

MELLÉKLET a 2022.V.26-i KT-ülés elé benyújtott Összesített Véleménylaphoz

- **vörös színnel jelölve** a 73/2022. sz. előterjesztés mellékletében is vörös kiemeléssel jelölt nyitott kérdésekre adható válaszokat (az illetékes bizottságoktól ezekhez *nem érkezett javaslat*),
- **kék színnel kiemelve** a Kérelmező – előterjesztéshez csatolt és az illetékes bizottságok által *elfogadhatónak* tartott – **módosító-kiegészítő** javaslatai közül mindazokat, amelyet illeszthetőek voltak az eredeti megállapodástervezet keretei közé!

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MEGÁLLAPODÁS
-tervezet-

Amely létrejött

egyrésről:

SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

Székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88.

Törzskönyvi Azonosító szám (PIR szám): 730545

Fenntartó azonosító: 10035010

KSH Statisztikai számjel: 15730545-8411-321-13

Államháztartási Egyedi Azonosító: 740131

Adószám: 15730545-2-13

Bankszámlaszáma: 11742049-15391621

Képviseli: Pintér Lajos polgármester, mint Önkormányzat

(a továbbiakban: **Jogosult** vagy **Önkormányzat**)

másrészről:

Klavinovszky Ingatlanforgalmazó és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 153.

Adószám: 13963701-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-113283

Statisztikai számjel: 13963701-6810-113-13

Képviseli: dr. Antal Péter ügyvezető

mint tulajdonos (a továbbiakban: **Kötelezett**)

(Jogosult vagy Önkormányzat és Kötelezett együttes elnevezése esetén: **Felek**)

között, az alulírott napon és helyen, a következő feltételekkel:

1. **Felek** együttműködésüket, ezzel összefüggő jogait és kötelezettségeiket, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§-a szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni.
2. **Felek** tényként rögzítik, hogy PMKH FFO 6. ingatlan-nyilvántartásában **Szada** (helység) **4555/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 52.778 m² nagyságú, „kivett

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
Képv.: Pintér Lajos polgármester
Jogosult

.....
Klavinovszky Kft.
Képv.: dr. Antal Péter ügyvezető
Kötelezett

beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan és a **Szada** (helység) **4555/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 6511 m² nagyságú, „kivett önkormányzati út” megnevezésű belterületi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlanok**) jelen szerződés megkötésének időpontjában még nem képezik Kötelezett tulajdonát, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése folyamatban van, jelenleg 2022.04.13-i dátummal 231603/2022 2022.04.13. széljegy számon szerepel. Minderre tekintettel **Felek** rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok tekintetében Kötelezett ún. tulajdonosi várományosi helyzetben van, egyben rögzítik, hogy a hatályos szabályozás szerint a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő konstitutív hatályú bejegyzéssel keletkezik.

3. **Felek** rögzítik, hogy Kötelezett jogelőde és a Jogosult a 2. pontban írt Ingatlanok tárgyában 2011. április 07-én kötöttek egymással Településrendezési szerződést. Kötelezett a szerződésben jogelődje által vállaltakat saját magára nézve is kötelezőnek ismerte el 2022.04.20-án kelt nyilatkozatában, illetve további kötelezettség vállalásokat is tett kérelme teljesítése esetére.

4. A 4555/1 hrsz-ú ingatlanon, a mai napon rögzített terhek a tulajdoni lap III. része szerint:
Bejegyző határozat: 58285/2011.04.21.
 ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. javára
Vezeték jog 699 m² nagyságú területre a VMB-169/2009 engedélyszámú 7715 HUMA-SZADA_HUMA 20 kV-os vezetékek javára, valamint
Bejegyző határozat: 58285/2011.04.21.
 ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. javára
Vezeték jog 275 m² nagyságú területre a VMB-169/2009 engedélyszámú 7715 HUMA-SZADA_HUMA 20 kV-os vezetékek javára, valamint
Bejegyző határozat: 58285/2011.04.21.
 ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. javára
Vezeték jog 584 m² nagyságú területre a VMB-169/2009 engedélyszámú 7715 HUMA-SZADA_HUMA 20 kV-os vezetékek javára.

Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részén található önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 4555, 4556, 4557 hrsz-ú ingatlanok megosztásából.

5. A 4555/2 hrsz-ú ingatlanon, a mai napon rögzített terhek a tulajdoni lap III. része szerint:
Bejegyző határozat: 58285/2011.04.21.
 ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. javára
Vezeték jog 99 m² nagyságú területre a VMB-169/2009 engedélyszámú 7715 HUMA-SZADA_HUMA 20 kV-os vezetékek javára, valamint

Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részén található önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 4555, 4556, 4557 hrsz-ú ingatlanok megosztásából.

6. **Kötelezett** célja, hogy Önkormányzat az Ingatlanok területére a hatályos Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Szada Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 9/2009 (06.10.) önkormányzati rendelete mellékletét képező Szabályozási Tervhez képest módosított Településszerkezeti tervet és Helyi Építési

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
 Képv.: Pintér Lajos polgármester
 Jogosult

.....
Klavinovszky Kft.
 Képv.: dr. Antal Péter ügyvezető
 Kötelezett

Szabályzatot (a továbbiakban együttesen: **HÉSZ**) fogadjon el, amely az Ingatlanok újra felosztásával három újabb lakótelek kialakítását teszi lehetővé Kötelezett céljainak megvalósítására.

I. A megállapodás tárgya:

7. **Felek** szándéka, hogy az Ingatlanok területére a hatályos HÉSZ akként módosuljon, hogy a módosított HÉSZ az Ingatlanokra tervezett beépítését és felosztását megváltoztassa (újrafelosztással) a Kötelezett az alábbiakban írt céljának és a tervezett beruházásnak megfelelően.
8. **Kötelezett** a Berek utcai lakóterület újra szabályozását, újra felosztását kéri, mely a korábbi tervekhez képest - mely 29 db lakótelek kialakítását tartalmazza - 32 db lakótelek kialakítását teszi lehetővé mely elképzelést a Kötelezett által készített Telepítési tanulmányterv 2. számú melléklete tartalmazza. A Felek e szabályozás megvalósítása érdekében kötik egymással a jelen településrendezési szerződést.
9. **Felek** a jelen megállapodás 1. számú mellékleteként csatolják a módosítás alapját képező **Telepítési tanulmánytervet**, amelyet az **Önkormányzat Képviselő-testülete 66/2022. (IV.28.) KT-határozatával fogadott el**.
10. Az **Önkormányzat** vállalja, hogy a Kötelezett által kezdeményezett módosításhoz szükséges településrendezési eljárást a jelen megállapodás aláírásától számított **5 napon belül** megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja az Étv. 30/A. § (4) bekezdés a) pontja figyelembevételével.

II. Pénzügyi rendelkezések:

11. **Felek** a HÉSZ módosításával felmerülő költségekről, mely áll egyrészt a kompenzációs költségből, melynek összege a 120/2021. (XI.25.) KT- határozat alapján számolva 5.000. Ft/m² (a továbbiakban: Kompenzációs Költség), másrészt egyéb, felmerülő költségekből, az alábbiak szerint állapodnak meg, figyelemmel a 66/2022 (IV.28.) KT határozatban foglaltakra.
12. **Felek** rögzítik, hogy a Kompenzációs Költség a HÉSZ módosítása következményeképpen fellépő, az Önkormányzatra háruló, kötelezően ellátandó megnövekedett feladatok finanszírozását segíti az Étv. 30/A.§ (3) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontok szerint.
13. **Felek** a kompenzációs költség tekintetében a következőképpen állapodnak meg. Jogosult Önkormányzat a kompenzációs költség megfizetésétől abban az esetben eltekint, ha a Kötelezett a saját beruházói feladataiként és költségére vállalt kötelmei teljesítésének biztosítékaként a Jogosult javára **120.000. Ft azaz százhuszmillió forint összegű jelzálogjogot**, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki a Szada, 4555/1. hrsz-ú ingatlanra, illetve a tanulmányterv szerinti telekalakítás során a település központ felőli oldalon kialakított 12 db építési telekre.

