

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI SZERZŐDÉS tervezet

*a Tordas 0149/40-82 helyrajzi számú ingatlanokon, mint Fejlesztési Területen, összesen
3,5146 ha nagyságú területen megvalósítandó ingatlanok belterületbe vonásához,
beruházásához kapcsolódóan*

mely létrejött egyrészről

Tordas Község Önkormányzata

Székhelye: 2463 Tordas, Szabadság út 87.

Törzsszáma: 363091

Adószáma: 15363097-2-07

képviseli: Rácz József alpolgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**, és a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**
másrészről

Név: Juhász Andrásné

Lakcím:

Adószám:

és

Név: Bosnyák Zoltán

Lakcím:

Adószám:

a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

között Tordas Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2022.(V. 24.) határozata
alapján az alulírott napon és helyen az alábbi kikötések és feltételek mellett:

1./ Előzmények, célok:

- 1.1. A képviselő-testület 2005. május 24-én fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát. A rendelet melléklete a Szabályozási terv tartalmazta a jelenlegi területet, mint kialakított belterületbe vonható területet;

2015. november 24-én a képviselő-testület döntött a meglévő rendezési eszközök (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) felülvizsgálatáról.

A településfejlesztési koncepciót **közösségi tervezés** keretében készítette el a testület, ahol a helyi érdekeket nem csak a képviselő-testület tagjai határozzák meg, hanem a település intézményeinek vezetői, nagyobb gazdasági cégek és a civil szervezetek képviselői közösen fogalmazzák meg a település jövőjét.

2016. május 10-én a képviselő testület **elfogadta** az időközben elkészült **Megalapozó Vizsgálatot** és a fórumokon elhangzottak alapján felvázolt jövőképet és célokat;

Ez alapján elkészült a hosszú távú (10 évet meghaladó) **Településfejlesztési Koncepció** és a rövid távú (4-10 évre szóló) **Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)**. Ebben

megfogalmazásra került a település következő évekre szóló fejlődési terve a kitűzött célok figyelembevételével. Az ITS-ben meghatározásra került a fejlődés nagysága és mértéke, az ehhez szükséges szolgáltatások, a műszaki infrastruktúra, az intézményi hálózat fejlesztését érintő feladatok, továbbá számbavételre kerültek a gazdasági és turisztikai fejlesztési irányok, továbbá mindezen feladatok kapcsán a helyi szervezetekkel való együttműködési lehetőségek is meghatározásra kerültek. Az ITS kialakításával egy a lakossági igényeket és véleményeket tartalmazó komplex községfejlesztési koncepció született meg 2016-ban, amely a távlati célhoz meghatározta az elvégzendő feladatokat is. Az ITS-t a képviselők 2016. december 13-án **fogadták el**.

2018. szeptember 25-én lakossági fórum volt a Hangya Művelődési Házban és az ott elhangzottak alapján az összes anyag a jogszabályoknak megfelelően 30 napra előzetesen nyilvánosan közzé lett téve;

2018. november 12-én a képviselő-testület **elfogadta a Településszerkezeti Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot**.

2020. január 28-án **elfogadta** a képviselő-testület a most kialakítandó telkek közötti **út belterületbe vonását**.

- 1.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy Cél megvalósítójának kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

Bosnyák Zoltán	0149/50-72 (23 db ingatlan, összesen 19 061 m2)
Juhász Andrásné	0149/40-49 (10 db, összesen 8 000 m2)
	0149/73-82 (10 db, összesen 8 085 m2)

Az Ingatlanok jelen szerződés aláírásának a napján lekért nem hiteles tulajdoni lap másolatok jelen szerződés **1. sz. mellékletét** képezik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok az Önkormányzat 19/2018. (XI.12.) sz. önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**) szerinti Lf3 övezetbe vannak sorolva.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés az Ingatlanok Önkormányzat által történő belterületbe vonása kapcsán, a tervezett építési telkek kialakításához szükséges infrastrukturális fejlesztések költségeinek Cél megvalósítója által történő átvállalását/megtérítését szabályozza.

- 1.3. **Cél megvalósítója** az 1.2. pontban meghatározott ingatlant - a szükséges telekalakításokat és infrastrukturális fejlesztést követően építési telkeként kívánja hasznosítani, a kialakított helyszínrajz szerint (2. sz. melléklet)
- 1.4. Az **Önkormányzat** kijelenti, hogy - figyelembe véve az elfogadott Településfejlesztési Koncepciót, az Integrált Településfejlesztési Stratégiát, a Településszerkezeti tervet és a Helyi Építési Szabályzatot az egész település fejlesztési szempontjait - támogatja az 1.2. pontban írt ingatlanokon a környezetéhez illeszkedő fejlesztését a jelen Településfejlesztési Szerződésben (a továbbiakban: Szerződésben) írt feltételek mellett.
- 1.5. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy érdekeik a fenti célok vonatkozásában egyezők, ezért együttműködéssel és kölcsönös támogatással kívánják biztosítani a fenti célok megvalósulását a jelen Szerződés rendelkezései szerint.

