



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

---

**Nyilvános ülésen tárgyalandó.  
A határozati javaslat elfogadásához  
egyszerű többség szükséges.  
Név szerinti szavazást nem igényel.**

### **Előterjesztés**

#### **A Képviselő-testület 2023. március 30-i rendes ülésére**

**Tárgy: Javaslat a Baralla Kft.-vel megkötött településrendezési szerződés módosítására**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 129/2022. (IV. 28.) Kt. határozatával elfogadta a Pécel, 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú területekre (a továbbiakban: Ingatlanok) vonatkozó településrendezési szerződést (1. melléklet).

A településrendezési szerződés 2022. május 12. és 18. napján aláírásra került (a továbbiakban: TRSZ., 2. melléklet). A TRSZ. 5.4. pontjának b) alpontja értelmében: „amennyiben a Fejlesztő Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat 2022. december 31. napjáig nem kerül kiadásra, úgy a szerződés megszűnik”.

Pécel Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése – környezeti vizsgálat – kapcsán Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) megkereste 2022. november 14. napján a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát (a továbbiakban: Földhivatali Főosztály, 1135 Budapest, Lehel utca 43-47.), akik a 10.114-3/2022. ügyiratszámú válaszlevelükben tájékoztatták az Önkormányzatot, jogszabályi hivatkozás alapján termőföldvédelmi szempontból az övezeti átsoroláshoz nincs lehetősége hozzájárulni (3. melléklet).

A Földhivatali Főosztállyal és az Állami Főépítésszel történt többszöri személyes egyeztetést követően az Önkormányzat írásos kérelmet és benyújtott, amelyhez csatolásra került az Ingatlanok felhasználásának indokoltágát bemutató, kivételesen összetett fejlesztői/beruházói, mérnöki, ügyvédi és természetesen önkormányzati közös munka révén elkészült döntéselőkészítő tanulmány is (4. melléklet). A Földhivatali Főosztály a megkeresés és a tanulmány alapján a 10.114-3/2022. ügyiratszámra kiadott véleményét a 10.163-3/2023. ügyiratszámú véleményében módosította, és nem emel kifogást az Ingatlanok kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági övezetben történő átsorolásával szemben (5. melléklet).

Ezen iratra tekintettel arra, hogy a Földhivatali Főosztály nem emel kifogást az Ingatlanok átsorolásával kapcsolatban, már szükséges és indokolt a megkötött TRSZ módosítása, az előzőekben leírt pontjában meghatározott határidő miatt. Dr. László Jenő ügyvéd elkészítette a TRSZ módosítására vonatkozó szerződést, mely az előterjesztés mellékletét képezi. A Baralla Kft. és az érintett földtulajdonosok között megkötött előszerződés 2023. április 1. napjától történő hosszabbításához szükséges a TRSZ módosítása is, ezért az előterjesztésre kerülő TRSZ aláírására a Képviselő-testületi ülést megelőzően kerül sor, erre tekintettel kérem a Testület utólagos jóváhagyását.

Fentiek alapján kérem, az alábbi határozati javaslat elfogadását.


## Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) tudomásul veszi, hogy a 129/2022. (IV. 28.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat) elfogadott Településrendezési szerződés módosítását eredményező és a jelen határozat mellékletét képező Településrendezési szerződés módosítása, az érintett telektulajdonosokkal megkötött előszerződéssel összefüggésben, aláírásra került. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Baralla Kft.-t, mint fejlesztőt és a településrendezési szerződésben felsorolt tulajdonosokat.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. április 6.

Pécel, 2023. március 24.

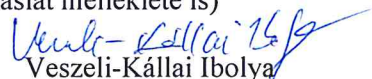


**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. 129/2022. (IV. 28.) Kt. határozat
2. Településrendezési szerződés
3. Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály levele
4. Pécel Város Önkormányzatának levele
5. Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály levele
6. Településrendezési szerződés módosítása (egyben a határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:



Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:



Szédó Gyula

mb. műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

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

## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. április 28-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

### 129/2022. (IV. 28.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy elfogadja a 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú területekre vonatkozó, a telepítési tanulmányterv alapján módosítandó településszerkezeti tervvel és helyi építési szabályzattal összefüggő, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Baralla Kft.-t mint fejlesztőt és a településrendezési szerződésben felsorolt tulajdonosokat.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2022. május 27.

k.m.f.

P.H.

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

Köt. váll: .....

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

(A) 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

(B) BARALLA Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12., Céjegyzékszám: 01-09-379801, Statisztikai számjele: 29034639-6810-113-01, Adószáma: 29034639-2-42, Képviseli: Bajusz Péter ügyvezető önállóan), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”

harmadrészről

(C) Dr. Békési Béla (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(D) Csorba Imre (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(E) Dobrocsi Lászlóné (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(F) Kovács János (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(G) Kovács Jánosné (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(H) Pappné Tőreki Margit Erzsébet (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(I) Rosza Csaba István (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(J) Bazsó Beáta Mária (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(K) Bazsó Attiláné (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

- (L) Rosza Istvánné (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_  
Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_,  
Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (M) Káposztár Erzsébet (Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_  
Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító  
jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (N) Sörös Viktor (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_  
Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_,  
Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (O) Sziráki Judit Irén (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_  
Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_,  
Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (P) Sziráki Zsuzsanna (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_  
Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_,  
Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (Q) Szökrön Károly Péterné (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_  
Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_,  
Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

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

## 1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **SZT:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel, külterület
- a) 0365/127 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 2.597 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Káposztár Erzsébet,
- b) 0365/177 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 6.174 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Dobrocsi Lászlóné,
- c) 0365/178 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 1.475 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Sörös Viktor,
- d) 0365/179 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 6.169 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 2/6 arányú tulajdonosa Bazsó Attiláné, 2/6 arányú tulajdonosa Rosza Istvánné, 1/6 arányú tulajdonosa Rosza Csaba István, melyet Rosza Istvánné özvegyi joga terheli, 1/6 arányú tulajdonosa Bazsó Beáta Mária, melyet Rosza Istvánné özvegyi joga terheli,
- e) 0365/180 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 6.179 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Csorba Imre,
- f) 0365/181 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 6.185 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Pappné Töreki Margit Erzsébet,
- g) 0365/182 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 12.426 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Rosza Csaba István, 1/2 arányú tulajdonosa Bazsó Beáta Mária,
- h) 0365/190 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 4.752 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/3 arányú tulajdonosa Sziráki Zsuzsanna, 1/3 arányú tulajdonosa Sziráki Judit Irén, 1/3 arányú tulajdonosa Szökrön Károly Péterné,

- i) 0365/193 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 2.918 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Dr. Békési Béla,
  - j) 0365/194 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 1.423 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Kovács János, 1/2 arányú tulajdonosa Kovács Jánosné,
  - k) 0365/196 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 4.101 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Kovács János, 1/2 arányú tulajdonosa Kovács Jánosné,
- és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok). A Fejlesztési Terület ingatlanait az 1. sz. alatt mellékelt vázrajz tartalmazza.

- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, , közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása (beleértve az Önkormányzat általi tulajdonba vételéig történő működtetését), melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket az Önkormányzat a saját forrásai mellett a Fejlesztő által rendelkezésre bocsátott szerződés szerinti anyagi támogatás felhasználásával 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 a 9. pontban meghatározott jogutódja köteles, így a Tulajdonosok a Fejlesztő, illetőleg jogutódja teljesítésért nem felelnek, helytállási kötelezettségük nincsen.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) céljainak biztosítására jelen szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása ahogy azt a Szerződés további részei tartalmazzák.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen építési telek/telek létrehozása és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-SZ/5) 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 beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek részbeni magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben (továbbiakban: Szerződés) rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, 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 jogait és kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, a megvalósítás garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.
- 2.3. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő jelen Szerződés szerint megvalósítsa.

