

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Törökbálint Város Önkormányzata (székhelye: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály utca 79., PIR száma: 730150, KSH statisztikai számjele: 15730150-8411-321-13, adószáma: 15730150-2-13, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 739746, képviseli: Elek Sándor polgármester) a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., nyilvántartó hatóság: Magyar Nemzeti Bank, nyilvántartási szám: 1221-76, adószám: 19306270-2-41), képviselőként eljár: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszám: 01-10-045316, képviseli: [REDACTED] a továbbiakban: **Beruházó**,

között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Beruházó kizárólagos tulajdonát képezi a 2045 Törökbálint, Tópark utca 9. (hrsz: 3301/32) szám alatti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). A Beruházó az Ingatlanon meglévő West Gate Business Park G épületét át kívánja építeni (továbbiakban: Beruházás).
2. A Beruházó a tervezett Beruházás során az épület jelenlegi iroda rendeltetését módosítani kívánja, az épület átépítése során egy 280 férőhelyes munkásszálló (továbbiakban „**Munkásszálló**”) jön létre, ezért az épület rendeltetését a Beruházó Munkásszálló rendeltetésre kívánja módosítani. A Beruházó az átépítést követően a Munkásszállót harmadik fél részére bérbe adva kívánja üzemeltetni.
3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének a többször módosított 25/2015. (IX.21) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: „**HÉSZ**”) értelmében Gksz-4 jelű építési övezetbe tartozik, mely építési övezetben a **90. § (1) bekezdése** szerint: „Kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó előírások figyelembe vételével **a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetések helyezhetők el.** A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el...” **Az előírás értelmében – az üzemeltetéshez szükséges feltételek teljesülése esetén – elhelyezhető „munkásszálló” rendeltetésű épület.**

Az önkormányzat rendeltetés elhelyezhetőségére vonatkozó állásfoglalása nem mentesíti a Beruházót a PVMKH-val való egyeztetés alól.

4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a a rendeltetési mód megváltoztatásához a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: "**Településképi Tv.**") 8. § (2) bekezdés c) pontja és a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének településképvédelmi minőségi alakításáról és védelméről szóló többször módosított 20/2017. (X. 24.) önkormányzati rendelete 47.§ (1) bek c) pontja értelmében településképi bejelentési eljárást szükséges lefolytatni.



II. A megállapodás célja

1. A Beruházó által tervezett funkcióváltáshoz kapcsolódó önkormányzati terhek kezelése és a kölcsönös együttműködés kereteinek meghatározása.

III. Az Önkormányzat nyilatkozatai

Törökbálint Város Önkormányzata az eredményes településképi bejelentési eljárás lefolytatása esetén hosszútávú együttműködési szándékát fejezi ki a közigazgatási területén kialakítandó 280 férőhelyes munkásszállás környezeti hatásainak kezelése tekintetében. Elfogadja, hogy a funkcióváltás önmagában az épített és természetes környezetre nem gyakorol közvetlenül jelentős hatást, de annak volumene mindenképpen hatást gyakorol az önkormányzatot terhelő közfeladatok tekintetében és egyéb a helyi viszonyokat érintő kihatása is lehet, amelyet a Beruházóval kötendő együttműködési megállapodás keretein belül kíván rendezni.

A Beruházás előkészítése kapcsán a Szerződő Felek egyeztetéseket folytattak egymással, melynek során az Önkormányzat jelezte a Beruházónak, hogy a Munkásszállóba tervezett férőhelyszám alapján az alapellátás körében biztosítandó házi orvosi ellátás tekintetében olyan megnövekedett többlet terhelést okoz, aminek ellátási problémákat generáló következményeit az önkormányzat nem kívánja kezelni.

IV. Beruházó beruházással kapcsolatos kötelezettségvállalásai

A Beruházó vállalja a Munkásszálló férőhelyszámához igazodó egészségügyi ellátást és annak feltételei biztosítását az épületében annak érdekében, hogy az ne az Önkormányzat meglévő házi orvosi kapacitását terhelje.

1. Az együttműködés keretében a Beruházó vállalja, hogy saját diszkrécionális döntési jogkörében:
 - a) megállapodik nem helyi egészségügyi szolgáltatóval a Munkásszálló vendégköre számára helyben nyújtott házi orvosi ellátás biztosítására; vagy
 - b) megállapodik helyi, vagy nem helyi házi orvossal a Munkásszálló vendégköre számára házi orvosi szolgáltatás nyújtására a Munkásszálló épületében vagy a szolgáltatóval történő megállapodás függvényében a szolgáltató által biztosított helyszínen; vagy
 - c) Munkásszálló hasznosítása tárgyában olyan szerződést köt harmadik féllel, melyben harmadik fél vállalja a jelen Együttműködési megállapodás IV/1/a) vagy b) pontban foglalt megállapodások megkötését.A szolgáltatás nem történhet az Önkormányzat által biztosított körzeti orvosi rendelőben.
2. A Beruházó a IV.1. pontban rögzített módok valamelyikén legkésőbb addig megkötí a házi orvosi szolgáltatásra vonatkozó szerződést, még mielőtt a Munkásszálló üzemszerű működése megkezdődik, mely alatt a Felek az első beköltözés időpontját értik.
3. A 3301/32 hrsz.-ú ingatlan összefogyasztása a tervek alapján várhatóan nem haladja meg az ÉTV Kft-vel megkötött közszolgáltatási szerződésben biztosított 25 m³/nap víz- és szennyvíz kontingenst. Amennyiben a tervezett vagy tényleges fogyasztás esetleg meghaladja az engedélyezett mértéket, külön megállapodás megkötése szükséges az Érd és Térsége Víziközmű Kft-vel.

4. A Munkásszálló harmadik fél részére történő bérbeadása során Beruházó garantálja a rendeltetésnek megfelelő használatot és jelen megállapodás szerinti orvosi szolgáltatás biztosításának, valamint túlfogyasztás esetén fogyasztás-arányos fejlesztési hozzájárulás megfizetésének kötelezettségét.

V. Az Önkormányzat vállalása

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlan tekintetében a Beruházó által benyújtott rendeltetés módosításra vonatkozó kérelmet, amennyiben jogszabályi előírásoknak megfelelő rendeltetés módosítási dokumentáció és kapcsolódó felelős tervezői nyilatkozat kíséretében kerül beadásra, támogatja.

VI. Egyéb rendelkezések

1. A Szerződő Felek egymás kötelezettségvállalásait tudomásul veszik és elfogadják, kölcsönösen együttműködnek a jelen megállapodás szerinti céljaik kölcsönös megvalósítása érdekében. A szerződés teljesülése érdekében egymást kölcsönösen tájékoztatják a szerződésben foglalt vállalások teljesítéséről és a funkcióval kapcsolatos esetleges problémák kezelésére együttesen keresnek megoldást.
2. A jelen megállapodás kizárólag írásban módosítható. Amennyiben a jelen megállapodás bármely rendelkezése érvénytelen lenne, vagy azzá válna, úgy az nem érinti a megállapodás egyéb részeinek érvényességét, kivéve, ha az érvénytelen rendelkezés nélkül a felek a megállapodást nem kötötték volna meg. Ez utóbbi esetben a Szerződő Felek kötelesek mindent elkövetni annak érdekében, hogy az érvénytelen rendelkezés helyett annak célkitűzésével azonos, érvényes rendelkezés lépjen.
3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen megállapodás alapján megteendő vagy megtehető, magyar nyelven írásban kell megtenni és akkor minősül jelen megállapodás alkalmazásában közöltnek, ha azt személyesen vagy futárszolgálat útján vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként, ill. e-mail útján küldték el.

Törökbálint Város Önkormányzata részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Név: Elek Sándor polgármester

Kézbesítési cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály utca 79.

Beruházó részéről értesítendő kapcsolattartó személy:

Név: [REDACTED]

Kézbesítési cím: Biggeorge Alapkezelő Zrt. 1023 Budapest Lajos utca 28-32.

Az itt megjelölt személyek változásáról a másik felet írásban tartozik tájékoztatni a változással érintett szerződő fél. A jelen pontban kijelölt személy részére a megjelölt címre küldött nyilatkozatot joghatályosnak kell tekinteni akkor is, ha a fél a fenti címet megváltoztatja és erről a másik felet nem értesíti.

4. A Beruházó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlant elidegeníti, a jelen Megállapodás fennállásáról az új tulajdonost írásban, igazolható módon értesíti, azzal, hogy az elidegenítésre vonatkozó megállapodásnak ki kell terjednie arra, hogy a jelen Megállapodásban rögzített kötelezettségeket az Ingatlan új tulajdonosa is vállalja és az új tulajdonos a jelen Megállapodásba a Beruházó helyébe lép, amely Ptk. szerinti megállapodás átruházásához az Önkormányzat a jelen Megállapodás aláírásával hozzájárul és a megállapodás átruházásáról a Beruházó az Önkormányzatot értesíti.



5. A megállapodásra a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályai az, irányadóak, ennek megfelelően a nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

A Jelen Megállapodás 4 számozott oldalból álló, 6 darab, egymással szó szerint megegyező példányban készült.

A jelen megállapodást Törökbálint Város Önkormányzata 182/2023. (VII. 24.) ÖK számú határozatával jóváhagyta.

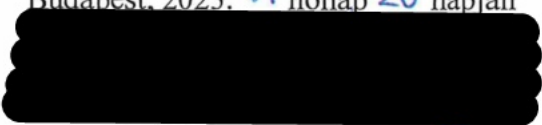

A jelen megállapodás minden oldalát a Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt írták alá.

Törökbálint, 2023. 07. hónap 25. napján;


Elek Sándor
Polgármester
Törökbálint Város Önkormányzata




Budapest, 2023. 07. hónap 26. napján




Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap

**Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap**
Képviselet: Biggeorge Alapkezelő Zrt.
Székhely: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.
Adószám: 19306270-2-41

Ellenjegyzem:


dr. Kassai Annamária jegyző
Törvényességi ellenjegyző




Sipo Rita megbízott pénzügyi osztályvezető
Pénzügyi ellenjegyző

