

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

I. sz. módosítása

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Dr. Kővári Alexandra polgármester) - a továbbiakban: „Önkormányzat” vagy „Jogosult” -, másrészről

EGYHÁZMEGYEI KATOLIKUS ISKOLÁK FŐHATÓSÁGA

(székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”, és a

2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz. alatti TÁRSASHÁZ (Székhely: 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz., képviseli: Puskás Tibor Balázs közös képviselő), mint tulajdonos - a továbbiakban: „Tulajdonos I.”,

ASZÓDI CSABA

(Születési neve: Aszódi Csaba, születési helye, ideje: 1985.09.27., személyi azonosítója: 1 850927 4453, Anyja neve: Szendrei Zsuzsanna, lakcíme: 2119 Pécel, Laury liget 1., Adószáma: 8433683136), mint tulajdonos - a továbbiakban: „Tulajdonos II.”,

- Tulajdonos I.-Tulajdonos II. együttesen „Tulajdonosok” - valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

Szerződő Felek 2024. március 12. napján egymással településrendezési szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) kötöttek. A bekövetkezett jogszabályváltozásokra, valamint Fejlesztő 2024. május 23-án kelt kérelmében foglaltakra tekintettel Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződést módosítják az alábbiak szerint, melyben a változásokat a **kiemelt dőlt betűvel** szedett rész tartalmazza.

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 4.5.4. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4.5.4. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a tulajdonában lévő **Pécel külterület 0370/196 hrsz-ú ingatlant** (1.3. b) Fejlesztő részére **a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 13.§ 6. pontja, a 108.§ (2) b) pontja, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 13.§ (3)-(14) bekezdése alapján és szerint ingyenes tulajdonba adás (ajándékozás) jogcímén a tulajdonába adja, az Önkormányzat javára szóló, 15 évig fennálló elidegenítési tilalommal.** Az Önkormányzat és a Fejlesztő az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződést a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követő 60 napon belül kötelesek megkötni **azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeit Fejlesztő viseli, ideértve az Önkormányzat javára szóló 15 évig fennálló elidegenítési tilalom feljegyzését is.** Fejlesztő kifejezetten rögzíteni kívánja - és az Önkormányzat ezt tudomásul veszi -, hogy az általa a jelen Szerződéssel vállalt területrendezést, illetve a Tulajdonos I. tulajdonában lévő ingatlanok megvásárlását kifejezetten ezen tulajdonátruházásra tekintettel hajtja végre, ugyanis az általa kitűzött projekt cél (óvoda létesítése) kizárólag a Pécel 0370/196 hrsz-ú ingatlan bevonásával együtt lehetséges.”

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Dr. Kővári Alexandra
polgármester
Jogosult

dr. László Jenő
ügyvéd

2119 Pécel,
Párhuzamos utca
1/B sz. alatti
TÁRSASHÁZ
Képv.: Puskás
Tibor Balázs közös
képviseelő

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák
Főhatósága
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés a következő 4.5.5. ponttal egészül ki:

„4.5.5. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerint

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A fentiekre tekintettel Tulajdonos II. és az Önkormányzat megállapodnak abban, hogy Tulajdonos II. a Pécel külterület 0370/293 hrsz-ú ingatlant jelen szerződés megkötését követő 30 napon belül ajándékozás jogcímén – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon - az Önkormányzat tulajdonába adja. Tulajdonos II. és az Önkormányzat megállapodnak abban, hogy amennyiben Tulajdonos II. a tulajdonátruházási kötelezettségének neki felróható okból határidőben nem tesz eleget, úgy a teljesítésig napi 10.000 Ft késedelmi kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni. Tulajdonos II. jelen szerződés aláírásával lemond a kötbér jogalapja és összesszerűsége vitásának jogáról.”

3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 4.5.1. pontja az alábbival egészül ki:

„A Fejlesztés megvalósítása érdekében a Pécel külterület 0370/293 hrsz-ú ingatlan a TSZT-ben beépítésre nem szánt ZKK jelű területfelhasználási kategóriába, valamint a HÉSZ-ben ZKK övezetbe sorolása szükséges az alábbi paraméterekkel

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb kialakítható telek területe	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület	legnagyobb épület-
		(m ²)	terepszint felett	terepszint alatt	(%)	magasság(m)
2.	Zkk	800	2	2	60	3,5
3.	Zkp-1	800	2	2	70	3,5
4.	Eg	20000	0,5	0,5	--	4,5
5.	Ev	---	--	--	--	--
6.	Ek	10000	5	--	--	4,5

1.1.1.

