

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről:

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: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 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

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

.....
Klavinovszky Kft.

.....
Kötelezett

20 kV-os vezeték 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 vezeték 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 vezeték 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 vezeték 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 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 **30 (?) napon belül** megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja az Étv. 30/A. § (4) bekezdés a) pontja figyelembe vételével.

II. Pénzügyi rendelkezések:

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

.....
Klavinovszky Kft.

 Kötelezett

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 állapotnak meg, figyelemmel a 66/2022 (IV.28.) KT határozatban foglaltakra.
12. Felek rögzítik, hogy a Kompenzációs Költség a HÉSZ módosítása következményeképpen fellépő, 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 állapotnak 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 jelzálogjog** 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.
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 vállalja továbbá a 2011-es megállapodás 5. pontja szerint az utak, járdák stb. térítés mentes tulajdonba és kezelésbe adását **legkésőbb 20..... napjáig**, 2022.04.20-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. Vállalja továbbá közösségi tér kialakítását. **Kötelezettség vállalásainak végső határideje: 20..... napja.**
- 14.1. Kötelezett köteles megfizetni a Jogosultnak az *Egyéb költségeket (pl. településrendezési hatósági eljáráshoz szükséges terv illetek.)*, annak felmerülésekor XY 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 **2022.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 Kötelezetti 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 képezi. Az Önkormányzat a 13 és 14. pontban vállaltak igazolt teljesítését követő 5 napon belül köteles átadni a Kötelezett részére a fenti jelzálogjog törlési engedélyt.

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

.....
Klavinovszky Kft.

 Kötelezett

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.

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 kötelezettségekért 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 igényvel nem élhet. Felek megállapodnak abban is, hogy ez esetben, továbbá abban az esetben is, ha a meghíusulás az Önkormányzatnak felróható a Kötelezett a költségek viselésére nem köteles, az esetlegesen megfizetett összegek Kötelezett részére a meghíusulástól 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 szerződés szerűen 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 polgármester korlátozás nélkül jogosult képviselni, Kötelezett kijelenti, Magyarországon bejegyzett és működő, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, melynek képviselőjét a cégjegyzék 13/7. rovata szerintjogosult ellátni.
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.

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

.....
Klavinovszky Kft.

 Kötelezett

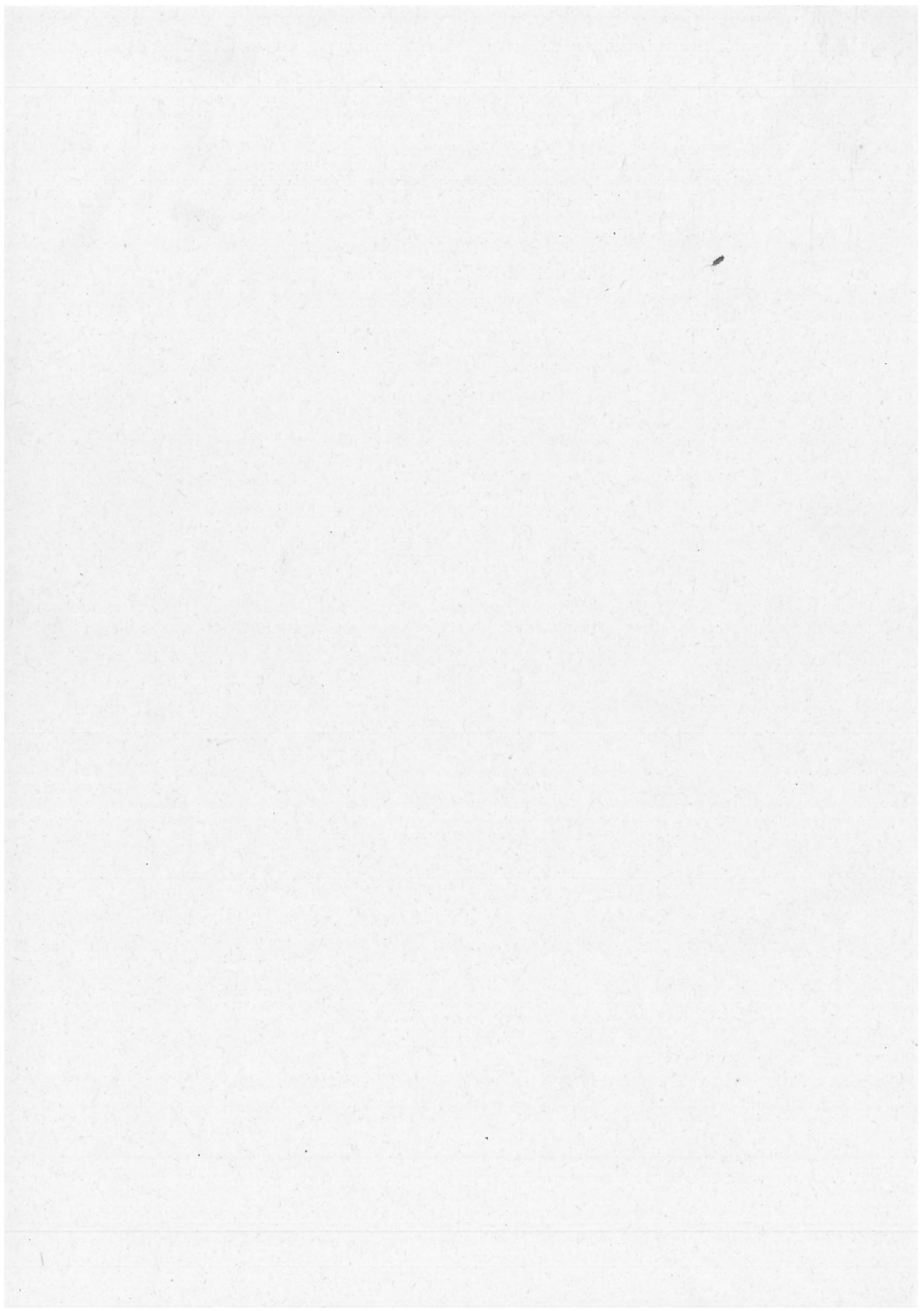
28. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve az Étv. rendelkezései irányadóak.
29. Jelen megállapodás megkötéséhez az Önkormányzat Képviselő-testülete 66/2022 (IV.28.) KT -határozatával adott felhatalmazást.
30. Felek megállapodnak 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 ...

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

.....
Klavinovszky Kft.
.....
Kötelezett



Dr. Jenei László András

Feladó: Villányiné Szüki Anita
Küldve: csütörtök 2022. május 12 12:14
Címzett: Dr. Jenei László András
Tárgy: FW: Szada 4555/1 és 4555/2 hrsz.

Kedves Laci!

73/2022 számú előterjesztés mellékletét (településrendezési megállapodás) Polgármester úr kérésére megküldtem a kötelezettnek, akitől az alábbi válasz érkezett.

Üdvözlettel:



Villányiné Szüki Anita
Műszaki ügyintéző
Szadai Polgármesteri Hivatal
2111 Szada, Dózsa György út 88.
Tel.:06-28-503-065/3
E-mail: muszak1@szada.hu

From: Antal Peter <1fontosmail@gmail.com>
Sent: Thursday, May 12, 2022 11:16 AM
To: Villányiné Szüki Anita <muszak1@szada.hu>
Subject: Re: Szada 4555/1 és 4555/2 hrsz.

Kedves Hölgyem!

Kérem, hogy az alábbi kiegészítéseket vegyük bele:

14. pont így nézne ki

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, közvilágítás kialakítása, a 2.2. pont alapján az utak, járdák kialakítása, szilárd útburkolattal való ellátása, csapadékvíz elvezetése. A Jogosult Önkormányzat javára vállalja továbbá a 2011-es megállapodás 5. pontja szerint az utak, járdák stb. térítés mentes tulajdonba és kezelésbe adását legkésőbb 2025.június .30. napjáig. 2022.04.20-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.

Vállalja

továbbá közösségi tér kialakítását. Kötelezettség vállalásainak végső határideje: 2025.december .31. napja.

Itt annyi változás van, hogy kivettem a "gáz" szót, mert manapság már energetikailag nem indokolt a gáz bekötése, tehát felesleges lenne gázhálózatot építeni.

Határidőket beírtam annak megfelelően, hogyan tudom biztonsággal vállalni az engedélyezési és kivitelezési határidők figyelembevételével.

Beírtam, (bár 99% hogy nem lesz akadálya) hogy ha a szándékomon kívül nem lehetséges a föld alá helyezés, akkor ne engem érjen hátrány emiatt.

16. pont:

16. Amennyiben legkésőbb 2022. december 31. napjáig a jelen megállapodás szerinti rendeletmódosítás nem lép hatályba, úgy Felek a jelen megállapodást megíúsultnak tekintik, és ebben az esetben az Önkormányzat haladéktalanul átadja a kötelezett részére a 17. pont szerinti jelzálog jog törlési engedélyt.

Ide beírtam a határidőt.

17. pont

Ezt annyiban kérném módosítani, hogy fokozatos jelzálog jog feloldásra legyen lehetőség a 12 db telekből, (erről Polgármester Úrral beszéltünk) a következőknek megfelelően:

Közművesítés elkészültét követően 4 db telek esetében,
Utak, gyalogút megépítését követően 4 db telek esetében,
20Kv-os vezeték felszín alá történő lehelyezése esetében 2 db telek esetében,
Közösségi tér kialakításának elkészültét követően 2 db telek esetében

a jelzálog jog törlésre kerüljön.

18. pont

Az előző pontban meghatározandó fokozatos jelzálog alóli mentesülés miatt ide "keretjelzálog jogot" kellene belefoglalni, mely alól fokozatosan kerülnének kivonásra a 17. pontban meghatározottaknak megfelelően a jelzálog jogok mint fedezetek.

Kérem tehát a fentiek figyelembevételét és integrálását a megállapodásba.

Köszönettel,

Antal Péter
Klavinovszky Kft.

Villányiné Szüki Anita <muszak1@szada.hu> ezt írta (időpont: 2022. máj. 12., Cs, 9:05):

Tisztelt Antal Péter Úr!

Polgármester úr kérésére, mellékelve megküldöm a településrendezési megállapodást, melyet kérnénk átolvasni, továbbá kérjük, hogy a pirossal írt szövegrészek tartalmára vonatkozóan javaslatot tenni szíveskedjenek a mai nap 12 óráig bezárólag.

Tisztelettel: