

## 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 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi;
- b.** a 2462 Martonvásár 182/4 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1942 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában van.

**3.** Felek rögzítik, hogy Beruházó2 2023. július 1.- 2033. július 1-ig határozott idejű bérleti szerződéssel vegyes 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 vegyes kereskedést kíván működtetni, melyben az üzlet nettó alapterülete 130 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> 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 csapadékcatornára 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 szerződésszerű 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](mailto:polgarmester@martonvasar.hu)

Beruházó1 részéről: xxx

Tel. szám: xxx

E-mail cím: xxx

Beruházó2 részéről: xxx

Tel. szám: xxx

E-mail cím: xxx

Beruházó3 részéről: xxx

Tel. szám: xxx

E-mail cím: xxx

Közreműködő részéről: xxx

Tel. szám: xxx

E-mail cím: xxx

Tulajdonos részéről: xxx

Tel. szám: xxx

E-mail cím: xxx

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 menését, 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, érvényesíthetelenné 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 xxx/2023. (xxx.) határozata alapján jogosult a jelen településfejlesztési megállapodás aláírására.
- 10.** Beruházó2, Beruházó3, Közreműködő, és Tulajdonos kijelentik, hogy a cégbírószági nyilvántartásba bejegyezett 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.

Martonvásár, 2023.

**Martonvásár Város Önkormányzata**

**Win Plus HD Kft.**

**Beruházó2**

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

Martonosi Tamás, ügyvezető  
**HPM Plus Kft.**  
**Tulajdonos**

Martonosi Tamás, ügyvezető  
**Future Food Immo Kft.**  
**Közreműködő**

Keczán Pálné, tulajdonos  
**Beruházó1**

Keczán Pál  
**Pompaii 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)

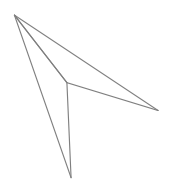
M=1:200

182/6

186

189/1

188/2

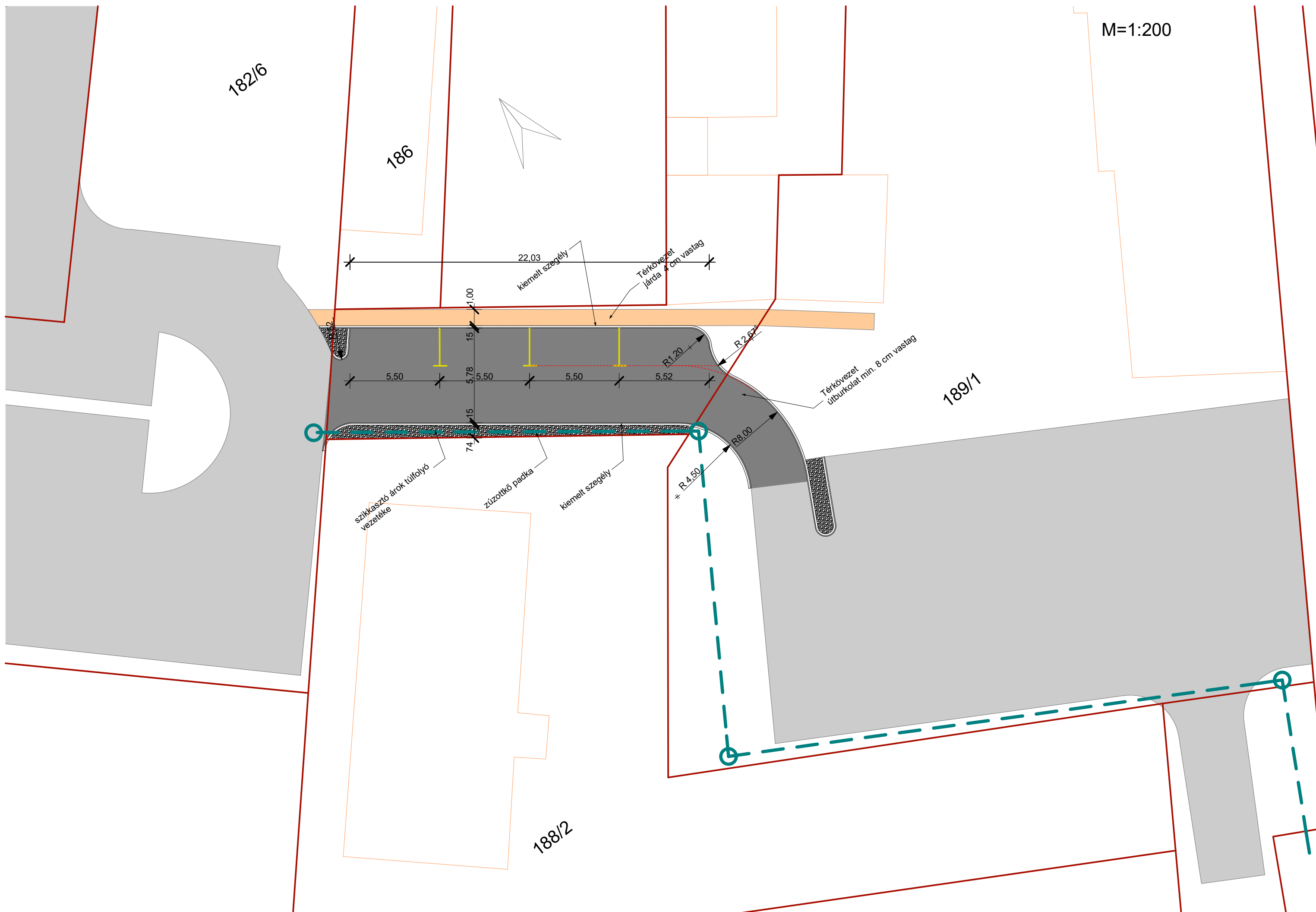


22.03  
kiemelt szegély  
Térkövezet járda 4 cm vastag

11.00  
15  
5.50 5.78 5.50 5.50 5.52  
R1.20 R2.67  
Térkövezet útburkolat min. 8 cm vastag

szikkasztó árok túlfolyó vezetéke  
74  
zúzottkő padka  
kiemelt szegély

R4.50  
R8.00



M=1:200

182/6

186

189/1

188/2

22.03  
kiemelt szegély  
Térkövezet járda 4 cm vastag

Térkövezet  
útburkolat min. 8 cm vastag

11.00  
15  
5.50 5.78 5.50 5.50 5.52  
R1.20 R2.67

74  
szikkasztó árok túlfolyó  
vezeték  
zúzottkő padka  
kiemelt szegély

+ R4.50

