanra építeni tervezett épületre vonatkozó tervek véglegessé válásától számított 180 napon belül.
- g) vállalja, és tudomásul veszi, hogy amennyiben
 - i. a b) pontban foglaltak nem teljesítése esetére meghiúsulási kötbér fizetését vállalja 6 000 000 Ft, azaz hatmillió forint összegben az Önkormányzat 11736082-15727433 számú számlájára. Az Önkormányzat a határidő elteltét követően 10 napon belül felszólítja Tulajdonost az ésszerű határidejű teljesítésre, ennek eredménytelen eltelte esetén köteles a meghiúsulási kötbér teljesítésére Tulajdonos 10 napon belül.
 - ii. a b) pontban foglaltak késedelmes teljesítése esetén Tulajdonos a mindenkori jegybanki

- alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű napi késedelmi kötbért köteles megfizetni.
- iii. a c) és d) pontban foglaltak teljesítésének biztosítékaul Tulajdonos köteles óvadéket nyújtani Önkormányzat részére 3 000 000 Ft, azaz hárommillió forint összegben az Önkormányzat 11736082-15727433 számú számlájára jelen megállapodás aláírásától számított 90 napon belül. Felek az óvadékról külön szerződést kötnek egymással jelen megállapodás aláírásától számított 60 napon belül.
 - iv. az a)-d) pontokban foglaltak végrehajtásához szükséges eljárási, tervezetési – kivéve a 6.2. d) pontjában foglalt terveket –, engedélyeztetési, ügyvédi költségek megfizetését.
- h) kijelenti és szavatolja, hogy a fenti 4.-5. pontban megjelölt Ingatlanra másnak nincs olyan joga, amely a jelen szerződésben vállaltak teljesítésének akadályát képezhetné és ilyen jogot másnak a jelen szerződés megkötését követően sem enged.
- i) kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joga nem korlátozott, jelen szerződésben foglalt kötelezettségek vállalásával szerződést nem szeg meg és harmadik személy hozzájárulása sem szükséges.
- j) az Önkormányzat által az Ingatlanon, valamint azokat érintően, azok használatát segítően végrehajtani tervezett infrastrukturális beruházásokhoz a szükséges információkat, adatokat az Önkormányzat vagy a nevében eljáró személy részére megadja, és a szükséges jognyilatkozatokat megteszi.
- k) tudomásul veszi, hogy Önkormányzat az Ingatlan megközelítésének biztosítása és közmű infrastruktúra (víz, csatorna – egyéb szennyvízkezelés, gáz, elektromos áram, közvilágítás, út, járda, stb.) kialakítása érdekében kötelezettséget nem vállal jelen szerződés keretei között.

6.2. Az Önkormányzat nyilatkozata, kötelezettségvállalásai:

- a) vállalja, hogy a HÉSZ módosítás elfogadásához szükséges eljárást a jelen megállapodás aláírásától számított 300 napon belül lefolytatja, a módosítás jelen megállapodással érintett területére vonatkozóan teljes mértékben vállalja a módosítás költségeit.
- b) vállalja, hogy amennyiben az a) pont szerinti határidőben a HÉSZ módosítás Képviselő-testület általi elfogadására nem kerül sor, úgy késedelmi kötbért fizet Tulajdonos 11705008-20499921 számú bankszámlájára. A késedelmi kötbér alapja a HÉSZ módosítás jelen megállapodással érintett részre eső arányos összege, azaz 1 500 000 Ft, azaz egymillióöttszázezer, mértéke a késedelemmel érintett napok után a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat kétszerese.
- c) vállalja, hogy amennyiben a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során változtatási igény merül fel, azt a Tulajdonossal haladéktalanul egyeztetni és a változtatások Felek általi elfogadása után a módosításokat a lehető legrövidebb időn belül újra előterjeszti, azt a képviselő-testület soron következő ülésén megtárgyalja.
- d) vállalja, hogy az 1. melléklettől eltérő rendelkezéseket nem fogad el.

7. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fentiekben meghatározott célok elérése érdekében, a jelen megállapodáshoz kapcsolódó szükséges okiratokat a másik fél felhívására haladéktalanul aláírják, a szükséges jognyilatkozatokat az arra nyitva álló határidőn belül megteszik a másik fél, valamint az illetékes hatóságok felé, és vállalják a szükséges eljárások minél rövidebb idő alatti lefolytatását, a jogszabályok maradéktalan betartása mellett.