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
 Képv.: Pintér Lajos polgármester
 Jogosult

.....
Klavinovszky Kft.
 Képv.: dr. Antal Péter ügyvezető
 Kötelezett

14. **Kötelezett kötelezettségvállalásai nevesítve a következők:**

- a 3. pontban hivatkozott 2011-es megállapodás 2.1 pontja alapján az Ingatlanok fejlesztési célú kialakítása során a víz, villany, szennyvíz-csatorna, **gáz** és közvilágítás kialakítása,
- a 2.2. pont alapján az utak, járdák kialakítása, szilárd útburkolattal való ellátása, csapadékvíz elvezetése.
- A Jogosult Önkormányzat javára Kötelezett vállalja továbbá a 2011-es megállapodás 5. pontja szerint az utak, járdák stb. térítés mentes tulajdonba és kezelésbe adását **legkésőbb 2025. június 30. napjáig.**
- 022.04.20-i nyilatkozatában a Kötelezett vállalja továbbá a telepítési tanulmányterv szerint a gyalogos út kialakítását és a 20 KV-os elektromos légvezeték föld alá helyezését saját költségén. **Kötelezett a 20 KV-os vezeték föld alá helyezésének kötelezettsége alól mentesül, ha a vezeték tulajdonosa ahhoz műszaki okok miatt nem járul hozzá.**
- Kötelezett vállalja továbbá közösségi tér kialakítását.
- **Kötelezettség vállalásainak végső határideje: 2025. december 31. napja.**

14.1. **Kötelezett** köteles megfizetni a Jogosultnak az *Egyéb költségeket* (pl. településrendezési hatósági eljáráshoz szükséges terv illetékek.), annak felmerülésekor **5** napon belül utalással a Jogosult részére, késedelmes fizetés esetén a Ptk. késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezései irányadóak.

15. **Felek** rögzítik, hogy a teljesítési időpontnak azt az időpontot tekintik, amikor az összegek a Jogosult bankszámláján jóváírásra kerülnek.

16. Amennyiben legkésőbb **2023. január 15. napjáig** a jelen megállapodás szerinti rendeletmódosítás nem lép hatályba, úgy **Felek** a jelen megállapodást meghíúsultnak tekintik, és ebben az esetben az **Önkormányzat** haladéktalanul átadja a kötelezett részére a 17. pont szerinti jelzálogjog törlési engedélyt.

17. A 13 és 14. pontban írt Kötelezeti kötelezettségvállalások biztosítására – melynek értéke 120.000. Ft azaz százhuszmillió forint - a **Felek** külön jelzálogjog alapításáról szóló megállapodást írnak alá, teljes bizonyító erejű okiratban foglaltan, a Kötelezett tulajdonába kerülő és jelen megállapodással érintett Szada, 4555/1. hrsz-ú ingatlanra, illetve a tanulmányterv szerinti telekalakítás során a település központ felőli oldalon kialakított 12 db építési telekre, a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak. A jelzálogjog alapításáról szóló megállapodás jelen megállapodás **2. sz. mellékletét** képei. Az **Önkormányzat** a 13 és 14. pontban vállaltak igazolt teljesítését követő 5 napon belül köteles átadni a Kötelezett részére a fenti jelzálogjog törlési engedélyét.

18. **Felek** rögzítik, hogy a Jogosult, a Kötelezett által tervezett telekalakításhoz kizárólag abban az esetben tud hozzájárulni, ha a telekalakítási eljárás során kialakuló ingatlanokra a fedezet sérelme nélkül a jelzálogjogok arányosan elosztva az egyes ingatlanokra átjegyzésre kerül.

