

Köt. váll: .....

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

### **PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) - a továbbiakban: „Önkormányzat” vagy „Jelzálogjog Jogosult” -, másrészről

**MOL BAU Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 2364 Ócsa, Malom utca 10., Cégjegyzékszám: 13-09-118766, Adószáma: 14245008-2-13, Képviseli: Molnár Szabolcs), mint fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő I.”, vagy „Tulajdonos I.” vagy „Jelzálogjog Kötelezett I.”, és

**ROL-MA BAU Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 2119 Pécel, József Attila u. 3/a., Cégjegyzékszám: 13-09-111656, Adószáma: 13894393-2-13, Képviseli: Szabó Roland Tamás), mint fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő II.”, vagy „Tulajdonos II.” vagy „Jelzálogjog Kötelezett II.”, - Fejlesztő I. és Fejlesztő II. a továbbiakban együttesen: „Fejlesztő”, vagy „Tulajdonosok” vagy „Jelzálogjog Kötelezettek”,

együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..... (.....) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

### **1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE**

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **SZT:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
  - a) 4084/24 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.
  - b) 4084/25 – 4084/27 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa MOL BAU Építőipari Kft.,
  - c) 4084/28 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.
  - d) 4084/30 – 4084/31 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.,
  - e) 4084/37 – 4084/38 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.,
  - f) 4084/43 – 4084/52 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.,
  - g) 4084/195 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa MOL BAU Építőipari Kft.,
  - h) 4084/198 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU

Építőipari Kft.,

- i) 4084/55 – 4084/74 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa MOL BAU Építőipari Kft.,

és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**). A Fejlesztési Terület ingatlanait – **41 db ingatlan** - az I. sz. alatt mellékelt vázrajz tartalmazza.

**Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása (beleértve az Önkormányzat általi tulajdonba vételéig történő működtetését), melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és a Fejlesztési Terület teljes közművesítetttségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli. Szerződő felek megállapodnak abban, a Szerződésben a Fejlesztő kötelezettségeként megjelöltek teljesítésére Fejlesztő I. és Fejlesztő II. egyetemlegesen kötelesek, amennyiben a Szerződés másként nem rendelkezik, így Fejlesztő I. és Fejlesztő II. vagy a Fejlesztési Terület ingatlanai tekintetében tulajdonjogot szerző ettől eltérő egymás közötti megállapodásai az Önkormányzat felé hatálytalanok, tehát ahol a Szerződés valamely rendelkezése a Fejlesztőre tartalmaz rendelkezést, az alatt a tulajdonosra vonatkozó rendelkezést is érteni kell.

- 1.4. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására jelen szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása.
- 1.5. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen építési telek/telek létrehozása, változtatási tilalom törlése és Lk-I/4 építési övezeti besorolásban az ott megengedett rendeltetési célú hasznosítás kialakítása.

## **2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA**

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlerhelt, Fejlesztő a Fejlesztési Terület beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek részbeni magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben (továbbiakban: **Szerződés**) rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közműekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.

Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő jogaikat és kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, a megvalósítás garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

- 2.3. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa.

### 3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

---

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerzhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

### 4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

---

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén (önerőből vagy más külső - befektetői, pénzügyi vagy pályázati - forrásból) végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú köz- vagy magánút, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, az Ingatlanoknak a meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, vagy az Ingatlanok közműellátását biztosítandó létesítmények kiépítése és üzemeltetése, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben jelen Szerződésben foglaltakon túl sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt sem létesítési, sem megtérítési igényt, mely igények érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. tervezetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészítésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának

saját költségén történő megvalósítása.

Eltérő rendelkezés hiányában az elkészült bármely létesítmény teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának költségei is a Fejlesztőre és jogutódjaira hárulnak mindaddig, amíg a Szerződő Felek között nem jön létre a megvalósult infrastrukturális beruházások szerződésbe foglalt átruházása az Önkormányzatra, melynek a megfelelő műszaki állapoton túl feltétele, hogy azt az Önkormányzat kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-, elektromos ellátást biztosító munkák,

mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.

- 4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy a Fejlesztési területen kialakítandó utak és járda építésével összefüggésben és az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.
- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 90 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén átadásra felajánlja az általa létesített elkészült létesítményeket, melyek átvételére az Önkormányzat nem köteles, tehát az Önkormányzat döntésétől függ, hogy a létesítményeket tulajdonba veszi-e. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy a 4084/54 hrsz-ú és a 4084/16 hrsz-ú, „kivett, út” megnevezésű ingatlan nem képezi az Önkormányzat tulajdonát, így a Fejlesztési Terület közművekkel való ellátását biztosító létesítményeket – ide értve az utakon lévő világítást is - mindaddig nem veszi tulajdonba, míg a 4084/54 hrsz-ú és a 4084/16 hrsz-ú, „kivett, út” megnevezésű ingatlanokat térítésmentesen nem kapja tulajdonba.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogügylettel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő legkésőbb a tulajdonba adásról szóló okirat aláírását követő 90 (kilencven) napon belül biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani.

- 4.4. A Fejlesztési Területet keresztező és határoló utak Fejlesztés során történő használatából eredő esetleges megrongálódások teljes helyreállítása Fejlesztő feladatát képezi, melyet a Fejlesztés minden egyes ütemének megvalósítását vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok teljesítését követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét követő 45 napon belül köteles Fejlesztő teljesíteni.

Fejlesztő vállalja, hogy gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódás bejelentését vagy tudomására jutását követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül köteles megkezdeni és folyamatos munkavégzés biztosításával elvégezni. A Fejlesztő költségviselési terhe e körben az eredeti állapot visszaállításáig terjedő mértékben áll fenn.

- 4.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés megkötését követő 30 napon belül a 4.6. pont szerinti tartalommal a Fejlesztési Terület szabályozásának módosításaként a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint vállalja, hogy elfogadásra a **Képviselő-testület elé terjeszti.**

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzatnak a HÉSZ módosításának érdekében szükséges, igazolt költsége merül fel, azt a Fejlesztő az Önkormányzat részére megtéríti, ide értve a településtervező díját is.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy jelen Szerződés teljesítése és különösen a HÉSZ célzott módosítása során szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi

lényeges vagy az SZT és a HÉSZ célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy amennyiben akár az Étv. szerinti véleményezési/egyeztetési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel az SZT és a HÉSZ célzott módosítása ellen, vagy annak tartalma megváltoztatását igényli, jóhiszemű egyeztetést folytatnak le, és Önkormányzat az általa és Fejlesztő által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli azzal, hogy a 4.6. pontban rögzített feltételeket nem sértő kompromisszum kialakítására törekednek.

Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti **véleményezési eljárást** követően legkésőbb 30 (tizenöt) napon belül a jelen Szerződésnek megfelelő tervezett SZT elfogadására és a HÉSZ ezzel összefüggő módosítására vonatkozó javaslatot terjeszti az Önkormányzat Képviselő-testülete elé, és képviseli a településrendezési eljárás során.

Az Önkormányzat és Fejlesztő rögzítik azt is, hogy amennyiben egyeztetési és véleményezési eljárás során közöttük nem jön létre megállapodás a tervezett SZT és HÉSZ módosításának tartalma tekintetében, az Önkormányzat és Fejlesztő a szerződés fenntartása vonatkozásában egyeztetnek egymással; ennek sikertelensége esetén bármelyik fél jogosult a szerződést 45 (negyvenöt) napos határidővel felmondani.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.6. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

#### 4.6. A Fejlesztési Terület Fejlesztő által igényelt övezeti paraméterei és beépítési szabályai:

Lk-I/4 övezet: (kisvárosias lakóterület);	
Beépítési mód:	ikres
Telekméret minimuma:	200 m <sup>2</sup>
Maximális épületmagasság:	6 m
Legkisebb zöldfelület:	30 %
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	40 %
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	40 %
Előkert legkisebb mérete:	3 m
Oldalkert legkisebb mérete:	3 m
Hátsókert legkisebb mérete:	5 m

#### *Közművesítés mértékének az előírása*

Új épület építése, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés e) pontjába rögzítettek kivételével akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
  - aa) a teljes közműellátás, - kivéve, ha 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat.
  - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötteen legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatornahálózatával összegyűjtött szennyvizek

- ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható;
- ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
- bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
- bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
- ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
- cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
- cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett
- d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat, kivéve ahol az egyes övezeti előírások másként rendelkeznek.

#### *Az építési övezet általános előírásai*

Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyek paramétereit vagy beépítési paramétereit meghaladják az építési övezetre meghatározott paramétereket, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtérbeépítést és emeletráépítést is, csak az I melléklet 2.1. táblázatában szereplő építési paraméterek betartásával végezhetők, figyelembe véve a rendelet 30.§ és 31.§ előírásait.

(2) A Lk-SZ/9 építési övezet telkein az országos ökológiai hálózat területén beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

(3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein

- a) a területen elhelyezhető igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban.
- b) építési övezetek területén telkenként két fő rendeltetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető

(4) Lk-SZ/6 építési övezet területén:

- a) Telkenként két főrendeltetésű épület és épületenként nyolc lakás helyezhető el.

(5) Lk-SZ/1, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

(6) Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/11 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető

## **5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS**

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl a Fejlesztési Területbe tartozó ingatlanok után ingatlanonként **1.000.000 Ft, azaz egymillió forint** vagyis összesen **41.000.000 Ft, azaz negyvenegymillió forint településfejlesztési hozzájárulást** fizet az Önkormányzat részére a Fejlesztési Területbe tartozó ingatlanok tekintetében minden ötödik, illetőleg a 40. telek után 1 ingatlan tekintetében kiadott végleges használatbavételi engedély véglegessé válását, vagy használatbavétel tudomásul vételéről

szóló végzés véglegessé válását vagy ezekkel azonos tartalmú jogi aktusok kiadását követő 30 napon belül az Önkormányzat közérdekű céljainak előmozdítására az Önkormányzat részére a K&H Banknál vezetett 10400494-50505156-57531006 sz. számlára történő utalással. Tehát Fejlesztő 8 x 5.000.000 Ft-ot, illetőleg a 40. telek után a 41. telekre is teljesült fenti feltételek esetén 1.000.000 Ft-ot köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

- 5.2. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 5.3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen 5. pontban szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától, vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel, vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt, vagy biztosít Fejlesztő, vagy annak tagjai, tisztségviselői részére. A kötelezettségvállalások kizárólag a jelen Szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.

