

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

PETIK BT.

(Székhelye: 2119 Pécel, Honvéd utca 15., adószáma: 24505138-2-13, cégjegyzék: 13-06-014187, statisztikai számjele: 24505138-5221-117-13, képviseli: Ocsovay Péter ügyvezető - Születési neve: Ocsovay Péter, születési helye, ideje: „, személyi azonosítója: Anyja neve: „a), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”, és

BARANYI ÉVA

(Születési neve: Baranyi Éva, születési helye, ideje: „, személyi azonosítója: „, Anyja neve: „Lakcíme: „Adószáma: „), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Tulajdonos” vagy „Jelzálogjog Kötelezett,

valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testülete Polgármesterének 17/2021. (I. 27.) 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. **TSZ:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel, külterület 0292/1 helyrajzi számú, jelenleg rét művelési ágú, 9.011 m² alapterületű és 0292/2 helyrajzi számú, jelenleg kivett Rákos-patak művelési ágú, 2.590 m² alapterületű ingatlan, azaz az együttesen 11.601 m² nagyságú két ingatlan és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok). Felek rögzítik, hogy a 2021. 06. 01. napján lekért tulajdoni lapok tanúsága szerint a külterületi 0292/1 helyrajzi számú Má jelű, Általános mezőgazdasági terület övezeti besorolású ingatlan Baranyi Éva 1/1 tulajdoni hányadban, a 0292/2 helyrajzi számú KÖu jelű, Közúti közlekedési terület övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képezi.
- 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 a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és a Fejlesztési Terület teljes közművesítettségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben a Fejlesztő kötelezettségeként megjelöltek teljesítésére Fejlesztő és Tulajdonos egyetemlegesen köteles, amennyiben a Szerződés másként nem rendelkezik, így Fejlesztő és Tulajdonos 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.

- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő 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 építési telek/telkek létrehozása és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-SZ/1) építési övezeti besorolásban az ott megengedett rendeltetési célú hasznosítás (a továbbiakban: **Gazdasági terület**) kialakítása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Fejlesztő a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek részbeni megelőlegezésével, illetve 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, közművekkel 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 kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, 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 szerezhető 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 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, Ingatlannak a 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:

- előkészítésének,
- terveztetésének,
- megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- kiviteli tervei elkészíttetésének,
- megépítésének,
- használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- 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 az Isaszegi út és 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 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímen 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 jogügylettel 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 az Áfa-t 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/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 megrongálódást követően haladéktalanul köteles elvégezni.

Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztési terület kialakításához, a Fejlesztés fennállásáig a 0292/1 helyrajzi számú ingatlanra a településszerkezeti tervlapon feltüntetettek szerint a 0292/2 helyrajzi számú ingatlanon átvezető magánútnak jelölt területnek útként való használatát közforgalom elől el nem zárt magánút jelleggel engedélyezi, a 0292/2 helyrajzi számú ingatlan a településszerkezeti tervlapon feltüntetett része tekintetében közforgalom elől el nem zárt magánútként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (a továbbiakban: „Magánút”) követően. Felek megállapodnak abban, hogy a 0292/2 helyrajzi számú ingatlan Magánútként történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének, valamint a magánút kialakításának minden költségét Fejlesztő köteles viselni, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő és a Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

- 4.5. Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de Fejlesztő költségére a csapadékvíz szikkasztó-elvezető rendszer szükséges munkálatait 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.
- 4.6. Az Önkormányzat a 4.7. pont szerinti tartalommal a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindította, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. 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 4.7. 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.