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
 Képv.: Pintér Lajos polgármester
 Jogosult

.....
Klavinovszky Kft.
 Képv.: dr. Antal Péter ügyvezető
 Kötelezett

III. Felek jogai és kötelezettségei:

19. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanra vonatkozó HÉSZ módosítás elfogadása és végrehajtása során az alábbiakban foglaltak szerint együttműködnek.
20. Önkormányzat vállalja, hogy a Kötelezett számára a HÉSZ módosítás elfogadása során a jogszabályok által meghatározott betekintési, illetve a véleményezési lehetőséget folyamatosan biztosítja, legalább az egyeztetési eljárás megindítása, illetve a képviselő-testületi döntés előtt.
21. Önkormányzat kötelezi magát, hogy amennyiben a HÉSZ módosítás elfogadásának véleményezési eljárása során az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező véleményező hatóságok részéről jogszabály által alátámasztott észrevétel merül fel, annyiban a szükséges intézkedéseket megteszi, illetve a szabályozási terv elfogadásával kapcsolatos változtatásokat végrehajtja. Kötelezett a fentieket tudomásul veszi.
22. Kötelezett a jelen megállapodásban vállalt fizetési és egyéb kötelezettségeikért korlátlan felelősséget vállal, amely kiterjed az esetleges jogutódaira is.
23. Kötelezett és Jogosult az eljárás és a jelen megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott információkat kizárólag a szerződés teljesítésére használhatják fel.

IV. Egyéb rendelkezések

24. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás egyetlen rendelkezése sem jelenti azt, és nem értelmezhető úgy, hogy az Önkormányzat, mint jogalkotó rendeletalkotásra, vagy rendelet tartalmának meghatározására kötelezettséget vállal.
25. Kötelezett tudomásul veszi, hogy a településrendezési eljárást a magasabb szintű jogszabályok és véleményező államigazgatási szervek véleményének megfelelően kell alakítani. Kötelezett elfogadja, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének érdekkörén kívül felmerülő szabályozási változás miatt sem kártérítési, sem kártalanítási igényel nem élhet. Felek megállapodnak abban is, hogy ez esetben, továbbá abban az esetben is, ha a meghíúsulás az Önkormányzatnak felróható a Kötelezett a költségek viselésére nem köteles, az esetlegesen megfizetett összegek Kötelezett részére a meghíúsulástól számított 5 napon belül visszajárnak, és az Önkormányzat 5 napon belül köteles átadni a Kötelezett részére a 17. pont szerinti jelzálogjog törlési engedélyét. Ugyanezen eljárási rend irányadó arra az esetre is, ha a Kötelezett azért nem tud szerződésszerűen teljesíteni, mert időközben a fejlesztést és a szerződéses célt akadályozó jogszabály változás történik.
26. Jogosult kijelenti, hogy teljes jogképességgel bíró belföldi illetőségű jogi személy, akit ~~Pintér Lajos~~ a Polgármester korlátozás nélkül jogosult képviselni, Kötelezett kijelenti, Magyarországon bejegyzett és működő, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, melynek képviseletét a cégjegyzék 13/7. rovata szerint **jelen megállapodás aláírásakor** dr. Antal Péter jogosult ellátni.

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
 Képv.: Pintér Lajos polgármester
 Jogosult

.....
Klavinovszky Kft.
 Képv.: dr. Antal Péter ügyvezető
 Kötelezett

27. Jelen megállapodás megkötésének költségei az Önkormányzatot, míg a jelen megállapodással kapcsolatos valamennyi földhivatal előtti eljárás költsége – beleértve a jelzálogjog alapítást is - a Kötelezettet terheli.
28. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve az Étv. rendelkezései irányadóak.
29. Jelen megállapodás megkötéséhez az Önkormányzat Képviselő-testülete ~~66/2022 (IV.28.)~~ **.../2022.(V.26.)** KT -határozatával adott felhatalmazást.
30. Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás **akkor lép hatályba**, ha a Kötelezett tulajdonjoga a 2. pontban írtak szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül az Ingatlanokra.

Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban írtakat elolvasták, megértették, és mint szerződéses akaratuknak mindenben megfelelőt, arra felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Szada, 2022. május **30.**

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
Képv.: Pintér Lajos polgármester
Jogosult

.....
Klavinovszky Kft.
Képv.: dr. Antal Péter ügyvezető
Kötelezett