4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 5.2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép, valamint a korábbi 5.2. pont számozása 5.3. pontra változik:

„5.2. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy mindaddig, amíg a Pécel 0370/196 hrsz-ú ingatlanon az elidegenítési tilalom fennáll, a fejlesztéssel létrehozott óvodába az oda jelentkezők közül legalább 70 % -ban (amennyiben van ennyi helyi gyermek jelentkező) péceli lakóhellyel rendelkező gyermeket vesz fel, illetőleg amennyiben a teljes kapacitás nem kerül kihasználásra, úgy a felvett gyermekek legalább 70%-a péceli lakóhellyel rendelkező gyermek lesz. Fejlesztőt megilletik a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 23. fejezetében meghatározott jogok, így amennyiben valamely gyermek nem felel meg az egyházi intézményi jellegből fakadó elvárásoknak, úgy ő a helyi jelentkezők közé nem számítható bele. Fejlesztő és az Önkormányzat megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a jelen pontban foglalt kötelezettségének az óvoda megnyitását követően az Önkormányzat Nvtv. 13. § (7) bekezdése szerinti felszólítása ellenére nem tesz eleget, úgy Fejlesztő a 4.5.4. pontban meghatározott ingyenes tulajdonba adási szerződésben rögzített ingatlan forgalmi értékének a kötelezettség megsértésének napjától számított jegybanki alapkamattal növelt összegét nemteljesítési kötbérként köteles az Önkormányzat részére 15 napon belül megfizetni. Fejlesztő jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond a kötbér jogalapjának és mértékének vitatási jogáról. A Fejlesztő vállalja, hogy amennyiben e módosítás 2025. szeptember 1-jéig megtörténik, az óvodát a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követően, 2026. szeptember 1. napjáig, működési engedély birtokában megnyitja. A Felek rögzítik, hogy e nemteljesítési kötbér megfizetésével a Fejlesztő a továbbiakra nézve mentesül a jelen pontban meghatározott kötelezések teljesítése alól (a kötbér egyszer alkalmazható), és az Nvtv. 13. § (8) bekezdésében meghatározott elállás nem alkalmazható.

„5.3. 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. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 6.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a Pécel belterület 4079, Pécel külterület 0370/196, Pécel külterület 0370/259 és a Pécel külterület 0370/263, továbbá a Pécel külterület 0370/293

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Dr. Kővári Alexandra
polgármester
Jogosult

dr. László Jenő
ügyvéd

2119 Pécel,
Párhuzamos utca
1/B sz. alatti
TÁRSASHÁZ
Képv.: Puskás
Tibor Balázs közös
képviselő

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák
Főhatósága
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik Fejlesztő költségviselése mellett. Önkormányzat, Tulajdonosok és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez**. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Felek megállapodnak abban, hogy a 4.5.4. pontban foglalt **ajándékozási szerződés** megkötését és a Fejlesztő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, továbbá az 5.1. pont szerinti megbízási díj megfizetését, valamint a Fejlesztésre kiadott használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül kezdeményezi a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlését**.

6. A Szerződés jelen szerződés módosítással nem érintett részei továbbra is hatályban maradnak.
7. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
8. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

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

Pécel, 2025.

Pécel, 2025.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Dr. Kővári Alexandra polgármester
Jogosult

Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

Pénzügyi ellenjegyzés: Pécel, 2025.

.....

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Dr. Kővári Alexandra
polgármester
Jogosult

dr. László Jenő
ügyvéd

2119 Pécel,
Párhuzamos utca
1/B sz. alatti
TÁRSASHÁZ
Képv.: Puskás
Tibor Balázs közös
képviselő

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák
Főhatósága
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

Pécel, 2025.

**2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz. alatti
TÁRSASHÁZ**
Képv.: Puskás Tibor Balázs közös képviselő
Tulajdonos I.

Pécel, 2025.

**Aszódi Csaba
Tulajdonos II.**

Ellenjegyzem: Pécel, 2025.