



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu

☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056

www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. szeptember 22-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: 74-58/2015.

Tárgy: Javaslat településrendezési szerződések
elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadta 5 részterület egyedi fejlesztését bemutató telepítési tanulmánytervet. Ezen tanulmánytervek alapján kidolgozásra és egyeztetésre kerültek az egyes Fejlesztőkkel a településrendezési szerződések tervezetei.

Dunavarsány Város Településfejlesztési és Településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása menetében elkészült 2015. augusztusában a jóváhagyásra kerülő, önkormányzati egyeztetési dokumentáció. Egyedi döntések alapján azon fejlesztési elképzelések lehetnek az egyeztetési dokumentáció részei, amelyekre a Telepítési Tanulmánytervek alapján a TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS –ek elfogadásra és aláírásra kerülhetnek.

1. fejlesztési terület:

A Képviselő-testület az 58/2015. (IV.14). határozatával elfogadta a „Dunavarsány, a 061/11-061/25 és a 061/107-061/148 hrsz.-ú területre tervezett lovarda Telepítési tanulmányterve a tervezett lovarda területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmánytervet. A Kalán Róbert fejlesztővel kötendő településrendezési szerződést az *1. számú melléklet* tartalmazza. A tervezet elfogadásának egyik lényeges feltétele, hogy a változtatással érintett ingatlanokkal rendelkezni jogosultak is támogassák a területüket érintő ilyen irányú változásokat.

2. fejlesztési terület:

A Képviselő-testület az 57/2015. (IV.14). számú határozatával elfogadta a „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz.-ú Tókörményk Telepítési tanulmányterve a Tókörményk területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmánytervet. A MA-DUN Investment Kft. fejlesztővel kötendő településrendezési szerződést a *2. számú melléklet* tartalmazza. A szerződés aláírásával egyidőben szükséges aláírni a jelzálog bejegyzésre alkalmas okiratot, valamint a 23.2. pont szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződést is.

3. fejlesztési terület:

A Képviselő-testület a 60/2015. (IV. 14.) határozatával elfogadta a „Dunavarsány, Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz.-ú ingatlan részterületére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmánytervet. A Hoffer Eleonóra Mónika és Széles Orsolya fejlesztővel kötendő településrendezési szerződést a *3.a. számú melléklet* tartalmazza. Fejlesztők a tanulmánytervben bemutatott elképzeléseikhez az Önkormányzat segítségét kívánják igénybe venni, mely kérelmüket a *3.b. számú melléklet* tartalmazza. A tervezet elfogadásának egyik lényeges feltétele, hogy a változtatással érintett 076/33 hrsz.-ú ingatlannal rendelkezni jogosultak is támogassák a területüket érintő

ilyen irányú változásokat, valamint kijelölésre kerüljön a megszűnő erdő helyében telepítésére kerülő új erdő terület. A szerződés aláírásával egyidőben szükséges aláírni a jelzálog bejegyzésre alkalmas okiratot, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződést is.

4. fejlesztési terület:

A Képviselő-testület az 59/2015. (IV.14). határozatával elfogadta a „Dunavarsány Ipari Park – az IBIDEN telephelyét és környékét érintő – Dunavarsány Településszerkezeti Terve, Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó Telepítési tanulmányterv” készített telepítési tanulmánytervet. A Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft. fejlesztővel kötendő településrendezési szerződést a 4. számú melléklet tartalmazza.

5. fejlesztési terület:

A Képviselő-testület a 61/2015. (IV.14). határozatával elfogadta a „Dunavarsány, a 016/220 hrsz-ú és a 016/221 hrsz-ú területre vonatkozó Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Rukkel-tó környezetére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmánytervet. A Rukkel-tó Kft. fejlesztővel kötendő településrendezési szerződés tervezetét az 5. számú melléklet tartalmazza. A tervezet elfogadásának egyik lényeges feltétele, hogy a változtatással érintett 016/220 hrsz-ú ingatlannal rendelkezni jogosultak is támogassák a területüket érintő ilyen irányú változásokat.

A szerződés tervezetek tükrözik azt az önkormányzati törekvést, hogy a fejlesztés következtében felmerülő terhek ne csak az Önkormányzatot terheljék és a település működtetési költségeit növeljék, hanem a terület fejlesztője is vállaljon át belőle, a mai viszonyok szerint meghatározható reális részt.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 2006. május 1-jétől hatályos módosítása létrehozta a településrendezési szerződés jogintézményét. Az Étv. 30/A. § (1) – (5) bekezdései szerint:

„ (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.”

A szerződések alapját a Fejlesztő/Cél megvalósítója által készített tanulmánytervek képezik.

A fejlesztések végleges jóváhagyásánál és az ezekre alapuló szerződések megkötésénél többek között az Étv. –ben rögzített kártalanítási szabályokat is figyelembe kell venni:

„30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbség.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és megyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(8) A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat bírósági felülvizsgálata során a polgári perrendtartásról szóló törvénynek a közigazgatási perekre vonatkozó rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy

a) a pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani, és

b) a bíróság a kártalanítási ügyben hozott határozatot megváltoztathatja.

(9) A tulajdonost, hasznélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.”

A fentieket figyelembe véve van különös jelentősége, hogy a helyi építési szabályzatba beépítésre kerülő telepítési tanulmánytervekhez az érintett ingatlannal rendelkezni jogosultak hozzájáruljanak, elfogadásukat követően kártalanítási igénnyel ne lépjenek fel.

Az „*intézményfejlesztési hozzájárulás*” kifejezés összevont tartalmú, mely magába foglalja – nem számszerűsítve és külön-külön nevesítve – nem csak az iskolát érintő fejlesztési igényt, hanem többek között az óvodai ellátás, az egészségügyi ellátást (orvosi, védőnői, stb.), településüzemeltetési, stb. fejlesztési igényeket is. A szerződés tervezetben ezen költségek nem lettek soronként számszerűsítve.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés és annak mellékleteinek megtárgyalására és a fejlesztési területenkénti határozati javaslatokat – elfogadó vagy nem támogató – elfogadni szíveskedjenek.

1. fejlesztési terület

Határozati javaslatok:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *1. számú mellékletét* képező Településrendezési szerződést, amely Kalán Róbert fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, a 061/11-061/25 és a 061/107-061/148 hrsz.-ú területre tervezett lovarda Telepítési tanulmányterve a tervezett lovarda területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 2.

Felelős: Polgármester

VAGY

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) tekintettel arra, hogy a szerződéskötéshez szükséges lényeges, a Fejlesztőtől várt nem kerültek bemutatásra a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *1. számú mellékletét* képező Településrendezési szerződést nem tudja elfogadni, amely Kalán Róbert fejlesztővel kerülne megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, a 061/11-061/25 és a 061/107-061/148 hrsz.-ú területre tervezett lovarda Telepítési tanulmányterve a tervezett lovarda területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felkéri településtervezőt, hogy a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatából emelje ki.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

2. fejlesztési terület

Határozati javaslatok:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *2. számú mellékletét* képező Településrendezési szerződést, amely a MA-DUN Investment Kft. fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz.-ú Tókörnycék Telepítési tanulmányterve a Tókörnycék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 2.

Felelős: Polgármester

3. fejlesztési terület

Határozati javaslatok:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *3.a számú mellékletét* képező Településrendezési szerződést, amely Hoffer Eleonóra Mónika és Széles Orsolya fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz-ú ingatlan részterületére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 2.

Felelős: Polgármester

VAGY

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) tekintettel arra, hogy a szerződéskötéshez szükséges lényeges, a Fejlesztőtől várt nem kerültek bemutatásra a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *3.a számú mellékletét* képező Településrendezési szerződést nem tudja elfogadni, amely Hoffer Eleonóra Mónika és Széles Orsolya fejlesztővel kerülne megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz-ú ingatlan részterületére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felkéri településtervezőt, hogy a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatából emelje ki.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

4. fejlesztési terület

Határozati javaslatok:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *4. számú mellékletét* képező Településrendezési szerződést, amely Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft. fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány Ipari Park – az IBIDEN telephelyét és környékét érintő – Dunavarsány Településszerkezeti Terve, Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó Telepítési tanulmányterv” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 2.

Felelős: Polgármester

5. fejlesztési terület

Határozati javaslatok:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *5. számú mellékletét* képező Településrendezési szerződést, amely Rukkel-tó Kft. fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, a 016/220 hrsz-ú és a 016/221 hrsz-ú területre vonatkozó Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Rukkel-tó környezetére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.

- b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 2.

Felelős: Polgármester

VAGY

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) tekintettel arra, hogy a szerződéskötéshez szükséges lényeges, a Fejlesztőtől várt nem kerültek bemutatásra a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 5. számú mellékletét képező Településrendezési szerződést nem tudja elfogadni, amely a Rukkel-tó Kft. fejlesztővel kerülne megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, a 016/220 hrsz-ú és a 016/221 hrsz-ú területre vonatkozó Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Rukkel-tó környezetére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felkéri településfejlesztőt, hogy a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatából emelje ki.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság
Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző

Dunavarsány, 2015. szeptember 10.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

Kalán Róbert

an:

szül idő, hely:

címe: 2310 Szigetszentmiklós, Ostorfa u. 7.

adószám: 8379903536

személyi szám:

mint kötelezettségvállaló tulajdonos és fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**,

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete az 58/2015. (IV.14). határozatával
 - a) elfogadta a „Dunavarsány, a 061/11-061/25 és a 061/107-061/148 hrsz.-ú területre tervezett lovarda Telepítési tanulmányterve a tervezett lovarda területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen a Modulus-R Bt. által készített telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadta,
 - b) tájékoztatta a fejlesztőt, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt Kalán Róbert (címe: 2310 Szigetszentmiklós, Bánki Donát út 5.) fejlesztő az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalja.
2. Jelenleg folyamatban vannak Dunavarsány Város Önkormányzata 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében megindított Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák, melyeket az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. végez.
3. Cél megvalósítója tulajdonosa, vagy idegen tulajdonban lévő területen tulajdonosi hozzájárulás birtokosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 061/11-25 hrsz.-ú külterületi ingatlanoknak:

3.1.