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

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerzhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni. Ugyanakkor az Önkormányzat elfogadja, hogy a Fejlesztő kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni, amelyet jelen Szerződés részére meghatároz, mert a Fejlesztő által vállalt kötelezettségek arányban vannak az Önkormányzat prognosztizációt is tartalmazó elvárásaival és a Beruházó további közcélú beruházás végrehajtására, vagy azok finanszírozására nem kötelezhető.

### 4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

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

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

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

Az Ingatlanok vízellátásához ki kell építeni egy új vezeték a Szondi utcától a tervezési területig. Szükséges vezeték átmérő DN200. Ezen a szakaszon egy azbeszt vezeték található, melyet az új vezeték váltana ki. A kiváltandó szakaszon a fogyasztói lekötések és egyéb csatlakozásokat újra ki kell alakítani, melyek költségét Fejlesztő köteles viselni.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az 5.1. c) és d) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítését követő 1 éven belül – tehát Fejlesztő hozzájárulásának felhasználásával és saját források biztosításával, ha az szükséges - a vízellátáshoz is szükséges kettő darab (2 db.) vízvételi kutat létesít.

Az Ingatlanok szennyvízelvezetéséhez egy DN300-as vezeték kell kiépíteni a projekt telkétől a Damjanich utcánál lévő aknáig, valamint az ott lévő aknát újra kell építeni. Akna mélysége, melybe a vezeték kell vinni 4m. A vezeték kialakításának, a bekötésekkel és útpálya helyreállításának költségét Fejlesztő köteles viselni. A szennyvízelvezetés fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni. A szennyvízelvezetés biztosításához a szennyvíztisztító telepre szükséges különösen 1db hideg tartalék szivattyú valamint 1db mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna, melynek alaprajzi mérete 5m×5m, mélysége 3,5 m, és az előkezelőt a meglévő hálózatba kell kötni, melyeket Fejlesztő hozzájárulásának felhasználásával és saját források biztosításával, ha az szükséges az Önkormányzat köteles megvalósítani az 5.1. c) és d) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítése esetén az 5.1. b) és e) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítését követő 1 éven belül. A Fejlesztés külső oltóvízének biztosítására telken belül egy tűzivíz tározó létesül.

Csapadékvíz elvezetés: Az Ingatlanokon az épületekről és a burkolt felületekről lefolyó csapadékvíz telken belüli záportározóba és vízlevezető árkokba vezetik szikkasztás céljából. A parkolókról lefolyó olajos csapadékvíz szintén a záportározóba kerül, előtte egy olajfogón keresztül vezetve kerül tisztításra. A csapadékvízlevezetés fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni.

Épületvillamossági ellátás: A közműszolgáltató nyilatkozata szerint az elektromos ellátás hálózatfejlesztéssel biztosítható/kialakítható. A hálózatfejlesztés a Damjanich utcában lévő 11297 üzemviteli oszlopon lévő oszlopkapcsoló átépítését, ezt követően a 0365/135 hrsz.-ú úton lévő 7772194 oszlopon új oszlopkapcsolót elhelyezését jelenti, melyből a középfeszültségű földkábelrel kell a telekhatárig elvezetni. A telekhatáron a fogadó és mérőberendezést kell elhelyezni, ezt követően a megfelelő teljesítményű transzformátorállomás alakítja át a közepes feszültséget kiefeszültséggé. A csatlakozás kivitelezése előtt a csatlakozás pontos műszaki tartalmát meg kell tervezni kivitelezési terv szinten, melyet engedélyeztetni kell. Az elektromos energia ellátás fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni.

Gázellátás: A gázellátás műszaki megoldásának és gazdasági feltételeinek tisztázására a szolgáltatóval szerződéskötés/kontingens növelési eljárás szükséges. A gázellátás költségét Fejlesztő köteles viselni.

- 4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy a Fejlesztési területen kialakítandó utak és járda építésével összefüggésben és az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.
- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalomba helyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 90



napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén 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 legkésőbb a tulajdonba adásról szóló okirat aláírását követő 90 (kilencven) napon belül biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani.

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

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

- 4.5. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését, valamint a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok 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.
- 4.6. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés megkötését követően a 4.7. pont szerinti tartalommal a 314/2012 Korm.r. 32.§ (6) c) pont alapján az Ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, amelyre tekintettel a Fejlesztési Terület szabályozásának módosítását az Önkormányzat a HÉSZ módosítását tárgyalásos eljárás keretében a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint vállalja, hogy elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti.

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

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy jelen Szerződés teljesítése és különösen a HÉSZ célzott módosítása során szorososan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy az SZT és a HÉSZ célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy amennyiben akár az Étv. szerinti véleményezési/egyeztetési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel az SZT és a HÉSZ célzott módosítása ellen, vagy annak tartalma

megváltoztatását igényli, jóhiszemű egyeztetést folytatnak le, és Önkormányzat az általa és Fejlesztő által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli azzal, hogy a 4.7. pontban rögzített feltételeket nem sértő kompromisszum kialakítására törekednek.

Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti véleményezési eljárást követően legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül a jelen Szerződésnek megfelelő tervezett SZT elfogadására és a HÉSZ ezzel összefüggő módosítására vonatkozó javaslatot terjeszti az Önkormányzat Képviselő-testülete elé, és képviseli a településrendezési eljárás során.

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

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.7. 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:

Kereskedelmi-szolgáltató területek övezet: (Gksz-SZ/5);	
Beépítési mód:	szabadon álló
Telekméret minimuma:	1.000 m <sup>2</sup>
Maximális építménymagasság:	15,0 m
Legkisebb zöldfelület:	20 %
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	55 %
Szinterületi mutató legfeljebb:	2,0
Előkert legkisebb mérete:	10 m

#### *Közművesítés mértékének az előírása*

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha a beépítésre szánt területen biztosított a teljes közműellátás,

#### *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:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
  - igazgatási, iroda- és szociális épület,
  - parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - sportépület és -építmény,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
  - szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetésként - a Gksz-SZ/1 övezet kivételével,
  - lakó funkció, lakás az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség mértékének 0,1%-án, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel és legfeljebb egy rendeltetési egységben létesíthető, az építési övezet táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.

- (3) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
- (4) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magas-sága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- (5) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubeajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- (6) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (7) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növény-sáv telepítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejáraton, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (8) bekezdésben előírtakat.
- (8) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
  - a) állattartó épület, állatkifutó,
  - b) trágyatároló, komposztáló,
  - c) ömlesztettanyag-tároló.
- (9) Lakóterülettel szomszédos telekhatártól a lakóterület felé legalább 10,0 m szélességben kétszintes, és ezen belül legalább 3,0 m szélességben háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

4.8. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges utat saját költségén teljes körűen biztosítja. Ennek megfelelően amennyiben a részben a 0365/195 hrsz-ú ingatlanon lévő körforgalom Fejlesztési Terület felé eső ága nem éri el a Fejlesztési Területet, az út kialakításához szükséges ingatlan (ingatlanrész) tulajdonjogát az Önkormányzat nem köteles megszerezni, így az út építéséhez szükséges feltételeket Fejlesztő köteles megteremteni, különösen a tulajdonosi hozzájárulást Fejlesztő köteles beszerezni. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a részben a 0365/195 hrsz-ú ingatlanon lévő körforgalom és a 0365/195 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonába kerül, az Önkormányzat a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges útépítés érdekében a tulajdonosi hozzájárulást Fejlesztő felhívását követő 30 napon belül kiadja, ugyanakkor az út megépítését Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, valamint az út megépítésével kapcsolatban Fejlesztő – jogcímtől függetlenül – az Önkormányzattól megtérítést nem követelhet, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

## 5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl az Önkormányzat közérdekű céljainak (a 4.1. pont szerinti kutak fúrása és a szennyvíztisztító telepre szükséges tartalék szivattyú valamint mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna létesítése) előmozdítására, négy részletben, összességében 100.000.000 Ft, azaz százmillió forint településfejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére a ... Banknál vezetett ... sz. számlára történő utalással az alábbiak szerint:
  - a) 5.000.000 Ft-t a jelen Szerződés aláírását és a HÉSZ módosítására vonatkozó eljárás megindításáról szóló Önkormányzati értesítés kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,
  - b) 15.000.000 Ft-t a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a szennyvízelvezetés körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a „plázastop” felmentésről szóló döntés (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal szakhatósági hozzájárulása) Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,
  - c) 10.000.000 Ft-t termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező hatósági döntés Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,

- d) 50.000.000 Ft-t a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a vízellátás körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező hatósági döntés Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül, végül
- e) 20.000.000 Ft-t a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a szennyvízelvezetés körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a jogerős építési engedély (beleértve: útépitési közlekedési, belső útépitési, vízjogi létesítési engedély, szükség esetén vezetékjogi engedély, amely engedélyek magukba foglalják valamennyi szükséges és érintett hatóság, szakhatóság, közüzemi szolgáltató, közmű és az eljárásba bevont más szervezetek végleges hozzájárulását) Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül.
- 5.2. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 5.3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen 5. fejezetben szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától (ide nem értve a hatálybalépéshez szükséges feltételek teljesítését), vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel, vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt, vagy biztosít Fejlesztő, vagy annak tagjai, tisztségviselői részére. A kötelezettségvállalások kizárólag a jelen Szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.
- 5.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy
- a) a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat véglegessé válását megelőző 5. napig Fejlesztő a Szerződést felmondhatja;
- b) amennyiben a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat 2022. december 31. napjáig nem kerül kiadásra, úgy a Szerződés megszűnik;
- c) az a) vagy b) pontban foglaltak bekövetkezése esetén
- (i) az Önkormányzat az 5.1. a) pontban meghatározott 5.000.000 Ft-ot nem köteles Fejlesztő részére visszafizetni,
- (ii) az Önkormányzat jogosult és köteles a HÉSZ-t és a TSZ-t oly módon módosítani, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté, valamint külterületbe kerüljön visszasorolásra, mely esetben a Tulajdonosok és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, a Tulajdonosok és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről kifejezetten lemond.
- (iii) az Önkormányzat köteles a Fejlesztési Terület Ingatlanairól a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlését kezdeményezni a feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül, Fejlesztő költségviselése mellett.

## 6. BIZTOSÍTÉKOK

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján az Ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik az Önkormányzat javára. Tulajdonosok, az Önkormányzat és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének

ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez az Önkormányzat javára. A Szerződés, a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

6.2. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. fejezet szerinti településfejlesztési hozzájárulás teljesítése érdekében összesen 100.000.000 Ft, azaz Százmillió forint értékben, öt garancialevéllel biztosítékot nyújt az Önkormányzat javára bankgarancia formájában, melyet Fejlesztő a 4.7. pontba foglalt HÉSZ módosítást tárgyaló Képviselő-testületi ülés napját megelőző napjáig köteles az Önkormányzat részére átadni. A biztosíték megfelelő, ha

I. az 5.1. a) pont esetén

- a) 5.000.000 Ft-ra, azaz Ötmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

II. az 5.1. b) pont esetén

- a) 15.000.000 Ft-ra, azaz Tizenötmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

III. az 5.1. c) pont esetén

- a) 10.000.000 Ft-ra, azaz Tízmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

IV. az 5.1. d) pont esetén

- a) 50.000.000 Ft-ra, azaz Ötvenmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

V. az 5. e) pont esetén

- a) 20.000.000 Ft-ra, azaz Húszmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

A futamidő leteltével a pénzügyi intézmény által vállalt garancia automatikusan megszűnik, függetlenül attól, hogy azok eredeti példánya a pénzügyi intézményhez visszajuttatásra kerül-e, vagy sem.

Fentieken túlmenően a pénzügyi intézmény által vállalt garancia levélnek tartalmaznia kell azt, hogy a pénzügyi intézmény kötelezi magát, hogy az Önkormányzat első írásbeli felszólítására, Fejlesztő vagy más személy esetleges kifogását figyelmen kívül hagyva, a jogviszony vizsgálata nélkül, a pénzügyi intézmény saját kötelezettsége alapján a megjelölt összeget 15 napon belül kifizeti az Önkormányzatnak, mint jogosultnak.

Felek megállapodnak abban, hogy a biztosítékok önállóak és függetlenek egymástól, ezért az Önkormányzat egy adott biztosítékot kizárólag a Fejlesztő 5. fejezetbe foglalt és az adott biztosítékra eső kötelezettségeinek Szerződés szerinti nem teljesítése esetén használhatja fel, és adott biztosíték kimerítése esetén a további nem teljesítést nem számíthatja be másik még rendelkezésre álló biztosítékba. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő nem köteles a biztosítékot eredeti összegre feltölteni, ha abból lehívás történik.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Fejlesztő az 5. pontban foglalt valamely kötelezettségét teljesíti, a teljesítéssel érintett bankgaranciát a teljesítést követő 8 napon belül Fejlesztő részére visszaadja, és Fejlesztő jogosult a bankgaranciát megszüntetni.

- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét neki felróhatóan, legalább 120 napos póthatáridő tüzése után sem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a HÉSZ-t és a TSZ-t oly módon módosítani, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté, valamint külterületbe kerüljön visszasorolásra, mely esetben a tulajdonos(ok) és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, tulajdonos(ok) és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről kifejezetten lemond.
- 6.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat az 5.4. c) (iii) pontban foglalt törlési engedélyét jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy amennyiben az 5.4. a) vagy b) feltétel bekövetkezik, a letéteményes köteles a törlési engedélyt 30 napon belül az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani, Fejlesztő költségviselése mellett.

## 7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

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

## 8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALKALÍTÁSOK

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, mely esetben ha a Fejlesztési Terület vagy annak bármely része Fejlesztő tulajdonába kerül, a Fejlesztő jogutódja a jelen Szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép. A Felek tudomásul veszik, hogy a Fejlesztő fenntartja a jogot arra, hogy az Ingatlanokat egy érdekeltségi körükbe tartozó gazdasági társaság ingatlan, vagy magántőkealap vásárolja meg, amely társaság vagy alap egyben jelen Szerződés alkalmazásában a Fejlesztő jogutódja, tehát a Fejlesztő helyébe lép.
- 9.3. A Fejlesztő a Szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátruházásra vonatkozó megállapodást.  
Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

## 10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

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

## 11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, 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. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelésük megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Fejlesztő a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintáját, vagy az aláírás minta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére benyújtja.
- 11.5. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okírat szerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okíratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a 6.1. pontban foglaltak teljesülését 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 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 Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2022. .... hó ..... napja

Pécel, 2022. .... hó ..... napja

.....  
Pécel Város Önkormányzata  
képv.: Horváth Tibor polgármester  
Önkormányzat

.....  
BARALLA Kft.  
képv.: Bajusz Péter ügyvezető  
Fejlesztő

.....  
Dr. Békési Béla

.....  
Csorba Imre

.....  
Dobrocsi Lászlóné

.....  
Kovács János

.....  
Kovács Jánosné

.....  
Pappné Tőreki Margit

.....  
Rosza Csaba István

.....  
Bazsó Beáta Mária

.....  
Bazsó Attiláné

.....  
Rosza Istvánné

.....  
Káposztár Erzsébet

.....  
Sörös Viktor

.....  
Sziráki Judit Irén

.....  
Sziráki Zsuzsanna

.....  
Szökrön Károly Péterné

mint tulajdonosok.

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:

Pécel, 2022. .... hó ..... napján.

