

JAVASLAT

a Képviselő-testület

2017. március 14-i ülésére

Tárgy: Javaslát 076/33 hrsz-ú ingatlan érintő településrendezési szerződés felülvizsgálatára, változtatási tilalom elrendelésére

Készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna

Előterjesztő: Gergőné Varga Tünde polgármester

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A dunavarsányi 076/33 hrsz-ú ingatlanban lévő tulajdoni illetőségükre, 2015. október 08 –án Széles Orsolya és Hoffer Eleonóra Mónika tulajdonosok, mint Fejlesztők, Dunavarsány Város Önkormányzatával Településrendezési Szerződést (1. számú melléklet) kötöttek (a továbbiakban: Településrendezési Szerződés vagy TRSZ). Dunavarsány Város Önkormányzata kötelezettséget vállalt, hogy az egyeztetési eljárást lefolytatja, és 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. Dunavarsány Város Önkormányzata 12/2016. (VI. 10.) Ök. rendeletével, a területre szóló Ev jelű övezetből Lke-SZ-7 jelű övezeti átsorolás megtörtént.

A TRSZ közös megegyezéssel történő módosítására felkérő, a Képviselő-testület 184/2016. (XI. 8.) számú határozatával kapcsolatban a Fejlesztők 2017. január 20 –án elektronikusan, majd 2017. február 2 –án mindkét Fejlesztő által aláírva, postai úton megérkezett kérelmük.

Levelük szerint a szerződés módosítása az alábbiakat érintően történjen:

- Hoffer Eleonóra Mónika fejlesztő tulajdonosként vállalja,
- Széles Orsolya fejlesztőként vállalja a szerződéses kötelezettségeket,
- valamint minden határnap módosuljon 3 évvel későbbi időpontra.

Tekintettel arra, hogy az aláírt módosítási javaslatuk tartalma és beérkezésének ideje nem adott módott érdemi egyeztetésre, így ezen tényeket tudtuk bemutatni a Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottságnak a 2017. február 7 –én megtartott rendes ülésén, valamint a Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak a 2017. február 8 –án megtartott rendes ülésén.

A Bizottsági üléseket követően, egy előre egyeztetett időpontban, 2017. február 23 –án a Dunavarsány Városháza tárgyalótermében megtartott egyeztető tárgyaláson jegyzőkönyvben lett rögzítve a TRSZ közös megegyezéssel történő megszüntetése (2. számú melléklet).

A jegyzőkönyv alapján dr. Várhelyi Péter ügyvéd úr a TRSZ megszűnésével a jelzalog jog megszűnéséről szóló szerződést (3. számú melléklet) elkészítette, mely jóváhagyásra és aláírásra megküldésre került Hoffer Eleonóra Mónika és Széles Orsolya részére.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 21. § (1)-(2) bekezdése szerint:

„(1) A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.”

Az Étv. 22. § (1) bekezdése szerint: „(1) A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.”

A fentiek figyelembe véve, a TRSZ megszűnésével az Önkormányzat kezdeményezi a helyi építési szabályzat, szabályozási terv módosítását, vállalja az eljárás lefolytatását a területre szóló Lke-SZ-7 jelű övezetből Ev jelű övezeti átsorolásra, egyben elrendeli a rendelet hatályba lépéséig az Étv. alapján a változtatási tilalmat. A Fejlesztők és tulajdonos vállalták, hogy nem élnek semminemű kártalanítási igényvel az Önkormányzat felé, nem hivatkoznak vagyoni hátrány keletkezésére a helyi építési szabályzat, szabályozási terv készítése során, sem annak hatálybalépésével.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására, a határozati javaslat

elfogadására és a változtatási tilalomról szóló rendelet (4. számú melléklet) megalkotására.

1. döntési javaslat

"Javaslat 076/33 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési szerződés felülvizsgálatára, változtatási tilalom elrendelésére "

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

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

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú melléklete szerinti Jelzalog alapításával kötött Településrendezési szerződés közös megegyezéssel történt megszüntetését.

b) felkéri a Polgármestert az a) pont szerinti szerződés aláírására és a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidők és felelősök:

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

2. döntési javaslat

"Javaslat 076/33 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési szerződés felülvizsgálatára, változtatási tilalom elrendelésére "

Tervezett döntéstípus: **rendelet**

Tervezett ágazati besorolás: **rendelet alkotás**

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

Határidők és felelősök:

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

Dunavarsány, 2017. március 6.


