

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

AZ **Ecosavings Kft.**, székhely: 2040 Budaörs, Templom tér 19., cégjegyzékszám: 1309205709, adószám: 12651232213 **képviseli: Kardos Dániel, ügyvezető igazgató** (a továbbiakban: **Fejlesztő**),
valamint

Németh Csaba Lajos, lakcím: [REDACTED], és **Kuszák Miklós**, lakcím: [REDACTED] mint a péceli 0148/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai (a továbbiakban: **Tulajdonosok**),
másrészről

Pécel Város Önkormányzata (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1. PIR szám: 730534, adószám: 15730538-2-13, **képviseli: Horváth Tibor polgármester** mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**))

Együttesen felek (a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, a Felek kölcsönös megegyezése alapján, az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

- 1) Fejlesztő egy 4 csillagos, 21 szobás panzió (a továbbiakban: **Panzió**) építését tervezi a Pécel, külterület, 0148/2 hrsz-ú, külterületi, 5.4383 Ha nagyságú, kivett, 4 épület és udvar megnevezésű terület (volt szovjet katonai bázis, a továbbiakban: **Ingatlan**) telekmegosztása során létrejövő, 0148/3 hrsz-ú ingatlanon. (A telekmegosztásra vonatkozó, a Gödöllői Földhivatal által záradékolt vázrajz elkészült, a megosztás az Ingatlanra Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által a 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelettel elrendelt változtatási tilalom miatt nem került még bejegyzésre.) A záradékolt vázrajz jelen szerződés **1. mellékletét** képezi.
- 2) A fejlesztés következő ütemeiben az Ingatlan területén multifunkcionális pihenő-, szórakoztató- és szabadidő központ jönne létre (a továbbiakban: **Fejlesztés**), amely több egymástól elkülönülő, ugyanakkor szolgáltatásaiban összekapcsolható elemből állna.
- 3) Az Ingatlan övezeti besorolása alapján Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 28/2008.(VIII. 1.) rendelete szerint KG-SZ-6 jelű, Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe tartozott. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2014. évben történt jogszabálmódosítása – 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete Pécel Város helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) – során a terület – vélhetően tervezői hibából – nem kapott egyértelműen meghatározott övezeti besorolást, illetve a szabályozási tervlapon pontatlanul lett feltüntetve az övezeti besorolás (GKSZ/-).
- 4) A Fejlesztés településrendezési eszközöknek megfelelő megvalósítása, illetve a szükséges telekalakítási- és építési engedélyezési eljárás lefolytatása feltétele, hogy az Ingatlan területére nézve az övezeti besorolás pontosításra kerüljön és a jelenleg folyamatban lévő HÉSZ módosítás keretében a településrendezési eszközökben (szabályozási tervlapon és a HÉSZ-ben) átvezetésre kerüljön.
- 5) Az Önkormányzat, a Tulajdonosok és a tervezett fejlesztés megvalósítója (a továbbiakban: **Cél megvalósítója**) egyeztették a fejlesztési elképzeléseket és egyetértettek abban, hogy a jelenleg alulhasznosított, barnamezős ingatlanra a szálláshely-, szolgáltatási-, turisztikai-, rekreációs funkciók nem ellentétesek Pécel Város településfejlesztési elképzeléseivel, azok a terület adottságaihoz jól illeszthetőek és a városfejlődést pozitívan szolgálhatják.

- 6) Az Önkormányzattal történt egyeztetés eredményeképpen Fejlesztő megbízta a PESTTERV Pest Megyei Terület, Település, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-t (a továbbiakban: **Pestterv Kft.**), hogy készítsen Telepítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: **Tanulmányterv**) az Ingatlanra, illetve annak megosztása után a 0148/3 hrsz-ú ingatlanra építendő Panzióra vonatkozóan.
- 7) A Tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Felek megköthessék jelen településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ), ezzel biztosítva, hogy – kizárólagosan a Szerződés keretében megjelölt egyszeri cél érdekében – az Ingatlan területén a gazdasági funkciók mellett elhelyezhetőek legyenek szálláshely rendeltetésű panzió épület és a lovasturizmushoz kapcsolódó épületek, továbbá turisztikai-rekreációs funkciók és mindazon gazdasági területen elhelyezhető funkciók.

II. A szerződés tárgya

- 1) Felek rögzítik, hogy a 2020. 08. 04. napján lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan ½ tulajdoni hányadban Németh Csaba, ½ tulajdoni hányadban pedig Kuszák Miklós tulajdonát képezi.
- 2) Az Ingatlan a hatályos HÉSZ alapján a Szerződés megötése idejében GKSZ/- jelű övezeti besorolásba tartozik. A szabályozási tervlapon nincsen feltüntetve pontos övezeti besorolás, ezért annak meghatározása és a HÉSZ-en történő átvezetése/pontosítása szükséges.
- 3) Az Ingatlanra vonatkozóan Fejlesztő megbízásából a Pestterv Kft. Tanulmánytervet készített, mely Tanulmányterv a Szerződés **2. mellékletét** képezi.
- 4) A Tulajdonosok és a Cél megvalósítója kérése alapján az Ingatlannak tervezett szálláshely-, turisztikai-, és rekreációs hasznosítását figyelembe véve, a Tanulmánytervben foglalt tervezői javaslatokat elfogadva, a településrendezési eszközöket az Ingatlan vonatkozásában Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a jelen szerződés II. 5. és 6. pontja szerint módosítja.
- 5) Az Ingatlan területe egészét GKSZ-2 jelű övezetbe sorolja az alábbi beépíthetőség mellett:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek		Főépület /lakásszám	Egyéb
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató		
	terület (m ²)	szélesség (m)		Terepszint felett	Terepszint alatt					
Gksz-2	5000		Szabadon álló	40	40	30	10,0	2,0		ek:5 m ok:5 m hk:5 m

- 6) A felülvizsgálat során a HÉSZ tervezetében a következő előírások kerülnek az Önkormányzat részéről meghatározásra:

Közművesítés mértékének az előírása

Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen biztosított:

aa) a teljes közműellátás,

ab) a részleges közműellátás, ha a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzött legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvize,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással (belvízzel) nem veszélyeztetett,

Szennyvízelvezetés

- (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a település teljes közigazgatási területén tilos a kezeletlen és a környezetre nem veszélyes szintig nem tisztított szennyvíz szikkasztása.
- (2) Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást helyi szennyvíztisztító berendezés kialakítására, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.
- (3) Állattartással összefüggően keletkező, állati trágyát tartalmazó szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az érintett szakhatóságok hozzájárulásának a beszerzése is szükséges.

A gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai

- (1) Az építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek mindegyikében elhelyezhető:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - b) igazgatási, iroda épület,
 - c) parkolóház, üzemanyag-töltő,
 - d) sportépület és -építmény,
 - e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
 - f) szállásszolgáltatást nyújtó épületek azzal a korlátozással, hogy a munkásszálló nem létesíthető,
 - g) lakó funkció, lakás az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség mértékének 0,1%-án, de legfeljebb 150 m² hasznos alapterülettel és legfeljebb egy rendeltetési egységben létesíthető,az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.
- (3) A Gksz-2 építési övezetben a (2) bekezdésbe foglaltakon túl elhelyezhető:
 - a) turisztikai célt szolgáló épület és
 - b) rekreációs célt szolgáló épületaz építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.
- (4) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
- (5) Az építési övezetben a speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építmények, különösen siló, víztorony, kémény legmagasabb pontjának terepsíktól mért magassága nem lehet több 10 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- (6) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubeajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- (7) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv telepítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejáron, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.
- (8) A Gksz építési övezetekben – a Gksz-2 építési övezet kivételével, amelyre az alábbi korlátozások sem vonatkoznak – az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
 - a) állattartó épület, állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) ömlesztettanyag-tároló.

III. Felek kötelezettségei

- 1) Az Önkormányzat vállalja, hogy a fentiekhez szükséges településrendezési eljárást jelen szerződés aláírását követően megindítja és lefolytatja.
- 2) Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanra korábban elrendelt, 2020. szeptember 7-én feloldott változtatási tilalmat ismételten nem rendeli el, annak érdekében, hogy a Panzió építésének előkészítése részeként szükséges telekmegosztási eljárás a már előkészített és a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által záradékolt megosztási vázrajz szerint végrehajtható legyen.
- 3) A Tulajdonosok tudomásul veszik és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy erről mind a Cél megvalósítóját, mind az Ingatlanban, vagy az Ingatlanból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőlük – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatják a következőkről:
 - a) E Szerződés kizárólagosan a Szerződés keretében megjelölt egyszeri cél, azaz a Fejlesztés érdekében jött létre.
 - b) Az előző pont értelmében a Fejlesztés elmaradása esetén az Önkormányzat jogosult a fejlesztési terület (Ingatlan, vagy az Ingatlanból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok) egy részét, vagy egészét a 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet megalkotását megelőző beépítési határértékeket és egyéb építési szabályokat tartalmazó építési övezetbe visszatorlasztani.
 - c) A 0148/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa/fejlesztője köteles az Önkormányzatot haladéktalanul tájékoztatni a fejlesztés tárgyát képező panzió építési engedély megszerzésének tényéről, az építkezés megkezdéséről, az épület szerkezetkész állapotba kerüléséről, illetve a használatbavételi engedély megszerzésének tényéről.
 - d) A 0144/2 hrsz-ú út nem képezi az Önkormányzat tulajdonát, ezért a tulajdonosok vállalják, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követően elindítják a 0148/3 hrsz-ú ingatlan Fejlesztőjének az ingatlanra való bejutásának szolgalmi jogának bejegyzését és erről az Önkormányzatot írásban tájékoztatják.
 - e) A 0144/2 hrsz-ú út, valamint az Ingatlan és az Ingatlanból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok befogadóig vizsgált és méretezett tervek szerinti közműveinek szükség szerinti kiépítését – annak minden költségével – a fejlesztési terület mindenkorai tulajdonosai kötelesek magukra vállalni.
 - f) A fejlesztési területen zárt szennyvíztároló nem létesíthető és tengelyen történő szennyvízszállítással nem oldható meg a terület szennyvízeinek kezelése.
- 4) A Fejlesztés elmaradásának minősül, ha a kialakítandó 0148/3 hrsz-ú ingatlanra
 - a) nem születik végrehajtható építési engedély 2022. május 31-ig, ha az 1. mellékletet képező változási vázrajz 2020. október 15-ig megkapja az Önkormányzat szakhatósági hozzájárulását,
 - b) nincsen bejelentve az építés megkezdése 2022. december 31-ig,
 - c) 2023. december 31-ig nem tapasztalható valós, a Panzió épületszerkezetét megvalósító építési tevékenység
 - d) 2024. december 31-ig nem kezdődik meg a használatbavételi eljárás egy használatra alkalmas épületen és ha
 - e) a 0148/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa/fejlesztője köteles az Önkormányzatot haladéktalanul tájékoztatni a fejlesztés tárgyát képező panzió építési engedély megszerzésének tényéről, az építkezés megkezdéséről, az épület szerkezetkész állapotba kerüléséről, illetve a használatbavételi engedély megszerzésének tényéről
 - f) a fejlesztési területen zárt szennyvíztároló létesül vagy tengelyen történő szennyvízszállítással kezelik a terület szennyvízeit és ez az Önkormányzat tudomására jut.

IV. Költségek

- 1) A Fejlesztő vállalja, hogy az általa megvalósítandó fejlesztéshez szükséges, a telepítési tanulmányterv szerint is nevesített, és az egyes szakhatóságok által előírt közműfejlesztéseket, úgymint:
 - elektromos hálózat kiépítése,
 - ivóvíz, tűzvíz, csapadékvíz rendszer kiépítése,
 - szennyvíz tisztító, kezelő rendszer kiépítése, esetlegesen szükséges elvezető rendszer kiépítése,
 - belső közlekedési utak, parkolók kiépítése, az ingatlan megközelítését szolgáló saját használatú út fejlesztése,
 - távközlési hálózat kiépítése,
 - és minden egyéb, esetlegesen felmerülő járulékos beruházási elemfinanszírozását saját maga fedezi, az Önkormányzattól sem azok megépítéséhez, sem azok fenntartásához és üzemeltetéséhez semmiféle anyagi hozzájárulást nem igényel.
- 2) Fejlesztő és Tulajdonosok jelzik egyúttal azon szándékukat, hogy amennyiben a jövőben lehetőség nyílna a terület megközelítését is közvetlenül szolgáló önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő utak minőségjavító fejlesztésére, beruházására, úgy abban az Önkormányzattal készek együttműködni és akár pénzügyileg is szerepet vállalni.
- 3) Fejlesztő tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárás végkimenetelére az Önkormányzat kötelezettséget nem vállalhat. Amennyiben az Önkormányzatnak fel nem róható okból az új településrendezési eszközök elfogadása nem a Fejlesztő előzetes elképzelése szerint valósul meg, esetlegesen meghíúsul, akkor ennek következményét a Fejlesztő viseli és kártérítési igényrel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

V. Együttműködési kötelezettség

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés teljesítése érdekében a Fejlesztő által kívánt Fejlesztés és az ahhoz esetlegesen kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során valamennyien a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
- 2) Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló észszerű, hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a Szerződés rendelkezései alapján szükségesek a Szerződés céljainak teljesüléséhez.
- 3) A Szerződéssel kapcsolatos, Felek közötti, vagy valamelyik fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik személyes kézbesítés, ajánlott levél vagy e-mail formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
- 4) Az Önkormányzat kötelezi magát arra, hogy a jogszabályoknak illetve más hatósági előírásoknak megfelelő célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben. Kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy a II. pontban foglaltak teljesülése esetén a megrendelt és illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – terveket, azok kézhezvételét követően a képviselő-testület elé terjeszti.

- 5) Az Önkormányzat vállalja, hogy a Szerződés 1. mellékletét képező változási vázrajzhoz a Szerződésnek minden érintett fél általi aláírását követő 3 munkanapon belül kiadja a telekalakításhoz szükséges szakhatósági állásfoglalást.
- 6) Felek kijelentik, hogy nem vállalnak garanciát a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint lefolytatott eljárás eredménye, valamint Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntése vonatkozásában.
- 7) Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket a tervező bevonásával egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a Szerződés szerinti beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a Felek a településrendezési szerződést ennek megfelelően módosítják.
- 8) Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a településrendezési eszközök felülvizsgálatára és módosítására a jogszabályban előírt véleményezési eljárás során jogszabállyal alátámasztott észrevétel merül fel, és emiatt a településrendezési eszközök módosításának tervezetét módosítani kell, vagy azt újabb egyeztetésre kell bocsájtani, akkor a Szerződés előírásai erre az eljárásra is kiterjednek, az esetlegesen felmerülő költségek pedig a Fejlesztőt terhelik.
- 9) Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Panzió létesítése megghiúsul, az Önkormányzat nyitott arra, hogy az Ingatlan tulajdonosaival a Szerződésben foglaltakat újratárgyalja.

VI. Vegyes rendelkezések

- 1) A Szerződés érvényes a Felek mindenkor jogutódjaira, melyért a Szerződést aláíró Felek szavatosságot vállalnak. Jogutódnak kell tekinteni azt a személyt vagy szervezetet is, amely/aki a Szerződés szerinti Ingatlan vevője, vagy amely/aki a Szerződés szerinti beruházást a Fejlesztő helyett valósítja meg a vele kötött megállapodás alapján.
- 2) Tulajdonosok és Fejlesztő kötelezettséget és szavatosságot vállalnak, hogy a beruházással érintett valamely ingatlan adásvétele esetén, vagy beruházóváltás esetén tájékoztatják a vevőt/új beruházót a településrendezési szerződésben foglalt kötelezettségekről, és a hivatkozott adásvételi, vagy a beruházóváltást eredményező szerződésben a vevő/új beruházó írásban nyilatkozik, hogy a Szerződésben foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el, a Szerződés esetleges be nem tartása esetén tett Önkormányzat általi övezeti át/visszasorolás következményeit tudomásul veszi és következményeit bármilyen kártérítésre való igény joga nélkül viseli.
- 3) A Szerződés valamennyi szerződős fél aláírásának napján lép hatályba és a Szerződésben foglaltak teljesítéséig, vagy a Fejlesztő és jogutódjai nem teljesítésének megállapításáig tartó határozott időtartamra jön létre.
- 4) A Szerződés kizárólag írásban, az összes szerződő fél közös megegyezése alapján módosítható.
- 5) A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 6) Felek a Szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére kikötik az Ingatlan fekvése szerint illetékes általános hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.
- 7) Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük nem kizárt és nem korlátozott.
- 8) Felek a hét oldalból álló Szerződést annak elolvasása és értelmezése után mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

1. melléklet 0148/2 hrsz-ú ingatlan telekalakításra vonatkozó, a Gödöllői Földhivatal által záradékolt
vázrajz.
2. melléklet Pestterv Kft. 0148/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterve

Pécel, 2020.

....., 2020.

Horváth Tibor
polgármester
Pécel Város Önkormányzata

Kardos Dániel
ügyvezető
Ecosavings Kft.

....., 2020.

....., 2020.

Németh Csaba Lajos
tulajdonos

Kuszák Miklós
tulajdonos

Ellenjegyezte: