

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 „**Jogosult**” - , másrészről

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

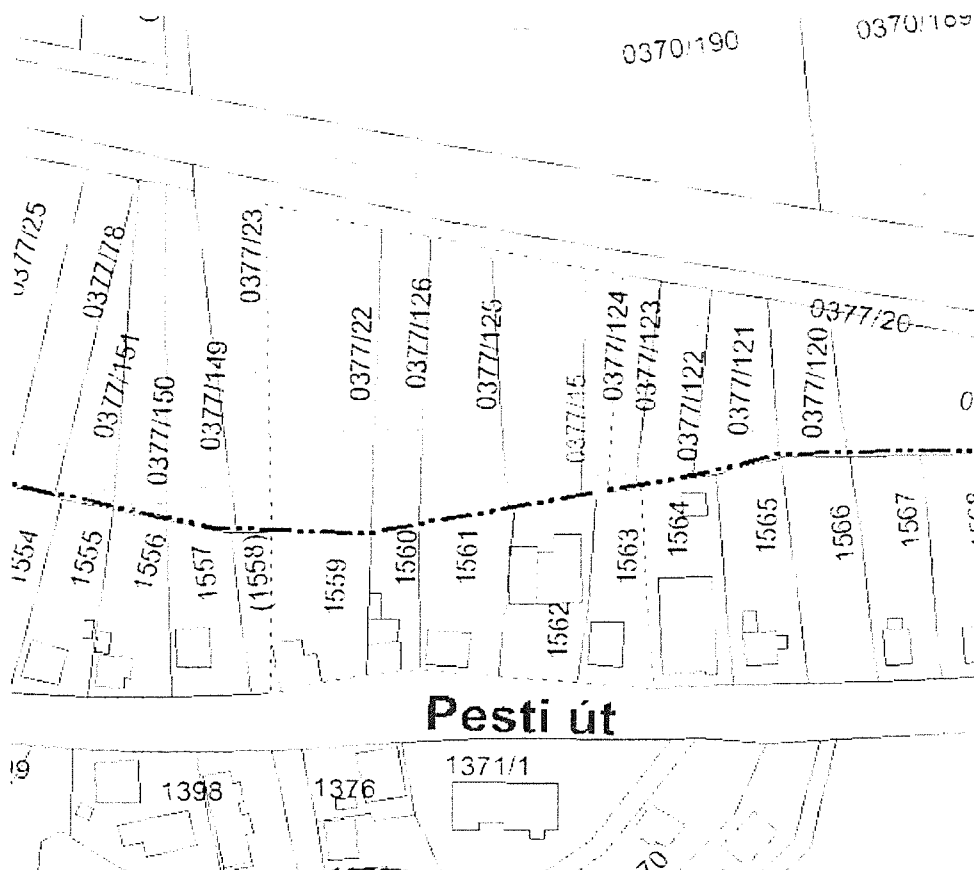
(székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54., adószám: 18702374-1-13, statisztikai számjele: 18702374-9491-555-13, nyilvántartási szám: 00016/2012, képviseli: Prekopa Zoltán lelkipásztor), mint tulajdonos és fejlesztő - a továbbiakban: „**Tulajdonos**”, vagy „**Fejlesztő**”,

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 SZERZŐDÉSBE ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZT:** Pécel Város Településszerkezeti Terve.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
 - a) **0377/15 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 1401 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - b) **0377/22 helyrajzi számú,** legelő művelési ágú, 2253 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos;
 - c) **0377/124 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 465 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - d) **0377/125 helyrajzi számú,** legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - e) **0377/126 helyrajzi számú,** legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - f) **1559 helyrajzi számú,** kivett lakóház, udvar megnevezésű, 959 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - g) **1560 helyrajzi számú,** kivett lakóház, udvar megnevezésű, 477 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos.
 - h) **1561 helyrajzi számú,** kivett lakóház, udvar megnevezésű, 878 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - i) **1562 helyrajzi számú,** kivett üzlet, műhely, udvar megnevezésű, 948 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - j) **1563 helyrajzi számú,** kivett lakóház, udvar megnevezésű, 750 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,

és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**). A Fejlesztési Terület ingatlanait megjelenítő ábra:



- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, és működtetése, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá szükség szerint a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és szükség szerint a Fejlesztési Terület teljes közművesítetttségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** Szerződő Felek által a településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására jelen Szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen a tervezett építési telek és telek kialakítását (telekalakítás, belterületbe vonás) követően, közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek létrehozása, melynek keretében egy 500-600 főt befogadó közösségi tér - amely egyéb összejövetelekre, rendezvényekre és hangversenyekre is alkalmas -, továbbá az épületen belül egy 2-3 csoportos óvoda és játszóház megvalósítása, valamint vendéglátás-szolgáltató funkció megjelenítése, illetőleg mindezen funkciókat kiszolgáló parkolóterület és játszótér létrehozása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Szerződő Felek a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.

- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közműekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.
- 2.3. Előzőek biztosítása érdekében Szerződő Felek a Fejlesztés megvalósításához vállalják a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és a Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.
Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.
- 2.4. 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. törvény 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat 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- illetve forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerezhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, 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 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 ingatlanok meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben 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. terveztetésének,
- c. telekalakításához, megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészíttetésének,

- 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 költségen 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 közterületi 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 az 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/forgalomba helyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén átadja az általa létesített elkészült létesítményeket.

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 jogüggyel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: **Költségek**) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén azokat a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani. A Költségek mértékét Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

- 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/forgalomba helyezési 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 megrongálódást követően haladéktalanul köteles elvégezni.

4.5. Szerződő Felek megállapodásai a Fejlesztési Területre:

4.5.1. A Fejlesztés megvalósítása érdekében a Fejlesztési Terület a TSZT-ben teljes egészében beépítésre szánt Vt. jelű településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába, valamint a HÉSZ-ben Vt-SZ/6 jelű építési övezetbe sorolása szükséges az alábbi övezeti paraméterekkel azzal, hogy a Fejlesztési Terület belterületbe kerül:

„43.§

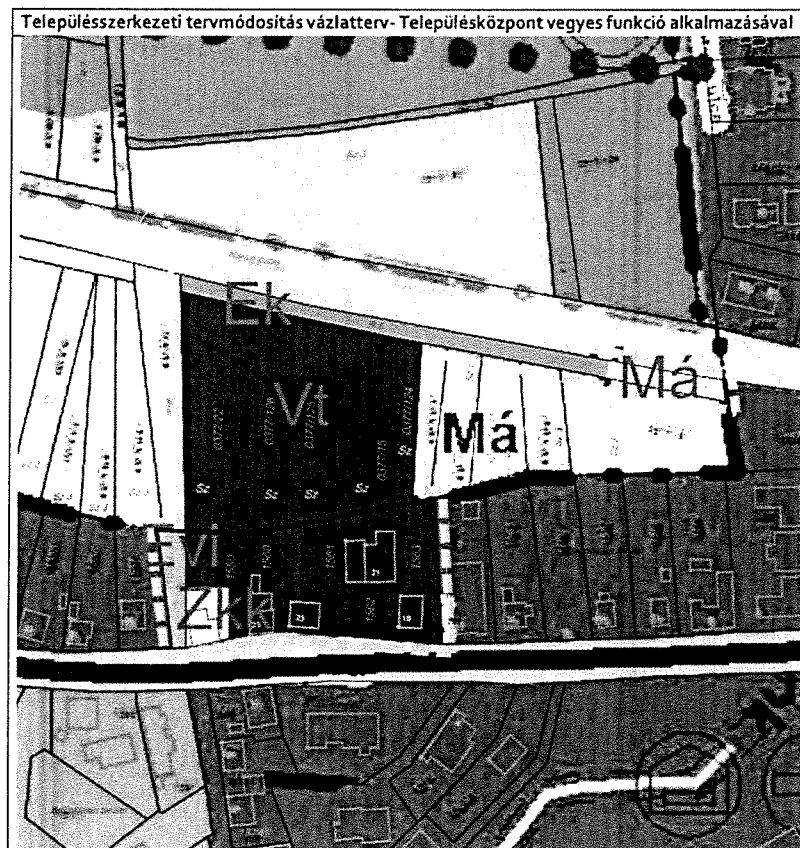
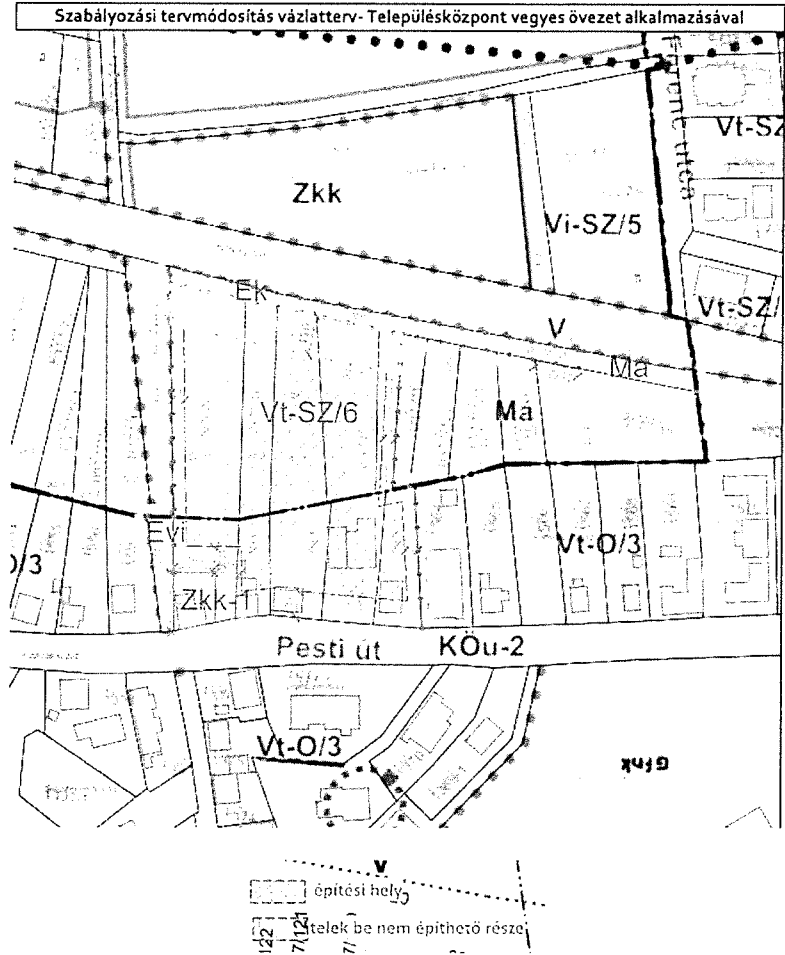
(5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.

(6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m² telekterületig vonhatók össze.”

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

| 1. | A építési övezet | B telekalakítás legkisebb kialakítható | | D beépítési mód | E építmények elhelyezése | | | H építmények, épületek | |
|----|------------------------|---|------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|------------------------------|
| | | terület (m ²) | szélesség (m) | | legnagyobb beépítettség (%) | | legkisebb zöld felület (%) | legnagyobb épület- magasság (m) | szint- területi mutató |
| | | | | | terep- szint felett | terep- szint alatt | | | |
| 7. | Vt-SZ/6 | 2000 | --- | Szaba- don-álló | 40 | 30 | 15 | 10,0 | 2,4 |

Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű (min. 1631,25 m²), zöldterületet és vagy erdőterületet – kell kijelölni legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén. Továbbá a Fejlesztési Területen belül a Pesti út mentén a BATrT törvény előírásainak megfelelően zöldterület (közkert) kialakítását biztosítani kell. A Fejlesztési Területen belül Zkk közkert terület kerül kijelölésre 327 m² területen. A tervezett közkert telke kisebb, mint a hatályos Hész-ben meglévő Zkk övezet kialakítható legkisebb telekterülete, ezért új Zkk-1 jelű övezet kialakítása szükséges. Továbbá a BATtT-nek való megfelelés érdekében a 1558 hrsz.-ú kivett árok vízgazdálkodási területfelhasználás és övezet területének (335 m²) vízgazdálkodási célú erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Evi) sorolása, és a 0377/20 hrsz-ú ingatlan (1281 m²) terület egy részének Mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből (Má) közzölési erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Ek) sorolása szükséges.