- 4.7. A Fejlesztési Terület Fejlesztő által igényelt övezeti paraméterei és beépítési szabályai:

A 0292/1 helyrajzi számú ingatlan területén:

Kereskedelmi-szolgáltató területek övezet: (Gksz-SZ/1);	
Beépítési sűrűség:	2,0 m ² /m ²
Beépítési mód:	szabadon álló
Telekméret minimuma:	1.000 m ²
Maximális építménymagasság:	10,0 m
Legkisebb zöldfelület:	25 %
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	40 %
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	40 %
Előkert legkisebb mérete:	10,0 m
Oldalkert legkisebb mérete:	5,0 m
Hátsókert legkisebb mérete:	min. 6,0 m (OTÉK)

Közművesítés mértékének az előírása

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás, - kivéve ha 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsonakra hálózat.
 - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzött legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsonakra hálózatával 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,
 - bd) 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.

Szennyvízelvezetés

- (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a nyers szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű csatornarendszer építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt területen, különös tekintettel az országos vízminőség védelmi területekre, vízbázis védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a szennyvíz közcsonakra hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 0,5 m³-t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsonakra hálózat) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és biztosítani a kijelölt ürítő helyre jutását,
- (4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 0,5 m³-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 0,5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

- c) Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a stabilizált, minimum 12,0 méter széles közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) Gazdasági, kereskedelmi területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (7) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel.
- (8) A szennyvízátemelő műtárgy szaghatásvédelmi övezete:
- a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel, amelyet környezeti hatásvizsgálat megenged.
- (9) Szennyvíztisztító telep szaghatásvédelmi övezet igénye 300 méter, amely csak technológiai korszerűsítéssel csökkenthető, annak tényleges megvalósítását követően.
- (10) Amennyiben a közüzemi szennyvíz csatorna bekötés rendelkezésre áll arra a rákötés kötelező.

A kereskedelmi-szolgáltató területek (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai

- 1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- 2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - b) igazgatási, iroda épület,
 - c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - d) sportépület és -építmény,
 - e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át,
 - f) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épület, a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.
- 3) Az építési övezet telkei legfeljebb 2 méter magas kerítéssel keríthetők le.
- 4) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
- 5) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- 6) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- 7) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- 8) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényzát létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, burkolt bejárat, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (9) bekezdésben előírtakat.
- 9) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
 - a) állattartó épület, állatkifutó,

- b) trágyatároló, komposztáló,
- c) ömlesztettanyag-tároló.

A 0292/2 helyrajzi számú ingatlan területén:

A 0292/2 helyrajzi számú ingatlan területét Ev – védőerdő - jelű övezetbe sorolja az alábbi előírás mellett:

Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható, lekeríthető.

- 4.8. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a 0292/2 helyrajzi számú ingatlan Ev – védőerdő - jelű övezetbe sorolása miatt a jogszabályban meghatározott kötelezettségeket - településképvédelméről szóló Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/ 2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 3. melléklete szerinti, a 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 8. melléklete által meghatározott darabszámú fásítást - saját költségén – a helyi építési szabályzat 4.6 pont szerinti elfogadását követően teljesíti, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő és a Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

A Tulajdonos és Fejlesztő egyetemes módon kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl

- a. a 0292/1 helyrajzi számú ingatlan teljes alapterülete után 1.500.000 forint, azaz egymillió-ötszázezer forint településfejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére a Szerződés aláírásától számított 8 napon belül, valamint további 1.500.000 forint, azaz egymillió-ötszázezer forint településfejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére 2024. augusztus 31. napjáig.
- b. amennyiben az Ingatlanokat telekalakítással megosztják, vagy egyéb telekalakítást követően az Ingatlanokat is tartalmazó telket(telkeket) alakítanak ki, úgy minden egyes kialakuló ingatlan után 8 napon belül 2.000.000 Ft, azaz kétfélmillió forint településfejlesztési hozzájárulást köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

Tulajdonos és 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. Tulajdonos és 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 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Önkormányzat, Tulajdonos és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének

ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a **0292/1 helyrajzi számú ingatlanra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **3.000.000 Ft összegű jelzálogjogot alapítanak** az 5. a) pontban foglalt kötelezettségek teljesítésének biztosítékául. Amennyiben Fejlesztő az 5. a) pontban vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogából a követelését kielégítheti. Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálog jog törlésre kerül, amennyiben Fejlesztő az 5. a) pontban körülírt kötelezettségét teljes mértékben teljesíti, a teljesítést követő 15 napon belül. Tulajdonos és Fejlesztő a Szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **0292/1 helyrajzi számú ingatlanra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **3.000.000 összegű jelzálog jog** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a fejlesztőként vállalt egyéb kötelezettségeit nem teljesíti, azokat az Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de a Tulajdonos és Fejlesztő költségére elvégezni, melynek költségét Fejlesztő és/vagy Tulajdonos köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül az Önkormányzat részére megfizetni azzal, hogy a költségek mértékét Tulajdonos és Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Tulajdonos és Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Tulajdonos és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ideértve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Tulajdonos és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 6.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét nem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a **HÉSZ-t** oly módon **módosítani**, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté kerüljön visszasorolásra, mely esetben Tulajdonos és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, Tulajdonos és 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, 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. A Tulajdonos és Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra 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 A Tulajdonos és Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a Cél megvalósítóját, mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőlük – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltakról, különösen:
 - a) E Szerződés kizárólagosan a Szerződés keretében megjelölt egyszeri cél, azaz a Fejlesztés érdekében jött létre.
 - b) A Fejlesztés része a szabályozási tervlapon jelölt területen erdő telepítése és további 2 éven át tartó szakszerű gondozása a 4.8. pont szerint, mely a Fejlesztő feladata.
 - c) A Szerződésben a Fejlesztő teljesítési kötelezettségként meghatározott közművel, út kidolgozással és véderdővel kapcsolatos feladatok 2028. december 31-ig történő megvalósulása hiányában (elmaradása esetén) az Önkormányzat jogosult a fejlesztési

terület (Ingatlanok, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok) egy részét, vagy egészét a 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 2021. 06. 01-i tartalma szerinti beépítési határértékeket és egyéb építési szabályokat tartalmazó övezetbe visszasorolni, mely esetben Tulajdonos és Fejlesztő jogcíműtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, Tulajdonos és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

- c) Az Ingatlanok és az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok befogadóig vizsgált és méretezett tervek szerinti közműveinek szükség szerinti kiépítését – annak minden költségével – a Fejlesztési terület mindenkorai tulajdonosai kötelesek teljesíteni.
- d) A Fejlesztési területen zárt szennyvíztároló helyi szennyvíztisztító berendezés létesítése nélkül nem létesíthető és tengelyen történő szennyvízszállítással nem oldható meg a terület szennyvizeinek kezelése.

10.2 A Fejlesztés elmaradásának minősül az is, ha

- a) a Fejlesztési területen zárt szennyvíztároló létesül vagy tengelyen történő szennyvízszállítással kezelik a terület szennyvizeit és ez az Önkormányzat tudomására jut,
- b) a szabályozási tervlapon jelölt területen az erdő telepítése elmarad vagy a gondozása elmarad vagy szakszerűtlen gondozás folytán a fák elpusztulnak.

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 érthetlenné 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 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, a nemzeti vagyonról 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.

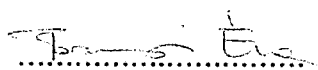
11.5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a 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. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. 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. Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Eladó hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltatathat. 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 irányadók.

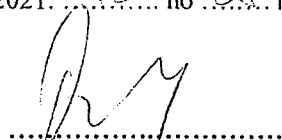
Jelen Szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés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

Pécel, 2021. ...12... hó ...08... napja



Baranyi Éva
Tulajdonos, Jelzálogjog Kötelezett

Pécel, 2021. ...12... hó ...08... napja



Petik Bt.
Fejlesztő
képv.: Ocsovay Péter ügyvezető

Pécel, 2021. hó napja

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

Ellenjegyzem: Pécel, hó napján.