Aláíró lap


a "Javaslat 076/33 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési szerződés felülvizsgálatára, változtatási tilalom elrendelésére" című napirendi ponthoz.


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS
Jelzálogjog alapításával

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

Hoffer Eleonóra Mónika

születési neve: Hoffer Eleonóra Mónika

címe: 2074 Perbál, Verseny u. 5.

an: Kovalovszky Piroska

szül idő, hely: Budapest, 1957. 05. 22.

adószám: 8330133974

személyi szám: 25705224089

a továbbiakban: a Fejlesztő/Tulajdonos,

és

Széles Orsolya

születési neve: Széles Orsolya

címe: 2074 Perbál, Verseny u. 5.

an: Hoffer Eleonóra Mónika

szül idő, hely: Budapest, 1989. 12. 27.

adószám: 8449201616

személyi szám: 28912276504

a továbbiakban: a Fejlesztő/Tulajdonos,

a továbbiakban (Fejlesztő/Tulajdonos 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,
- 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

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika **Széles Orsolya**
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. október 08. napján:

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.

| Ingtalan (hrsz) | Tulajdonos | Tulajdoni arány | Teljes terület/Fejlesztési terület (m ²) | Művelési ág |
|-----------------|---------------------------|-----------------|--|-------------|
| 076/33 | Széles Orsolya | 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

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.

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. október 08. napján:

2

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 meghiúsul, abban az esetben ennek következményét a Cél megvalósítója viseli, semminemű kártérítési igényel 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.
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

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

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.

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 Cél megvalósítója 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.

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. október 08. napján:

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 vezetnie.

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 megvalósítójának tulajdonában lévő 076/33 hrsz-ú ingatlanból – a 084/2 hrsz-ú út és a 23NY1 jelű erdőrészlet által határoltan, az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmányterv „Környezetalakítási javaslat” tervlapon szereplő telekalakítás szerint - kialakítandó, legalább 900 m² területű ingatlan a Felek 2.700.000,- Ft értéken beszámítják. A Cél megvalósítója a legalább 900 m² területű ingatlan tulajdonjogát a belterületbe vonás megtörténtét követően ingyenesen átruházza az Önkormányzatra. A Felek erre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetés céljára külön megállapodást kötnek. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal az ingatlan belterületbe vonásának átvezetéséhez szükséges dokumentumok elkészítésére, és az átvezetéshez szükséges költségek biztosítására. A Cél megvalósítója a saját költségén, utólagos megtérítési igény nélkül, kötelezettséget vállal az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlan közművekkel való ellátására (mérőberendezések nélküli csatlakozás kiépítése az ivóvízhálózatról, a csatornahálózatról, a gázhálózatról valamint az elektromos ellátás biztosíthatósága) az Önkormányzat részére ingyenesen. A területet addig a Cél megvalósítója köteles ingyenesen kezelni, amíg az ingatlan közművekkel való ellátása meg nem történik. Az ingatlan átadásának véghatárideje 2019. év augusztus 31. napja.

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója/Fejlesztő

- 19.2.4. Amennyiben a 19.2.1. pontban rögzített tulajdonba adás a 19.2.3. pontban meghatározott véghatáridőig 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 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 igénnyel 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 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 erdőterület telepítését. Cél megvalósítója vállalja, hogy az erdőterület telepítését Dunavarsány közigazgatási területén belül, legalább azonos nagyságban valósítja meg. A Cél megvalósítója vállalja az erdő telepítésre vonatkozó engedélyek megszerzését, valamint ezen dokumentumok Önkormányzatnak való haladéktalan bemutatását. Az Önkormányzat vállalja, hogy együttműködik az erdősítésre alkalmas terület megtalálásában.
- 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 19.1., 19.2., 19.2.1, 19.2.2., 19.2.3. és 19.2.4. 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

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója/Fejlesztő

jelzálogjogot alapítanak. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Cél megvalósítója a 19.1., 19.2., 19.2.1, 19.2.2., 19.2.3. és 19.2.4. 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 ingatlanl 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 dr. Várhelyi Péter ügyvédet ügyvédet (1118. Budapest, Köbölkút u. 8.), hogy a jelen településrendezési szerződést jelzálogjog alapításával elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

23.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a érintett Dunavarsány, 076/33 hrsz-ú erdő ingatlan 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.