## **6. BIZTOSÍTÉKOK**

---

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a Pécel 4084/25, 4084/26, 4084/27, 4084/28, 4084/30, 4084/31, 4084/195, 4084/198 (továbbiakban: **Fedezeti Ingatlanok**) és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Fejlesztő I., Fejlesztő II. és az Önkormányzat a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez a Fedezeti Ingatlanokra. A Szerződés a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen a Pécel
  - a) 4084/25 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - b) 4084/26 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - c) 4084/27 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - d) 4084/28 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - e) 4084/30 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - f) 4084/31 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - g) 4084/195 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - h) 4084/198 hrsz-ú ingatlanra 6.000.000 Ft összegű

jelzálogjogot alapítanak az 5.1. pontban foglalt kötelezettségek teljesítésének biztosítékául. Amennyiben Fejlesztő az 5.1. pontban vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogából a követelését kielégítheti.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjog az egyes ingatlanokról törlésre kerül, amennyiben Fejlesztő az 5.1. pontban körülírt ütemezés szerinti kötelezettségét teljesíti, a teljesítést követő 15 napon belül. Fejlesztő jogosult meghatározni, hogy az egyes teljesített ütem után mely ingatlanról kerüljön törlésre a jelzálogjog a teljesítés arányában.

- 6.3. Fejlesztő a Szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja** ahhoz, hogy **Fedezeti Ingatlanokra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen a **6.2. pontban meghatározott módon a jelzálogjog** az ingatlan-nyilvántartásba **Fejlesztő költségviselése mellett bejegyzésre** kerüljön. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségét az Önkormányzat felhívásától számított **8 napon belül a felhívásban meghatározott módon megfizeti**.
- 6.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a fejlesztőként vállalt egyéb kötelezettségeit nem teljesíti, azokat az Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de Fejlesztő költségére elvégezni, melynek költségét Fejlesztő köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül az Önkormányzat részére megfizetni azzal, hogy a költségek mértékét Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ideértve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 6.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét 60 napos teljesítésre történt felszólítást követően sem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a **HÉSZ-t** oly módon **módosítani**, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté kerüljön visszatorlaszolásra, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

## **7. EGYÜTTMŰKÖDÉS**

---

- 7.1. A Szerződő Felek vállalják, hogy a Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben a szükséges eljárásokat lefolytatja.
- 7.2. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, vagy abban megállapodnak .
- 7.3. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának, (iii) e-mail küldése esetén a feladás időpontjában. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

## **8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI**



## TELEKALAKÍTÁSOK

---

Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési ágak megváltoztatására, illetőleg rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

## 9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

---

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, mely esetben ha a Fejlesztési Terület vagy annak bármely része más személy tulajdonába kerül, a tulajdonos jelen Szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép.
- 9.3. A Fejlesztő a Szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátruházásra vonatkozó megállapodást.

Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

## 10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

---

- 10.1 Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a cél megvalósítóját, mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőle – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltokról.
- 10.2 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
- 10.3 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb lényeges kötelezettségeinek határidőn belül nem és az Önkormányzat ezen kötelezettség teljesítésére, legalább 30 (harminc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítására sem tesz eleget, úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől elállni.
- 10.4 Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen Szerződés és ebből erdő szolgáltatás tárgya jogalkotás vagy közhatalmi aktus (meghatározott tartalmú SZT vagy egyéb jogszabály elfogadása) nem lehet, így amennyiben a Tervezett SZT vagy ennek előfeltételeként a HÉSZ ezzel összefüggő módosítása nem vagy nem a jelen Szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül

elfogadásra, és szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és az kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet, nem érintve ezzel, hogy egyes Fejlesztői kötelezettségvállalások kizárólag jogalkotás mint feltétel beállta esetére hatályosulnak, illetve ezek hiányában nem érvényesülnek, azaz ezek teljesítésére a Fejlesztő szintén kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősség felmerülése nélkül, nem köteles.

## **11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS**

---

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy. Felek kijelentik, hogy a nemzeti vagyronról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezetnek minősülnek. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelésük megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Fejlesztő a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintáját, vagy az aláírás minta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére benyújtja.
- 11.5. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.

- 11.7. Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 11.8. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen Szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2022. .... hó ..... napja

Pécel, 2022. .... hó ..... napja

.....  
**Fejlesztő**

.....  
**Pécel Város Önkormányzata**  
**képv.: Horváth Tibor polgármester**  
**Önkormányzat, Jelzálogjog Jogosult**

.....  
**Fejlesztő**

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:  
Pécel, 2022. .... hó ..... napján.