Pest Megyei Kormányhivatal  
 Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

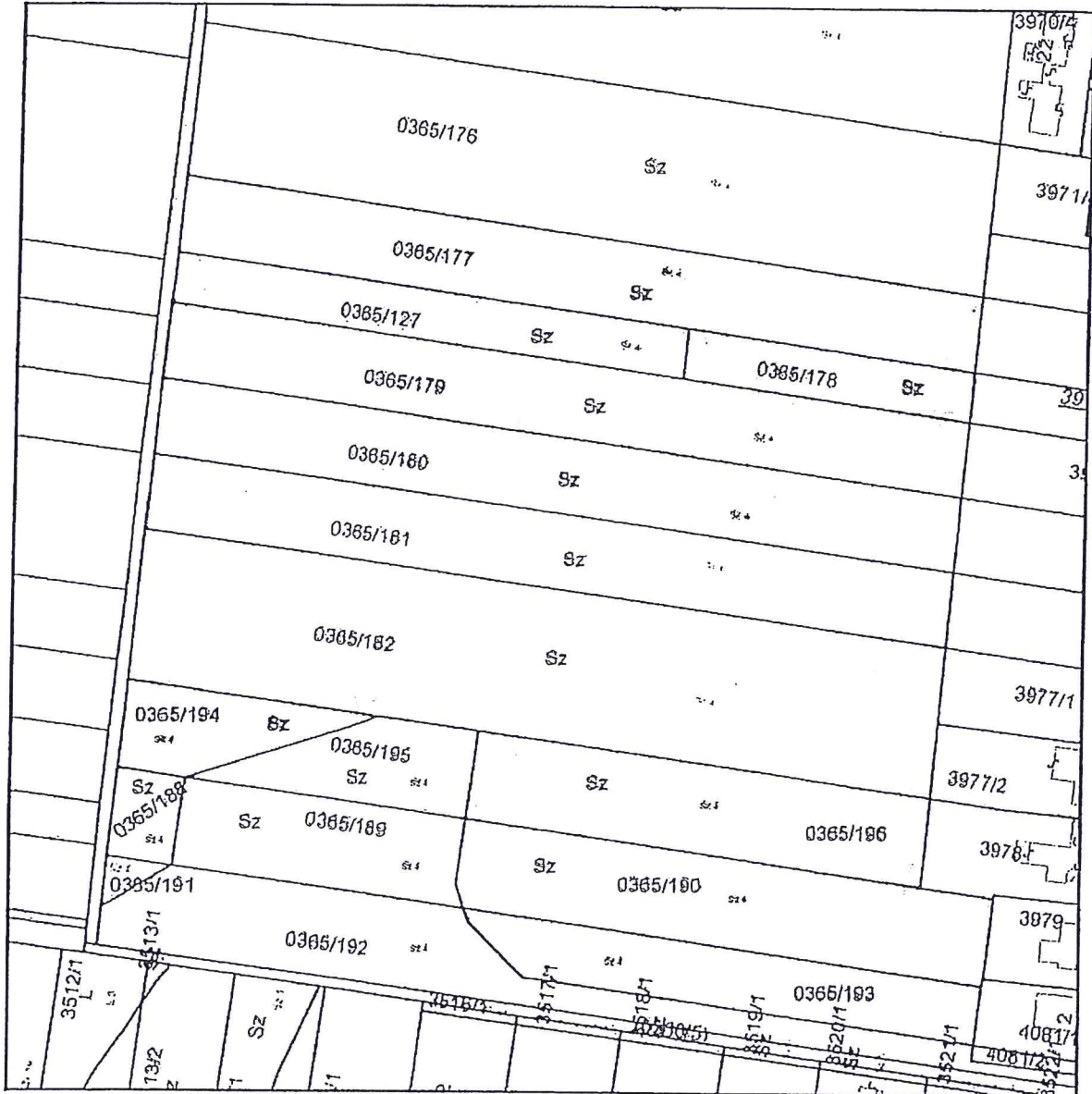
2021.02.19 12:39:28

Helyrajzi szám: PÉCEL külterület 365/181

Megrendelés szám: 7/887/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 44893920002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Köt. váll: .....

1123011  
11/1021/KÖZ/1052

2. MELLEKLET

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

**(A) 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

**(B) BARALLA Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12., Cégjegyzékszám: 01-09-379801, Statisztikai számjele: 29034639-6810-113-01, Adószáma: 29034639-2-42, Képviseli: Bajusz Péter ügyvezető önállóan), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő**”

harmadrészről

**(C) Dr. Békési Béla** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

**(D) Csorba Imre** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

**(E) Dobrocsi Lászlóné** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

**(F) Kovács János** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

**(G) Kovács Jánosné** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

**(H) Pappné Tőreki Margit Erzsébet** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

**(I) Rosza Csaba István** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

**(J) Bazsó Beáta Mária** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

**(K) Bazsó Attiláné** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

- (L) Rosza Istvánné (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (M) Káposztár Erzsébet (Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (N) Sörös Viktor (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (O) Sziráki Judit Irén (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (P) Sziráki Zsuzsanna (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (Q) Szökrön Károly Péterné (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

mint tulajdonosok, a továbbiakban (A)-(Q) alattiak együttesen: „Tulajdonosok” - együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 129/2022. (IV. 28.) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

## 1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **SZT:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel, külterület
- a) 0365/127 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 2.597 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Káposztár Erzsébet,
- b) 0365/177 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 6.174 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Dobrocsi Lászlóné,
- c) 0365/178 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 1.475 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Sörös Viktor,
- d) 0365/179 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 6.169 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 2/6 arányú tulajdonosa Bazsó Attiláné, 2/6 arányú tulajdonosa Rosza Istvánné, 1/6 arányú tulajdonosa Rosza Csaba István, melyet Rosza Istvánné özvegyi joga terheli, 1/6 arányú tulajdonosa Bazsó Beáta Mária, melyet Rosza Istvánné özvegyi joga terheli,
- e) 0365/180 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 6.179 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Csorba Imre,
- f) 0365/181 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 6.185 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Pappné Töreki Margit Erzsébet,
- g) 0365/182 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 12.426 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Rosza Csaba István, 1/2 arányú tulajdonosa Bazsó Beáta Mária,
- h) 0365/190 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 4.752 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/3 arányú tulajdonosa Sziráki Zsuzsanna, 1/3 arányú tulajdonosa Sziráki Judit Irén, 1/3 arányú tulajdonosa Szökrön Károly Péterné,

- i) **0365/193 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 2.918 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Dr. Békési Béla,
- j) **0365/194 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 1.423 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Kovács János, 1/2 arányú tulajdonosa Kovács Jánosné,
- k) **0365/196 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 4.101 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Kovács János, 1/2 arányú tulajdonosa Kovács Jánosné,
- és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**). A Fejlesztési Terület ingatlanait az 1. sz. alatt mellékelt vázrajz tartalmazza.

- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, , közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása (beleértve az Önkormányzat általi tulajdonba vételéig történő működtetését), melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket az Önkormányzat a saját forrásai mellett a Fejlesztő által rendelkezésre bocsátott szerződés szerinti anyagi támogatás felhasználásával 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 a 9. pontban meghatározott jogutódja köteles, így a Tulajdonosok a Fejlesztő, illetőleg jogutódja teljesítésért nem felelnek, helytállási kötelezettségük nincsen.**
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására jelen szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása ahogy azt a Szerződés további részei tartalmazzák.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen építési telek/telek létrehozása és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-SZ/5) 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 túlerhelt, Fejlesztő a Fejlesztési Terület beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek részbeni magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben (továbbiakban: **Szerződés**) rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közműekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását. Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését. Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő jogait és kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, a megvalósítás garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.
- 2.3. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő jelen Szerződés szerint 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. Ugyanakkor az Önkormányzat elfogadja, hogy a Fejlesztő kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni, amelyet jelen Szerződés részére meghatároz, mert a Fejlesztő által vállalt kötelezettségek arányban vannak az Önkormányzat prognosztizációt is tartalmazó elvárásaival és a Beruházó további közcélú beruházás végrehajtására, vagy azok finanszírozására nem kötelezhető.

### **4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK**

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

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

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

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

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.

Az Ingatlanok vízellátásához ki kell építeni egy új vezeték a Szondi utcától a tervezési területig. Szükséges vezeték átmérő DN200. Ezen a szakaszon egy azbeszt vezeték található, melyet az új vezeték váltana ki. A kiváltandó szakaszon a fogyasztói lekötések és egyéb csatlakozásokat újra ki kell alakítani, melyek költségét Fejlesztő köteles viselni.

**Az Önkormányzat kötelezettséget vállal** arra, hogy az 5.1. c) és d) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítését követő 1 éven belül – tehát Fejlesztő hozzájárulásának felhasználásával és saját források biztosításával, ha az szükséges - a vízellátáshoz is szükséges kettő darab (2 db.) vízvételi kutat létesít.

Az Ingatlanok szennyvízelvezetéséhez egy DN300-as vezeték kell kiépíteni a projekt telkétől a Damjanich utcánál lévő aknáig, valamint az ott lévő aknát újra kell építeni. Akna mélysége, melybe a vezeték kell vinni 4m. A vezeték kialakításának, a bekötésekkel és útpálya helyreállításának költségét Fejlesztő köteles viselni. A szennyvízelvezetés fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni. A szennyvízelvezetés biztosításához a szennyvíztisztító telepre szükséges különösen 1db hideg tartalék szivattyú valamint 1db mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna, melynek alaprajzi mérete 5m×5m, mélysége 3,5 m, és az előkezelőt a meglévő hálózatba kell kötni, melyeket Fejlesztő hozzájárulásának felhasználásával és saját források biztosításával, ha az szükséges **az Önkormányzat köteles** megvalósítani az 5.1. c) és d) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítése esetén az 5.1. b) és e) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítését követő 1 éven belül. A Fejlesztés külső oltóvízének biztosítására telken belül egy tűzvíz tározó létesül.

**Csapadékvíz elvezetés:** Az Ingatlanokon az épületekről és a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizet telken belüli záportározóba és vízvezető árkokba vezetik szikkasztás céljából. A parkolókról lefolyó olajos csapadékvíz szintén a záportározóba kerül, előtte egy olajfogón keresztül vezetve kerül tisztításra. A csapadékvíz elvezetés fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni.

**Épületvillamossági ellátás:** A közműszolgáltató nyilatkozata szerint az elektromos ellátás hálózatfejlesztéssel biztosítható/kialakítható. A hálózatfejlesztés a Damjanich utcában lévő 11297 üzemviteli oszlopon lévő oszlopkapcsoló átépítését, ezt követően a 0365/135 hrsz.-ú úton lévő 7772194 oszlopon új oszlopkapcsolót elhelyezését jelenti, melyből a középfeszültségű földkábel kell a telekhatárig elvezetni. A telekhatáron a fogadó és mérőberendezést kell elhelyezni, ezt követően a megfelelő teljesítményű transzformátorállomás alakítja át a közepes feszültséget kiefeszültséggé. A csatlakozás kivitelezése előtt a csatlakozás pontos műszaki tartalmát meg kell tervezni kivitelezési terv szinten, melyet engedélyeztetni kell. Az elektromos energiaellátás fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni.

**Gázellátás:** A gázellátás műszaki megoldásának és gazdasági feltételeinek tisztázására a szolgáltatóval szerződés-kötés/kontingens növelési eljárás szükséges. A gázellátás költségét Fejlesztő köteles viselni.

- 4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy a Fejlesztési területen kialakítandó utak és járda építésével összefüggésben és az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.
- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 90

napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgálatát 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 jogüggyellett 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 legkésőbb a tulajdonba adásról szóló okirat aláírását követő 90 (kilencven) napon belül biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani.

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

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

- 4.5. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését, valamint a **belterületbe vonás** ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok 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.

- 4.6. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés megkötését követően a 4.7. pont szerinti tartalommal a 314/2012 Korm.r. 32.§ (6) c) pont alapján az Ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, amelyre tekintettel a Fejlesztési Terület szabályozásának módosítását az Önkormányzat a HÉSZ módosítását tárgyalásos eljárás keretében a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint vállalja, hogy elfogadásra a **Képviselő-testület elé terjeszti**.

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

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy jelen Szerződés teljesítése és különösen a HÉSZ célzott módosítása során szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy az SZT és a HÉSZ célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy amennyiben akár az Étv. szerinti véleményezési/egyeztetési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel az SZT és a HÉSZ célzott módosítása ellen, vagy annak tartalma



megváltoztatását igényli, jóhiszemű egyeztetést folytatnak le, és Önkormányzat az általa és Fejlesztő által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli azzal, hogy a 4.7. pontban rögzített feltételeket nem sértő kompromisszum kialakítására törekednek.

Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti **véleményezési eljárást** követően legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül a jelen Szerződésnek megfelelő tervezett SZT elfogadására és a HÉSZ ezzel összefüggő módosítására vonatkozó javaslatot terjeszti az Önkormányzat Képviselő-testülete elé, és képviseli a településrendezési eljárás során.

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

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.7. 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:

Kereskedelmi-szolgáltató területek övezet: (Gksz-SZ/5);	
Beépítési mód:	szabadon álló
Telekméret minimuma:	1.000 m <sup>2</sup>
Maximális építménymagasság:	15,0 m
Legkisebb zöldfelület:	20 %
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	55 %
Szintterületi mutató legfeljebb:	2,0
Előkert legkisebb mérete:	10 m

#### *Közművesítés mértékének az előírása*

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha a beépítésre szánt területen biztosított a teljes közműellátás,

#### *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:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
  - igazgatási, iroda- és szociális épület,
  - parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - sportépület és -építmény,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
  - szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetésként - a Gksz-SZ/1 övezet kivételével,
  - lakó funkció, lakás az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség mértékének 0,1%-án, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel és legfeljebb egy rendeltetési egységben létesíthető, az építési övezet táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.

- (3) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
- (4) 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.
- (5) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- (6) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (7) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényesítés telepítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejáraton, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (8) bekezdésben előírtakat.
- (8) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
  - a) állattartó épület, állatkifutó,
  - b) trágyatároló, komposztáló,
  - c) ömlesztettanyag-tároló.
- (9) Lakóterülettel szomszédos telekhatártól a lakóterület felé legalább 10,0 m szélességben kétszintes, és ezen belül legalább 3,0 m szélességben háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

4.8. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges utat saját költségén teljes körűen biztosítja. Ennek megfelelően amennyiben a részben a 0365/195 hrsz-ú ingatlanon lévő **körforgalom Fejlesztési Terület felé eső ága** nem éri el a Fejlesztési Területet, az út kialakításához szükséges ingatlan (ingatlanrész) tulajdonjogát az Önkormányzat nem köteles megszerezni, így az út építéséhez szükséges feltételeket Fejlesztő köteles megteremteni, különösen a tulajdonosi hozzájárulást Fejlesztő köteles beszerezni. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a részben a 0365/195 hrsz-ú ingatlanon lévő körforgalom és a 0365/195 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonába kerül, az Önkormányzat a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges útépítés érdekében a tulajdonosi hozzájárulást Fejlesztő felhívását követő 30 napon belül kiadja, ugyanakkor az út megépítését Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, valamint az út megépítésével kapcsolatban Fejlesztő – jogcímtől függetlenül – az Önkormányzattól megtérítést nem követelhet, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

## 5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl az Önkormányzat közérdekű céljainak (a 4.1. pont szerinti kutak fúrása és a szennyvíztisztító telepre szükséges tartalék szivattyú, valamint mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna létesítése) előmozdítására, négy részletben, összességében **100.000.000 Ft településfejlesztési hozzájárulást** fizet az Önkormányzat részére a K&H Banknál vezetett 10400494-50505156-57531006 sz. számlára történő utalással az alábbiak szerint:

- a) **5.000.000 Ft**-ot a jelen Szerződés aláírását és a HÉSZ módosítására vonatkozó eljárás megindításáról szóló Önkormányzati értesítés kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,
- b) **15.000.000 Ft**-ot a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a szennyvízelvezetés körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a „plázastop” felmentésről szóló döntés (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal szakhatósági hozzájárulása) Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,
- c) **10.000.000 Ft**-ot termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező hatósági döntés Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,

- d) **50.000.000 Ft**-ot a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a vízellátás körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező hatósági döntés Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül, végül
- e) **20.000.000 Ft**-ot a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a szennyvízelvezetés körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a jogerős építési engedély (beleértve: útépitési közlekedési, belső útépitési, vízjogi létesítési engedély, szükség esetén vezetékjogi engedély, amely engedélyek magukba foglalják valamennyi szükséges és érintett hatóság, szakhatóság, közüzemi szolgáltató, közmű és az eljárásba bevont más szervezetek végleges hozzájárulását) Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül.
- 5.2. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 5.3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen 5. fejezetben szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától (ide nem értve a hatálybalépéshez szükséges feltételek teljesítését), vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel, vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt, vagy biztosít Fejlesztő, vagy annak tagjai, tisztségviselői részére. A kötelezettségvállalások kizárólag a jelen Szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.
- 5.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy
- a) a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat véglegessé válását megelőző 5. napig Fejlesztő a Szerződést felmondhatja;
- b) amennyiben a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat **2022. december 31. napjáig nem kerül kiadásra, úgy a Szerződés megszűnik;**
- c) az a) vagy b) pontban foglaltak bekövetkezése esetén
- (i) az Önkormányzat az 5.1. a) pontban meghatározott 5.000.000 Ft-ot nem köteles Fejlesztő részére visszafizetni,
- (ii) az Önkormányzat jogosult és köteles a **HÉSZ-t és a TSZ-t** oly módon **módosítani**, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté, valamint külterületbe kerüljön visszatorlasra, mely esetben a Tulajdonosok és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, a Tulajdonosok és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről kifejezetten lemond.
- (iii) az Önkormányzat köteles a Fejlesztési Terület Ingatlanairól a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlését** kezdeményezni a feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül, Fejlesztő költségviselése mellett.

## 6. BIZTOSÍTÉKOK

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján az **Ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló** ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik az Önkormányzat javára. Tulajdonosok, az Önkormányzat és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a **településrendezési kötelezettség tényének**

ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez az Önkormányzat javára. A Szerződés, a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

6.2. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. fejezet szerinti településfejlesztési hozzájárulás teljesítése érdekében összesen **100.000.000 Ft**, azaz Százmillió forint értékben, öt garancialevéllel biztosítékot nyújt az Önkormányzat javára **bankgarancia** formájában, melyet Fejlesztő a 4.7. pontba foglalt HÉSZ módosítást tárgyaló Képviselő-testületi ülés napját megelőző napjáig köteles az Önkormányzat részére átadni. A biztosíték megfelelő, ha

I. az 5.1. a) pont esetén

- a) 5.000.000 Ft-ra, azaz Ötmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

II. az 5.1. b) pont esetén

- a) 15.000.000 Ft-ra, azaz Tizenötmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

III. az 5.1. c) pont esetén

- a) 10.000.000 Ft-ra, azaz Tízmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

IV. az 5.1. d) pont esetén

- a) 50.000.000 Ft-ra, azaz Ötvenmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

V. az 5. e) pont esetén

- a) 20.000.000 Ft-ra, azaz Húszmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

A futamidő leteltével a pénzügyi intézmény által vállalt garancia automatikusan megszűnik, függetlenül attól, hogy azok eredeti példánya a pénzügyi intézményhez visszajuttatásra kerül-e, vagy sem.

Fentiekén túlmenően a pénzügyi intézmény által vállalt garancia levélnek tartalmaznia kell azt, hogy a pénzügyi intézmény kötelezi magát, hogy az Önkormányzat első írásbeli felszólítására, Fejlesztő vagy más személy esetleges kifogásolását figyelmen kívül hagyva, a jogviszony vizsgálata nélkül, a pénzügyi intézmény saját kötelezettsége alapján a megjelölt összeget 15 napon belül kifizeti az Önkormányzatnak, mint jogosultnak.

Felek megállapodnak abban, hogy a biztosítékok önállóak és függetlenek egymástól, ezért az Önkormányzat egy adott biztosítékot kizárólag a Fejlesztő 5. fejezetbe foglalt és az adott biztosítékra eső kötelezettségeinek Szerződés szerinti nem teljesítése esetén használhatja fel, és adott biztosíték kimerítése esetén a további nem teljesítést nem számíthatja be másik még rendelkezésre álló biztosítékba. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő nem köteles a biztosítékot eredeti összegre feltölteni, ha abból lehívás történik.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Fejlesztő az 5. pontban foglalt valamely kötelezettségét teljesíti, a teljesítéssel érintett bankgaranciát a teljesítést követő 8 napon belül Fejlesztő részére visszaadja, és Fejlesztő jogosult a bankgaranciát megszüntetni.

- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét neki felróhatóan, legalább 120 napos póthatáridő tüzése után sem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a **HÉSZ-t és a TSZ-t** oly módon **módosítani**, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté, valamint külterületbe kerüljön visszatorlasra, mely esetben a tulajdonos(ok) és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, tulajdonos(ok) és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről kifejezetten lemond.
- 6.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat az 5.4. c) (iii) pontban foglalt törlési engedélyét jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy amennyiben az 5.4. a) vagy b) feltétel bekövetkezik, a letéteményes köteles a törlési engedélyt 30 napon belül az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani, Fejlesztő költségviselése mellett.

## **7. EGYÜTTMŰKÖDÉS**

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

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

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

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

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, mely esetben, ha a Fejlesztési Terület vagy annak bármely része Fejlesztő tulajdonába kerül, a Fejlesztő jogutódja a jelen Szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép. A Felek tudomásul veszik, hogy a Fejlesztő fenntartja a jogot arra, hogy az Ingatlanokat egy érdekeltségi körükbe tartozó gazdasági társaság ingatlan, vagy magántőkealap vásárolja meg, amely társaság vagy alap egyben jelen Szerződés alkalmazásában a Fejlesztő jogutódja, tehát a Fejlesztő helyébe lép.
- 9.3. A Fejlesztő a Szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátruházásra vonatkozó megállapodást.  
Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

## **10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA**

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

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

---

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, 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. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelésük megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Fejlesztő a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintáját, vagy az aláírás minta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére benyújtja.
- 11.5. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a 6.1. pontban foglaltak teljesülését 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 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 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, 2022. MÁJUS hó 12 napja

Pécel, 2022. MÁJUS hó 12 napja

BARALLA Kft.  
képv.: Bajusz Péter ügyvezető  
Fejlesztő

Pécel Város Önkormányzata  
képv.: Horváth Tibor polgármester  
Önkormányzat

<u>PÉCEL</u> 2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Dr. Békési Béla	2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Csorba Imre	2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Dobrocsi Lászlóné	2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Kovács János
2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Kovács Jánosné	2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Pappné Tőreki Margit	2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Rosza Csaba István	2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Bazsó Beáta Mária
2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Bazsó Attiláné	2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Rosza Istvánné	2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Káposztár Erzsébet	2022 MÁJ 12. <i>[Signature]</i> Sörös Viktor
2022 MÁJ 18. <i>[Signature]</i> Sziráki Judit Irén	2022 MÁJ 18. <i>[Signature]</i> Sziráki Zsuzsanna	2022 MÁJ 18. <i>[Signature]</i> Szökrön Károly Péterné	

**mint tulajdonosok.**

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:

Pécel, 2022. 05 hó 18 napján.

*[Signature]*  
tulajdonosi

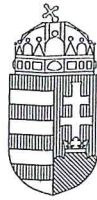




2022.12.06

MZN

VKI



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2022 DEC 02.	Érkeztette:
Intézkedés:	11323-45/2022	Értékelte:
Előszám:	Melléklet:	Előadó:

3. MELLÉKLET

Ügyiratszám: 10.114-3/2022.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Pécel Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának

véleményezése – környezeti vizsgálat

Hiv. szám: M/323-38/2022.

Melléklet: -

**Horváth Tibor polgármester úr**  
Pécel Polgármesteri Hivatal  
Pécel  
Kossuth tér 1.  
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a tervmódosítás során a 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú, megközelítően 5,4 ha nagyságú, települési viszonylatban teljes területében átlagosnál jobb minőségű termőföldterület gazdasági (Gksz) övezetbe történő átsorolását tervezik. Mint ahogyan azt a 10.114-3/2022. számon kiadott előzetes véleményben már jeleztem az érintett termőföldterület átlagosnál jobb minőségére, valamint a már kijelölt, de fel nem használt területekre tekintettel a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak alapján termőföldvédelmi szempontból az övezeti átsoroláshoz nincs lehetőségem hozzájárulni. Környezeti vizsgálat elkészítését éppen ezért nem tartom szükségesnek.

Pécel Város területe összesen 4362,64 hektár, amelynek 79,8 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 2883,07 hektár (ez a teljes terület 66,1 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	29,50	12,7158	23,55
szántó	1	36,50	74,0115	18,65
	2	31,30	75,2805	
	3	27,80	347,8418	
	4	22,60	447,8596	
gyep (legelő)	1	11,80	0,0834	4,29
	2	8,70	92,8438	
	3	5,60	363,4288	

Földhivatali Főosztály  
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Az ügyfélfogadás időpontja:

szerda: 8.00-16.30

gyep (rét)	3	34,80	2,0000	21,92
	4	27,80	38,9157	

A **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény** (Tfvt.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

**Felhívom figyelmét**, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Pécel Város belterületén 724 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 70,2958 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek beépítésre szánt – különösen lakó – övezetbe történő átsorolása termőföldvédelmi szempontból nem indokolt és nem támogatható!**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

**Földvédelmi eljárásnak minősül** a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2022. november 16.

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

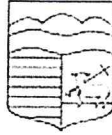


A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. Alvári Andrea".

**Dr. Alvári Andrea**  
osztályvezető

**Tájékoztatásul kapja:**

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)



4. MELLÉKLET

## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Iktatószám: M/390-1/2023.

Tárgy: Pécel, Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése – környezeti vizsgálat

Ügyintéző: Veszeli-Kállai Ibolya

Hivatkozási szám: 10. 114-3/2022

Elérhetőség: +36-28/662-124

[kallai.ibolya@pecel.hu](mailto:kallai.ibolya@pecel.hu)

Pest Megyei Kormányhivatal  
Földhivatal Főosztály  
Földügyi Osztály

1135 Budapest,  
Lehel u. 43-47.

Tisztelt Dr. Alvári Andrea!

A Pest Megyei Kormányhivatal a 10.114-3/2022. sz., Pécel Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának környezeti vizsgálata során a tervezett beruházás megvalósításához szükséges övezeti átsorolást az érintett termőföldek átlagosnál jobb minőségére, valamint a már kijelölt, de fel nem használt területekre tekintettel nem támogatta.

A fenti véleményezési eljárás során még nem kerültek részletesen bemutatásra a termőföld felhasználásának szempontjai, amelyek azonban a végső szakmai véleményezési eljárásra kidolgozásra kerültek. Mellékelten csatoljuk a termőföld felhasználásának indoklását bemutató tanulmánytervet, melyek ismeretében az előzetes vélemény módosításra kerülhet, figyelemmel a Kúria Kfv.VI.37.866/2018/10. sz. elvi jelentőségű, termőföld véglegesen más célú engedélyezési hatósági eljárása tárgyában hozott ítéletére is, mely szerint

*„A kiemelt jogszabályi rendelkezések alapján látható, hogy termőföld más célú hasznosítása csak kivételesen, körültekintően lefolytatott eljárás, a jogszabályi rendelkezések részletes vizsgálata alapján engedélyezhető. A HÉSZ valóban jogszabálynak minősül, ám ez nem változtat azon, hogy a település jövőbeni terveit tartalmazza. Az alperes földvédelmi hatóságként járt el az ügyben, a felperesi kérelmet a Tfv. rendelkezései szerint kellett elbírálnia. A HÉSZ-ben szabályozott tervezett területfelhasználási mód bár fontos mérlegelési szempont a kérelem eldöntésénél, az abban foglaltak a terület végleges más célú hasznosítása iránti kérelem tekintetében az ingatlanügyi hatóságot nem köti. Ilyen rendelkezést ugyanis a Tfv. nem ad, ellenkezőleg, a Tfv. meghatározza a termőföld más célú hasznosításának feltételeit. Ha pusztán a HÉSZ jogszabályi jellegéből következne a más célú hasznosítás engedélyezése, akkor lényegében kiüresedne az alperes eljárása, illetve a Tfv.-nek a termőföld más célú felhasználására vonatkozó szabályai szükségtelenné válnának. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy önmagában a jövőbeni célokat tartalmazó HÉSZ, mint jogszabály megalapozza a kérelem teljesíthetőségét. A termőföld más célú hasznosítására vonatkozó eljárásokban két fontos elvet kell figyelembe venni; egyrészt a termőföld védelmét, másrészt az életviszonyok változásával járó településfejlesztési, településrendezési érdekeket. E két elvet az alperesnek a Tfv.-ben meghatározott mérlegelési szempontok figyelembevételével kell ütköztetnie. Ennek során nem hagyható figyelmen kívül az az alaptétel, miszerint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A Tfv. 11. § (3) bekezdése valóban példálózó jelleggel rögzíti a helyhez kötött igénybevétel eseteit, azonban a (4) bekezdésben foglalt kötelező előírás szerint az*

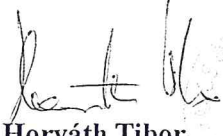
*igénybevétel az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni. A fentiekből következik, hogy termőföld más célú igénybevételére – az egyéb feltételek fennállása mellett is – csak akkor kerülhet sor, ha arra nézve szükséglet mutatkozik. Másként megfogalmazva, ha a termőföld más célú igénybevételére valós igény, tényleges szükség nincs, a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése fel sem merül.”*


Megállapítható tehát, hogy a településrendezési eszközök módosításának támogatása indokolt, azonban a Kúria idézett ítéletére tekintettel a támogatás – a hatósági eljárással járó részletes vizsgálat hiányában - még nem jelenti szükségszerűen a termőföld véglegesen más célú hasznosításának engedélyezését, ugyanis az engedélyezés vagy a kérelem elutasítása kizárólag a földvédelmi hatósági eljárásban – és nem a településrendezési eszközök módosításában - történhet meg, a Tfv. által előírt részletes vizsgálati eljárás eredményeként.

A fentiekre tekintettel kérjük, hogy állásfoglalásukat módosítva, Pécel Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítását támogatni szíveskedjenek.

Pécel, 2023. március 16.

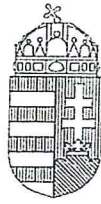
Tisztelettel:

  
**Horváth Tibor**  
polgármester



**Erről értesül:**

- 1./ Címzett
- 2./ Irattár



5. MELLÉKLET

PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10.163-3/2023.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Pécel 0365/127, 0365/177-182,  
0365/190, 0365/193-194 és 0365/196

hrsz-ú területre vonatkozó

Településszerkezeti és Szabályozási Terv,  
valamint Helyi Építési Szabályzat  
módosítás véleményezése

Hiv. szám: M/390-1/2023.

Melléklet: -

Horváth Tibor polgármester úr

Pécel Polgármesteri Hivatal

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi módosított véleményt adom:

A tárgyi tervmódosításban szereplő Pécel 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú, átlagosnál jobb minőségű termőföldterület **kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági övezetbe** történő átsorolását a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (továbbiakban: földügyi osztály) 10.114-3/2022. számú véleményében nem látta támogathatónak hivatkozva a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B § (2) bekezdésének a) és b) pontjára.

A vélemény kézhezvételét követően Pécel Város Polgármestere megkereséssel fordult a földügyi osztály felé, melyben a kiadott vélemény felülvizsgálatát kérte többek között az alábbiakra hivatkozva:

A Baralla Kft. hiánypótló fejlesztési javaslatot tartalmazó Települési Tanulmánytervvel kereste meg az Önkormányzatot. A fejlesztési javaslat szerint Pécel nyugati határában a 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú földrészleten több kereskedelmi egység befogadására alkalmas bevásárlóközpont megvalósítására gazdasági beruházást tervez. A beruházás során mintegy 5,4 ha települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület kerülne felhasználásra.

A beruházás elsősorban Pécel lakosságát kiszolgáló kereskedelmi épületben élelmiszerüzlet, drogéria, divatáru, elektronika, gazdabolt, barkácsbolt, posta, bankfiók, valamint étterem terasszal és játszótér funkciók kapnának helyet.

A péceli településszerkezetet alapvetően meghatározó elem a vasút K-Ny-i irányuló nyomvonala, mely a települést kettészeli „vasúton innen” és „vasúton túli” területekre. A „vasúton innen” élő lakosság számára akadálymentesen érhető el a Város és Maglód ellátórendszere, azonban a „vasúton túli”

Földhivatali Főosztály

Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564

E-mail: [foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu) Web: [www.pest.foldhivatal.hu](http://www.pest.foldhivatal.hu), <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:

szerda: 8.00-16.30

lakosság homogén kertvárosias lakóterületen él, távol a kiszolgáló rendszerektől. A tervezett fejlesztés képes lenne kiszolgálni a „vasúton túli” terület lakosságának ellátórendszerrel kapcsolatos jogos elvárásait. A fejlesztéssel csökkenne a városon keresztül Maglód irányába áthaladó belvárosi forgalom, mindez a negatív közlekedési hatások csökkenése mellett a város gazdasági növekedését is eredményezné.

A tervezett fejlesztés a város más területein településfejlesztési, terület- és településrendezési, valamint geomorfológiai szempontok alapján nem valósítható meg.

A tervezett fejlesztési terület a kiépült közlekedési kapcsolat adottságai okán, közlekedési infrastruktúra tekintetében helyhez kötött tekintettel arra, hogy a településen és a környezetében nincs hasonló adottságú, be nem épített, de már kijelölt fejlesztési terület.

A településen nincs más olyan építési övezetbe sorolt terület, amely rendeltetésében és tulajdonosi szerkezetében lehetőséget biztosítana a tervezett beruházás megvalósítására.

2022 decemberében megtörtént a településrendezési eszközök fejlesztési területeket érintő felülvizsgálata, melynek során a fejlesztési területek jelentős részét érintően az önkormányzat visszasorolta az építési övezeteket a használatuknak megfelelő övezetbe. Ennek a felülvizsgálatnak a során 28,82 ha korábban beépítésre szánt terület került át többek között mezőgazdasági övezetbe, melyből 10,60 ha kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági övezet volt.

A fentiekben felsorolt indokok értékelését és mérlegelését követően - különös tekintettel figyelembe véve a 2022 évi tervfelülvizsgálat alkalmával beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolást és a „vasúton túli” terület ellátórendszerének kiépítési igényét – a 10.114-3/2022. számon kiadott véleményt módosítom és nem emelek kifogást a Pécel 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú, megközelítően 5,4 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági övezetbe történő átsorolásával szemben. Felhívom azonban a figyelmet arra, hogy a tényleges igénybevételt megelőző termőföld más célú hasznosítási és belterületbe csatolási eljárás során a jelen véleményben foglaltak nem kötik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, eljárását a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. §-ában foglalt rendelkezéseknek a figyelembevételével kell lefolytatnia.

Budapest, 2023. március 22.

Üdvözlettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

  
**Dr. Alvári Andrea**  
osztályvezető

**Tájékoztatásul kapja:**

PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**  
**MÓDOSÍTÁSA**

amely létrejött egyrészről:

(A) **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” -,

másrészről

(B) **BARALLA Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12., Cégjegyzékszám: 01-09-379801, Statisztikai számjele: 29034639-6810-113-01, Adószáma: 29034639-2-42, Képviseli: Bajusz Péter ügyvezető önállóan), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”

harmadrészről

(C) **Dr. Békési Béla** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

(D) **Csorba Imre** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

(E) **Dobrocsi Lászlóné** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

(F) **Kovács János** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

(G) **Kovács Jánosné** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

(H) **Pappné Töreki Margit Erzsébet** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

(I) **Rosza Csaba István** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

(J) **Bazsó Beáta Mária** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

(K) **Bazsó Attiláné** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

(L) **Rosza Istvánné** (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_)



- Anvia neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_  
 Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_,
- (M) Káposztár Erzsébet (Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_,  
 Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító  
 jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (N) Sörös Viktor (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_,  
 Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, Lakcíme: \_\_\_\_\_,  
 Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, Állampolgársága: \_\_\_\_\_),
- (O) Sziráki Judit Irén (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_,  
 Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_,  
 Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_,  
 Állampolgársága: magyar),
- (P) Sziráki Zsuzsanna (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_,  
 Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_,  
 Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_,  
 Állampolgársága: magyar),
- (Q) Szökrön Károly Péterné (Születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_, Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_,  
 Anyja neve: \_\_\_\_\_, Személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_,  
 Lakcíme: \_\_\_\_\_, Adóazonosító jele: \_\_\_\_\_,  
 Állampolgársága: \_\_\_\_\_),

mint tulajdonosok, a továbbiakban (A)-(Q) alattiak együttesen: „Tulajdonosok” - együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Felek tényként rögzítik, hogy egymással 2022. május 18. napján településrendezési szerződést kötöttek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület létrehozása érdekében (a továbbiakban: Szerződés).
2. Figyelemmel arra, hogy Tulajdonosok és Fejlesztő a közöttük létrejött adásvételi előszerződést módosították oly módon, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő meghosszabbításra került, valamint Tulajdonosok kijelentették és kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Szerződés rendelkezéseit - különösen a Szerződés 6. fejezete szerinti biztosítékokat - magukra nézve továbbra is kötelezőnek ismerik el, Felek a Szerződés 7. pontjában foglalt együttműködési kötelezettségük körében vállalt jognyilatkozat kiadására és szerződéskötési kötelezettségükre vonatkozó kötelezettségükre tekintettel megállapodnak abban, hogy a Szerződés 5.4. b) pontját módosítják oly módon, hogy annak helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
*„amennyiben a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat 2023. június 30. napjáig nem kerül kiadásra, úgy a Szerződés megszűnik”.*
3. Felek tényként rögzítik, hogy a Szerződés egyéb részei változatlanul hatályban maradnak.
4. Tulajdonosok kijelentik, hogy a szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személyek, akik nem állnak végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkeznek köztartozással sem. Önkormányzat és Fejlesztő kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyronról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglalt változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei a Szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll.

5. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek jelen 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.
6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint 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, 2023. .... hó ..... napja

Pécel, 2023. .... hó ..... napja

.....  
**BARALLA Kft.**  
 képv.: Bajusz Péter ügyvezető  
 Fejlesztő

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

.....  
**Dr. Békési Béla**

.....  
**Csorba Imre**

.....  
**Dobrocsi Lászlóné**

.....  
**Kovács János**

.....  
**Kovács Jánosné**

.....  
**Pappné Tőreki Margit**

.....  
**Rosza Csaba István**

.....  
**Bazsó Beáta Mária**

.....  
**Bazsó Attiláné**

.....  
**Rosza Istvánné**

.....  
**Káposztár Erzsébet**

.....  
**Sörös Viktor**

.....  
**Sziráki Judit Irén**

.....  
**Sziráki Zsuzsanna**

.....  
**Szökrön Károly Péterné**

mint tulajdonosok.

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:

Pécel, 2023. .... hó ..... napján.