23.4. A Cél megvalósítója jelen szerződés megkötéséig, így a 144/2015. (IX. 22.) számú Képviselő-testület határozatának meghozataláig, nem tudta megnevezni azon ingatlant (ingatlanokat), melyen az 1. pontban rögzített telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési terület átsorolásával (Ev övezetről Lke övezetre) a hiányzó biológiai aktivitásértéket (BIAé) pótolni lehet. A Cél megvalósítója vállalja, hogy az 1. pontban rögzített telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési terület átsorolásával (Ev övezetről Lke övezetre) hiányzó biológiai aktivitásértéket (BIAé) 3 éven belül pótolja. A Cél megvalósítójának gondoskodnia kell, hogy a településrendezési tervekben a fejlesztési terület utáni növekmény átvezetésre kerüljön. A településrendezési tervek ezen átvezetést tartalmazó Önkormányzat által történő elfogadásának véghatárideje: 2018. október 9. Amennyiben a Cél megvalósítója ezt határidőre nem biztosítja, úgy köteles 2018. október 9. napjáig 10.000.000,- Ft összeget megfizetnie az Önkormányzat 117..... számú költségvetési számlájára történő utalással.

Egyéb megállapodások

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója/Fejlesztő

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 Mónika (2074 Perbál, Verseny u. 5., hoffer.szeles@gmail.com, +36-30/867-7986) és Széles Orsolya (2074 Perbál, Verseny u. 5., orsolyaszeles89@gmail.com, +36-30/508-0026)
 - 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, 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 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.

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

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 – 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. szeptember 22. napján hozott 144/2015. (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 06.

Dunavarsány, 2015. október 06.

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. október 06. napján:

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2015. október 08. napján:

Jegyzőkönyv

Készült: a 2017. február 23 –án 14:00 órai kezdettel, a Dunavarsány Városháza tárgyalótermében megtartott, 2015. október 08 -án kötött Településrendezési szerződés költés meggyezéssel történő megszüntetésére irányuló egyeztető tárgyalásán.

Jelen vannak: *a mellékelt jelenléti ív szerint*

I.

Előzmények

1. A dunavarsányi 076/33 hrsz-ú ingatlanban lévő területi illetőségiekre, 2015. október 08 –án Szűcs Orsolya és Hoffler Eleonóra Mónika tulajdonosok, mint Fejlesztők, Dunavarsány Város Önkormányzatával Településrendezési Szerződést kötöttek (a továbbiakban: Településrendezési Szerződés vagy TRSZ).

2. Dunavarsány Város Önkormányzata kötelezettséget vállalt, hogy az egyeztetési eljárást lefolytatja, és az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok közzétételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja. Dunavarsány Város Önkormányzata 12/2016. (VI. 10.) Ök. rendeletével, a testületre szóló 1v jelű övezeti terv Lko-SZ-7 jelű övezeti átsorolás megtörtént.

3. A Fejlesztők által meghatározottak szerint, a TRSZ 16.1. pontjában „*A fejlesztés tervezett átmenetén, a teljes beruházás befejezéséig*” az alábbiakban kerül rögzítésre:

3.1. I. ütemben 2015. évben kezdi el a tulajdonosvezetési folyamat, megkezdődik a szükséges előzetes tervek dokumentációk előkészítése.

3.2. A II. ütemben 2016-2017. év folyamán a szerepdöntés megvalósítása.

3.3. A III. ütemben 2018. év folyamán a belterületbe vonás és telekkialakítási tervrajz elkészítése, a telkek értékesítésének megkezdése.

3.4. A IV. ütemben a telkek 2/3-ának eladása után az út, a járda, közművek – vezetékes ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, földgáz, csapadékvíz elvezetés és köztisztaság – kialakítása.

II.

Megvalósulás

4. A Fejlesztők és az Önkormányzat a TRSZ-t kötött meggyezései kívánják megszüntetni, melyben rögzíteni kívánják a településrendezési szerződésben foglaltak teljesülését az alábbiak szerint:

4.1. I. és II. ütemben vállalt kötelezettség, a szerepdöntésre alkalmas ingatlan megszerzésére irányuló tulajdonosvezetési folyamat nem fejeződött be, a szükséges előzetes tervek dokumentációk előkészítése nem kezdődött el, a szerepdöntés megvalósítása nem kezdődött el. A TRSZ ezen területre irányuló kötelezettségvállalásai nem teljesültek.

4.2. A III. ütemben vállalt kötelezettség, a belterületbe vonás és telekkialakítási tervrajz elkészítése nem történt meg, a telkek kialakítása és értékesítése nem kezdődött meg. A TRSZ ezen területre irányuló kötelezettségvállalásai nem teljesültek.

4.3. A IV. ütemben vállalt kötelezettség, az út, a járda, közművek – vezetékes ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, földgáz, csapadékvíz elvezetés és köztisztaság – tervezése és kialakítása nem kezdődött meg. A TRSZ ezen területre irányuló kötelezettségvállalásai nem teljesültek.

4.4. A TRSZ 21.4. pontjában vállalt kötelezettség, hogy a hiányzó biológiai aktivitásértékelés (BIA6) 3 éven belül pótolja és gondoskodnia kell, hogy a településrendezési tervekben a

fejlesztési terület utáni növekedés átvezetésére kerüljön nem kezdődött meg. A TRSZ ezen területre irányuló kötelezettségvállalásai nem teljesültek.

III.

Megállapodás

5. A Fejlesztők és az Önkormányzat a TRSZ nem teljesülése okán a TRSZ-t nem kívánják fenntartani, ezért azt közös megegyezéssel megszüntetik, egyúttal rögzítik az alábbiakat:

5.1. A TRSZ megszűnésével az Önkormányzat kezdeményezi a helyi építési szabályzat, szabályozási terv módosítását, vállalja az eljárás lefolytatását a területre szóló Lko-SZ-7 jelű övezetből IV jelű övezeti átmenetként, egyben elrendeli a rendelet hatályba lépéséig az Éts. alapján a változtatási tilalmat. A Fejlesztők nem élnek semmilyenfő kérvényezési igényeikkel az Önkormányzat felé, nem hivatkoznak vagyoni hátrány keletkezésére a helyi építési szabályzat, szabályozási terv készítése során, sem annak hatálybalépésével.

5.2. A Fejlesztők és az Önkormányzat meghatalmazzák dr. Várihelyi Péter ügyvédet (1118 Budapest, Kőbükői u. 8.), hogy a TRSZ megszűnésével a jogtulajog megszűnéséről szóló szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

5.3. A Fejlesztők felkérlik az Önkormányzatot, hogy a TRSZ megszüntetéséről szóló szerződést aláírásra készítse elő.


IV.

Aláírások

A fentiekkel egyetértve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásunkkal tanúsítjuk:

.....


.....


.....


.....





.....

.....

JELNÉNY IV

Tárgy: a 2017. február 23 -án 14:00 órai kezdettel, a Dunavarsány Városháza tárgyalótermében megtartott, 2015. október 08 -án kötött Településrendezési szerződés körös meggyezésével történő megszüntetésére irányuló egyeztető tárgyalás

Jelen vannak:

| név | aláírás |
|--------------------------|--|
| HOTTOR ELEONÓRA |  |
| SZÉKELY ORSOLYA |  |
| TYUKODI-DIMCSI ZSUZSANNA |  |
| Dr. Vörösmarty Péter |  |
| | |
| | |
| | |

**Jelzalog alapításával kötött
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS
KÖZÖS MEGEGYEZÉssel TÖRTÉNT MEGSZÜNTETÉSE**

