



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének

Hiv. szám: DV/935-2/2020.

Tárgy: Javaslat a Dunavarsány, 086/24 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásához településrendezési szerződés megkötésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dunavarsány, 084/24 hrsz-ú fejlesztési területet Böcsödi Mária (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 44/a.) és Böcsödi Károly (2336 Dunavarsány, Béke utca 20.) belterületbe kívánja vonni a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) alapján. A belterületbe vonást követően a későbbiekben 2 db építési telek kerül majd kialakításra.



Szabályozási Terv részlet

A Képviselő-testület a 7/2020. (I. 28.) számú határozatával Böcsödi Mária és Böcsödi Károly Tulajdonosok kérelmére a Gamzisz Kft. (2317 Szigetcsép, Zrínyi Miklós utca 28.) által készített 583/2019. munkaszámú változási vázrajz szerinti tartalommal a Dunavarsány, 086/24 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonásához hozzájárult.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján „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). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.”

„A szerződés tárgya lehet különösen 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.”.

Építési telkek kialakításának feltétele az SZT szerint szükséges közúttrész biztosítása, a szükséges közműhálózat (ivóvíz-, szennyvíz- és elektromos vezetékek) és felszíni vízelvezetés tervezetése, engedélyeztetése, kiépítése és a meglévő hálózatok szükséges fejlesztésének megvalósítása. Szilárd útburkolat és közvilágítás a Völgy utcában rendelkezésre áll.

A fentiek alapján a belterületbe vonási eljárás megindításához, illetve a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdésében meghatározottak szerinti 4 éven belüli tényleges felhasználás biztosításához, a későbbiekben építési telkek kialakításához településrendezési szerződés megkötése szükséges.

Határozati javaslat:

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. §-ának (4) bekezdése szerint eljárva

- a) támogatom az Önkormányzat, illetve Böcsödi Mária (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 44/a.) és Böcsödi Károly (2336 Dunavarsány, Béke utca 20.) ingatlan tulajdonosok közötti, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti településrendezési szerződés megkötését;
- b) az a) pont szerinti településrendezési szerződést aláírom.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Melléklet: Településrendezési szerződés tervezet

Dunavarsány, 2020. május 25.


Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:



dr. Szilágyi Ákos
jegyző



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

Böcsödi Mária

címe: 2340 Kiskunlacháza, Lehár F. u. 31.

születési neve: Böcsödi Mária

an: Törösvári Mária

szül idő, hely: Budapest, 1968. 03. 11.

adóazonosító: 8369592236

személyi szám: 26803114171

és

Böcsödi Károly

címe: 2336 Dunavarsány, Béke utca 20.

születési neve: Böcsödi Károly

an: Törösvári Mária

szül idő, hely: Budapest, 1969. 04. 24.

adóazonosító: 8373680985

személyi szám: 16904242131

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

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

Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 7/2020. (I. 28.) számú határozatával
 - a) Böcsödi Mária (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 44/a.) és Böcsödi Károly (2336 Dunavarsány, Béke utca 20.) Tulajdonosok kérelmére a Gamzisz Kft. (2317 Szigetcsép, Zrínyi Miklós utca 28.) által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú mellékletét képező 583/2019. munkaszámú változási vázrajz szerinti tartalommal a Dunavarsány, 086/24 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonásához hozzájárul;
 - b) az a) pont szerinti belterületbe vonási eljárás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének eljárási díja, valamint bármely egyéb felmerülő költség a Tulajdonost terheli;
 - c) felhatalmazza a Polgármestert a belterületbe vonáshoz szükséges kérelem és az a) pont szerinti változási vázrajz aláírására, illetve az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

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

.....
Böcsödi Mária, Böcsödi Károly
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2020. május

2. A Cél megvalósítója tulajdonosa a belterületbe vonással érintett Dunavarsány, 084/24 hrsz-ú ingatlanok:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
086/24	Böcsödi Mária (címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 44/a.) Böcsödi Károly (címe: 2336 Dunavarsány, Béke u. 20.)	3748 m ²	legelő, szántó

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

A szerződés célja

3. A 084/24 hrsz-ú fejlesztési területet a Cél megvalósítója belterületbe kívánja vonni a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet (egységes szerkezetben a 9/2017. (IV.19.) Ök., a 22/2017. (XII.) Ök., és a 3/2019. (II.1.) Ök. rendeletekkel), (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) alapján. A belterületbe vonást követően a későbbiekben 2 db építési telek kerül majd kialakításra.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat – 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

5. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.
6. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal, hogy a belterületbe vonással érintett Dunavarsány, 084/24 hrsz-ú ingatlan a HÉSZ és SZT szerinti Lke-SZ-4 kertvárosias lakóövezetben létesíthető építési telkek kialakítása céljára (településrendezési cél) 4 éven belül ténylegesen fel kívánja használni, mely településrendezési cél megvalósításának feltétele:
- szükségesen, de nem elégségesen saját költségén az ingatlan belterületbe vonása, továbbá
 - saját költségén az építési telek kialakításához az SZT szerint szükséges közútrész -mely a Völgy utca 20 méterre történő szélesítését szolgálja- biztosítása,
 - az építési telek kialakításához szükséges közműhálózat (ivóvíz-, szennyvíz- és elektromos vezetékek),
 - saját költségén az építési telek kialakításához szükséges felszíni vízelvezetés

terveztetése, engedélyeztetése, kiépítése és a meglévő hálózatok szükséges fejlesztésének megvalósítása az SZT szerint és mindenkor érvényes építési szabványoknak megfelelően.

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

.....
Böcsödi Mária, Böcsödi Károly
Cél megvalósítója/Fejlesztő

7. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy amennyiben a 6. pont b)-e) alpontban vállalt kötelezettségek megvalósításához önkormányzati tulajdonú ingatlan igénybevétele is szükséges, úgy arra a Cél megvalósítójának kizárólag az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulása alapján van lehetősége.
8. Önkormányzati ingatlant érintő építési tevékenység/építés esetén az önkormányzati ingatlanokon megvalósult közműveket (ivóvíz és szennyvíz tekintetében) a Cél megvalósítója köteles külön megállapodásban térítésmentesen az üzembe helyezési engedélyek véglegessé válását követően az Önkormányzat tulajdonába adni teljeskörű műszaki dokumentációval együtt.
9. A 6. pont a)-e) alpontjai szerint vállalt kötelezettségek Cél megvalósítója általi átvállalása a 6. pont szerinti cél megvalósításának előfeltételei, és a jelen szerződésben kikötött és vállalt kötelezettségek, valamint a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés áll fenn.
10. Felek rögzítik, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (1) bekezdése szerint termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzat terjeszthet elő.
11. Felek a jelen szerződést az 1.-10. pontokra figyelemmel az ingatlan belterületbe vonása érdekében kötik.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

12. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, amely a Cél megvalósítója által 2019. október 30-án benyújtott kérelem szerint a következő:
 - 12.1. telekalakítással a fejlesztési terület megosztásra kerül, így kialakul **2 db telek**.
13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési szerződés aláírásától számított 30 napon belül megindítja a belterületbe vonási eljárást a Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál, valamint a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
14. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.

Egyéb megállapodások

15. Cél megvalósítója az ingatlan belterületbe vonásának minden költségét (eljárási és átvezetési költségek/díjak, valamint földvédelmi járulék) viseli.
16. Cél megvalósítója vállalja, hogy a felmerülő hatósági díjakat a kérelem benyújtásakor vagy legkésőbb a Földhivatal hiánypótlására határidőben megfizeti az Önkormányzat helyett, vállalja továbbá, hogy a megállapított földvédelmi járulékot a Földhivatal határozata szerint az Önkormányzat helyett határidőben megfizeti. A járulék teljes összegének megfizetése termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén az engedélyező határozat véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes.
17. Cél megvalósítója jogosult az eljárási díj, valamint a várható földvédelmi járulék összegét az Önkormányzat OTP Bank Zrt-nél vezetett 11742180-15393197 számú számlájára előzetesen átutalni (a közlemény rovatban a jelen szerződés ügyiratszámát meghivatkozva), mely esetben – amennyiben a rendelkezésre bocsátott összeg az előírt befizetésre fedezetet biztosít – az Önkormányzat az átutalt összeg terhére teljesíti a belterületbe vonással összefüggésben felmerült hatósági díj valamint a földvédelmi járulék megfizetését.

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

.....
Böcsödi Mária, Böcsödi Károly
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Amennyiben a Cél megvalósítója által előzetesen rendelkezésre bocsátott összeg az előírt befizetésre fedezetet nem biztosít, úgy a Cél megvalósítója köteles a hiányzó összeget olyan időben átutalni az Önkormányzat számlájára, hogy a befizetés az előírt határidőben teljesíthető legyen.

18. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a hatósági díjak vagy a megállapított földvédelmi járulék meg nem fizetése, vagy határidőben történő meg nem fizetése esetén az Önkormányzat mindenféle kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség nélkül jogosult a kérelemtől elállni, vagy az engedélyezett belterületbe vonás esetén a fekvéshatár-változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló kérelem benyújtását megtagadni, a már benyújtott kérelmet visszavonni.
19. Cél megvalósítója a belterületbe vonás iránti kérelem esetleges elutasítása esetén sem jogosult az Önkormányzattal szemben kártalanítási vagy kártérítési igény érvényesítésére.
20. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a 086/24 hrsz-ú ingatlanból telekalakítási eljárás során, a hatályos SZT szerint kialakuló útrészt térítésmentesen átadja az Önkormányzat tulajdonába a telekalakítási eljárással egyidőben. A Cél megvalósítója vállalja, hogy az útrész kialakításhoz és az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetéshez szükséges dokumentációt és szerződést előzetesen elfogadásra és Önkormányzat részéről való jóváhagyásra benyújtja.
21. 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: Böcsödi Mária (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 44/a., bocsodimaria@gmail.com, +36-20/365-7585).
 - b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester
22. 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 teljeskörűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratakat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8.), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

23. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 084/24 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.

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

.....
Böcsödi Mária, Böcsödi Károly
Cél megvalósítója/Fejlesztő

24. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület művelési ágának átsorolására sor kerül. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így az ingatlan fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
25. 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.
26. 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 a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
27. 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 tértivevénytel 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.
28. 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.
29. 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.
30. A Cél megvalósítója 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.
31. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
32. 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.
33. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
34. 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.

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

.....
Böcsödi Mária, Böcsödi Károly
Cél megvalósítója/Fejlesztő

35. 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 érvénytelessé, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetelenné válna.
36. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2020. napján hozott/2020. (... ..) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 5 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2020. május

Dunavarsány, 2020. május

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

.....
Böcsödi Mária, Böcsödi Károly
Cél megvalósítója/Fejlesztő