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/Fejlesztési	Művelési ág
-----------------	------------	----------------------------	-------------

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Kalán Róbert
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

		terület (m ²)	
061/11	Dunavarsány Város Önkormányzata	10005	út
061/12	Kalán Róbert, Kalán Helga	6808	szántó
061/13	Kalán Róbert ? (Száger István)	11 543	szántó
061/14	Kalán Róbert ? (Ruff Mátyás)	11 672	szántó
061/15	Kalán Róbert, Kalán Helga	22 622	szántó
061/16	Kalán Róbert, Kalán Helga	18 507	szántó
061/17	Nagy László	17414	szántó
061/18	Kalán Róbert, Kalán Helga	6 809	szántó
061/19	Kalán Róbert, Kalán Helga	6 808	szántó
061/20	Rádai Péter	6 806	szántó
061/21	Kalán Róbert, Kalán Helga	10 153	szántó
061/22	Kalán Róbert, Kalán Helga	4 256	szántó
061/23	Szegedi Ferenc	8508	szántó
061/24	Kalán Róbert, Kalán Helga	1 0009	szántó
061/25	Kalán B., Kalán E. ? és még sokan mások	63193	szántó

3.2. A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezik.

A szerződés célja

- A fejlesztési területen, a 061/11-25 hrsz-ú területen a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési termódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
- Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. pontban meghatározott Telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Kalán Róbert
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

A szerződés tárgya

6. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 4. és 5. pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

7. A fejlesztési terület megegyezik a Modulus-R Bt., Rumi Imre településtervező által, Kalán Róbert részére készített, „Dunavarsány, a 061/11-061/25 és a 061/107-061/148 hrsz.-ú területre tervezett lovarda Telepítési tanulmányterve a tervezett lovarda területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” megnevezésű tervben bemutatott 061/11-25 hrsz.-ú területtel.
8. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány, a 061/11-061/25 és a 061/107-061/148 hrsz.-ú területre tervezett lovarda Telepítési tanulmányterve a tervezett lovarda területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” dokumentáció szerint alakítható ki a 061/11-25 hrsz.-ú terület igénybevitelével birtokközpont kialakítására, valamint a birtokközpont megközelítését biztosító út terület kialakítása a 061/41-48 hrsz.-ú terület igénybevitelével.
9. A településrendezési tervek módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban van. Az egyeztetési eljárás befejezése után a Képviselő-testület ismét megtárgyalja az anyagot, nézve az eljárás lefolytatását, és a jelen szerződésben megfogalmazottak aktualitását.
10. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, *Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása* tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete és az Önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.
11. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és az Önkormányzat részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez.
12. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a fejlesztési folyamat végkimenetelére az Önkormányzat semminemű garanciát nem vállal. Amennyiben - az Önkormányzatnak felróható ok kivételével - a településrendezési tervek módosítása nem a Cél megvalósítója előzetes elképzelése szerint valósul meg, Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Kalán Róbert
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

esetleg megghiúsul, abban az esetben ennek következményét a Cél megvalósítója viseli, semminemű kártérítési igénnyel nem lép fel az Önkormányzattal szemben.

13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
14. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

15. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

- 16.1. Az I. ütemben 2015. évben megkezdődik a szükséges előzetes tervek dokumentációk előkészítése.
A II. ütemben 2016-2017. év folyamán művelésből való kivonás megvalósítása, megközelítést biztosító út kialakítása, ellátást biztosító közművek kialakítása, zöldfelület betelepítése, valamint
 - o II/1. ütem: fedett pálya, istállók, kiszolgáló rész, nyitott pálya, parkolók
 - o II/2. ütem: hátsó fedett pálya (melegítő pálya), futtatók
 - o II/3. ütem: ideiglenes istállók
 építmények megépítése, területek kialakítása.

A III. ütemben a fedeles lovardán kívül az alábbi területek, épületek kerülnek kialakításra:
 1. 250 – 300 db átmeneti boksza a versenyzők lovai számára
 2. Külső, négy évszakos lovas pályák
 3. Járatógépek
 4. Karámok
 5. Legelők
 6. Parkolók
- 16.2. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 16.1. pontban rögzített fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
 - a) előkészítésének,
 - b) terveztetésének,
 - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
 - d) kiviteli tervei elkészítésének,
 - e) megépítésének,
 - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
 - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Kalán Róbert
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

- h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
 i) az elkészült létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségén való viselése.

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. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

- 16.3. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban meghatározott fejlesztési területen végzett beruházásra vonatkozó építési engedélykérelem benyújtásáig az SZT –ben közterületként megjelölt, de jelen szerződés aláírásakor nem az Önkormányzat tulajdonában lévő, ingatlanrésznek minősülő ingatlanrészeket telekalakítás útján önálló ingatlanként saját költségén kialakítja, majd a telekalakítási határozat jogerőre emelkedését követő 60 napon belül térítésmentesen és tehermentesen (térítésmentes átadás (ajándék) jogcímén) – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – az Önkormányzat tulajdonába adja, illetőleg gondoskodik arról, hogy az ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat tulajdonába adja. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az SZT –ben közterületként megjelölt ingatlan(rész) térítésmentes átadása a fenti határidőn belül nem történik meg, a Cél megvalósítójának felhívására az Önkormányzat kisajátítást pótló adásvétel megkötése érdekében vételi ajánlatot tesz az érintett ingatlan tulajdonosának, amennyiben az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- A Cél megvalósítója az SZT –ben közterületként megjelölt, de jelen szerződés aláírásakor nem az Önkormányzat tulajdonában lévő, ingatlanrésznek minősülő ingatlanrészek önálló ingatlanként történő kialakításához szükséges telekalakítási dokumentációt elkészítteti, a földhivatallal záradékoltatja és azt az Önkormányzat részére átadja;
- A Cél megvalósítója az SZT –ben közterületként megjelölt, de jelen szerződés aláírásakor nem az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan(rész)re vonatkozó, a vételi ajánlat alapjául szolgáló ingatlan-értékbecslést saját költségén elkészítteti és azt az Önkormányzat részére átadja;
- A Cél megvalósítója a b) pontban meghatározott értékbecslésben szereplő ingatlanértéket, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges igazgatási, szolgáltatási díjat az Önkormányzat számlájára befizeti;

Az Önkormányzat kizárólag azokat az ingatlanokat veszi tulajdonba, amelyek az SZT -ben közterületként vannak megjelölve és az ingatlan-nyilvántartás szerint önálló ingatlanoknak minősülnek, valamint tehermentesek (ide nem értve a közérdekű jogokat (pl. vezetékjog)). Az Önkormányzat a tulajdonba adott ingatlanokon a Cél megvalósítójának beruházásaihoz külön eljárás keretében adja meg a tulajdonosi hozzájárulását.

- 16.3.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.3 pontban foglaltak teljesítése polgári jogi megállapodással azért nem lehetséges, mert az ingatlan tulajdonosa, egyéb jogosultja a telekalakításhoz és az Önkormányzat térítésmentes tulajdonba adásához nem járul hozzá, és az Önkormányzat vételi ajánlatát nem fogadja el, a tulajdonos elutasító döntésének Önkormányzat részére történő átadását követő 60 napon belül az Önkormányzat az alábbi együttes feltételek teljesülése esetén megindítja a kisajátítási, vagy az Étv. szerinti kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzési eljárást (együtt: Kisajátítási Eljárás):

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Kalán Róbert
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

- a) a Kisajátítási Eljárással érintett ingatlan tulajdonosai, egyéb jogosultjai közül legalább egy az Önkormányzat vételi ajánlatát nem fogadta el, és ezt a kisajátításról szóló jogszabályokban meghatározott okirat igazolja. A Cél megvalósítója az 16.3. pontban foglaltak szerint a vételi ajánlathoz - a vételi ajánlat megtételét megelőzően - saját költségén köteles a szükséges telekalakítási dokumentációt elkészíteni, és a földhivatali záradékolási eljárást lefolytatni és ezt az Önkormányzat részére átadni, valamint valamennyi járulékos költséget viselni;
 - b) A Cél megvalósítója átadja az Önkormányzat részére a Kisajátítási Eljáráshoz szükséges, földhivatali záradékkal ellátott vázrajzot, és egyéb okiratokat, adathordozókat, jogszabály által megkívánt példányszámban;
 - c) A Cél megvalósítója az Önkormányzat felhívásától számított 8 napon belül az Önkormányzatnak megfizette a Kisajátítási eljárás költségeit, különösen az eljárási illetéket, a kisajátítást végző hatóság által készítendő értékbecslési díjat, az igazgatási-szolgáltatási díjat, valamint az 16.3.b) pontban meghatározott, elkészült értékbecslésben meghatározott kártalanítási összeget. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a kisajátítást végző hatóság által készített értékbecslésben meghatározott kártalanítási összeg magasabb, mint az 16.3.b) pontban körülírt értékbecslés szerinti érték, úgy a különbözetet a Cél megvalósítója az Önkormányzat felhívásától számított 8 napon belül kötelese az Önkormányzat részére megfizetni.
- 16.3.2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Cél megvalósítója az 16.3. és az 16.3.1 pontban körülírt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az SZT szerinti közterületek kialakítását az Önkormányzat nem köteles végrehajtani és a Cél megvalósítója kijelenti, hogy az Önkormányzattól a közterületek kialakítását nem követeli, illetőleg a közterület kialakításának elmaradásából az Önkormányzatot semmilyen felelősség nem terheli.
- 16.4. A Cél megvalósítója a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
17. A fejlesztés következtében az önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Beruházó köteles átvállalni.
18. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként
- a) kialakítja a Szabályozási Tervben kiszabályozott utakat, közlekedési területeket.
 - b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 16.1. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, földgáz, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatónak ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt.
19. A fejlesztési területen kívüli - a megvalósuláshoz kapcsolódó -, Önkormányzatot terhelő intézményi kapacitások kiépítési és működési költségeit részben a Cél megvalósítója köteles átvállalni, az Önkormányzat utólagos megtérítési kötelezettsége nélkül.
20. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt
- Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap
Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

Kalán Róbert
Cél megvalósítója/Fejlesztő

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 Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.

21. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 8. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igényrel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendelet alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igényrel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
- 22.1. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben meghatározott, a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeinek, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan magas minőségben való megvalósítását, továbbá vállalja annak fenntartását.
- 22.2. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti és természetvédelmi értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
- 22.3. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

Biztosítékok

23. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratát tartalmazza, részéről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, a 3. és 3.1. pontban felsorolt, fejlesztési területen található szántó ingatlanokkal kapcsolatos rendelkezési joga nem korlátozott.

Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Dóra Tímea Ügyvédi Iroda (Cím: 5000 Szolnok, Damjanich u. 1/3.), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze.

Egyéb megállapodások

24. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Kalán Róbert
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

- a) a Cél megvalósítója részéről: Kalán Róbert (értesítési cím: 2310 Szigetszentmiklós, Bánki Donát út 5., kalanrobert71@gmail.com, +36303396355)
 b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester.

25. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges esetleges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a fejlesztési területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk átsorolására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra 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.
26. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen 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 az eljárásokat lefolytatja.
27. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
28. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem veszi át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
29. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
30. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
31. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Kalán Róbert
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

32. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
33. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
34. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
35. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
36. 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 érthetlenné válna.
37. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2015. napján hozott számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Kalán Róbert
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Kalán Róbert
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

JELZÁLOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉS

Amelyet
e g y r é s z r ől

Ma-Dun Investment Kft.

címük: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi út 79.
adószám: 24209935-2-13
azonosítók: Cg.13-09-169771
statisztikai számjel: 24209935-6810-113-13
képviseli: Balázsne Meszinger Tímea ügyvezető
a továbbiakban: **Jelzálog Jogot Engedő,**

m á s r é s z r ől

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
Adószám:
Statisztikai számjele:
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,
továbbiakban: **Jelzálog Jogosult,**

felek együttesen említve: **Felek,**

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

A Jelzálog Jogot Engedő és Jelzálog Jogosult 2015-én Településrendezési szerződést (a továbbiakban Településrendezési szerződés) kötöttek egymással a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanok vonatkozásában. A Településrendezési szerződés szövegét Dunavarsány képviselőtestülete a döntésével hagyta jóvá, és hatalmazta fel Gergőné Varga Tünde polgármestert a szerződés megkötésére. A Településrendezési szerződés biztosítékeként Felek a Településrendezési szerződésben az alábbiakról állapodtak meg:

„19.1. A Felek rögzítik azt, hogy a tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költségek többletkiadásokként jelentkeznek majd az Önkormányzatnál. A tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költsége a 22 telek figyelembevételével lett meghatározva. A költség többek között magába foglalja 1 oktatási terem létrehozásának finanszírozását, az orvosi ügyelet biztosítását, a védőnői szolgálat biztosítását, az óvodai ellátás biztosítását, stb. Felek az Önkormányzatnál a Fejlesztő beruházásai miatt jelentkező többletkiadásokat összesen 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszzezer forintban határozzák meg.”

„19.2. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő által jelen szerződés szerint vállalt, és a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózat közműfejlesztések Önkormányzat javára történő ingyenes átadása miatt a jelen szerződés 19.1. pontjában meghatározott 13.200.000,- Ft összegbe a Fejlesztő 6.600.000,- Ft-ot azaz hatmillió-hatszáz ezer forintot 19.2.1. pontban foglaltak szerint jogosult beszámítani.”

„19.2.1. A jelen szerződés 19.1. pontja szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének és a jelen szerződés 19.2. pontja szerinti 6.600.000,- Ft beszámításának ütemezése a következők szerint történik. A Felek

.....
Balázsne Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.
Jelzálog Jogot Engedő

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja

megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2018. december 31-ig a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint, a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe. Ha a Fejlesztő 2018. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatokkal, akkor Fejlesztő legkésőbb 2019. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve. A 2018 december 31 után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvízhálózatok kapcsán a Fejlesztő a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnál a jelen szerződés 19.1. pontjában megjelölt költségek az ingatlanokon történő felépítmények elkészülte után jelentkeznek, a második 6.600.000,- Ft-os összeg az alábbi módon kerül megfizetésre: Fejlesztő minden év január 10-ig hitelt érdemlő módon nyilatkozatot köteles benyújtani az Önkormányzathoz a fejlesztési területen addig, illetve az előző évben értékesített ingatlanok számáról. Ezen nyilatkozatot először 2017. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania. Ezen nyilatkozatok alapján történik az ingatlanok után járó összeg (azaz 300.000 Ft/ingatlan) Fejlesztő részéről Önkormányzat részére történő megfizetése a nyilatkozat benyújtása szerinti év január 15-ig. A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen és 19.1. pont szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatárideje 2020. december 31. Ezen időpontra a Fejlesztőnek az eladásoktól függetlenül a második 6.600.000,- Ft-ot meg kell fizetnie az Önkormányzat részére.”

„23.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a 19.1., 19.2. és 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségének biztosítására és az abban foglaltak teljesítésére a szerződés megkötésével egyidejűleg 13.200.000,- Ft erejéig a Majosháza 068/2 hrsz-ú ingatlanra első ranghelyű jelzálogszerződést kötnek. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő a 19.1., 19.2. és 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogát érvényesítheti. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Majosháza 068/2 hrsz-ú telken is telekalakítást tervez, mely során a lehető legtöbb telek kialakítására törekszik. Az Önkormányzat kijelenti, hogy ezen telekalakítást támogatja, és az ahhoz szükséges jognyilatkozatokat határidőben és ellenérték nélkül megteszi. Az Önkormányzat vállalja továbbá azt, hogy a jelen pont szerinti telekalakításkor határidőben és térítésmentesen a Majosháza esetében folyamatban lévő településszerkezeti tervmódosításnak megfelelően a legtöbb telket eredményezően kialakuló új telekszerkezetből 2 db, a fejlesztő által választott telekre helyezi át a jelzálogjogát, míg a többi kialakuló telket (már azok kialakításakor) felszabadítja. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés 19.2.1. pontja szerint a Fejlesztő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a fejlesztőt terhelő 13.200.000,- Ft összeg, akkor az Önkormányzat a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon a „hátralékos összegre” csökkenti az ingatlanokat terhelő jelzálogjogát. Azon esetben, ha a 6.600.000,- Ft-ra vagy ezen összegnél kevesebbre csökken a Fejlesztőt terhelő hátralék, akkor a Fejlesztő kérésére az Önkormányzat a kéréstől számított 15 napon belül a földhivatali átvezetésre alkalmas formában a Fejlesztő által választott egy ingatlanra csökkenti jelzálogjogát, és a másik ingatlant pedig a jelzálog jog alól felszabadítja.”

1. A Felek a Preambulumban rögzített szerződést, és annak rendelkezéseit jelen szerződés aláírásával megerősítik.
2. A Felek a Preambulumban megfogalmazottak alapján az alábbi szerződést kötik meg egymással. A jelen szerződés szövegét Dunavarsány képviselőtestülete a döntésével hagyta jóvá, és hatalmazta fel Gergőné Varga Tünde polgármestert a szerződés megkötésére.

.....
Balázsne Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.
Jelzálog Jogot Engedő

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja

3. Jelzálog Jogot Engedő kizárólagos és tehermentes tulajdonosa a Majosháza külterület 068/2 hrszú ingatlan (a továbbiakban ingatlan), mely ingatlant a Jelzálog Jogosult a jelzálog jog teher viselése szempontjából megfelelő ingatlan elfogad.
4. **Jelzálog Jogot Engedő és jelzálog Jogosultja jelen szerződés aláírásával 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint erejéig Jelzálog Jogosultja javára jelzálogjogot alapítanak az ingatlanon a Településrendezési szerződés 23.1. pontjában rögzítettek szerint a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő összesen 13.200.000,- Ft azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint fizetési kötelezettségének biztosítása jogcímmel.**
5. **Jelzálog Jogot Engedő jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a Jelzálog Jogosult javára 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint erejéig a Majosháza külterület 068/2 hrszú-területre Településrendezési szerződés 23.1. pontjában rögzítettek szerint a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő összesen 13.200.000,- Ft azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint fizetési kötelezettségének biztosítása jogcímmel jelzálog jogot jegyezzen be a jelen szerződésben foglaltak szerint**
6. A Felek a Településrendezési szerződés keretében megállapodottak alapján a Felek akként állapodnak, meg, hogy a Jelzálog Jogosultja a jelzálog tárgyát képező ingatlanból azon esetben ha a Települési rendezési szerződés 23.1. pontjában foglalt Jelzálog Jogot Engedőt terhelő, és a 23.1. pontban foglalt módon történő 13.200.000,- Ft megfizetésének maradéktalan elmaradása esetén, a fennmaradó összeg vonatkozásában a kielégítési jogát leghamarabb 2021. január 1-én gyakorolhatja.
7. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlanon (bármilyen) telekalakítások történjenek. Jelzálog jogosultja kijelenti, hogy amennyiben a telekalakításhoz a jelen hozzájáruló nyilatkozatát az illetékes Földhivatal nem találja megfelelőnek, akkor a földhivatali kérelemnek megfelelő, földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámban, a telekalakításhoz történő hozzájárulását a felhívástól számított 15 napon belül ingyenesen megteszi, és a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja.
8. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlanon történő (bármilyen) telekalakítások esetén a Jelzálog Jogot Engedő a Majosháza esetében jelen szerződés megkötésekor folyamatban lévő településszerkezeti tervmódosításnak megfelelő szabályok szerinti teleknagysági minimum szabályokat elérő két darab – Jelzálog Jogot Engedő által egyedül kiválasztott – telekingatlanra átjegyezze (azaz korlátozza) a Jelzálog Jogosultjának jelzálogjogát, és így az ingatlanból kialakuló további telekingatlanok tehermentesek legyenek. Jelzálog Jogosultja kijelenti, hogy amennyiben a jelzálogjog jelen pont szerinti átjegyzésére vonatkozó jelen hozzájáruló nyilatkozatát az illetékes Földhivatal nem találja megfelelőnek, akkor a földhivatali kérelemnek megfelelő, földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámban a jelzálogjog jelen pont szerinti módon történő korlátozáshoz (módosításhoz) való hozzájárulását a felhívástól számított 15 napon belül ingyenesen megteszi, és a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja.
9. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Településrendezési szerződés 19.2.1. pontja szerint a Jelzálog Jogot Engedő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő 13.200.000,- Ft összeg, akkor az Jelzálog Jogosultja a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali

.....
Balázsne Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.
Jelzálog Jogot Engedő

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja

átvezetésre alkalmas módon (és számú okiratban) a „hátralékos összegre” csökkenti az ingatlanokat terhelő jelzálogjogát és ezen okiratot a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja. Azon esetben, ha a 6.600.000,- Ft-ra vagy ezen összegnél kevesebbre csökken a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő hátralék, és a jelen szerződés 7. pontja szerinti telekalakítás megtörtént, akkor a Jelzálog Jogot Engedő kérésére az Jelzálog Jogosultja a kéréstől számított 15 napon belül a földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámú okiratban a Jelzálog Jogot Engedő által választott egy ingatlanra csökkenti jelzálogjogát, és a másik ingatlant pedig a jelzálogjog alól felszabadítja, és ezen határidő alatt az erre vonatkozó okiratot a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek átadja.

10. **Jelzálog Jogot Engedő jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Jelzálog Jogosultja az illetékes Földhivatalban a Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanok vonatkozásában a Településrendezési szerződés 23.2. pontja szerint a Településrendezési szerződést megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a érintett Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse. Jelzálog Jogot Engedő a jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti jelen pont szerinti ingatlanok részilletőségére a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.**
11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény – különösen annak adásvételre vonatkozó – rendelkezései az irányadók.
12. Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, a teljesítést érintő vagy azt befolyásoló körülményekről egymást a tudomásszerzést követően haladéktalanul írásban is tájékoztatják. A teljesítés során felmerülő esetleges vitákat elsődlegesen egymás közötti egyeztetéssel, és peren kívüli egyezséggel rendezik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés valamely része vagy egésze részben vagy egészben semmis vagy érvénytelen, akkor a szerződés semmis vagy érvénytelen részei a Felek jelen szerződésben rögzített akaratahoz legközelebb álló jogszerű formában hatályosul és érvényesül. A jelen szerződés semmisséggel vagy érvénytelenséggel nem érintett részeinek érvényét és hatályát az érvénytelenség és semmisség nem érinti, azok érvényesek és hatályosak.
13. Felek kijelentik ismert előttük, hogy a szerződés Földhivatali benyújtásához csatolni kell NAV B400 nyomtatványt, amelynek kitöltéséért felelősséggel tartoznak.
14. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI törvény rendelkezései alapján mind az Eladó, mind a Vevők okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
15. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmossa megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a továbbiakban: Pénzmossa Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmossa Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt, a Pénzmossa Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek a jelen szerződés aláírásával – a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) számú MÜK szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) 3.1. d) pontjának megfelelően – tanúsítják továbbá, hogy

az eljáró ügyvédi iroda képviselője tájékoztatta a Feleket a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a Szabályzat 15. pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

16. Felek a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és a kapcsolódó hatósági eljárásokban (továbbá a NAV B400-as nyomtatvány Felek kitöltésével és a nevükben történő aláírásával, de a NAV-os eljárásban nem) Felek nevében történő kitöltésével a képviselőjük ellátásával, a Ügyvédi Irodát (..... ügyintéző: ügyvéd) megbízzák és meghatalmazzák. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés valamennyi általuk lényegesnek tartott kérdést szabályozza, ezért azt egyben tényvázlatnak is tekintik

A jelen szerződést – amely 9 eredeti egymással mindenben megegyező példányban készült 5. számozott oldalon 16 pontból áll – az azt kötő felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a Felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, az akaratukat az okiratszerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, és a szerződés tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és az nem tér el a Felek megállapodására irányadó rendelkezésektől, és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer, és fenyegetésmentesen szabad akaratukból jóváhagyólag aláírták. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés végrehajtásakor maximálisan kötelesek betartani a jogszabályokat, és tartózkodni kötelesek a jogszabályok megkerülésétől, azok megsértésétől, vagy bűncselekmény elkövetésétől. Az okiratszerkesztő ügyvéd ezen kioktatását megértették és elfogadták. Felek aláírásukkal elismerik, hogy minden szerződő fél a szerződés eredeti példányait átvette.

Dunavarsány, 2015.

.....
Balászné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.
Jelzálog Jogot Engedő

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja

Alulírott dr., mint az okiratot készítő ügyvéd (..... Ügyvédi Iroda) tanúsítom, hogy a felek szerződést előttem saját kezűleg írták alá, az tartalmában megfelel a felek kinyilatkoztatott akaratának és a hatályos jogszabályoknak, ekként a szerződést ellenjegyzem.

Dunavarsány, 2015.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

Ma-Dun Investment Kft.

címük: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi út 79.

adószám: 24209935-2-13

azonosítók: Cg.13-09-169771

képviseli: Balázsne Meszinger Tímea ügyvezető

a továbbiakban: a Beruházó mint kötelezettségvállaló, illetve mint **Fejlesztő**,

felek együttesen említve: **Felek**,

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 57/2015. (IV.14). számú határozatával
 - a) elfogadta a „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókörnycék Telepítési tanulmányterve a Tókörnycék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen a Fejlesztő megrendelésére a Modulus-R Bt által készített telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadta,
 - b) tájékoztatta a fejlesztőket, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.
2. Jelenleg folyamatban vannak Dunavarsány Város Önkormányzata 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében megindított Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák, melyeket az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. végez.
3. Fejlesztő tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanoknak:

3.1.

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
5501	Ma-Dun Investment Kft.	2987	kivett tó
5502	Ma-Dun Investment Kft.	2405	kivett beépítetlen terület
5503	Ma-Dun Investment Kft.	549	kivett beépítetlen terület

5504	Ma-Dun Investment Kft.	556	kivett beépítetlen terület
5505	Ma-Dun Investment Kft.	562	kivett beépítetlen terület
5506	Ma-Dun Investment Kft.	568	kivett beépítetlen terület
5507	Ma-Dun Investment Kft.	567	kivett beépítetlen terület
5508	Ma-Dun Investment Kft.	558	kivett beépítetlen terület
5509	Ma-Dun Investment Kft.	549	kivett beépítetlen terület
5510	Ma-Dun Investment Kft.	540	kivett beépítetlen terület
5511	Ma-Dun Investment Kft.	531	kivett beépítetlen terület
5512	Ma-Dun Investment Kft.	522	kivett beépítetlen terület
5513	Ma-Dun Investment Kft.	540	kivett beépítetlen terület
5514	Ma-Dun Investment Kft.	531	kivett beépítetlen terület
5515	Ma-Dun Investment Kft.	525	kivett beépítetlen terület
5516	Ma-Dun Investment Kft.	508	kivett beépítetlen terület
5517	Ma-Dun Investment Kft.	549	kivett beépítetlen terület
5518	Ma-Dun Investment Kft.	587	kivett beépítetlen terület
5519	Ma-Dun Investment Kft.	1494	kivett beépítetlen terület
5520	Ma-Dun Investment Kft.	3142	kivett út

- 3.2. A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezik.

A szerződés célja

4. A fejlesztési területen, az 5501-5520 hrsz-ú területen a Fejlesztő a területre vonatkozó településrendezési termódosítás jóváhagyása után az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
5. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. pontban meghatározott Telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Fejlesztő jelen szerződés szerint a saját költségén megvalósítsa.

A szerződés tárgya

6. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 4. és 5. pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

7. A fejlesztési terület megegyezik a Modulus-R Bt., Rumi Imre településtervező által, a Ma-Dun Investment Kft. részére készített, a „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókönyék Telepítési tanulmányterve” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
8. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókönyék Telepítési tanulmányterve” dokumentáció szerint a következő:
- kialakítható építési telekingatlanok száma: 22 db telek,
 - a prognosztizált max. építhető lakó- ill. üdülőegységek száma: 44 db.
9. A településrendezési tervek módosítása *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban van. Az egyeztetési eljárás befejezése után a Képviselő-testület ismét megtárgyalja az anyagot, nézve az eljárás lefolytatását, és a jelen szerződésben megfogalmazottak aktualitását.
10. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, *Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása* tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete és az Önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.
11. A Fejlesztő vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és az Önkormányzat részéről felmerülő – az országos jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges,

hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez, kivéve, ha az a projekt megvalósíthatóságát ellehetetleníti.

12. A Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a fejlesztési folyamat végkimenetelére az Önkormányzat semminemű garanciát nem vállal. Amennyiben - az Önkormányzatnak felróható ok kivételével - a településrendezési tervek módosítása nem a Fejlesztő előzetes elképzelése szerint valósul meg, esetleg meghiúsul, abban az esetben ennek következményét a Fejlesztő viseli, semminemű kártérítési igényrel nem lép fel az Önkormányzattal szemben.
13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
14. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

15. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

A tervezett távlati fejlesztések

- 16.1. A dunavarsányi és majosházi vonatkozó területek bár önálló közigazgatási egységeket alkotnak a Fejlesztő részéről az ingatlanfejlesztés és ingatlan hasznosítás során egy egységet képeznek, miután a fejlesztés során pl: a közművesítés is csak így valósítható meg a megfelelő költséghatékonysággal. A fejlesztések megkezdése, illetve a fejlesztési ütemek időtartamai pontosan nem meghatározhatók, miután ezek alapvetően az ingatlanpiaci kereslettől, a kapcsolódó hitelezői gyakorlattól, illetve ezeken keresztül a magasfeszültségű távvezetékkel érintett 24 telek hasznosíthatóságától függenek. A tervezhető költségek, pontos kalkulációja elsődlegesen a településrendezési terv módosítását követően a telekalakítások lezárultával számítható.
- 16.2. Fentiek alapján az első ütemben a 2016. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2017. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízvezetékek, stb. kiépítései - mely munkák tervezetten 2018. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2020. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait.
- 16.3. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a 16.2. pontban rögzített fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben a jelen szerződésben rögzítetteken túl semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Fejlesztő kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:
 - a) előkészítésének,
 - b) terveztetésének,
 - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
 - d) kiviteli tervei elkészíttetésének,
 - e) megépítésének,

- f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
- i) az elkészült egyes létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő, a Felek által az előzetesen egyeztetett terveknek megfelelően kivitelezett átadásra jelentésig a teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségén való viselése.

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

- 16.4. A Fejlesztő a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – a jelen szerződésben rögzítetteken túl megtérítési igényvel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
17. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségek viseléséről a Felek azok felmerülésekor tárgyalnak.
18. A Fejlesztő vállalja, hogy az 3. pontban meghatározott fejlesztési terület 16.2. pont szerinti kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként
 - a) kialakítja a Szabályozási Tervben kiszabályozott utakat, közlekedési területeket.
 - b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 16.2. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, ill. az Önkormányzat részére jelen szerződésen túlmenően térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt.
19. A fejlesztési területen kívüli, a 16.2. pontban meghatározott ütemezés szerinti megvalósulással összhangban, az Önkormányzatot terhelő intézményi kapacitások kiépítési és működési költségeit részben a Fejlesztő köteles átvállalni, az Önkormányzat utólagos megtérítési kötelezettsége nélkül.
- 19.1. A Felek rögzítik azt, hogy a tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költségek többletkiadásokként jelentkeznek majd az Önkormányzatnál. A tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költsége a 22 telek figyelembevételével lett meghatározva. A költség többek között magába foglalja 1 oktatási terem létrehozásának finanszírozását, az orvosi ügyelet biztosítását, a védőnői szolgálat biztosítását, az óvodai ellátás biztosítását, stb. Felek az Önkormányzatnál a Fejlesztő beruházásai miatt jelentkező többletkiadásokat összesen 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszézezer forintban határozzák meg.
- 19.2. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő által jelen szerződés szerint vállalt, és a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózat közműfejlesztések Önkormányzat javára történő ingyenes átadása miatt a jelen szerződés 19.1. pontjában meghatározott 13.200.000,- Ft összegbe a Fejlesztő 6.600.000,- Ft-ot azaz hatmillió-hatszázézer forintot 19.2.1. pontban foglaltak szerint jogosult beszámítani.
- 19.2.1. A jelen szerződés 19.1. pontja szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének és a jelen szerződés 19.2. pontja szerinti 6.600.000,- Ft beszámításának ütemezése a következők szerint történik. A Felek

megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2018. december 31-ig a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint, a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe. Ha a Fejlesztő 2018. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatokkal, akkor Fejlesztő legkésőbb 2019. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve. A 2018. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvízhálózatok kapcsán a Fejlesztő a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnál a jelen szerződés 19.1. pontjában megjelölt költségek az ingatlanokon történő felépítmények elkészülte után jelentkeznek, a második 6.600.000,- Ft-os összeg az alábbi módon kerül megfizetésre: Fejlesztő minden év január 10-ig hitelt érdemlő módon nyilatkozatot köteles benyújtani az Önkormányzathoz a fejlesztési területen addig, illetve az előző évben értékesített ingatlanok számáról. Ezen nyilatkozatot először 2017. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania. Ezen nyilatkozatok alapján történik az ingatlanok után járó összeg (azaz 300.000 Ft/ingatlan) Fejlesztő részéről Önkormányzat részére történő megfizetése a nyilatkozat benyújtása szerinti év január 15-ig. A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen és 19.1. pont szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatárideje 2020. december 31. Ezen időpontra a Fejlesztőnek az eladásoktól függetlenül a második 6.600.000,- Ft-ot meg kell fizetnie az Önkormányzat részére.

- 19.3. Felek rögzítik azt, hogy a 19.1. és 19.2. pontokban meghatározottak megfelelően szolgálják az érdekeiket, hiszen az Önkormányzatnál a Fejlesztő fejlesztései nyomán keletkeznek a többletkiadások, és azok finanszírozásához megfelelően, ütemesen és időben járul hozzá a Fejlesztő. A Felek a Ptk. 6: 98. § (1) bekezdése szerint a Felek tudatosan vállalják a 13.200.000,- Ft és a 6.600.000,- Ft vonatkozásában – mindkét irányban – a feltűnő értékaránytalanság kockázatát, és a szerződés ezen jogcímen való megtámadásáról a Felek jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6: 98. § (2) bekezdése alapján kifejezetten lemondanak
20. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben ezen jogügylettel kapcsolatosan, külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonába veszi a 19.2. pontban foglaltak mellett, azt a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően kizárólag térítés nélkül, azaz az ellenérték megfizetése nélkül teheti meg, kivéve az elkészülő ivóvíz- és szennyvízhálózatok esetében, tekintettel azok forgalmi értékén keresztül történő önkormányzati vagyongyarapodásra. Az Önkormányzat oldalán esetlegesen felmerülő közterheket (adókat vagy az adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítését, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t) a fent megnevezett közműveken túl a Fejlesztő köteles viselni.
21. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a 8. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások országos jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igénnyel éljen, ha az SZT országos jogszabály miatt megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.

- 22.1. Fejlesztő vállalja az 1. pontban rögzített az Önkormányzat Képviselő-testülete által az 57/2015. (IV.14). számú határozatban Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókönyék Telepítési tanulmányterv részeként meghatározott, a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeinek, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan minőségben való megvalósítását, továbbá vállalja annak fenntartását.
- 22.2. A Fejlesztő vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
- 22.3. A Fejlesztő vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek illeszkednek a környezetbe.

Biztosítékok

- 23.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a 19.1., 19.2. és 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségének biztosítására és az abban foglaltak teljesítésére a szerződés megkötésével egyidejűleg 13.200.000,- Ft erejéig a Majosháza 068/2 hrsz-ú ingatlanra első ranghelyű jelzálogszerződést kötnek. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő a 19.1., 19.2. és 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogát érvényesítheti. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Majosháza 068/2 hrsz-ú telken is telekalakítást tervez, mely során a lehető legtöbb telek kialakítására törekszik. Az Önkormányzat kijelenti, hogy ezen telekalakítást támogatja, és az ahhoz szükséges jognyilatkozatokat határidőben és ellenérték nélkül megteszi. Az Önkormányzat vállalja továbbá azt, hogy a jelen pont szerinti telekalakításkor határidőben és térítésmentesen a Majosháza esetében folyamatban lévő településszerkezeti tervmódosításnak megfelelően a legtöbb telket eredményezően kialakuló új telekszerkezetből 2 db, a fejlesztő által választott telekre helyezi át a jelzálogjogát, míg a többi kialakuló telket (már azok kialakításakor) felszabadítja. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés 19.2.1. pontja szerint a Fejlesztő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a fejlesztőt terhelő 13.200.000,- Ft összeg, akkor az Önkormányzat a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon a „hátralékos összegre” csökkenti az ingatlanokat terhelő jelzálogjogát. Azon esetben, ha a 6.600.000,- Ft-ra vagy ezen összegnél kevesebbre csökken a Fejlesztőt terhelő hátralék, akkor a Fejlesztő kérésére az Önkormányzat a kéréstől számított 15 napon belül a földhivatali átvezetésre alkalmas formában a Fejlesztő által választott egy ingatlanra csökkenti jelzálogjogát, és a másik ingatlant pedig a jelzálog jog alól felszabadítja.
- 23.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a érintett Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanok részilletőségére a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

Egyéb megállapodások

24. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a) a Fejlesztő részéről: dr. Payrich András (1055 Budapest, Szt. István krt. 19., payrich@yahoo.com, +36302048399, fax: +361312-0633)

b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester

25. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges esetleges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a fejlesztési területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk átsorolására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra 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.
26. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen 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 az eljárásokat lefolytatja.
27. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
28. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem veszi át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
29. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Fejlesztő több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
30. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
31. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást. Ez nem terjed ki az ingatlanok értékesítése során történő szerződéskötésekre és kötelezettségátvállalásokra.
32. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
33. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.

34. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
35. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni.
36. 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 értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
37. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2015. szeptembernapján hozott számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos

polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Balázné Meszinger Tímea

ügyvezető
 Fejlesztő

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS
Jelzálogjog alapításával

Amelyet egyrészről

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,
továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

Hoffer Eleonóra Mónika

születési neve:

címe: 2074 Perbál, Verseny u. 5.

an:

szül idő, hely:

címe: 2310 Szigetszentmiklós, Ostorfa u. 7.

adószám: 8379903536

személyi szám:

a továbbiakban: a Fejlesztő/Tulajdonos,

és

Széles Orsolya

születési neve:

címe: 2074 Perbál, Verseny u. 5.

an:

szül idő, hely:

adószám:

személyi szám:

a továbbiakban: a Fejlesztő,

a továbbiakban (Fejlesztő/Tulajdonos és Fejlesztő együttesen, mint kötelezettségvállaló fejlesztők): **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: Felek, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 60/2015. (IV. 14.) határozatával
 - a) elfogadta a „Dunavarsány, Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz-ú ingatlan részterületére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” címen, az URBANITAS Kft. által készített telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadta,

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
.....
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

b) tájékoztatta a fejlesztőket, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt Hoffer Eleonóra és Széles Orsolya (címük: 2074 Perbál, Verseny u. 5.) fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.

2. Jelenleg folyamatban vannak Dunavarsány Város Önkormányzata 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében megindított Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák, melyeket az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. végez.

3. Cél megvalósítója résztulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 076/33 hrsz-ú erdő megnevezésű ingatlanak:

3.1.

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Tulajdoni arány	Teljes terület/Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
076/33	Széles József	6032/27129	27129/12064	erdő
	Hoffer Eleonóra Mónika	6032/27129		
	Bárdos János	15065/27129		

3.2. A fenti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás *1. számú mellékletét* képezi.

A szerződés célja

4. A fejlesztési területen, a 076/33 hrsz-ú területen a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.

5. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. pontban meghatározott Telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

A szerződés tárgya

6. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 4. és 5. pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....

 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

7. A fejlesztési terület megegyezik az URBANITAS Kft., Berényi Mária településtervező által 2014. augusztusában Széles József (címe: 2074 Perbál, Verseny utca 5.) megbízásából készült, a „Dunavarsány, Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz-ú ingatlan részterületére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
8. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány, Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz-ú ingatlan részterületére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” dokumentáció szerint a következő:
 - kialakítható építési telekingatlanok száma: 9 db,
 - a prognosztizált max. építhető lakó egységek száma: 9 db.
9. A településrendezési tervek módosítása a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban van. Az egyeztetési eljárás befejezése után a Képviselő-testület ismét megtárgyalja az anyagot, nézve az eljárás lefolytatását, és a jelen szerződésben megfogalmazottak aktualitását.
10. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, *Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása* tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete és az önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.
11. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és az Önkormányzat részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez.
12. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a fejlesztési folyamat végkimenetelére az Önkormányzat semminemű garanciát nem vállal. Amennyiben - az Önkormányzatnak felróható ok kivételével - a településrendezési tervek módosítása nem a Cél megvalósítója előzetes elképzelése szerint valósul meg, esetleg meghíúsul, abban az esetben ennek következményét a Cél megvalósítója viseli, semminemű kártérítési igénytel nem lép fel az Önkormányzattal szemben.
13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

14. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

15. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

- 16.1. Az I. ütemben 2015. évben lezárul a tulajdonszerzési folyamat, megkezdődik a szükséges előzetes tervek dokumentációk előkészítése.
 A II. ütemben 2016-2017. év folyamán a csereerdősítés megvalósítása.
 A III. ütemben 2018. év folyamán a Belterületbe vonás és telekkialakítási térrajz elkészítése, a telkek értékesítésének megkezdése.
 A IV. ütemben a telkek 2/3-ának eladása után az út, a járda, közművek – vezetékes ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, földgáz, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás – kialakítása.
- 16.2. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 16.1. pontban rögzített fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
- a) előkészítésének,
 - b) tervezésének,
 - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
 - d) kiviteli tervei elkészítésének,
 - e) megépítésének,
 - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
 - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
 - h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
 - i) az elkészült létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségén való viselése.
- 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. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

- 16.3. A Cél megvalósítója a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
17. A fejlesztés következtében az önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Beruházó köteles átvállalni.
18. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként
- a) kialakítja a Szabályozási Tervben kiszabályozott utakat, közlekedési területeket.
 - b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 16.1. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, földgáz, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt.
19. A fejlesztési területen kívüli - a megvalósuláshoz kapcsolódó -, Önkormányzatot terhelő intézményi kapacitások kiépítési és működési költségeit részben a Cél megvalósítója köteles átvállalni, az Önkormányzat utólagos megtérítési kötelezettsége nélkül.
- 19.1. A Felek rögzítik azt, hogy a tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költségek többletkiadásokként jelentkeznek majd az Önkormányzatnál. A tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költsége a 9 lakás figyelembevételével, 9 építési telek beépíthetőségével lett meghatározva. A költség többek között magába foglalja oktatási helyek támogatását, az orvosi ügyelet biztosítását, a védőnői szolgálat biztosítását, az óvodai ellátás biztosítását, stb. A Cél megvalósítójának fizetési kötelezettsége 2017. évtől 2019. évvel bezárólag, évenként 1.800.000,- Ft, összesen a három év alatt 5.400.000,- Ft megfizetése az Önkormányzat részére. Ezen hozzájárulást a Cél megvalósítójának először 2017. augusztus 31-ig, majd azt követően minden év augusztus 31-ig kell megfizetnie az Önkormányzat 117..... számú költségvetési számlájára történő utalással. Az utolsó részlet megfizetésének határideje 2019. év augusztus 31. napja.
- 19.2. A Felek megállapodnak, hogy a Cél megvalósítója a 19.1. pontban megállapított intézménybővítés-fejlesztés és fenntarthatósági költségét az alábbiak szerint is teljesítheti:
- 19.2.1. Az SZT szerinti úton megvalósuló, a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatának (a csatlakozási ponttól kezdődően) értékét a Felek 1.350.000,- Ft/ivóvízhálózat és 1.350.000,- Ft/szennyvízhálózat értéken beszámítják. Ezen ivóvíz és szennyvízhálózatot a csatlakozási ponttól kezdődően, műszaki állapotfelmérést és geodéziai méréssel alátámasztott megvalósulási terv rendelkezésre állását követően térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába kell adni. Az Önkormányzat a megvalósult ivóvíz- és szennyvízhálózatot külön megállapodás keretében tulajdonba veszi, és beemeli a forgalomképtelen törzsvagyonaiba. Az átadás-átvétel időpontja a hálózat műszaki átadás-átvételi eljárásának lezárását követő 8 napon belüli időpont. A tulajdonba adásig az SZT szerint megvalósuló útnak, annak fennállásáig közforgalom számára megnyitott magánútnak kell lennie, mely tény a Cél megvalósítójának az ingatlan-nyilvántartáson át kell vezetettetnie.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