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

Hoffer Eleonóra Mónika
születési neve: Hoffer Eleonóra Mónika
címe: 2074 Perbál, Verseny u. 5.
an: Kovalovszky Piroska
szül idő, hely: Budapest, 1957. 05. 22.
adószám: 8330133974
személyi szám: 25705224089
a továbbiakban: a Fejlesztő/Tulajdonos,

és

Széles Orsolya
születési neve: Széles Orsolya
címe: 2074 Perbál, Verseny u. 5.
an: Hoffer Eleonóra Mónika
szül idő, hely: Budapest, 1989. 12. 27.
adószám: 8449201616
személyi szám: 28912276504
a továbbiakban: a Fejlesztő,

a továbbiakban (Fejlesztő/Tulajdonos együttesen, mint kötelezettségvállaló fejlesztők): **Cél megvalósítója**, felek együttesen említve: Felek, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

- A dunavarsányi 076/33 hrsz-ú ingatlanban lévő tulajdoni illetőségükre, 2015. október 08-án Széles Orsolya és Hoffer Eleonóra Mónika tulajdonosok, mint fejlesztők, Dunavarsány Város Önkormányzatával Településrendezési Szerződést kötöttek (a továbbiakban: Településrendezési Szerződés vagy TRSZ).

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2017. március 14. napján:

- Dunavarsány Város Önkormányzata kötelezettséget vállalt, hogy az egyeztetési eljárást lefolytatja, és 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. Dunavarsány Város Önkormányzata 12/2016. (VI.10.) Ök. rendeletével, a területre szóló Ev jelű övezetből Lke-SZ-7 jelű övezeti átsorolás történt.

- A Fejlesztők által meghatározottak szerint, a TRSZ 16.1 pontjában "A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve" az alábbiakban kerül rögzítésre:

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.

1. Szerződő felek közös akarat elhatározással jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a közöttük Dunavarsányban 2015. október 08-án jelzálog alapításával megkötött településrendezési szerződést megszüntetik.

2. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával rögzítik, hogy a megszüntetésre kerülő településrendezési szerződésben a következőkben felsoroltak teljesültek:

2.1. I. és II. ütemben vállalt kötelezettség, a csereerdősítésre alkalmas ingatlan megszerzésére irányuló tulajdonszerzési folyamat nem fejeződött be, a szükséges előzetes tervek dokumentációk előkészítése nem kezdődött el, a csereerdősítés megvalósítása nem kezdődött el. A TRSZ ezen területre irányuló kötelezettségvállalásai nem teljesültek.

2.2. A III. ütemben vállalt kötelezettség, a belterületbe vonás és telekalakítási térrajz elkészítése nem történt meg, a telkek kialakítása és értékesítése nem kezdődött el. A TRSZ ezen területre irányuló kötelezettségvállalásai nem teljesültek.

2.3. A IV. ütemben vállalt kötelezettség, az út, a járda, közművek – vezetékes ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, földgáz, csapadékvíz elvezetése és közvilágítás – tervezése és kialakítása nem kezdődött meg. A TRSZ ezen területre irányuló kötelezettségvállalásai nem teljesültek.

2.4. A TRSZ 23.4. pontjában vállalt kötelezettség hogy a hiányzó biológiai aktivitásértéket (BIAé) 3 éven belül pótolja és gondoskodni kell, hogy a településrendezési tervekben a fejlesztési terület utáni növekmény átvezetésre kerüljön, nem kezdődött meg. A TRSZ ezen területre irányuló kötelezettségvállalásai nem teljesültek.

3. A TRSZ megszűnésével az Önkormányzat kezdeményezi a helyi építési szabályzat, szabályozási terv módosítását, vállalja az eljárás lefolytatását a területre szóló Lke-SZ-7 jelű övezetből Ev jelű övezeti átsorolása, egyben elrendeli a rendelet hatályba lépéséig az Étv. alapján a változtatási tilalmat.

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2017. március 14. napján:

A Cél megvalósítója, tulajdonos jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul kijelentik, hogy nem élnek semminemű kártalanítási igénnyel az Önkormányzat felé, nem hivatkoznak vagyoni hátrány keletkezésére a helyi építési szabályzat, szabályozási terv készítése során, sem annak hatálybalépésével.

4. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Dunavarsány 076/33 hrsz-ú ingatlanban a II/4 sorszám alatt regisztrált Hoffer Eleonóra Mónika tulajdonában lévő 6032/27129-ed tulajdoni illetőségre az 52.594/2015.10.30. számú földhivatali határozattal 5.400.000,-Ft, azaz Ötmillió-négyszázezer forint erejéig első zálogjogi ranghelyen Dunavarsány Város Önkormányzata javára bejegyzett jelzálogjog,

valamint a II/8 sorszám alatt regisztrált Hoffer Eleonóra Mónika tulajdonában lévő 6032/27129-ed tulajdoni illetőségre az 56.536/3/2016.10.03. számú földhivatali határozattal 5.400.000,-Ft, azaz Ötmillió-négyszázezer forint erejéig első zálogjogi ranghelyen Dunavarsány Város Önkormányzata javára bejegyzett jelzálogjog törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Hoffer Eleonóra Mónika tulajdoni illetőségeit terhelő, az 58.044/2/2016.10.13 számú földhivatali határozattal Dunavarsány Város Önkormányzata jogosult javára bejegyzett településrendezési kötelezettség

törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

5. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 4. pontjában körülírt ingatlan-nyilvántartásbeli törlési intézkedések költségei – a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjak – Dunavarsány Város Önkormányzatát terhelik.

6. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (1118. Budapest, Köbölkút utca 8.) hogy a TRSZ közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló szerződést elkészítse, ellenjegyezze, és a szerződő feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

7. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület határozatának felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 7 példányban írták alá, melyből 5 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

D u n a v a r s á n y, 2017. március 14.

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

.....
Hoffer Eleonóra Mónika Széles Orsolya
Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2017. március 14. napján:

**Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2017. (.....) önkormányzati rendelete**

**a 076/33 hrsz-ú ingatlan lakóterület építési övezetű területére vonatkozó változtatási tilalom
elrendeléséről**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Dunavarsány Város egyes terület részére vonatkozóan változtatási tilalom bevezetéséről az alábbi rendeletet alkotja:

1. A rendelet hatálya

1.§ (1) Dunavarsány Város Önkormányzata a 076/33 hrsz-ú ingatlanra - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - a helyi építési szabályzat készítésének időszakára, a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig változtatási tilalmat rendel el.

(2) A változtatási tilalom nem terjed ki a 076/33 hrsz-ú ingatlan Ev övezeti jelű, beépítésre nem szánt ingatlan részére.

2.§ A változtatási tilalom alá eső területen tiltott tevékenységekről az Étv. 22.§ (1) bekezdése rendelkezik.

2. Záró rendelkezések

3.§ (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendeletben foglalt előírásokat a hatályba lépést követően indult eljárások során kell alkalmazni.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Z Á R A D É K:

A rendelet 2017. március ... napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 21.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő. A 076/33 hrsz-ú ingatlanra kötött Településrendezési szerződés megszűnésével az Önkormányzat kezdeményezi a helyi építési szabályzat, szabályozási terv módosítását, vállalta az eljárás lefolytatását a területre szóló Lke-SZ-7 jelű övezetből Ev jelű övezeti átsorolásra, egyben elrendeli a rendelet hatályba lépéséig az Étv. alapján a változtatási tilalmat. A Fejlesztők és tulajdonos vállalták, hogy nem élnek semminemű kártalanítási igénnyel az Önkormányzat felé, nem hivatkoznak vagyoni hátrány keletkezésére a helyi építési szabályzat, szabályozási terv készítése során, sem annak hatálybalépésével.

Előzetes hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A fejlesztési szándék változásával, a településrendezési szerződés megszűnésével a fejlesztési terület fenntartása nem indokolt.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Gazdasági hatása van, az Önkormányzat költségvetését érinti a soron következő rendelet módosítás.

3. Környezeti következmények, hatások

A környezeti következménye, hatása nincs, mivel a változtatás még nem kezdődött el.

4. Egészségügyi következmények, hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet végrehajtása átmenetileg többletfeladattal nem jár.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Szükséges az övezeti változás, mivel a terület fejlesztése nem tudott elindulni.

Dunavarsány, 2017. március 06.