IV. Egyéb rendelkezések

8. Felek jelen megállapodásban foglaltak megszegése esetére megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik fél a jelen megállapodásban foglalt vállalásait nem teljesíti, úgy köteles a másik fél részére az e megállapodás végrehajtása érdekében felmerült költségeit megtéríteni, a vállalása teljesítésére nyitva álló határidő nem teljesítésétől számított 60 napon belül.

9. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződésben írt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetatlenné vagy jogszabály-ellenessé 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.

10. 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 törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 21/2014 (XI. 26.) önkormányzati rendeletének rendelkezései az irányadók.

11. Martonvásár Város Polgármestere Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 171/2026. (VI.30.) határozata alapján jogosult a jelen településfejlesztési megállapodás aláírására.

12. A Tulajdonos képviselője kijelenti, hogy nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési képességét semmi nem akadályozza, nem korlátozza. Tulajdonos képviselője kijelenti, hogy Tulajdonos a magyar cégbíróság által bejegyzett gazdasági társaság, nem áll csőd-, felszámolási, illetve végelszámolási eljárás alatt, szerződéskötési képességét az Ingatlan tekintetében semmi nem korlátozza.

13. A Feleket a jelen megállapodás végrehajtása körében a szerződés fejrészen megjelölt személyek az ott írt elérhetőségeken képviselik. A képviselők egyes feladatok végrehajtása kapcsán más kapcsolattartót is jogosultak megjelölni, erről a Felek egymást írásban kötelesek tájékoztatni, amely tájékoztatásnak ki kell terjednie a kapcsolattartó felhatalmazásának kereteire is!

13.1. Az együttműködés alapvető, de nem kizárólagos formája Felek képviselői útján valósul meg. Szerződő felek joghatályos írásbeli közlésnek fogadják el a szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeik egymás részére írásban, faxon, 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 fax vagy e-mail útján történő közlést a kézhezvételt követően a másik félnek haladéktalanul írásban (faxon vagy e-mailben) is vissza kell igazolnia.

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

A szerződés tartalmát, teljesítési határidejét, módosítását, vagy megszüntetését érintő kérdésekben a kapcsolattartás módja kizárólag a cégszerűen aláírt levél vagy okirat, továbbá a fejrészen meghatározott személyeken keresztül történik.

13.2. Felek gondoskodnak arról, hogy a kijelölt kapcsolattartókat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák arról, hogy a jelen Szerződésben megadott személyes adataikat, valamint Ingatlantulajdonos személyes adatait a Felek közfeladat ellátása érdekében történő kapcsolattartás, valamint szerződéses megállapodás végrehajtása céljából kezelik, összhangban a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, 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, valamint Ingatlantulajdonos 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.

14. A Felek kötelesek haladéktalanul tájékoztatni egymást minden olyan körülményről, amely a jelen szerződés teljesítését befolyásolja, vagy veszélyezteti.

15. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az együttműködés során tudomásukra jutott minden adatot, információt üzleti titokként kezelnek, azt másra fel nem használják, harmadik személy részére hozzáférhetővé nem teszik. A titoktartási kötelezettség kiterjed a Felek alkalmazottaira és közreműködőire is.

A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) figyelembevételével tud titoktartási kötelezettséget vállalni, e törvény szerint közérdekű adatnak és közérdekből nyilvános adatnak minősülő adatokra vonatkozóan Önkormányzat titoktartási kötelezettséget nem vállal.

Felek rögzítik, hogy az Infotv. szerint jelen szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért Önkormányzatnak lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - erre irányuló igény alapján - bárki megismerhesse. Egyebekben az üzleti titok megismerésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) foglaltak az irányadóak.

16. A jelen szerződés hatálya a szerződés megkötésétől (minden fél általi aláírásától) a kötelezettségek teljesítéséig, a Fejlesztés megvalósulásáig tart.

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

Mellékletek:

1. Szabályozási terv, helyi építési szabályzat rész koncepció
2. Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata
3. Átláthatósági nyilatkozat

Kelt: Martonvásár, 2026.

Horváth Bálint, polgármester
Martonvásár Város Önkormányzata

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

Martonosi Tamás
FUTURE FOOD IMMO KFT:
Tulajdonos

Kézjegyek: