

Előterjesztés

a Páty belterület, hrsz 4481; 4460 e.r.; 4461 e.r.; 4463 e.r. és 4464 e.r. hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozó településrendezési szerződés elfogadásáról

1. előterjesztés száma: 62./2022.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet – határozati javaslat
 - 2. melléklet – Településrendezési Szerződés módosítás tervezete
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
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 (a továbbiakban: **Étv.**); 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: **OTÉK**); 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: **Településkódex**), Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban **HÉSZ**)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

2021-ben Páty Község Önkormányzata és az Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft. településrendezési szerződést kötött a Páty Láposi és Malomi dűlők területét érintő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban. Időközben a területre kapcsolódó 4481 hrsz-ú ingatlan is fejlesztő tulajdonába került, a területre vonatkozó telepítési tanulmányterv is elkészült.

Jelen fejlesztéshez kapcsolódóan a Páty Község Önkormányzat és az Evern Invest Hungary Kft között 2021-ben megkötött Étv. 30/A §-a szerinti Településrendezési Szerződés kerül módosításra.

A Településrendezési Szerződés módosításának tervezete elkészült (lsd. 2. melléklet).

Dönteni szükséges a benyújtott Településrendezési Szerződés módosítás tervezetének elfogadásáról, valamint felhatalmazást kell adni Páty Község Polgármesterének annak aláírására.

Páty, 2022. március 18.



Székely László
polgármester

1. melléklet a 62/2022. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty, belterület 4481; 4460 e.r; 4461 e.r.; 4463 e.r. és 4464 e.r. hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozó településrendezési szerződés elfogadásáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy a Páty belterület, hrsz 4481; 4460 e.r; 4461 e.r.; 4463 e.r. és 4464 e.r. ingatlanok területét érintő fejlesztéshez és településrendezési eszközök módosításhoz kapcsolódóan a Páty Község Önkormányzata és az Evern Invest Hungary Kft. között fennálló Településrendezési Szerződés módosításnak tervezetét elfogadja, továbbá felhatalmazza Páty Község Polgármesterét a Településrendezési Szerződés módosításának aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
Dr. Jancsár György ügyvéd
települési főépítész

‘TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS’

(a „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 (az „Önkormányzat”),

másrészről:

EVERN INVEST HUNGARY Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01-09-880094; adószám: 13923767-2-42; statisztikai számjel: 13923767-6810-113-01; képviseli: Nemes Rudolf ügyvezető) mint fejlesztők (a „Fejlesztők”; az Önkormányzat és a Fejlesztők együttesen a „Felek”, bármelyikük a „Fél”) között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

ELŐZMÉNY

- (A) Az Önkormányzat és a Fejlesztők között 2021. április 22. napján településrendezési szerződés (az „Eredeti Szerződés”) jött létre a Páty, belterület, 4451-4472 és 4474-4480 helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanok (az „Eredeti Ingatlanok”) vonatkozásában.
- (B) Az Eredeti Ingatlanok vonatkozásában, az Eredeti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően az Önkormányzat módosította a településrendezési eszközeit, amellyel a(z) (alábbiakban meghatározott) HÉSZ Gá-SZ-02 építési övezetébe sorolta az Eredeti Ingatlanokat.
- (C) Az Eredeti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően a Fejlesztők megfizették az Önkormányzat részére az Eredeti Szerződés VI. (A Fejlesztők közérdekű kötelezettségvállalása) fejezet 2. pont (a) alpontja szerinti 100.000.000 Ft (százmillió forint) támogatási összeget 2021. 06. 11. napján.
- (D) A Fejlesztők és a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság (székhely: 1134 Budapest, Váci út 45.; cégjegyzékszám: 01-10-044180) kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéseket kötött az egyes Eredeti Ingatlanokkal kapcsolatban (a „Kisajátítás”), melyek megkötéséhez az Önkormányzat hozzájárult. A Kisajátítás következtében létrejöttek az új, Páty, belterület, 4451/2, 4452/2, 4453/2, 4454/2, 4455/2, 4456/2, 4457/2, 4458/2, 4459/2, 4460/2, 4462/2, 4467/3, 4474/1, 4475/2, 4476/3, 4477/1, 4478/1, 4479/1 és 4480/1 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok, melyek továbbra is a Fejlesztők tulajdonát képezik.
- (E) A Páty, belterület, 4481 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan (az „Új Ingatlan”), amely eredetileg is a Fejlesztők érdekkörébe tartozott a Fejlesztők tulajdonába került.
- (F) A Fejlesztők a jelen Szerződés és a hatályos településrendezési eszközök további módosítására irányuló kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, annak érdekében, hogy (i) az Új Ingatlan kerüljön átsorolásra a(z) (alábbiakban meghatározott) HÉSZ Gá-SZ-02 építési övezetébe és ennek érdekében kerüljenek módosításra a releváns településrendezési eszközök, valamint (ii) az Új Ingatlan és a Páty, belterület, 4464 helyrajzi számú ingatlan közötti, Páty, belterület, 4463 helyrajzi számon nyilvántartott kivett út kerüljön megszüntetésre a(z) (alábbiakban meghatározott) Tanulmányterv 2-nek megfelelően, annak érdekében, hogy a Fejlesztők fejlesztési területének ezen része egybefüggő legyen.

- (G) Mindezekre tekintettel a Felek az Eredeti Szerződést egyező akarattal egységes szerkezetben jelen Szerződéssel módosítják (a „**Módosítás**”).

I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. Felek rögzítik, hogy Fejlesztők tulajdonát képezik - a jelen Szerződés 2. számú mellékletében pontosan meghatározottak szerint – a jelenleg **Páty, belterület, 4451/2, 4452/2, 4453/2, 4454/2, 4455/2, 4456/2, 4457/2, 4458/2, 4459/2, 4460/2, 4461, 4462/2, 4463, 4464, 4465, 4466, 4467/3, 4468, 4469, 4470, 4471, 4472, 4474/1, 4475/2, 4476/3, 4477/1, 4478/1, 4479/1, 4480/1 és 4481** helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok (a „**Fejlesztési Terület**”). A terület közlekedési és közmű kapcsolatai miatt érintett Páty, külterület, 0179/7, 0178/2, 0177/11, 0177/12 és 0177/13 helyrajzi számú ingatlanok nem képezik Fejlesztők tulajdonát.
2. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Terület tekintetében Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete által meghozott alábbi hatályos Településrendezési eszközök az irányadók:
 - Páty község hatályos Településrendezési eszközei a következők:
 - A 381/2017. (X.12.) képviselő-testületi határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti terv (a „**TSZT**”)
 - A helyi építési szabályzatról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet (a „**HÉSZ**”).
 - Páty község hatályos Településképi előírásai a következők:
 - A 135/2019.(IV.10.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településképi arculati kézikönyv
 - A településképi védelméről szóló 5/2019.(IV.10.) önkormányzati rendelet
3. Felek kijelentik, hogy Fejlesztők célja, hogy a jelen Szerződésben nevezett ingatlanokat Páty Község jelenleg érvényes és hatályos Településrendezési eszközeivel (TSZT és HÉSZ) összhangban oly módon fejlesszék, hogy a Fejlesztési Területen **az alábbi telkek kerüljenek kialakításra:**

A terület az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 20/A.§-a szerinti általános gazdasági terület építési övezetbe lesz besorolva.

A telkekre vonatkozó főbb szabályozási paraméterek a következők szerint kerülnek meghatározásra a telkek túlnyomó többségén:

- beépítési mód: szabadon álló
- kialakítható legkisebb telkek területe: 5.000 m²
- megengedett legnagyobb beépítettség: 45 %
- megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 2,0
- megengedett legkisebb zöldfelület: 25 %
- megengedett legnagyobb épületmagasság: 20 m
- az épület legmagasabb pontja: 22 m
- előkert 10 m
- az oldalkert 10 m
- a hátsókert 10 m

A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztőket kizárólag a jelen Szerződésben meghatározott fejlesztési kötelezettségek terhelik.

4. Fejlesztők célja a kialakítandó, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 20/A.§-a szerinti Általános Gazdasági Terület saját maguk részére történő hasznosítása, illetve harmadik személyek részére történő értékesítése. Ennek érdekében a Fejlesztők és az Önkormányzat a 1997. évi LXXVIII. törvény (az „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 „**Településkódex**”) előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet (a „**Tanulmányterv 1**”) a Kész Tervező Kft. 2021. IV. 19. napján elkészítette, azt az Önkormányzat képviselő-testülete is megismerte és azt a **72/2021. (IV.20.)** számú határozatával támogathatónak nyilvánította.
6. A Településkódex előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet (a „**Tanulmányterv 2**”; Tanulmányterv 1 és a Tanulmányterv 2 együttesen a „**Tanulmánytervek**”, azok bármelyike a „**Tanulmányterv**”) a Kész Tervező Kft. 2022. III. []. napján elkészítette, azt az Önkormányzat képviselő-testülete is megismerte és azt a []/2022. (III.[]) számú határozatával támogathatónak nyilvánította.
6. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
 1. számú melléklet – **Tanulmánytervek**
 2. számú melléklet – az érintett ingatlanok **nem hiteles tulajdoni lapjai**
 3. számú melléklet – a **72/2021. (IV.20.)** számú önkormányzati határozat és [Tanulmányterv 2-t támogató Önkorm. határozat]
 4. számú melléklet – a Fejlesztők által elkészített **Fejlesztési Ütemterv**
 5. számú melléklet – **Helyszínrajzrajz**, amely az Önkormányzat részére térítésmentesen átadandó ingatlant jelöli
 6. számú melléklet – **helyi víziközmű szolgáltató nyilatkozata**, a szükséges közmű kapacitások rendelkezésre állásáról

II. MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Étv. szerint a feladatkörébe tartozóan a Tanulmánytervekben megjelölt ingatlanok vonatkozásában a Településrendezési eszközök módosítására eljárást indít el, annak értelmében, hogy a Fejlesztők által a Tanulmánytervek szerinti beruházás megvalósulhasson, ide értve többek közt, de nem kizárólagosan, (i) az Új Ingatlan átsorolását a HÉSZ Gá-SZ-02 építési övezetébe, valamint (ii) az Új Ingatlan és a Páty, belterület, 4464 helyrajzi számú ingatlan közötti, Páty, belterület, 4463 helyrajzi számon nyilvántartott kivett út megszüntetését a Tanulmányterv 2-nek megfelelően, azzal, hogy Felek rögzítik, hogy a Tanulmányterv 1. szerinti módosításokra az Eredeti Szerződés alapján sor került.

2. A változtatással érintett 2. sz. melléklet szerinti ingatlanok a település településszerkezeti tervén jelenleg Gá területben, a HÉSZ-ben pedig Gá-SZ-02 vannak, kivéve az Új Ingatlant, amely a településszerkezeti terven Gksz, a HÉSZ-ben Gksz-SZ-09 jelű építési övezetben van, amely nem teszi lehetővé az I.3. pont szerinti ingatlan fejlesztés megvalósítását. A fentiekre való tekintettel a Fejlesztők kérelmére – a jelen Szerződésben rögzített feltételekkel – **az Önkormányzat vállalja a településrendezési eszközeinek (településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának) módosítási folyamat megkezdését, az eljárás lefolytatását és sikeres eljárás esetén a módosítás elfogadását** annak érdekében, hogy az I.3. pont szerinti ingatlan fejlesztés megvalósulhasson.
3. Az Önkormányzat tájékoztatja a Fejlesztőket, hogy a módosított településrendezési terv és helyi építési szabályzat elfogadása vonatkozásában a Településkódex 32.§ - 43. §-ban és minden egyéb jogszabálynak foglaltaknak megfelelően eljárást folytat le.

Az Önkormányzat tájékoztatja a Fejlesztőket, hogy a tervezett településrendezési eszköz módosítás a Településkódex szerinti véleményezési eljárás eredménye alapján változások következhetnek be. Így a Fejlesztők a tervezett szabályozási tervnek az Önkormányzat Képviselő-testülete elé terjesztendő szövegváltozatát megvizsgálják, és ha az az általuk korábban megismert és elfogadott tervezettel megegyezik, vagy az számukra az Önkormányzat által a benyújtott véleményekre figyelemmel átdogozott formájában elfogadható, az elfogadásáról szóló írásbeli beruházói nyilatkozatot az Önkormányzat részére annak kézhezvételét követő 15 munkanapon belül megküldik. Ha a Felek között a tervezett szabályozási terv valamely előírása okán egyeztetés szükséges, úgy azt egymással soron kívül folytatják annak érdekében, hogy a Fejlesztők a tervezett szabályozási tervnek az Önkormányzat Képviselő-testülete elé terjesztendő szövegére vonatkozó fejlesztői elfogadó nyilatkozatot a jelen alpontban megjelölt határidőn belül megtehessek. Ha a Fejlesztők tervezett szabályozási tervnek az Önkormányzat Képviselő-testülete elé terjesztendő szövegváltozata kézhezvételét követő 15 munkanapon belül nem küldik meg a fejlesztői elfogadó nyilatkozatot, részükről a szabályozási terv elfogadottnak tekintendő további írásbeli beruházói nyilatkozat nélkül is. Ha a Fejlesztők az említett 15 munkanapos határidőn belül arról nyilatkoznak, hogy a közöttük folytatott egyeztetés ellenére a tervezett szabályozási terv a Fejlesztők részéről nem elfogadható, akkor Fejlesztők az elállás jogát az említett határidő lejártát követően bármikor gyakorolhatják az alábbi 4. pontban írtak szerint.

4. Az Önkormányzat a tervezett szabályozási terv fenti II.3 pont szerinti elfogadását követően a településrendezési eszközeinek megfelelő módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint lefolytatja és elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy településrendezési eszközeinek módosítása jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell folytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a kölcsönösen elfogadott tervezett szabályozási tervben meghatározott övezeti előírások és egyéb beépítési paraméterek az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt a Fejlesztők az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli, azzal, hogy amennyiben a Fejlesztők úgy ítélik meg, hogy a módosítás számukra kedvezőtlen vagy hátrányos, úgy a Módosítástól az Önkormányzatnak küldött egyoldalú nyilatkozattal, indoklás és kár- és költségtérítési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal elállhatnak, mely esetben a Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az ilyen elállást követően az Eredeti Szerződést tekintik érvényesnek és hatályosnak, valamint irányadónak az egymásközi, jelen Szerződésből eredő jogviszonyukra. A Fejlesztők előbbi feltételekkel szintén elállhatnak a jelen Szerződéstől akkor, ha a kölcsönösen elfogadott tervezett szabályozási tervben meghatározott feltételeknek megfelelő településrendezési eszközök a pozitív tartalmú a 314/2012. (XI:8.) Korm.rendelet 40.§ (6) bek. szerinti záró szakmai vélemény kézhezvételétől számított harmincadik napjáig nem

kerülnek elfogadásra, továbbá a Fejlesztők addigi összes kötelemüket teljesítették, mely esetben a Fejlesztők az elállás jogát az említett határidő lejártát követően bármikor gyakorolhatják. A Felek megállapodnak, hogy az előbbiek szerinti bármely esetben a Fejlesztők általi elállás nem érinti az Eredeti Szerződés alapján már teljesített szolgáltatásokat és azok visszakövetelésére és ebben a tekintetben az eredeti állapot helyreállításának követelésére egyik Fél sem jogosult.

5. Felek rögzítik, hogy a fejlesztés megvalósulása érdekében az Önkormányzat a Fejlesztési Területhez kapcsolódó még nem belterületben levő földrészletek tekintetében az illetékes földhivatal előtt a **belterületbe vonási eljárást** a településrendezési eszközök hatályba lépését követően a Fejlesztőkkel egyeztetett ütemezés szerint és időpontokban megindítja. Az érintett ingatlanok belterületbe vonásának engedélyezése esetén fizetendő **földvédelmi járulék, valamint eljárási díjak** megfizetésének kötelezettsége jelen Szerződés értelmében teljes mértékben a Fejlesztőket terheli. Szintén Fejlesztők készítetik el a fekvéshatár váltáshoz (belterületbe csatolás) szükséges földvédelmi tervet, valamint fekvéshatár változási vázrajzot. Ezek késedelmes szolgáltatása esetén az Önkormányzat számára nyitva álló határidők a késedelem mértékével meghosszabbodnak.

III. A FEJLESZTŐK ÁLTAL VÁLLALT KÖTELEZETTSÉGEK

1. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben foglaltak szerint a Fejlesztők mint a Fejlesztési Terület jelenlegi tulajdonosai a Fejlesztési Terület teljes közművesítését saját költségükön kötelesek megvalósítani a fejlesztés kivitelezéséhez igazodó ütemezésben. Fejlesztők vállalják, hogy VI. 3. bekezdés szerint átadásra kerülő ingatlanhoz kapcsolódó, annak elérhetőségét biztosító, a Tanulmánytervek szerinti út és közmű infrastruktúrát legkésőbb 2024. március 31-ig kiépíti.
2. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztők (mint a Fejlesztési Terület jelenlegi tulajdonosai) vállalják:
 - a fejlesztéssel kapcsolatos valamennyi költséget és kiadást;
 - a jelen Szerződés I.1. pontjában meghatározott ingatlanokon belül, a HÉSZ-ben előírt alábbiakban meghatározott közművesítési munkálatok saját költségen történő elvégzését:
 - ivóvíz-hálózat kiépítése;
 - szennyvíz-csatorna és vízhálózat kiépítése;
 - elektromos hálózat kiépítése;
 - gázhálózat kiépítése;
 - csapadékvíz elvezetése;
 - szilárdburkolatú utak, járdák megépíttetése;
 - közvilágítás kiépítése,
 - közterületi zöldfelületek kialakítása (utcákhoz tartozó zöldsávok);
 - a Fejlesztési Területhez kapcsolódó területek belterületi átminősítéséhez és a telekalakításához szükséges nyilatkozatok megtételét, más tulajdonában levő területek esetében ezek beszerzését a terület tulajdonosaitól, valamint a vonatkozó szerződések, kérelmek aláírását;
 - belterületbe csatoláshoz szükséges fekvéshatár változási vázrajz elkészíttetését és záradékoltatását;

- termőföld védelmi terv elkészítését;
 - Önkormányzat felhívására, a szükséges, indokolt és okszerű összegű (földmérői, földmérnöki, bejegyzési, eljárási és földvédelmi) díjak, költségek haladéktalan biztosítását, melyet Önkormányzat 11742001-15390235 számú bankszámlájára vagy Önkormányzat kérése esetén, a saját költségükre, de Önkormányzat javára, a közreműködő (földmérő, földmérnök, ügyvéd) részére közvetlenül megtérítenek Az Önkormányzat vállalja, hogy lehetőség szerint ezen díjakat előzetesen egyeztetni a Fejlesztőkkel;
 - a közmű terveztetését és engedélyeztetését.
3. Felek rögzítik, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos építési munkák műszaki ellenőre Fejlesztők által kerül kiválasztásra, kivéve az útépitési munkákat, itt a műszaki ellenőr kijelölésére az Önkormányzat jogosult.
 4. Felek rögzítik, hogy az elkészült műszaki tervekbe, engedélyekbe, szerződésekbe az Önkormányzat kijelölt Képviselője útján bármikor betekinthesz.
 5. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztők saját ingatlanán kiépített csatlakozó vízi közmű és úthálózatnak az Önkormányzat által kiépíteni vállalt vízi közmű törzshálózathoz és közutakhoz kell csatlakoznia.
 6. Felek rögzítik, hogy szilárd burkolatú út, illetve járda fogalma alatt a magyarországi szabványoknak és a HÉSZ előírásainak megfelelően kiépített utat és járdát értik.
 7. Fejlesztők kötelesek a kivitelezővel kötendő szerződésében az általuk megvalósítandó fejlesztés vonatkozásában 5 %-os jóteljesítési garanciát (készpénz óvadék vagy bankgarancia formájában), valamint jótállást és szavatosságot is kikötni. A fejlesztés elvégzésével ezen jóteljesítési garanciát, jótállást és szavatosságot a közművek átadásával egyidejűleg az Önkormányzatra engedményezni, mely esetben az Önkormányzat a hibás teljesítésből eredő igényeit közvetlenül ezen vállalkozókkal szemben jogosult érvényesíteni és ezen körben kötelezettség Fejlesztőket a továbbiakban nem terheli. A jóteljesítési garancia időtartama a műszaki átadás- átvételtől kezdődően minimum 1 év.
 8. Felek rögzítik, hogy kötelesek a saját ingatlanjaikra készített műszaki terveket, tervdokumentációt digitalizált formában, digitálisan visszamérten (archicados vagy autocados) az Önkormányzat részére átadni legkésőbb a közművek átadásával egyidejűleg.
 9. Fejlesztők, az általuk megépített, Fejlesztési területen belüli közutakat, az építési munkák befejezését követően, a szakhatóság által történt átvétel, használatbavételi engedély kiadása után az Önkormányzat írásbeli kérelmére, külön megállapodással térítésmentesen, per-, teher- és igénymentesen az Önkormányzat kezelésébe és tulajdonába adják.
 10. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztők költségviselési kötelezettsége nem terjed ki az Önkormányzat műszaki és tulajdonosi, jogi képviselével kapcsolatban felmerült költségekre és kiadásokra.
 11. Önkormányzat nem kifogásolja, hogy a Fejlesztők az őket terhelő építési munkák elvégzésére egyesületet, vízi közműtársulatot, illetve gazdasági társaságot szervezzenek, és mint a Fejlesztők jogutódja teljesíteni az Önkormányzat felé.

IV. AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL VÁLLALT KÖTELEZETTSÉGEK

1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat vállalja a jelen Szerződés keretében:

- kezdeményezi a Fejlesztési Területhez kapcsolódó területek belterületbe vonására irányuló eljárást;
 - együttműködik a Fejlesztőkkel a telekcsoporthoz újraszámításának érdekében;
 - együttműködik a Fejlesztőkkel annak érdekében, hogy az út és közmű tervezések megtörténjenek azzal, hogy ennek engedélyeztetése és kivitelezése kizárólag a Fejlesztők teherviselése mellett kerüljön megvalósításra.
2. Az Önkormányzat vállalja továbbá az elkészült utak, víz, csatorna és csapadékvíz stb. elvezető közművek (azok szabvány-és szabályszerű kivitelezését követően) az Önkormányzat tulajdonába, ill. a helyi víziközmű szolgáltató (jelenleg: DAKÖV Kft.) kezelésébe kerüljenek ingyen és térítésmentesen.
3. A településfejlesztési feladatok végrehajthatósága érdekében az Önkormányzat a kezelői, tulajdonosi és egyéb nem hatósági minőségben nyújtandó nyilatkozatát, hozzájárulását az ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárását szabályozó jogszabályok által biztosított lehető legrövidebb időn belül köteles megadni, továbbá az Önkormányzat a részben vagy egészben a tulajdonában álló, illetve vele szerződéses kapcsolatban álló személyek és szervezetek együttműködését biztosítja, a jogszabályok és a vonatkozó szerződés által meghatározott keretek között.

V. TELEPÜLÉSRENDÉZÉS KÖTELEZETTSÉG BEJEGYZÉSE

1. Fejlesztők az Étv. 30/A. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Önkormányzat – Páty Község Önkormányzat jegyzője útján – a településfejlesztési szerződés aláírását követően a Fejlesztők tulajdonában álló **Páty, belterület, 4451/2, 4452/2, 4453/2, 4454/2, 4455/2, 4456/2, 4457/2, 4458/2, 4459/2, 4460/2, 4461, 4462/2, 4463, 4464, 4465, 4466, 4467/3, 4468, 4469, 4470, 4471, 4472, 4474/1, 4475/2, 4476/3, 4477/1, 4478/1, 4479/1, 4480/1 és 4481 hrsz.-ú ingatlanokra** az ingatlan-nyilvántartásban rávezettesse a **településrendezési kötelezettség tényét**.
2. Felek nyilatkoznak, hogy a Fejlesztő Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaság, az Önkormányzat pedig magyarországi helyi önkormányzat. A Feleknek a szerződéskötési képessége nincs korlátozva.
4. A Felek megbízást adnak a **JANCSÁR ÜGYVÉDI IRODÁNAK** (1062 Budapest, Bajza utca 24. ügyintéző dr. Jancsár György ügyvéd), hogy őket a **településrendezési kötelezettség tényének bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban** képviselje. Az ügyvédi iroda a megbízást elfogadja.
5. Önkormányzat vállalja, hogy észszerűen eljárva az egyes ingatlanok eladása esetén hozzájárul a településrendezési kötelezettség törléséhez, amennyiben az adott eladandó ingatlan a településrendezési kötelezettség teljesítése biztosítása nem feltétlen szükséges, és a jelen szerződés III. 2. pontja szerinti fejlesztések az adott ingatlanhoz kapcsolódóan megvalósultak.

VI. A FEJLESZTŐK KÖZÉRDEKŰ KÖTELEZETTSÉG VÁLLALÁSA

1. A Felek rögzítik, hogy a településrendezési eszközök módosítása az Önkormányzat részéről jelentős előkészítő munkát igényel és igényelt; továbbá az újonnan kialakuló településrészrel kapcsolatos jövőbeli helyi közigazgatás fejlesztése is az Önkormányzatot fogja terhelni. Ezen körülményekre tekintettel, és a helyi szabályozási terv módosítása útján elérni kívánt településrendezési célok érdekében, a Fejlesztők a lentebb részletezett közérdekű kötelezettségvállalásokat teszik.

2. A Fejlesztők kötelezettséget vállalnak arra, hogy 210.000.000 Ft támogatási összeget megfizetnek az Önkormányzat részére a következő bontásban:
 - (a) az Eredeti Szerződés aláírását követő 60 napon belül 100.000.000 Ft támogatási összeget, amely összeg 2021. 06. 11. napján került megfizetésre; és
 - (b) a jelen Szerződésben meghatározott és a Tanulmányterv 2-nek megfelelő HÉSZ módosító rendelet hatálybalépését követő 30 napon belül, de legkorábban 2022. július 30. napján 110.000.000 Ft támogatási összeget.
3. Fejlesztők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződés szerinti településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) hatályba lépését követő 60 napon belül, de legkésőbb 2023. december 31. napjáig (amely határidő annyival hosszabbodhat, amennyivel az illetékes földhivatal a rá vonatkozó határidőkkel késedelembe esik) az 5. sz. melléklet szerinti **Helyszínrajznak megfelelően a jelenlegi Páty, belterület 4464 hrsz.-ú ingatlanból a Tanulmánytervek alapján módosított HÉSZ hatálybalépése után kialakítandó 5 ha méretű önálló ingatlan tulajdonjogát ingyenesen az Önkormányzatra ruházzák át.**
4. Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat tulajdonában kerülő ingatlanokon jelen Szerződés értelmében megvalósított beruházás, mint az ingatlan alkotórészei a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonon osztott tulajdon nem létesíthető, ebből következően ezen vagyonelemekre történő beruházás — annak létrejöttével — az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, így ezen vagyonelemekre a Felek közötti jelen Szerződés kizárólag a fejlesztés részét képező beruházások megvalósítására, illetve a megvalósított vagyonelemek Önkormányzat által történő nyilvántartásba vételére vonatkozóan tartalmazhat rendelkezést. A Fejlesztők kijelentik, hogy a jelen Szerződés szerinti fejlesztésekkel összefüggésben a jelen Szerződés alapján megvalósult - és az Önkormányzat részére átadandó - közcélú létesítményeket kizárólag a Fejlesztők saját ingatlanain tervezett fejlesztések megvalósításának, illetve hasznosításának az elősegítése érdekében, mint ezen fejlesztésektől elválaszthatatlan eszközselekményt hajtják végre, és a Fejlesztőnek az Önkormányzat irányában ajándékozási, ingyenes eszközátadási szándéka nincs.
5. Fejlesztők kijelentik, hogy a tulajdonjog átruházás esetleges általános forgalmi adó vonzatát maguk viselik, azzal, hogy az ÁFA Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén a Fejlesztők kötelesek az Önkormányzat által megfizetett adó (ÁFA) összeget, az Önkormányzat írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 15 napon belül átutalással megfizetni a felszólításban meghatározott bankszámlaszámra azzal, hogy az Önkormányzat a vissza nem téríthető ÁFA teher mérséklése érdekében — a jogszabályok keretei között — köteles a Fejlesztőkkel előzetesen együttműködni, a vonatkozó eljárásokban a Fejlesztőkkel egyeztetve eljárni.
6. Az Önkormányzat a Fejlesztők által a jelen Szerződés VI.2. pontjában meghatározott közérdekű kötelezettségvállalás jogcímén a tulajdonába kerülő ingatlanokat szabadon, bármilyen korlátozás nélkül használhatja fel.
7. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen Szerződés szerinti településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) végrehajtása során a beruházással érintett, kijelölt területek megszerzése szükséges, akkor a Fejlesztők saját költségükre kezdeményezik és elvégzik a területek megszerzését. Amennyiben a területek Fejlesztők általi megszerzése nem lehetséges, akkor az Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztők felhívásától számított 30 napon belül a területek kisajátítását kezdeményezi. A kisajátítási eljárással kapcsolatos előre egyeztetett költségek a Fejlesztők vállalkozásán megteríteni az Önkormányzat számára.

VII. FELEK JOGAI -ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tartama alatt folyamatosan kötelesek együttműködni egymással, és a másik Fél részére – feladatának ellátásához – szükséges valamennyi adatot és információt, a Fél által megjelölt határidőben átadnak.
2. Felek az esetleges későbbi félreértések, illetve konfliktusok elkerülése végett rögzítik, a telekalakítást követően az alábbi területek és utak kerülnek az Önkormányzat tulajdonába:
 - a) a Fejlesztési Területen található valamennyi a HÉSZ módosítás után kialakuló közutak és az azokon megvalósuló közcélú beruházások;
 - b) 2023. december 31. napjáig a jelen Szerződés 5. számú mellékletében csatolt Helyszínrajznak megfelelően a jelenlegi Páty, belterület, 4464 hrsz.-ú ingatlanból a Telepítési Tanulmányterv alapján módosított HÉSZ hatálybalépése után kialakított 5 ha méretű önálló építési telek.
3. Felek az Önkormányzat részére leadandó közútterületek nagyságát és fekvését, egyes tulajdonosoknak jutó telkek elhelyezkedését tudomásul veszik, és tiszteletben tartják.

VIII. HATÁLY, ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés külön-külön kerül - először a Fejlesztők és utána az Önkormányzat által - aláírásra, és az Önkormányzat részéről történő aláírással, az aláírás napján lép hatályba és a jelen Szerződésben vállalt cél megvalósulásáig tartó határozott időre jön létre.
2. A fenti II.3-4. pontokban írt esetekben és feltételekkel Fejlesztők jogosultak elállni a jelen Szerződéstől.
3. Amennyiben Fejlesztők a fenti VI.2.a) pont szerinti fizetési kötelezettségüknek az ott meghatározott határidőn belül nem tesznek eleget, és azt az Önkormányzat írásos felszólítása ellenére, az abban meghatározott határidőn belül sem pótolták, úgy az Önkormányzat jogosult a jelen Szerződéstől a Fejlesztőknek küldött egyoldalú írásos nyilatkozatával, azonnal hatállyal elállni, és Feleknek semmilyen további követelése nem áll fenn egymás irányában sem a Szerződés megkötésével, sem pedig annak megszűnésével összefüggésben.
4. Felek – a fenti VIII. 2-3 pontokban írtakon túl - a jelent Szerződést annak jellegére és határozott idejére tekintettel egyoldalú jognyilatkozattal nem szüntethetik meg.
5. Felek kijelentik, hogy felhívásra minden olyan nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, amely szükséges a jelen Szerződés másik fél általi teljesítéséhez. Amennyiben bármelyik Fél a jelen pontban foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, az ebből eredő kárért felel.
6. Felek rögzítik, hogy valamennyi jelen Szerződés 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:

Fejlesztők részére:

Név: Nemes Rudolf

Levelezési cím:



E-mail: rudolf.nemes@helloparks.com

Telefon: [REDACTED]

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.

7. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztők a jelen Szerződés aláírását követően az ingatlanukat vagy annak egy részét átruházzák, kötelesek a tulajdonjog megszerzőjét a jelen Szerződés tartalmáról tájékoztatni, és ezt a tulajdonjog átruházására irányuló szerződésben is rögzíteni. A tulajdonjog megszerzője a jelen Szerződés vonatkozásában, a megszerzett ingatlanrész ingatlanhoz viszonyított arányában, a Fejlesztők jogutódja.
8. A Fejlesztők – a fenti VIII.7 pontban írtakon túl - az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségeik tekintetében harmadik személlyel nem köthetnek részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást. Az Önkormányzat kijelenti, hogy írásbeli hozzájárulását nem tagadja meg abban az esetben, ha a Fejlesztők a jelen Szerződésből eredő jogait vagy kötelezettségeiket olyan gazdasági társaságra kívánják átruházni, aki a Fejlesztőkkel azonos vállalkozás csoportba tartozik (ideértve minden Dr. Futó Péter György és/vagy Futó Gábor András közvetett vagy közvetlen többségi tulajdonában álló bármely társaságot, továbbá a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-044934, székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.) által kezelt bármely befektetési alapot).
9. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés módosítása kizárólag írásban, Felek közös megegyezésével érvényes.
10. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése érvénytelen vagy végrehajthatatlan lenne, a Szerződés többi része továbbra is változatlanul érvényben marad, kivéve, ha az érvénytelen rész nélkül a Szerződés 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.
11. Felek, illetve képviselőik kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírására jogosultak a Szerződés megkötésének jogi akadály nincs.
12. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés, tárgyalásos úton rendezik.
13. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben 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.
14. A Szerződés előkészítése során a szerződő felek saját jogi képviselőik útján közösen készítették elő. Páty Község Önkormányzata részéről a Jancsár Ügyvédi Iroda (székhely: 1062 Budapest, Bajza utca 24.; ügyintéző ügyvéd: dr. Jancsár György ügyvéd), az EVERN INVEST HUNGARY Kft. és a Finext Nyrt.

részéről az Erdős Gábor és Bokor Luca Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Erdős Gábor ügyvéd) járt el a Szerződés megszerkesztése során. Az eljáró jogi képviselők tájékoztatták saját megbízójukat az eljárás jogi jellegéről és az azzal kapcsolatosan esetlegesen felmerülő adó- és illetékfizetési kötelezettségükről.

Alulírott Felek a jelen Szerződést, mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés valamennyi, általuk lényegesnek tartott körülményt rendezett.

Mellékletek:

1. számú melléklet – **Tanulmánytervek**
2. számú melléklet – az érintett ingatlanok **nem hiteles tulajdoni lapjai**
3. számú melléklet – a **72/2021. (IV.20.) számú önkormányzati határozat és [Tanulmányterv 2-t támogató Önkorm. határozat]**
4. számú melléklet – a Fejlesztők által elkészített **Fejlesztési Ütemterv**
5. számú melléklet – **Helyszínrajzrajz**
6. számú melléklet – **helyi víziközmű szolgáltató nyilatkozata**, a szükséges közmű kapacitások rendelkezésre állásáról

Kelt:

Páty Község Önkormányzata

Képv.: Székely László polgármester

Páty Község Önkormányzata

Veres Erika jegyző

Páty Község Önkormányzata

pénzügyi ellenjegyzés

Ellenjegyzem

2022. március

Páty (KASZ: 36062174)

Fejlesztők /Tulajdonosok/:

Tervezet: 2022. március 16.

Képv: Nemes Rudolf ügyvezető

Ellenjegyzem

2022. március

Budapest (KASZ: 36059612)

A Polgári Törvénykönyv 6:420§ (1) bekezdése alapján a **FINEXT VAGYONKEZELŐ NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em, cégjegyzékszám: 01-10-046425, statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01, adószám: 14847136-2-42, képv: Nemes Rudolf meghatalmazott) (a **“Kezes”**) készfizető kezességet (a **“Kezesség”**) vállal az Önkormányzat felé, hogyha a Fejlesztők nem teljesítik a Szerződés VI.7. pontjában foglalt, a kisajátítási eljárással kapcsolatos költségek megtérítésével kapcsolatos kötelezettségüket (a továbbiakban az **„Biztosított Kötelezettség”**), maga fog helyettük az Önkormányzatnak teljesíteni.

A Biztosított Kötelezettség megfizetésére a Kezes az Önkormányzat írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül köteles az Önkormányzat írásbeli felszólításában megjelölt bankszámlaszámra. A Biztosított Kötelezettség összegét az Önkormányzat az írásbeli felszólításában jelöli meg.

Felek megállapodnak, hogy a Kötelezettet nem illeti meg a sortartás kifogása, azaz

- az Önkormányzat többek között nem köteles a jelen Szerződésből eredő jogai érvényesítését megelőzően a Fejlesztők részére fizetési felszólítást megküldeni vagy a fizetési kötelezettség teljesítését továbbiakban követelni;
- a Fejlesztőkkel szemben a Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségeket érvényesíteni;
- bármely bíróság, végrehajtó, közjegyző vagy más hatóság előtt a Fejlesztők ellen eljárást indítani, vagy határozatot beszerezni;
- a Fejlesztők ellen csődeljárást vagy felszámolási eljárást indítani; vagy
- a Biztosított Kötelezettségek vonatkozásában bármely más jogát érvényesíteni.

Finext Nyrt.

Nemes Rudolf meghatalmazott

Ellenjegyzem

2022. március

Budapest (KASZ: 36059612)