- 19.2.2. A 19.2.1. pont teljesülésével és értelmében, 2.700.000,- Ft érték erejéig a Cél megvalósítója a 19.1. pont szerinti fizetési kötelezettségéből érvényesíti.
- 19.2.3. A 19.2.2. pont érvényesítése esetén a Cél megvalósítója az adott év január 10-ig hitelt érdemlő nyilatkozatot köteles benyújtani az Önkormányzathoz a fejlesztési területen addig értékesített ingatlanok számáról. Ezen nyilatkozatot először 2017. január 10-ig kell benyújtani. Ezen nyilatkozatok alapján történik az ingatlanok után járó összeg (azaz 300.000 Ft/ingatlan) megfizetése, összesen a három év alatt 2.700.000,- Ft megfizetése az Önkormányzat részére. Felek megállapodnak, hogy évente minimum két ingatlan után járó összeg, (azaz 300.000 Ft/ingatlan) megfizetésére köteles a Cél megvalósítója, azzal a feltétellel, hogy a három év alatt, a tervezési területen ténylegesen kialakuló, - a jogerős telekalakítási engedéllyel rendelkező ingatlan is megvalósulónak számít, - ingatlanszám után kell az utolsó részlet felmerülésekor a Feleknek elszámolniuk. A tényleges fizetési kötelezettséget jegyzőkönyvben kell rögzíteni. Az utolsó részlet megfizetésének határideje 2019. év augusztus 31. napja.
- 19.2.4. Amennyiben a 19.2.1. pontban rögzített tulajdonba adás a 19.2.3. pontban meghatározott utolsó részlet megfizetésének határidejéig nem teljesül, úgy a Cél megvalósítója a 19.2.2. pont szerinti 2.700.000,- Ft értéket nem érvényesítheti. Ebben az esetben a Cél megvalósítója köteles 2019. év augusztus 31. napjáig a 19.1. pont szerinti fizetési kötelezettségét a teljes összeg erejéig megfizetni az Önkormányzat 117..... számú költségvetési számlájára történő utalással.
20. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással 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 Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.
21. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 8. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendelet alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igénnyel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
- 22.1. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben meghatározott, a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeinek, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan magas minőségben való megvalósítását, továbbá vállalja annak fenntartását.
- 22.2. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben meghatározott, az SZT-ben hrsz-ú ingatlanon kijelölt erdőterület telepítését. Cél megvalósítója vállalja, hogy

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

amennyiben az erdészeti hatóság nem járul hozzá az SZT-ben hrsz-ú ingatlanon kijelölt területen belüli erdősítéshez, vagy ezt külön feltételek teljesítéséhez köti, úgy az erdőterület telepítését Dunavarsány közigazgatási területén belül, azonos nagyságban valósítja meg. A Cél megvalósítója vállalja az erdő telepítésre vonatkozó megállapodások, szerződések megkötését-ig, valamint ezen dokumentumok Önkormányzatnak való haladéktalan bemutatását.

- 22.3. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti és természetvédelmi értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
- 22.4. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

Biztosítékok

- 23.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítója a 20.1., 20.2. és ... pontjában vállalt kötelezettségének biztosítására és az abban foglaltak teljesítésére a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 5.400.000,- Ft erejéig a 076/33 hrsz-ú ingatlanra első ranghelyű jelzálogjogot alapítanak. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Cél megvalósítója a 20.1., 20.2. és ... pontjában vállalt kötelezettségeit részben vagy egészben nem, vagy hibásan teljesíti, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogát érvényesítheti.
- 23.2. A Cél megvalósítója a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés 3.1. pontjában felsorolt – Dunavarsány 076/33 hrsz-ú – ingatlanra a jelen jelzálogjogot alapító szerződés alapján 5.400.000,-Ft, azaz ötmillió-négyszázezer forint erejéig az Önkormányzat javára a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

A Cél megvalósítója jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költség fedezetére biztosítékul adott ingatlanok per-, igény-, és tehermentesek.

A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlanral kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

A jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatos illetékek és egyéb költségek megfizetése a Cél megvalósítójának kötelezettsége.

A jelen szerződés benyújtása az illetékes földhivatalhoz a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

Szerződő felek meghatalmazzák ügyvédet (Cím:), hogy a jelen településrendezési szerződést jelzálogjog alapításával elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

Egyéb megállapodások

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....

 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

24. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a) a Cél megvalósítója részéről: Hoffer Eleonóra (2074 Perbál, Verseny u. 5., hoffer.szeles@gmail.com, +36....) és Széles Orsolya Eleonóra (2074 Perbál, Verseny u. 5., orsolyaszeles89@gmail.com, +36....)
 - b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester.
25. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges esetleges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a fejlesztési területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk átsorolására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra 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.
26. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen 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 az eljárásokat lefolytatja.
27. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor szünető megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
28. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevényrel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem veszi át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
29. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
30. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....

 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

31. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
32. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
33. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
34. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
35. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhátártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
36. 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.
37. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2015. napján hozott számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....

 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....

 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

TERVEZET

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

Dunavarsány Város Önkormányzata

címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.,
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,
a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft.

címe 1071 Budapest, Városligeti fasor 47-49.
adószáma: 11940869-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-868301

képviseli: Pálffy Márton ügyvezető

a továbbiakban: a **Beruházó**, mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,felek együttesen említve: **Felek**,

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

- Az Önkormányzat Képviselő-testülete az 59/2015. (IV.14). határozatával
 - elfogadta a „Dunavarsány Ipari Park – az IBIDEN telephelyét és környékét érintő – Dunavarsány Településszerkezeti Terve, Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó Telepítési tanulmányterv” címen a Modulus-R Bt. által készített telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítése folyamatába befogadta,
 - tájékoztatta a fejlesztőt, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft. (címe: 1071 Budapest, Városligeti fasor 47-49.) fejlesztő az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalja.
- Jelenleg folyamatban vannak Dunavarsány Város Önkormányzata 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében megindított Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák, melyeket az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. végez.

- Cél megvalósítója tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 5041/2 hrsz-ú ingatlanok:

3.1.

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
-----------------	------------	--	-------------

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

.....
Gergőné Varga Tünde
polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Dr. Szilágyi Ákos
jegyző

.....
Pálffy Márton
ügyvezető

Dunavarsány Ipari Park Kft.
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsányon, 2015. szeptember napján:

-6/1-

formázott: Áthúzott

[B1] megjegyzést írt: a szerződés megkötéséhez szükséges a friss, hiteles tulajdoni lap, ezt kérjük majd a mellékletez, az aláíráskor csatolni.

2. 4. számú TERVEZET

5041/2	DUNAVARSÁNYI IPARI PARK SZOLGÁLTATÓ KFT. cím: 1071 BUDAPEST V.KER. Városligeti fasor 47- 49.??	13472 ??	út
--------	--	-------------	----

formázott: Behúzás: Bal: 0,63 cm, Nincs felsorolás vagy számozás

formázott: Az ázsiai és latin betűs szöveg közötti térköz beállítása, Az ázsiai szöveg és a számok közötti térköz beállítása

3.2. A fenti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezi.

A szerződés célja

4. A fejlesztési területen, a 5041/2 hrsz-ú Ingatlanon a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Dunavarsány Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
5. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. pontban meghatározott Telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

formázott: Áthúzott

A szerződés tárgya

6. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a szerződésben meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

7. A fejlesztési terület megegyezik a Modulus-R Bt., Rumi Imre településtervező által, Kalán Róbert Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft. részére készített, „Dunavarsány Ipari Park – az IBIDEN telephelyét és környékét érintő – Dunavarsány Településszerkezeti Terve, Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó Telepítési tanulmányterv” megnevezésű tervben bemutatott 5041/2 hrsz-ú területtel.
8. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Ipari Park – az IBIDEN telephelyét és környékét érintő – Dunavarsány Településszerkezeti Terve, Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó Telepítési tanulmányterv” dokumentáció szerint a következő:
- magánút megnevezésű terület kialakítása.

[B2] megjegyzést írt: ez így megfelelő??

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

.....
Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Dr. Szilágyi Ákos
jegyző

.....
Pálffy Márton
ügyvezető
Dunavarsány Ipari Park Kft.
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsányon, 2015. szeptember napján:

-6/2-

9. A településrendezési tervek módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban van. Az egyeztetési eljárás befejezése után a Képviselő-testület ismét megtárgyalja az anyagot, nézve az eljárás lefolytatását, és a jelen szerződésben megfogalmazottak aktualitását.
10. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a Korm. rendelet VI. fejezete és az Önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.
11. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és az Önkormányzat részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez.
12. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a fejlesztési folyamat végkimenetelére az Önkormányzat semminemű garanciát nem vállal. Amennyiben - az Önkormányzatnak felróható ok kivételével - a településrendezési tervek módosítása nem a Cél megvalósítója előzetes elképzelése szerint valósul meg, esetleg meghúszik, abban az esetben ennek következményét a Cél megvalósítója viseli, semminemű kártérítési igénytel nem lép fel az Önkormányzattal szemben.
13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
14. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

15. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

- 16.1. Az I. ütemben 2016. évben megkezdődik a szükséges előzetes tervek, dokumentációk előkészítése.
- 16.2. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 16.1. pontban rögzített fejlesztést/változtatás átvezetését kizárólag saját költségén végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének valamennyi, a fejlesztésre jutó költségét saját maga viseli,

[dBP3] megjegyzést írt: Ez üres, nem szerepel benne az út

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

.....
Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Dr. Szilágyi Ákos
jegyző

.....
Pálffy Márton
ügyvezető
Dunavarsány Ipari Park Kft.
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsányon, 2015. szeptember napján:

-6/3-

- így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond.
- 16.3. A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükséges lehet a köznyújtatók által előírt jogok és kötelezettségek átvétele. Cél megvalósítója egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.
- 16.4. A Cél megvalósítója a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
17. A fejlesztés következtében az önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Beruházó köteles átvállalni.
18. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 8. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendelet alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben jelen jogügylettel kapcsolatban jogcímtől függetlenül, így beleértve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is megtérítési igénnyel éljen, ha az SZT a magasabb szintű jogszabályok időközbeni módosulása miatt megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása, vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.

Egyéb megállapodások

19. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a) a Cél megvalósítója részéről: Pálffy Márton (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 38. palfy@dunavarsanypark.com, +36202193331)
- b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester.
20. Szerződő felek meghatalmazzák ügyvédet (Cím:), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze.
21. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges esetleges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a fejlesztési területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk átsorolására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített

[dBP4] megjegyzést írt:

Ez mi lehet?

[B5] megjegyzést írt: pl. vezetékek áthelyezése, ha esetleg valami okból szükségessé válna, ide értendő az ügyvédi költség is, stb

[B6] megjegyzést írt: Kérem kitölteni

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

.....
Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Dr. Szilágyi Ákos
jegyző

.....
Pálffy Márton
ügyvezető
Dunavarsány Ipari Park Kft.
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsányon, 2015. szeptember napján:

-6/4-

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.

22. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen 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 az eljárásokat lefolytatja.
23. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
24. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem veszi át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
25. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
26. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkor tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
27. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
28. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
29. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

.....
Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Dr. Szilágyi Ákos
jegyző

.....
Pálffy Márton
ügyvezető
Dunavarsány Ipari Park Kft.
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsányon, 2015. szeptember napján:

-6/5-

30. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
31. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhátartól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
32. 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 érthetelenné válna.
33. A Felek a jelen szerződést, mint akarattukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2015. napján hozott számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

.....
Gergőné Varga Tünde
polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Pálffy Márton
ügyvezető

Dunavarsány Ipari Park Kft.
Cél megvalósítója/Beruházó

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

Dunavarsány, 2015. szeptember ...

.....
Gergőné Varga Tünde
polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Pálffy Márton
ügyvezető

Dunavarsány Ipari Park Kft.
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsányon, 2015. szeptember napján:

-6/6-

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

Rukkel-tó Kft.

2336 Dunavarsány, Rukkel-tó 1.

adószám: 137037879-2-13

képviseli: Rukkel János 06703860850

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**,

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a **61/2015. (IV.14.)** határozatával
 - a) elfogadta a „Dunavarsány, a 016/220 hrsz-ú és a 016/221 hrsz-ú területre vonatkozó Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Rukkel-tó környezetére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” címen a tulajdonos a Modulus-R Bt által készített telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadta,
 - b) tájékoztatta a fejlesztőket, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.
2. Jelenleg folyamatban vannak Dunavarsány Város Önkormányzata 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében megindított Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák, melyeket az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. végez.
3. Cél megvalósítója tulajdonosa, vagy idegen tulajdonban lévő területen tulajdonosi hozzájárulás birtokosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 016/220 hrsz-ú és 016/221 hrsz-ú külterületi ingatlanoknak:

3.1.

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
016/220	??	??	??

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

016/221	??	??	??
---------	----	----	----

- 3.2. A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezik.

A szerződés célja

4. A fejlesztési területen, a 016/221 hrsz-ú és a 016/220 hrsz-ú területen a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
5. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. pontban meghatározott Telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

A szerződés tárgya

6. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 4. és 5. pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

7. A fejlesztési terület megegyezik a Modulus-R Bt., Rumi Imre településtervező által, a **Rukkel-tó Kft** részére készített, „Dunavarsány, a 016/220 és 016/221 hrsz-ú ingatlan területre vonatkozó telepítési tanulmányterv” megnevezésű tervben bemutatott 016/221 hrsz-ú területtel.
8. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány, a 016/220 és 016/221 hrsz-ú ingatlan területre vonatkozó telepítési tanulmányterv” dokumentáció szerint a következő:
- kialakítható építési telekingatlanok száma: **1 db kialakult telek**,
 - a becsült max. **beépíthetőség a tervezett 2,3 ha nagyságú erdei kempingben 5%, = 1150 m²**
 - tervezett **gazdasági erdő terület: 0,7 ha**
 - **a max. építmény magasság: 9,0 m (Te – 5 tervszám szerint)**
9. A településrendezési tervek módosítása *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban van. Az egyeztetési eljárás befejezése után a Képviselő-testület ismét megtárgyalja az anyagot, nézve az eljárás lefolytatását, és a jelen szerződésben megfogalmazottak aktualitását.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

10. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, *Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása* tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete és az Önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.
11. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és az Önkormányzat részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez.
12. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a fejlesztési folyamat végkimenetelére az Önkormányzat semminemű garanciát nem vállal. Amennyiben - az Önkormányzatnak felróható ok kivételével - a településrendezési tervek módosítása nem a Cél megvalósítója előzetes elképzelése szerint valósul meg, esetleg meghiúsul, abban az esetben ennek következményét a Cél megvalósítója viseli, semminemű kártérítési igényvel nem lép fel az Önkormányzattal szemben.
13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
14. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

15. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

A tervezett távlati fejlesztések

16. A Cél megvalósítója a **016/221** hrsz-ú ingatlanra, az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben szereplő, az adott területre megengedett beépíthetőség 1150 m² mértékéig, - melyre a későbbiek folyamán külön építési tervek készülnek, - a jelenlegi szolgáltatásokhoz /strand-kemping/ kapcsolódó beruházást valósít meg, amely beruházások a cég jövőbeni fejlesztéseihez szükségesek. A fejlesztés jelen időben még nem aktuális, de a jelenleg még nem meghatározható időpontban történő megvalósításakor a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit Cél megvalósítója vállalja. Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban rögzített fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT –ben előírt közterület kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:

- a) előkészítésének,
- b) terveztetésének,
- c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d) kiviteli tervei elkészítettetésének,
- 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,
- i) az elkészült létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségen való viselése.

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. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

17. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyel kapcsolatban az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.
18. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 8. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igényrel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igényrel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
- 19.1. A Cél megvalósítója a 016/221 hrsz-ú ingatlanra, az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben szereplő, az adott területre megengedett 5 % -os beépíthetőség, melyre a későbbiek folyamán külön építési/engedélyezési tervek készülnek. Ezen tervek kapcsolódnak a jelenlegi szolgáltatásokhoz (strand-kemping), és amely beruházások a Cél megvalósítója jövőbeni fejlesztéseihez szükségesek. A későbbi fejlesztések között szerepelhet: csúszdák és medencék építése, vendéglátó és szociális helyiségek

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

építése, apartmanházak építése és mindezekhez tartozó közművek megépítése. A fejlesztés jelen időben még nem aktuális, de a jelenleg még nem meghatározható időpontban történő megvalósításakor a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit a Cél megvalósítója vállalja.

- 19.2. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben meghatározott, a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeit, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan magas minőségben való megvalósítását - a meglévő faállomány figyelembe vételével -, továbbá vállalja annak fenntartását.
- 19.3. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben meghatározott, az SZT-ben kijelölt erdőterület telepítését. Cél megvalósítója vállalja, hogy amennyiben a bányászati hatóság nem járul hozzá a fejlesztési területen belüli erdősisítéshez, vagy ezt külön feltételek teljesítéséhez köti, úgy az erdőterület telepítését Dunavarsány közigazgatási területén belül, azonos nagyságban valósítja meg. A Cél megvalósítója vállalja az erdő telepítésre vonatkozó megállapodások, szerződések megkötését -ig, valamint ezen dokumentumok Önkormányzatnak való haladéktalan bemutatását.
- 19.4. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
- 19.5. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

Egyéb megállapodások

20. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a) a Cél megvalósítója részéről: Rukkel János, Rukkel-tó Kft.
- b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester
21. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges esetleges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a fejlesztési területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk átsorolására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra 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.
22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a Dunavarsány, 016/220 hrsz-ú és 016/221 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanok részilletőségére a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

Az ingatlan-nyilvántartás bejegyzésével kapcsolatos illetékek és egyéb költségek megfizetése a Cél megvalósítójának kötelezettsége.

A jelen szerződés benyújtása az illetékes földhivatalhoz a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

Szerződő felek meghatalmazzák ügyvédet (Cím:), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

23. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen 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 az eljárásokat lefolytatja.
24. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
25. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
26. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
27. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkorai tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
28. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:

29. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
30. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
31. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
32. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
33. 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 értelmezhetatlenné, vagy érthetatlenné válna.
34. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2015. szeptembernapján hozott számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

Dunavarsány, 2015. év szeptember hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. szeptember napján:



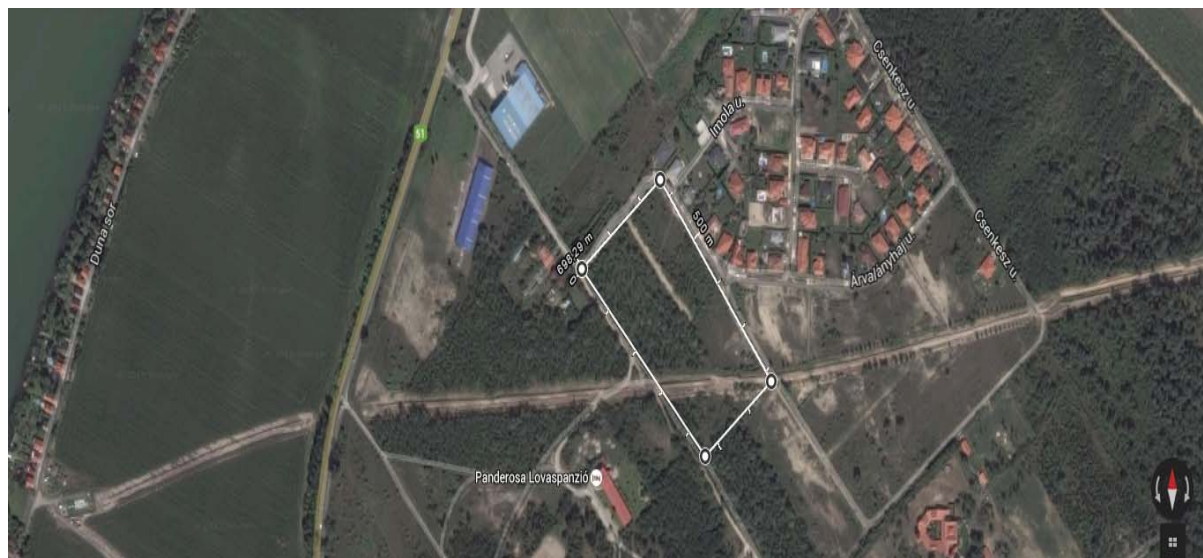
Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2310. Szigetszentmiklós, Tököli u. 19/B. Telefon: 06-24-44-34-24

EGYSZERŰSÍTETT INGATLAN SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

**Dunavarsány
Külterület
Hrsz: 076/33
ALATTI
Ingatlanról**



KÉSZÜLT: Szigetszentmiklós, 2015. szeptember 21.



Ingyanforqalmazó Kereskedelmi és Szolqáltató Kft.

2310. Szigetszentmiklós, Tököli u. 19/B. Telefon: 06-24-44-34-24

Jelen dokumentummal igazolom, hogy a Dunavarsány Kűlterűlet 076/33 helyrajzi számű, 27 129 m² tērmērtēkű, „erdő 6 ” művelēsi āgű ingatlant helyszīni szemrevētelezēssel megtekintettem.

Megbízom Szēles József, 2074 Perbál Verseny. utca 5 szám alatti lakos kērésēnek megfelelően megāllapítható, hogy a vizsgált terület telekalakítást és közművesítést követően (a környezetében találhat, hasonló kialakításű építési telkek jelenlegi piaci forgalmi értékét véve alapul) várhatóan

6,000.- Ft, azaz Hatezer forint / négyzetmēter
áron lennēnek értékesíthetők !

Szigetszentmiklós, 2015. szeptember 21.

Hohl László
szakértő
Nsz.: 598.

Figyelem!

Jelen ingatlan szakértői vélemény a kiállítástól számított 90 napig érvényes.

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. szeptember 22-ei rendes, nyílt ülésére
határozati javaslat módosítása*

Hiv. szám: 74-58/2015.

Tárgy: Javaslat településrendezési szerződések
elfogadására

1. fejlesztési terület

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletét képező Településrendezési szerződést, amely Kalán Róbert fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, a 061/11-061/25 és a 061/107-061/148 hrsz.-ú területre tervezett lovarda Telepítési tanulmányterve a tervezett lovarda területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 9.

Felelős: Polgármester

2. fejlesztési terület

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú mellékletét képező Településrendezési szerződést, amely a MA-DUN Investment Kft. fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókörnycék Telepítési tanulmányterve a Tókörnycék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 9.

Felelős: Polgármester

3. fejlesztési terület

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3.a számú mellékletét képező Településrendezési szerződést, amely Hoffer Eleonóra Mónica és Széles Orsolya fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz-ú ingatlan részterületére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan az alábbi módosítási javaslatokkal:
 - a 19.2.3. pontban rögzített 2.700.000,- Ft megfizetése 1 db, legalább 900 m² –es beépítetlen, önálló helyrajzi számmal rendelkező, tehermentes, közművesített ingatlan tulajdonjogának átadásával is biztosítható, az ingatlan legyen kiválasztva a beépítési javaslatot bemutató tervlapon.
 - a fejlesztési terület átsorolásával (Ev övezetről Lke övezetre) hiányzó biológiai aktivitásértéket (BIAé) fejlesztőknek 3 éven belül pótolniuk kell, - gondoskodniuk kell, hogy a településrendezési tervekben a fejlesztési területük utáni növekmény átvezetésre

kerüljön, - amennyiben fejlesztők ezt határidőre nem biztosítják, úgy az Önkormányzat részére 10.000.000,- Ft megfizetésére kötelesek.

- az Önkormányzat vállalja, hogy együttműködik az erdősítésre alkalmas terület megtalálásában.

b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és az a) pont szerinti szerződés megkötéséhez szükséges jogi feltételek teljesülése esetén annak aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 9.

Felelős: Polgármester

4. fejlesztési terület

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú mellékletét képező Településrendezési szerződést, amely Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft. fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány Ipari Park – az IBIDEN telephelyét és környékét érintő – Dunavarsány Településszerkezeti Terve, Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó Telepítési tanulmányterv” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 9.

Felelős: Polgármester

5. fejlesztési terület

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 5. számú mellékletét képező Településrendezési szerződést, amely Rukkel-tó Kft. fejlesztővel kerül megkötésre határozatlan időtartamra a „Dunavarsány, a 016/220 hrsz-ú és a 016/221 hrsz-ú területre vonatkozó Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Rukkel-tó környezetére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan az alábbi módosítási javaslatokkal:
 - a 016/220 hrsz-ú ingatlan helyett a fejlesztési terület és a rá vonatkozó jogok és kötelezettségek – a fejlesztő 2015. szeptember 10-én kelt kérelme és Rumi Imre vezető településtervező 2015. szeptember 22 -én benyújtott nyilatkozata alapján - a 012/6 hrsz-ú ingatlan Üü övezet terhére legyen átvezetve (Ek övezeti besorolás),
- b) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és az a) pont szerinti szerződés megkötéséhez szükséges jogi feltételek teljesülése esetén annak aláírására.

Határidő: azonnal, valamint a szerződések aláírásának véghatárideje 2015. október 9.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

Dunavarsány, 2015. szeptember 22.

Dunavarsány PMH - Aljegyző

Feladó: József Széles [hoffer.szeles@gmail.com]
Küldve: 2015. szeptember 1. 9:55 du.
Címzett: Dunavarsány PMH - Aljegyző
Tárgy: Re: Dunavarsány 076/33 erdő

Tisztel Aljegyző Asszony!

Köszönettel áttanulmányoztuk a településrendezési szerződés tervezetét. Tekintettel arra, hogy a megszüntetendő erdő övezet áthelyezésére való területet nem sikerült ezidáig megtalálnunk, és tudomásunk szerint az Önkormányzat is ilyen területet keres, merült fel a tiszteletteljes kérés, hogy csatlakozhassunk az Önkormányzathoz ez ügyben. Valamint a fejlesztési - fenntarthatósági költségek önkormányzatnál jelentkező többletkiadások fedezésére természetbeni ellenszolgáltatásként felajánlanánk egy, az Önök által kiválasztott telket, a kialakításra kerülő ingatlanokból. Úgy érezzük, eredményesebb, talán akadálymentesebb lenne ilyen módon az egész projekt lebonyolítása.

Kérjük tisztelettel e javaslat átgondolását!

Köszönettel

Hoffer Eleonóra és Széles Orsolya

2015. augusztus 28. 12:35 Dunavarsány PMH - Aljegyző írta, <aljegyzo@dunavarsany.hu>:

Tisztelt Hoffer Eleonóra és Széles Orsolya fejlesztők!

Mellékelten megküldöm a 60/2015. (IV.14). Kt. határozattal elfogadott telepítési tanulmányterv alapján, a fejlesztési területre kötendő, 4. számú településrendezési szerződés tervezetét.

A tervezet képviselő-testületi előterjesztésének és elfogadásának egyik alap feltétele, hogy az ingatlanokkal való rendelkezési jogosultsággal rendelkezzen. (pl. saját tulajdon, tulajdonosi hozzájárulás, stb.). Továbbá nem ismert még mindig azon terület helyrajzi száma, ahova a megszüntetendő erdő övezet áthelyezésre kerülhet. Ezen adat is a megkötendő szerződés része, valamint amennyiben ez még nem az Önök tulajdona, úgy a tulajdonosi hozzájárulás szükséges erre az ingatlra is.

A szeptemberi Képviselő-testületi ülésen előterjesztésre kerül az államigazgatási egyeztetési dokumentáció véleményezésére, elfogadására irányuló dokumentáció. A dokumentációban módosításra, illetve teljes elhagyásra kerülhet azon fejlesztési cél, amelyre nem köthető meg a településrendezési szerződés valamely eltérő tulajdonosi érdek, vagy más akadályoztatás okán.

Kérem, hogy a megküldött tervezetet véleményezze, valamint az aláíráshoz szükséges adatokkal egészítse ki, az ingatlanokkal való rendelkezési jogosultságot mutassa be Önkormányzatunknak. *(Megküldöm továbbá, a változtatások követése okán, a korábbi változatba beemelt módosításokat bemutató szerződés tervezetét is.)*

Tisztelettel:

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal aljegyzője

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

📧 aljegyzo@dunavarsany.hu

☎ 24/521-040, fax: 24/521-056

Tisztelt Aljegyző Asszony!

Alulírott Rukkel János, a Rukkel-tó Kft ügyvezetője nyilatkozom arról, hogy 016/221 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó jövőben esetlegesen megvalósítani kívánt céljainkat, elképzeléseinket, a már előzőekben beadott anyagokból ismerik.

A szomszédos 016/220 hrsz-ú ingatlan nem a mi tulajdonunk. A mi jövőbeni fejlesztési céljainkat nem érinti.

Akkor, amikor a Rukkel-tó Kft megbízta a Modulus-R Bt-t, hogy készítse el a Kft Telepítési Tanulmánytervét,

akkor a tervező, ezzel a bizonyos 016/220 hrsz-ú területtel együtt kezelte és készítette el Rumi Imre tervező.

Amennyiben a Települési Rendezési tervben be tudják vonni azt a lehetőséget, mely szerint a Tanulmánytervben megjelent és ott leírtakat ne a 016/220 hrsz-ú ingatlanra írják elő, hanem a Kft saját tulajdonát képező 012/6 hrsz-ú területre, akkor fenntartjuk, a Rumi Imre által benyújtott Telepítési Tanulmánytervet.

Így a 016/220 hrsz-ú ingatlan független maradna a benyújtott tervektől.

Kérem válaszom fogadják el.

Dunavarsány, 2015.09.10.

Köszönettel,

Rukkel János


Rukkel-tó Kft.
2336 Dunavarsány
Rukkel-tó 1.
Adószám: 13703789-2-13

Tárgy: Településtervezői nyilatkozat Dunavarsány Rukkel-tó környezetébe készített telepítési tanulmány módosító kérelmének megvalósíthatóságáról.

Nyilatkozat

Alulírott, Rumi Imre, okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező, a

**DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

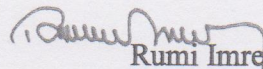
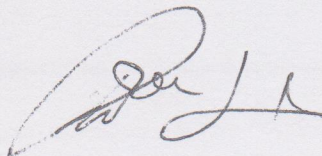
generál tervezője az alábbi nyilatkozatot teszem:

A 016/220 és 016/221 hrsz-ú földrészekre, a jelenleg hatályos településszerkezeti tervben lehatárolt erdőterületből, a 016/221 hrsz-ú ingatlan egy részének más célú területfelhasználása érdekében, a 012/6 hrsz-ú ingatlan 22949 m² kiterjedésű része városrendezési szempontból erdőterületbe sorolható és így pótolható a szomszédos ingatlanon kieső erdőterület.

A nyilatkozatot alátámasztó tervlapot kb. egy héten belül elkészítem és átadom a telepítési tanulmányterv megrendelőjének.

Érd, 2015. szeptember 21.

Tisztelettel:



Rumi Imre
vezető településrendező tervező
TT-1-13-0118