

JAVASLAT

a Képviselő-testület

2018. december 11-i ülésére

Tárgy: Javaslát a MA-DUN Investment Kft. településrendezési szerződés módosítására irányuló kérelemnek megtárgyalására

Készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna

Előterjesztő: Gergőné Varga Tünde polgármester

Véleményező bizottságok: Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 143/2015. (IX. 22.) számú határozatával

1. a saját részéről elfogadta a határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú mellékletét képező Településrendezési szerződést, amely a MA-DUN Investment Kft. fejlesztővel került megkötésre a „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókörmények Telepítési tanulmányterve a Tókörmény területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” készített telepítési tanulmányterv alapján tervezett fejlesztésre vonatkozóan.

2. felhatalmazta a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírására.

Az Önkormányzat és a MA-DUN Investment Kft. (székhelye: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi u. 79.) „Településrendezési szerződés”-t és „Jelzálogjog alapítási szerződés”-t kötött 2015. október 8-án (1. számú melléklet). A fejlesztéssel érintett ingatlanokra a településrendezési szerződés megkötésének ténye fel lett jegyezve, a majosházai 068/2 hrsz-ú ingatlanra 13.200.000,- forint erejéig a jelzálogjogot a Körzeti Földhivatal határozatával bejegyezte.

A MA-DUN Investment Kft. a fejlesztéssel érintett ingatlanokat, telekalakítási eljárás során, – 2018. október 18-ai bejegyző határozat alapján, – újra osztatta, így a fejlesztési terület az 5501 hrsz-ú tó változatlanul, és az 5502/1-23 hrsz-ú ingatlanok lettek (kialakult a 22 db telek).

A MA-DUN Investment Kft. 2018. október 29-én kelt kérelemmel fordult Dunavarsány Város Önkormányzatához (2. számú melléklet), melyben a 2018. december 31. napjával esedékes teljesítés határidejét kéri módosítani. A Fejlesztővel és a képviseletüket ellátó dr. Payrich András ügyvéd úrral történő egyeztetés alapján, ügyvéd úr elkészítette és elküldte a szerződés 1. számú módosítására irányuló szerződés tervezetét (3. számú melléklet).

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a majosházai területek belterületbe vonása és a dunavarsányi telekalakítással párhuzamosan, a 44 db telek kialakítása megtörtént. Szerződésünknek megfelelően 2 db telekre, a Majosháza 1301/28 és 1301/39 hrsz-ú ingatlanokra lett feljegyezve a jelzálogjog. A dunavarsányi ingatlanokra folyamatban van a településrendezési szerződés megkötésének tényének átjegyzése.



Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és a mellékelt szerződés módosítás elfogadására.

Döntési javaslat

"Javaslat a MA-DUN Investment Kft. településrendezési szerződés módosítására irányuló kérelmének megtárgyalására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja a MA-DUN Investment Kft. (székhely: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi u. 79.) kérelmező – és egyben a Fejlesztő – által benyújtott, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú melléklete szerinti, az Önkormányzat és a Fejlesztő által kötött, 2015. október 8. napján kelt településrendezési szerződés (továbbiakban: Szerződés) módosítását.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti „TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK MÓDOSÍTÁSA” szerződés aláírására és a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidők és felelősök:

Határidő: azonnal, Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

Dunavarsány, 2018. december 4.

Aláíró lap

a „Javaslat a MA-DUN Investment Kft. településrendezési szerződés módosítására irányuló kérelmének megtárgyalására” című napirendi ponthoz.


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



JELZÁLOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉS

Amelyet
egyrésről

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: Balázsné Meszinger Tímea ügyvezető

a továbbiakban: **Jelzálog Jogot Engedő,**

másrészről

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Jelzálog Jogosult,**

felek együttesen említve: **Felek,**

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

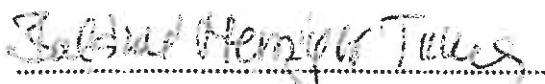
Előzmények

A Jelzálog Jogot Engedő és Jelzálog Jogosult 2015. október 8 -án 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 képviselő-testülete a 143/2015. (IX. 22.) számú 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-kettőszzezezer 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



Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

Jelzálog Jogot Engedő



Gergőné Varga Tünde
polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzata

Jelzálog Jogosultja

1
PÁLYÁZAT 1055 Budapest
Földm. 10.12.
2015

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 jelzálogjog 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 képviselő-testülete a 143/2015. (IX. 22.) számú döntésével hagyta jóvá, és hatalmazta fel Gergőné Varga Tünde polgármestert a szerződés megkötésére.

Balázsné Meszinger Tünde

Balázsné Meszinger Tünde
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.
Jelzálog Jogot Engedő

2

Gergőné Varga Tünde
Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja

Dr. Pátrich András ügyvéd
PÁTRICH & PARTNER Kft.
1053 Budapest
Duna utca 19. sz.
Tel: 312-0055

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 Településrendezési 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 jelzálog jog 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 jelzálog jog 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 értékesítések 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 átvezetésre alkalmas módon (és számú okirattal) a „hátralékos összegre” csökkenti az ingatlanokat

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

Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja

Dr. Pavlovics András ügyvéd
PÁVLOVICS ANDRÁS ÜGYVÉDI IRODA
1045 Budapest
Ügyvédi Iroda
1045 Budapest
1045 Budapest

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 részletlenségére a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.
11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 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 akaratához 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 pénzmossás 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 pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a továbbiakban: Pénzmossási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmossási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt, a Pénzmossási 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.

PAINTING: MOSE Endpapers
C. G. V. 1912. 10.12.
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12.

pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

16. Felek a jelen 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, dr. Payrich Andrást (1055 Budapest, Szt. István krt. 19.) 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. október 08.


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


Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja


dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Alulírott dr. Payrich András, mint az okiratot készítő ügyvéd (1055 Budapest, Szt. István krt. 19.) 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. október 08.


dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH
1055 Budapest
Szt. István krt. 19. sz.
1139-B-01/08 022-0634

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: Önkormányzat,

másrésztől

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: Balázsné Meszinger Tímea ügyvezető

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

felek együttesen említve: Felek,

kötötték, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

- Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 57/2015. (IV.14). számú határozatával
 - 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 készítése folyamatába befogadta,
 - tájékoztatja 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.
- 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.
- 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 |

Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Szégyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

| | | | |
|------|------------------------|------|----------------------------|
| 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 tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.


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

Balázsné Meszinga Timea
 ügyvezető
 Ma-Dun Investment Kft.

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 ellehetleníti.
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 meghíúsul, abban az

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

Balázsné Mészinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

esetben ennek következményét a Fejlesztő 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 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,

Gergőné Varga Tünde

polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzata

Szilágyi Ákos

jegyző, mint ellenjegyző

Balázsné Meszinger Tünde

ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

i) az elkészült egyes létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő, a Felek által az előzetesen egyeztetett terveknek megfelelően kivitelezett átadásra jelentőség 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 közmujszolgáltatók által minimálisan előírható, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közmujszépítési, 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 közmujszűveket – ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás – a közmujsz üzemeltetőkkel együttműködve, és a közmujszűveket a szolgáltatóknak, ill. az Önkormányzat részére jelen szerződésen túlmenően térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmujsz 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-kettőszzezezer forintban határozzák meg.

19.2. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő által jelen szerződés szerint vállalt, és a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózat közmujszfejlesztések 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-hatszázézezer 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


Gergőné Varga Jolán dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, min. ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata


Balázsné Meszinger Tünde
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

legkésőbb 2018. december 31-ig a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint, a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészült (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 szennyvízhálózat, 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 elkészült 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 elkészült 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 igényrel 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 igényrel éljen, ha az SZT országos jogszabály miatt megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.

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

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

- 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 jelzálogjog 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, +363020 8399, fax: +361312-0633)

Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

Dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

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 ágak 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, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénytel 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 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.
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.

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

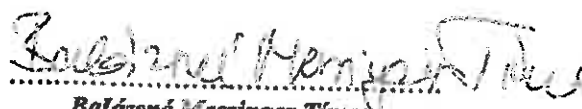
Balázsné Meszinger Tünde
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

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.
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. szeptember 22. napján hozott 143/2015. (IX. 22.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2015. október 08.

Dunavarsány, 2015. október 08.


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


Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

Az eddigi támogató hozzáállásukat köszönve várom szíves válaszukat.

Budapest, 2018. október 29.

Tisztelettel,

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető, MA-DUN Kft.

Dr. Payrich András ügyvéd
1025 Budapest
PAYRICH & Társai Kft. 7. 3/4.
Bányászati út 151. 01 46
1025 Budapest 01 46

Dunavarsány Város Önkormányzata

Dunavarsány

Kossuth Lajos utca 18.

2336

6041-1/2018

Gergőné Varga Tünde Polgármester Asszony

Keresztesi Balázs Alpolgármester Úr

dr. Szilágyi Ákos Andor Jegyző Úr
részére

Tisztelt Polgármester Asszony! Tisztelt Alpolgármester Úr! Tisztelt Jegyző Úr!

A MA-DUN Kft. képviseletében eljárva az alábbiakban kérem a segítő támogatásukat.

Dunavarsány Város Önkormányzatával az általam képviselt MA-DUN Kft. a 2015. október 8-án Településrendezési Szerződést (TSZ) és Jelzalog Alapítási (JSZ) Szerződést kötött.

A MA-DUN Kft. elkötelezett a Majosháza-Dunavarsány között fekvő tóvidék fejlesztésében, ez ügyben eddig 2 db. Településszerkezeti Terv módosítását dolgozta ki a Majosháza-Dunavarsány Közös Hivatallal, mely során településrendezési szerződések és jelzalog-alapítási szerződések kerültek megkötésre.

A két érintett Önkormányzat területén a szakhatóságokkal csak egymást követően sikerült a szükséges településszerkezeti tervmódosítások megvalósítása, minek következtében a Tervmódosításhoz kapcsolódó szerződések megkötése, az eredetileg tervezett időpontokhoz képest jelentősen megkésett. A bcsuházásokhoz szükséges belterületbe vonások befejezéséhez, illetve az ingatlan-struktúrák kialakításához csak a szerződések megkötését követően nyílt meg a lehetőség. E mellett időközben a szennyvíz és ivóvíz-ellátás csatlakozási pontjáig kiépített gerincet tulajdonló Sun-Residence Kft. felszámolás alá került, a Kft. a vonatkozó közműveket az Önkormányzat tulajdonába nem adta át, így a Ma-Dun Kft. részéről szükségessé vált a szennyvíz és ivóvíz-ellátás kiépítési lehetőségének egy új változatának megtervezése.

A TSZ 16.2. pontja alapján a MA-DUN Kft-nek a szennyvíz és ivóvíz-ellátás kiépítésével 2018. december 31-ig kellene végeznie. A MA-DUN Kft. részéről a majosházi és a dunavarsányi fejlesztési terület egyetlen projektet képez, mely kölcsönösen átnyúlik a két közigazgatási területre, így a fenti előkészítések nélkül nem volt elindítható a projekt, azonban ennek következtében illetve a fentiek kapcsán a TSZ 16.2. pontjában foglalt határidő már nem tartható.

A fentiek okán, a MA-DUN Kft. képviseletében eljárva tisztelettel azt kérem, hogy szíveskedjenek szerződésmódosítás keretében a szennyvíz és ivóvíz kivitelezésére – a majosházi szerződéssel egyezően – további egy év határidőt biztosítani: 2019. december 31-ig.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK MÓDOSÍTÁSA

Amelyet e g y r é s z r ő l

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester

továbbiakban: **Önkormányzat,**

m á s r é s z r ő l

Ma-Dun Investment Kft.

székhely: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi út 79.

adószám: 24209935-2-13

azonosítók: Cg.13-09-169771

statisztikai számjele: 24209935-6810-113-13

képviseli: Balázsne Meszinger Tímea ügyvezető

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

felek együttesen említve: **Felek**

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2015. október 8-án „Településrendezési szerződés”-t (a továbbiakban: Településrendezési szerződés) kötöttek egymással, mely szerződést a jelen módosító szerződés aláírásával megerősítenek, és azt a jövőben a jelen módosító szerződéssel módosított tartalommal tartanak fenn maguk részére kötelezően, mely alapján a jelen szerződésmódosítás aláírásával a Felek között 2015. október 8-án megkötött „Jelzalog Alapítási Szerződés” (a továbbiakban: Jelzalog Alapítási Szerződés) is a jelen szerződés-módosítás szerint módosul, melyet a Felek a jelen módosító szerződés aláírásával ugyancsak megerősítenek.
2. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
 - 16.2. pontját, hogy *„Fentiek alapján az első ütemben a 2018. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2019. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízvezetetés, stb. kiépítései - mely munkák tervezetten 2020. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészíti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2021. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait.”*
 - 19.2.1. pontjának 2. mondatát, hogy *„A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2020. 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*

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

Balázsne Meszinger Tímea

polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, avagy a terület ivóvíz-ellátásának, és szennyvíz kezelésének kérdését más hatóságilag engedélyezett módon jogszerűen megoldotta, 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.”

- 19.2.1. pontjának 3. mondatát, hogy „Ha a Fejlesztő 2020. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz és szennyvíz közművesítés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2021 december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve.”
 - 19.2.1. pontjának 4. mondatát, hogy „A 2020 december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz és szennyvíz közművesítés kapcsán a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult.”
 - 19.2.1. pontjának 6. mondatát, hogy „Ezen nyilatkozatot először 2020. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania.
 - 19.2.1. pontjának 8. mondatát, hogy „A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen és 19.1. pont szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatárideje 2021. december 31.
3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzalog Alapítási Szerződés
- Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
 - a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2022. január 1. napja lesz.
4. A jelen módosító szerződéssel nem érintett tartalmak továbbra is érvényesek és hatályosak, és az eredeti szerződések a jelen módosító szerződéstől elválaszthatatlan egységet alkotnak, és a módosító szerződés szerinti tartalommal értelmezendők.
5. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a PAYRICH Ügyvédi Irodát (ügyintézőként dr. Payrich András György ügyvédet), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja. Felek és okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják.
6. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
7. A Felek a jelen egy lapon és 2 oldalon szereplő módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2018. december

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

polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Balázné Meszinger Tímea

ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányban, 2018. december

PAYRICH Ügyvédi Iroda

dr. Payrich András György Ügyvéd

(KASZ szám: 36067002)

1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.