

Előterjesztés

a Páty külterület 045/91 és 045/92 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési szerződésről

1. előterjesztés száma: 213/2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: dr. Jancsár György
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: határozati javaslat
 - 2. melléklet: Tulajdonosi ajánlat
 - 3. melléklet: Településrendezési szerződés tervezete
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről; 314/2012. (XI. 8.)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Kovácsné Tóth Emese

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság

A 045/91 és 045/92 hrsz-ú külterületi fekvésben és kert művelési ágban levő telkeket is érintette a korábban, Alexander Friedmannal és társaival megkötött településrendezési szerződés. A korábbi szerződés megkötésekor a terület Alexander Friedman tulajdonában volt. Időközben a területet eladta.

A terület (hrsz 045/91 és 045/92) a jelenleg hatályos HÉSZ szerint Má-2 övezetben van. Korábbi tulajdonos kérésére a terület övezete módosulna. Továbbra is általános mezőgazdasági terület marad, az övezet paraméterei módosulnának.

A területre vonatkozóan a HÉSZ módosításához az egyeztetési eljárás le lett folytatva, az állami főépítész a záróvéleményét kiadta.

A korábbi településrendezési szerződés külön ezt a területe nem kezelte.

Új tulajdonosok írásbeli ajánlatot tettek, a terület érintő HÉSZ módosításért, annak elfogadásáért és hatályba léptetéséért 15 millió forint településfejlesztési hozzájárulást fizetnének. (lsd. 2. melléklet).

Erre vonatkozóan elkészült a településrendezési szerződés tervezete is. (lsd. 3. melléklet).

A képviselő testületnek dönteni szükséges arról, hogy a településfejlesztési hozzájárulás összegét valamint a településrendezési szerződés tartalmát elfogadja, továbbá felhatalmazást ad arra, hogy a polgármester a településrendezési szerződést aláírja.

Páty, 2023. november 8.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester

1. melléklet a 213/2023. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty külterület 045/91 és 045/92 hrsz-ú ingatlanokat érintő településrendezési szerződésről.

- (1) Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Páty külterület 045/91 és 045/92 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak településfejlesztési felajánlását elfogadja.
- (2) Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Páty külterület 045/91 és 045/92 hrsz-ú földrészletek tulajdonosival megkötendő településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal elfogadja és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Tisztelt Képviselő testület, Tisztelt Polgármester Úr!

Páty 045/91-92. hrsz-ú területek tulajdonosi képviseletében, azzal a kéréssel fordulok önökhöz, hogy az érintett területet az OTÉK 29§ (4) bekezdése alapján, Má-2 általános mezőgazdasági területről, Má-10%-ra módosítsák.

Melynek főbb paraméterei:

- legkisebb kialakítható terület 3001m²
- beépíthetőség legfeljebb 10%
- telkeken 1 lakás létesíthető
- épületmagasság legfeljebb 5 méter, legmagasabb pontja 10 méter
- telkeken gazdasági és lakóépület helyezhető el, úgy hogy a különálló lakóépület a beépítettség felét nem haladhatja meg

Korábbiakban azt a tájékoztatást kaptuk, hogy az átminősítés elősegítése érdekében a Tisztelt Képviselő testület, a település javára szolgáló anyagi felajánlást szívesen venné.

Felajánlásunk: 15.000.000- Ft.

Több mint 2 éve várjuk, hogy megkezdhessük építkezéseinket gyerekeinkkel, unokáinkkal, Pátyi lakosok lehessünk, ezen a gyönyörű helyen élhessünk.

Kérjük a Testület pozitív hozzáállását, pozitív döntését az átminősítés ügyében.

Egyben kérjük, hogy a testületi ülésen, amelyen elbírálásra kerül beadványunk, személyesen részt vehessünk.

Pécs, 2023.11.06.

Tisztelettel:



Kovácsné Tóth Emese

Terület tulajdonos, tulajdonosok képviselője



‘TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS’

mely létrejött egyrészről:

Páty Község Önkormányzata (székhely: 2071 Páty, Kossuth L. u. 83., törzskönyvi azonosítószám: 730204, adószám: 15730208-2-13, statisztikai számjel: 15730208-8411-321-13, képviseli: **Székely László polgármester**), mint **Önkormányzat** (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről:

Nagy-Kovács Ramóna

születési név:

anyja neve:

születési hely és idő:

lakcím:

személyi azonosító:

Nagy Dániel

születési név:

anyja neve:

születési hely és idő:

lakcím:

személyi azonosító:

Kovácsné Tóth Emese

születési név:

anyja neve:

születési hely és idő:

lakcím:

személyi azonosító:

Vámos Gábor Frigyes

születési név:

anyja neve:

születési hely és idő:

lakcím:

személyi azonosító:

mint **Fejlesztők** (a továbbiakban együtt: **Fejlesztők**) között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. Felek rögzítik, hogy Fejlesztők tulajdonát képezik - a jelen szerződés 1. számú mellékletében pontosan meghatározottak szerint – a **Páty külterület 045/91 és 045/92** helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok (a továbbiakban együttesen: **Fejlesztési Terület**).
2. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Terület tekintetében Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete által meghozott alábbi hatályos Településrendezési eszközök az irányadók:
Páty Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**)
3. Felek kijelentik, hogy Fejlesztők célja, hogy a jelen Megállapodásban nevezett ingatlanokat Páty Község **jelenleg érvényes és hatályos HÉSZ-ének a jelen megállapodásban rögzítettek szerint Má-10 jelű övezetre történő módosítását** követően használhassák:

“Má-10 jelű övezet:

- a) Legkisebb kialakítható telekterület: 3001 m².
- b) Beépíthetőség: legfeljebb 10%.
- c) Az övezet telkein gazdasági épület és lakóépület helyezhető el. A lakóépület a gazdasági épület mellett, attól különállóan alakítható ki, úgy, hogy a lakóépület a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.
- d) Az övezetben telkenként egy lakóépület létesíthető.
- e) Épület telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el.
- f) Az épület legnagyobb épületmagassága 5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 10 méter lehet.
- g) lakóépület létesítése esetén 1 db gépkocsi telken belül helyezendő el.”

- 4. Fejlesztők célja a fejlesztés során a moduló előírásoknak megfelelően az ingatlanok saját maguk részére történő hasznosítása, illetve harmadik személyek részére történő értékesítése. Ennek érdekében a Fejlesztők és az Önkormányzat a 1997. évi LXXVIII. törvény [Étv.] 30/A. § szerinti jelen **településrendezési szerződést** kötik egymással.
- 5. 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 **Településkódex**) előírásainak megfelelően a területre vonatkozóan a tárgyalásos egyeztetési eljárás lezajlott. A 2022. 09. hónapban készült “Páty Község Településrendezési Eszközeinek módosítása a 045/91,92 hrsz-ú ingatlanok területén egyeztetési tervdokumentáció kiegészítése” alapján. A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda PE/AF/00144-20/2022. ügyiratszámú iratában a záró szakmai véleményt megadta.
- 6. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
 - 1. számú melléklet – az érintett ingatlanok **hiteles tulajdoni lapjai**

II. MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

- 1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Étv. szerint a feladatkörébe tartozóan a 045/91 és 045/92 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a HÉSZ módosítását elfogadja jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül amennyiben a III.2. pontban meghatározott összesen 15.000.000.- Ft összegét Fejlesztők megfizették.
- 2. A változtatással érintett 1. sz. melléklet szerinti ingatlanok a jelenleg hatályos HÉSZ-ben a következő módon szerepelnek:

A terület beépítésre nem szánt terület. A terület Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetben van. A mezőgazdasági területek általános előírásait a HÉSZ 57. §-a, az Má-2 jelű övezet eseti előírásait a HÉSZ 58. § (4) bekezdése tartalmazza.

A fentiekre való tekintettel a Fejlesztők kérelmére – a jelen szerződésben rögzített feltételekkel – **az Önkormányzat vállalja Helyi Építési Szabályzat módosításnak elfogadását** annak érdekében, hogy az I.3. pont szerinti ingatlan fejlesztés megvalósulhasson.
- 3. Az Önkormányzat tájékoztatja a Fejlesztőket, hogy a módosított helyi építési szabályzat elfogadása vonatkozásában Településkódex 42. §-a szerinti egyeztetési eljárás szerint és minden egyéb jogszabálynak foglaltaknak megfelelően az eljárást lefolytatta. Az elfogadáshoz szükséges Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda PE/AF/00144-20/2022. ügyiratszámú záró szakmai véleménye rendelkezésre áll.

III. A FEJLESZTŐK ÁLTAL VÁLLALT KÖTELEZETTSÉGEK

- 1. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodásban foglaltak szerint a Fejlesztők mint a Fejlesztési Terület jelenlegi tulajdonosai a Fejlesztési Terület **közművesítését** az irányadó HÉSZ előírásoknak megfelelően saját költségükön vállalják megvalósítani.

2. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztők (mint a Fejlesztési Terület jelenlegi tulajdonosai) vállalják továbbá hogy az alábbi összegeket mint **településfejlesztési hozzájárulást** a III.3. pontban rögzítettek szerint megfizetik az Önkormányzat részére: 15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió Forint.
3. A Fejlesztők a III.2. pont szerinti összegeket jelen szerződés aláírtását követő 15 napon belül banki átutalással kötelesek megfizetni Páty Község Önkormányzatának a 11742001-15390235-00000000 számú bankszámlájára.
4. Fejlesztők tudomásul vették azt a körülményt, hogy a jelen megállapodásban foglaltak kifejezetten kötelező érvényűek az oldalukon esetlegesen bekövetkező jogutódjaikra is, valamint elfogadták azon kötelezettségüket, hogy a fejlesztők oldalán szerződéses jogviszony keretében megvalósuló jogutódlás kizárólag az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása esetén hatályosulhat.

IV. AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL VÁLLALT KÖTELEZETTSÉGEK

1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat vállalja jelen megállapodás keretében:
A II.2. pontban rögzített HÉSZ módosítás elfogadását.

V. FELEK JOGAI -ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás tartama alatt folyamatosan kötelesek együttműködni egymással, és a másik fél részére – feladatának ellátásához – szükséges valamennyi adatot és információt, a fél által megjelölt határidőben átadnak.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás külön-külön kerül aláírásra, és az Önkormányzat részéről történő aláírással, az aláírás napján lép hatályba és a jelen Megállapodásban vállalt cél megvalósulásáig tartó határozott időre jön létre.
2. Felek a Megállapodás jellegére és határozott idejére tekintettel a rendes felmondás jogát kizárják.
3. Felek kijelentik, hogy felhívásra minden olyan nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, amely szükséges a jelen Megállapodás másik fél általi teljesítéséhez. Amennyiben bármelyik fél a jelen pontban foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, az ebből eredő kárért felel.
4. Felek rögzítik, hogy valamennyi jelen Megállapodás alapján megtett értesítést, egyéb közlést, írásban szükséges megtenni személyes kézbesítés, e-mail vagy ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján, de minden esetben a kézbesítés igazolásával, az alábbi értesítési címekre:

Fejlesztőknek részére:

Név:

Levelezési cím:

E-mail:

Telefon:

Önkormányzat részére:

Név: Páty Község Önkormányzata,

Cím: 2071 Páty, Kossuth L. u. 83.

E-mail: hivatal@paty.hu

Telefon:

A fentiek szerint elküldött levél, a kézbesítésének második megkísérlésétől számított 5. napon akkor is kézbesítettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

5. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztő a jelen Megállapodás aláírását követően az ingatlanát vagy annak egy részét átruházza, köteles a tulajdonjog megszerzőjét a jelen Megállapodás tartalmáról tájékoztatni, és ezt a tulajdonjog átruházására irányuló szerződésben is rögzíteni. A tulajdonjog megszerzője a jelen Megállapodás vonatkozásában, a megszerzett ingatlanrész ingatlanhoz viszonyított arányában, a Fejlesztő jogutódja.
6. Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás módosítása kizárólag írásban, Felek közös megegyezésével érvényes.
7. Amennyiben a jelen Megállapodás bármely rendelkezése érvénytelen vagy végrehajthatatlan lenne, a Megállapodás többi része továbbra is változatlanul érvényben marad, kivéve, ha az érvénytelen rész nélkül a Megállapodás már nem alkalmas a Felek szerződéses szándékainak és céljainak elérésére. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezést kölcsönösen elfogadható, érvényes és végrehajtható rendelkezéssel helyettesítik, amely a Feleknek a korábbi rendelkezésben meghatározott szándékait fejezi ki.
8. Felek, illetve képviselőik kijelentik, hogy a jelen Megállapodás aláírására jogosultak a Megállapodás megkötésének jogi akadály nincs.
9. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodásból eredő esetleges jogvitákat békés, tárgyalásos úton rendezik.
11. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodásban nem vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdések tekintetében a Felek a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, valamint a magyar jog egyéb vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Alulírott Felek a fenti megállapodást, mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják. Felek kijelentik, hogy a fenti szerződés valamennyi, általuk lényegesnek tartott körülményt rendezett

Kelt: Páty, 2023. november

_____	_____	_____
_____	_____	_____

Páty Község Önkormányzata
képv.: Székely László polgármester

Páty Község Önkormányzata
Veres Erika aljegyző

Páty Község Önkormányzata
pénzügyi ellenjegyzés

Ellenjegyzem
Páty, 2023.
(KASZ: 36062174)