- 4.5.2. A Fejlesztési Terület ingatlanai módosított megnevezésének ingatlan-nyilvántartási feltüntetésével járó minden feltételét, költségét Fejlesztő köteles viselni, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 4.5.3. Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul – jogcímtől függetlenül - lemond az Önkormányzattal szemben a 4.5.1. és 4.6. pont szerinti övezeti átsorolásból eredő mindenféle igényérvényesítési jogáról, beleértve a jogalap nélküli gazdagodás, a kártalanítás és a kártérítés jogcímét is.
- 4.6. Az Önkormányzat a 4.5.1. pont szerinti tartalommal a TSZT és HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti legkésőbb jelen Szerződés megkötését követő 6 hónapon belül. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a TSZT, 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 4.5.1. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás és a határidő hosszabbodása miatt Fejlesztő és Tulajdonos az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhetnek, mert minden igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.
- 4.7. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését, valamint a **belterületbe vonás** ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését (pl. talajvédelmi terv, földvédelmi járulék megfizetése, stb.), és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok (pl. változási vázrajz, tulajdonosi nyilatkozat, stb.) eredeti példányainak Fejlesztő által az Önkormányzat részére történő átadását – ide nem értve a termőföld véglegesen más célú hasznosítására vonatkozó engedélyező határozatot, ugyanis a belterületbe vonás egyúttal termőföld véglegesen más célú hasznosítási engedélyezési eljárásnak is minősül - és a módosított HÉSZ elfogadását követően az Ingatlanok belterületbe vonása iránti eljárást a Fejlesztő költségén 30 napon belül megindítja. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat oldalán a belterületbe vonás során felmerülő, jogszabály által meghatározott díjakat (pl. földvédelmi járulék, ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj, stb.) az Önkormányzat felhívását követő 8 napon belül az Önkormányzat részére megfizeti.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a TSZT és/vagy HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pont szerinti módosításához szükséges tervezési szerződést (továbbiakban: Tervezési Szerződés) az Önkormányzat felhívásától számított 30 napon belül az Aperte Studio Terület- és Településügyi Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1031 Budapest, Városház köz 6. 3. em. 11., cégjegyzékszám: 01-09-375351, adószám: 28820866-2-41, bankszámlaszám: 10700244-72325131-51100005, telefon: +36-30/670-7530, e-mail: studioaperte@gmail.com, képviseli: Kovács Beáta ügyvezető), mint településtervezővel a 2024. január 17. napján kelt ajánlata szerinti határidővel és megbízási díjjal megkötö, mely Tervezési Szerződésben az Önkormányzat a megrendelő, a tervező a megbízott, míg Fejlesztő a költségviselő, tehát a Tervezési Szerződésben foglalt tervezői díjat Fejlesztő köteles a tervező részére közvetlenül megfizetni.

- 5.2. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Pécel 1559 hrsz-ú ingatlan (1.3. f) 4.5.1. pontban szereplő szabályozási tervmódosítás vázlatlatterven **ZKK-1 jelű részét** – amely a Pesti út melletti része 18,05 méter széles, az ezzel szemközti része 17,97 m széles, és az 1558 hrsz felé 20,3 méter, míg a 1560 hrsz felé 16,52 méter hosszú, összesen 327 m² alapterületű -, a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követően önálló ingatlanként és az 5.3. pontban foglalt műszaki tartalommal (a továbbiakban: **Közkert**) **térítésmentesen (ajándékozás jogcímén) az Önkormányzat a tulajdonába adja** a Fejlesztési Területen a Fejlesztés során kiadott első használatbavételi engedély véglegessé válását követő 15 napon belül kerül.

Fejlesztő tájékoztatja Önkormányzatot, hogy a Közkert pontos paraméterei a tervezési és engedélyeztetési eljárások során kis mértékben változhatnak azzal, hogy a Közkert alapterületének el kell érnie a 327 m²-t.

- 5.3. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Közkertet az alábbi módon alakítja ki.

A térkő területe 55 m²; hulladékgyűjtő 1 db; kerti pad 2 db; középmagas cserje 99 m²; talajtakaró 173 m²; lombos fa 3 db; talajtakaró mulcsozás 272 m²-en; 3D kerítés oszlopokkal 54,8 fm-en.

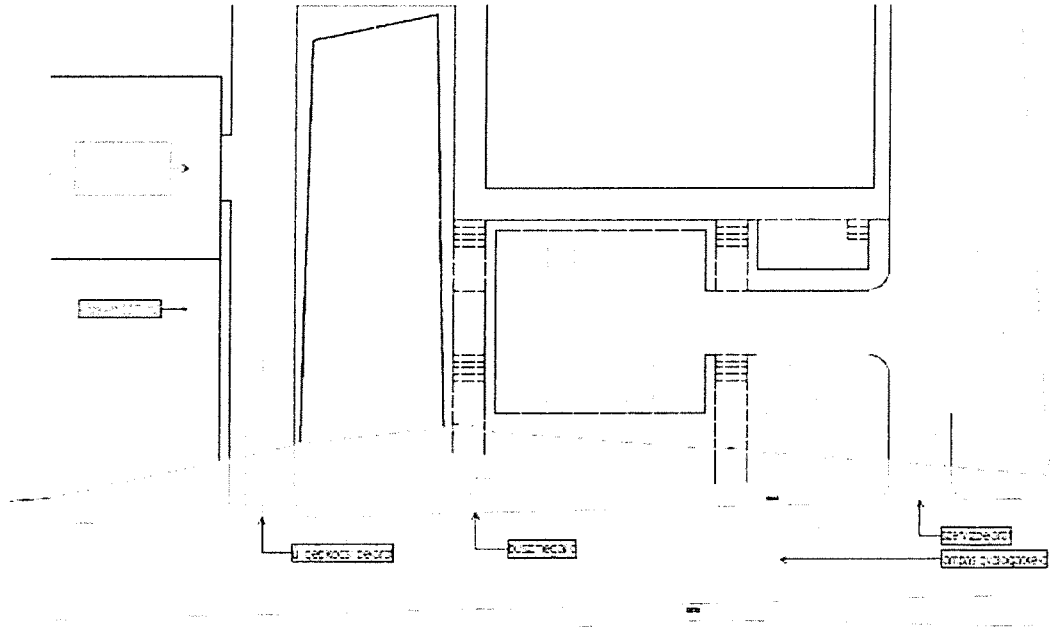
Fejlesztő köteles a Közkert Pesti úttal párhuzamos járdával és közterülettel való funkcionális kapcsolatát megtervezni, engedélyeztetni, kivitelezni, forgalomba helyezettetni, és fenntartani az 5.5.a) pontban szereplő ábra szerint.

Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban is, hogy **Fejlesztő a Közkertet saját költségén fenntartja**, melyre tekintettel az Önkormányzat felé megtérítési igénye nem lehet, jogcímtől függetlenül minden igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

- 5.4. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Pécel 1559 hrsz-ú ingatlan (1.3. f) 4.5.1. pontban szereplő szabályozási tervmódosítás vázlatlatterven ZKK-1 jelű része mellett az 5.5. pontban foglalt műszaki tartalommal 15 személygépjármű parkolására alkalmas parkolót (a továbbiakban: **Parkoló**) alakít ki és a Fejlesztési Területen a Fejlesztés során kiadott első használatbavételi engedély véglegessé válásának **időpontjától kezdődően haszonkölcsön jogcímén az Önkormányzat használatába adja korlátozott időtartamra** a Pécel Pesti út 6. számon lévő orvosi rendelőt látogatók parkolása céljából, azzal, hogy a haszonkölcsön szerződés határozott időre, az orvosi rendelő-épület egészségügyi célú használatáig szól, így a haszonkölcsön szerződést Tulajdonos egyéb okból nem mondhatja fel (Ptk. 6:359.§ (4) b)-c)-d) pontjának kizárása) A 15 db kiépített személygépjármű parkolót az orvosi rendelőt látogatók hétköznap (hétfő-péntek) 7-19 óra között jogosultak használni. A haszonkölcsönrel érintett időszávon, azaz hétköznap (hétfő-péntek) 7-19 óra közötti időszávon kívül - Fejlesztő jogosult hétköznap 19-07 óra közötti időszávon és hétvégén a parkolót zárva tartani és saját hatáskörben használni, hasznosítani.

- 5.5. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Parkolót az alábbi műszaki tartalommal alakítja ki:

a) A Parkoló elhelyezkedését az alábbi ábra tartalmazza:



- b) Fejlesztő vállalja, hogy a Parkolót a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő paraméterekkel, betonozott, vagy aszfaltozott módon, vagy térburkolattal alakítja ki.

Fejlesztő köteles a Parkoló Pesti úttal való funkcionális kapcsolatát megtervezni, engedélyeztetni, kivitelezni, forgalomba helyezettetni és fenntartani a fenti ábra szerint.

Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban is, hogy **Fejlesztő a Parkolót saját költségén fenntartja**, melyre tekintettel az Önkormányzat felé megtérítési igénye nem lehet, jogcímtől függetlenül minden igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

- 5.6. Tulajdonos a Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Pécel 0377/20 hrsz-ú ingatlan vagy annak egy része mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből (Má) közjóléti erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Ek) sorolása, továbbá a 1558 hrsz-ú kivett árok vízgazdálkodási területfelhasználás és övezet területének (335 m²) vízgazdálkodási célú erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Evi) sorolása a Tulajdonos érdekkörében történik, így Tulajdonosnak az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – az övezeti változás miatt megtérítési igénye nincsen – ideértve a kártalanítást is –, Tulajdonos az Önkormányzattal szemben minden igényérvényesítésről feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jogszabály a Pécel 1558 hrsz-ú és/vagy a 0377/20 hrsz-ú ingatlanon fák ültetését, erdő telepítését írja elő, úgy azt az Önkormányzat felhívásától számított 180 napon belül saját költségén elvégzi, továbbá gondoskodik annak fenntartásáról, valamint a fásítás, illetőleg az erdő telepítése esetén a Pécel 1558 hrsz-ú ingatlan vízgazdálkodási, vízvezetési funkciójának megtartásához szükséges beruházást saját költségén elvégzi azzal, hogy Tulajdonos az Önkormányzattal szemben megtérítési igényvel nem élhet, az elkészült beruházás tulajdonjogára a 4.3. pontban foglaltak az irányadóak, továbbá amennyiben Tulajdonos a fenti határidőig kötelezettségét részben vagy egészben hiánytalanul nem teljesíti, úgy a hibátlan teljesítésig napi 10.000 Ft késedelmi kötbért köteles az Önkormányzatnak megfizetni. Tulajdonos a kötbér jogalapjának vitatási jogáról, valamint a kötbér mérséklésének jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 5.7. 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.

6. BIZTOSÍTÉKOK

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30/A.§ (4) bekezdése alapján a Pécel 0377/15, 0377/20, 0377/22 és 0377/124, 0377/125 és 0377/126 helyrajzi számú, továbbá a Pécel, belterület, 1558 1559, 1560, 1561, 1562 és 1563 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik Fejlesztő költségviselése mellett. **Szerződő Felek a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez.**
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét nem teljesíti, Önkormányzat jogosult a TSZT-t és **HÉSZ-t** a Szerződéssel érintett ingatlanok tekintetében a Szerződés megkötése napján hatályos állapotra **módosítani**, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő az 5.1.– 5.6. pontokban foglalt kötelezettségének bármelyikével késedelembe esik, vagy hibásan teljesít, és az Önkormányzat póthatáridőt tartalmazó felhívása ellenére késedelmesen vagy hibásan teljesít, úgy a késedelem megszűnéséig, illetőleg a hibátlan teljesítéséig napi 10.000 Ft kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni. Szerződő Felek rögzítik, hogy a hatósági engedélyeztetés okán felmerülő késedelem miatt Önkormányzat nem jogosult kötbérigényt érvényesíteni.

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, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll e Szerződés rendelkezéseivel.
- 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 águk 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, illetőleg az építési jogosultság bármilyen jogcímen történő átengedése útján is. A jogutódlás a szerződéses pozíció egészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére is vonatkozhat.
- 9.3. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő bármelyik ingatlan tulajdonát vagy annak egy részét elidegeníti, az Ingatlan/Ingatlanok tulajdoni illetőségének vevője a jelen szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép, és ezt köteles Fejlesztő a szerződésben is kikötni, továbbá amennyiben Fejlesztő jogalanyiségében személyi változás következne be és Fejlesztő jogutódja venné át Fejlesztő jogait és kötelezettségeit, úgy az irányadó a jelen szerződésben foglalt jogokra és kötelezettségekre is azzal, hogy a jogutódlás tényéről Fejlesztő köteles jogutódját tájékoztatni. Amennyiben Fejlesztő jelen pontban foglalt kötelezettségét elmulasztaná, úgy ezért teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik az Önkormányzat irányában.

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 Tulajdonos és Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőlük – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrész vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltakról.
- 10.3 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 érthetelenné válna.

- 10.4 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb kötelezettségeinek határidőn belül nem tesz eleget, vagy egyéb szerződésszegő magatartást tanúsít, úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől elállni.

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 magyar jogi személy, a nemzeti vagyronról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyronról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 11.5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával 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 jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Szerződő 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. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Szerződő 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.
- 11.8 Szerződő 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 szolgáltathat. 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.

11.9. 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 Szerződő Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő 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, 2024. hó napja

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán lelkipásztor
Fejlesztő, Tulajdonos

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2024.

Ellenjegyzem és a részemre adott meghatalmazást elfogadom: Pécel, 2024 hó napján.