



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

**Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslatok elfogadásához
egyszerű többség szükséges.
Név szerinti szavazás nem szükséges.**

Előterjesztés a Képviselő-testület 2022. január 27-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslát a Pécel Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosításával
kapcsolatos döntés meghozatalára**

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatoni György (a továbbiakban: Kérelmező) kérelemmel fordult a Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületéhez (1. melléklet). Kérelme a tulajdonát képező 0132/103 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) övezeti besorolásának módosítására irányul Má-2 mezőgazdasági övezetre. Az Ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 2. mellékletét képezi. Az Ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) SZT-A jelű szabályozási tervlapja (3. melléklet) szerint jelenleg Má (mezőgazdasági) övezetben van. Az Ingatlan szomszédságában szintén Má-2 besorolásúak a külterületi ingatlanok.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 17. § (1) bekezdés j) pontja alapján a településrendezési feladatok megvalósulását biztosítja a településrendezési szerződés, mint sajátos jogintézmény. Az Étv. 30/A. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül. A Kérelmező által tervezett fejlesztést a HÉSZ felülvizsgálati dokumentációja már tartalmazza, ezért az Étv. 30/A. § (2) bekezdésében meghatározott telepítési tanulmányterv erre vonatkozóan nem készült.

Kérelmező vállalta, hogy településrendezési szerződést (4. melléklet) köt az Önkormányzattal, melyben tudomásul vette, hogy a szerződéskötést követő 8 napon belül az Ingatlan teljes alapterülete után 100 Ft/m² azaz száz Ft/m², tehát összesen 25.482 m² × 100 Ft/m² = 2.548.200 forint, azaz kettőmillió-ötszáznyolcezer-kettőszáz forint településfejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére.

A településrendezési szerződésben az Önkormányzat vállalta, hogy a szerződés megkötését, valamint a településfejlesztési hozzájárulás megfizetését követően a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Pécel Város HÉSZ módosítása érdekében fogadja el a következő határozati javaslatot.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy tudomásul veszi a 0132/103 helyrajzi számú területre vonatkozó, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse Balatoni György kérelmezőt.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2022. február 28.

Pécel, 2022. január 20.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

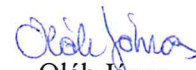
1. Balatoni György övezeti besorolás módosítására irányuló kérelme
2. 0132/103 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
3. SZT-A részlet
4. a településrendezési szerződés (a határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:



Tóth Miklós
főépítész

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból külön észrevételt nem teszek.



Oláh János
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

1. MELLÉKLET

Balatoni György

1171. Budapest, Tanár utca 45.

Pécel Város Polgármesteri Hivatal

Pécel

Tisztelt Sarlos Imre Alpolgármester Úr!

Azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a tulajdonomat képező **Pécel 032/103 hrsz. szántó** terület övezeti besorolását szántóról Mg-3 övezeti besorolását a képviselő testület előtt kezdeményezni szíveskedjék.

A Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatos minden felmerült költséget vállalok.
Kérésem pozitív elbírálását előre is köszönöm.

Budapest, 2020. augusztus 27.

Üdvözlettel :

Balatoni György

2020. 09. 02.

Péceli Polgármesteri Hivatal Mail - Fwd: Fw: Megosztottam ezt a(z) „Balatoni György” fájlt

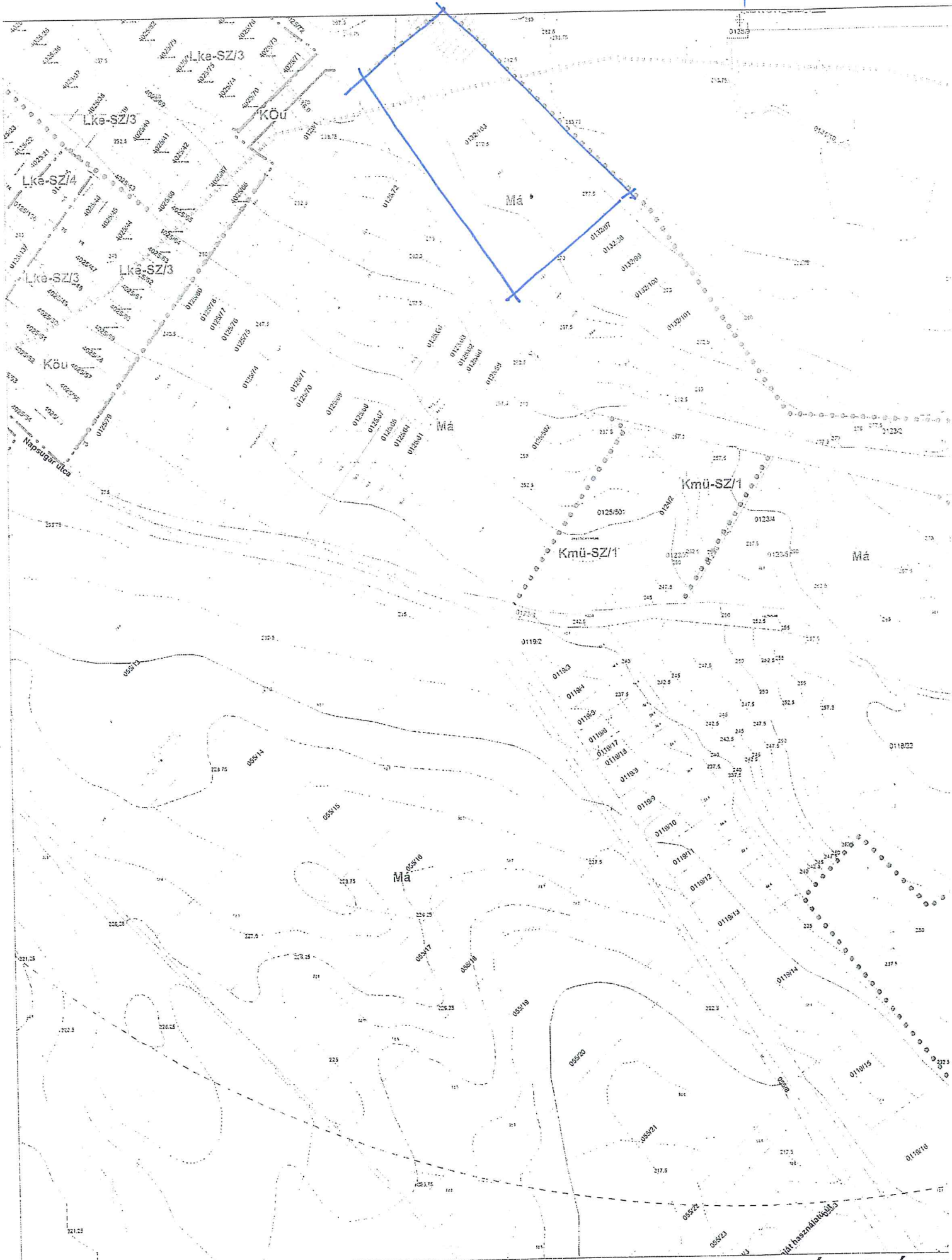
Feladó: Bela Balog <betontoro2@gmail.com>
Tárgy: Megosztottam ezt a(z) „Balatoni György” fájlt
Címzett: gyurma31@freemail.hu



Balatoni György.docx

13K

3. MELEKÖT



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI 1

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

BALATONI GYÖRGY

mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”,

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály E.
azonosító szám: 10400494-50505156- iktatva: 2021 OKT 22.

1. A JELEN SZERZŐDÉSRENDEZÉS 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 0132/103 helyrajzi számú, 25.482 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
- 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 közművesítetttségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli.
- 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 a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építményeken kívül vagy nélkül agroturizmus célú hasznosítás és/vagy a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kinlakáshoz szükséges lakóépület létesítése.

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 úthálózat, szilárd burkolatú járda és a közművek (bele értve a csapadékvíz szikkasztását vagy elvezetését is), szükség szerint a közvilágítás kiépítésének 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. 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 költségén történő megvalósítása.

Eltérő rendelkezés hiányában az elkészült létesítmények 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 közmuvelőkezelők 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 a Fejlesztés megvalósításával összefüggésben 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 jogcímén átadja az 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 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.
- 4.5. Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de Fejlesztő költségére a víziközmű és 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 Szerződés megkötését és az 5 .a. pontban foglaltak teljesítését követően a 4.7. pont szerinti tartalommal a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint vállalja, hogy 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. Ezért a

Fejlesztő az Önkormányzattal szemben jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg tudomásul veszi, hogy az Önkormányzatot ezért semmilyen felelősség nem terheli.

4.7. A Fejlesztési Terület Fejlesztő által igényelt övezeti paraméterei:

Mezőgazdasági területek:	(Má-2)
Szintterületi mutató:	0,1 m ² /m ²
Beépítési mód:	szabadon álló
Telekméret minimuma:	6.000 m ²
Maximális épületmagasság:	6,0 m
Zöldfelületi arány:	90 %
Maximális beépítettség:	6 %
Legkisebb telekszélesség	20,0 m

Az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el. A mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények elsősorban terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók helyezhetők el.

A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 150 m² -t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület minimum 40 m². Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági funkciójú épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

A mezőgazdasági övezetekben egy-egy épület területe max. 500 m² lehet.

A közterületi telekhatártól 10,0 méteres sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy

- a Szerződés megkötését követő 8 napon belül az **Ingtalan teljes alapterülete után 100 Ft/m² azaz száz Ft/m², tehát összesen 25.482 m² × 100 Ft/m² = 2.548.200 forint, azaz kettőmillió-ötszáznegyvennyolcezer-kettőszáz forint településfejlesztési hozzájárulást** köteles az Önkormányzat részére megfizetni,
- amennyiben az Ingatlant telekalakítással megosztja, vagy egyéb telekalakítást követően az Ingatlant is tartalmazó telket alakítanak ki, úgy minden egyes kialakuló újabb ingatlan után 8 napon belül **1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázézer forint településfejlesztési hozzájárulást** köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

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

- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre, azaz a **Pécel 0132/103 helyrajzi számú** ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. 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. 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 övezeti besorolása megváltozzék, és beépítésre nem szánt területbe kerüljön visszasorolásra, mely esetben Fejlesztő jogcímétől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről a 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 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 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.
- 10.2 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.

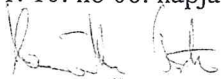
11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 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)

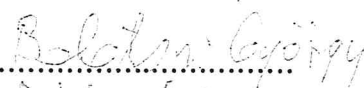
alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.

- 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 előadottnak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő az 5. a) pontban meghatározott fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a Szerződés a megkötését követő 9. napon annak megkötésére visszamenő hatállyal hatályát veszíti (bontó feltétel), mely esetben Fejlesztő – jogcímtől függetlenül – igényvel, követeléssel az Önkormányzat felé nem élhet, mert Fejlesztő ebben az esetben minden igényérvényesítésről jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond. Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül – amennyiben a Szerződés nem veszítette hatályát - 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. 10. hó 06. napja


Pécel Város Önkormányzata
Képv.: **Horváth Tibor polgármester**
Önkormányzat

Pécel, 2021. 10. hó 06. napja


.....
Balaton György
Fejlesztő

Ellenjegyzem: Pécel, 2021.10..... hó06..... napján.

üzleti ellenjegyzés:

Pécel

1021 ÖNK. 05

fejlesztő