2. **A jelen Településrendezési szerződés tárgya:**

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban leírt célok elérése érdekében egymással együttműködnek, azok elérését a jelen Szerződésben írt feltételek szerint támogatják. A **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a Szerződés céljának megvalósulása érdekében szükséges a jelzett fejlesztéssel közvetlen összefüggésben álló, **Önkormányzatot** terhelő feladatoknak a **Cél megvalósítója** által, saját költségére történő megvalósításának vállalása, valamint az azokkal összefüggő önkormányzati feladatok rögzítése. **Szerződő Felek** a jelen Szerződésben rögzítik együttműködésük módját, formáját, pénzügyi és egyéb feltételeit, továbbá mindazon feladatokat és tennivalókat, amelyek az építési telkek kialakításával kapcsolatosan felmerülnek.

- 2.1. Cél megvalósítója (illetve jogutódai) vállalja, hogy az Ingatlanokon tervezett beruházással és azok belterületbe vonásával közvetlen összefüggésben felmerülő és szükséges út- és közműfejlesztést saját költségén maga megvalósítja, oly módon, hogy ahhoz az Önkormányzat pénzügyi hozzájárulására nem lesz szükség. Mindazon út- és közműfejlesztések tekintetében, melynek a megrendelője jogszabályi okokból csak az Önkormányzat lehet, Felek kötelesek azok megkezdését megelőzően külön írásban megállapodni a költségek viseléséről és előfinanszírozásáról, ennek hiányában az Önkormányzat részvételére ezek tekintetében nem kerülhet sor. Felek megállapodnak, hogy későbbiekben az üzemeltetés joga és kötelezettsége csak a képviselő testület későbbi jóváhagyó tartalmú döntése alapján száll át az Önkormányzatra, ilyen döntés nélkül az Önkormányzat nem kötelezhető semmilyen ezzel kapcsolatos költség viselésére vagy feladat ellátására.

3. **A Szerződő Felek jogai és kötelezettségei:**

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Helyi Építési Szabályzat, és Szabályozási Terv (továbbiakban: Településrendezési Tervek) módosítása az építési telkek kialakításához nem szükséges.

4. **Szerződő Felek az építési telkek tervezett közműveivel, illetve a kialakítandó úthálózattal kapcsolatosan az alábbiak szerint állapodnak meg:**

4.1. **Ivóvíz-ellátás, szennyvízelvezetés:**

Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Cél megvalósítóját**, hogy a szennyvízelvezetés tekintetében befizetendő közműfejlesztési hozzájárulás 240 000 Ft/ építési telek. A szennyvízcsatorna hálózathoz való csatlakozáshoz a 43 db kvóta rendelkezésre áll.

A vízhálózat bővítését a jelenlegi önkormányzati vízhálózat rendszer biztosítani tudja, melyről az ivóvízhálózatot kezelőkezelő Fejérvíz Zrt. igazolást adott ki. (3. sz. melléklet)

Cél megvalósítójának feladata és költsége:

- a) az ivóvízellátáshoz szükséges gerincvezeték kiépítése és rácsatlakozása a meglévő hálózathoz;
- b) a szennyvízelvezetéshez szükséges gerinchálózat és a telkekre való becsatlakozási pontok kiépítése, valamint a meglévő hálózatra való csatlakozás kiépítése;
- c) mindezekhez a szükséges engedélyek megszerzése: a Cél megvalósítója rendelkezik az ivóvíz és szennyvízhálózatra vonatkozóan a FM

Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály 35700/1173-12/2021 sz. vízjogi létesítési engedélyével (ennek helyszínrajza a 4. sz. melléklet) és az d) elkészült hálózatok üzembe helyezése.

Az ivóvíz és szennyvízhálózatot annak megépülése és a szakhatóságok hiánypótlás nélküli átvétele után a Cél megvalósítója térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adja.

4.2. Elektromos áram:

Az elektromos hálózat kiépítésével összefüggésben a közműkapacitások biztosításáról a **Cél megvalósítója** a területen szolgáltató E.ON Zrt-vel közvetlenül állapodik meg. **Cél megvalósítójának** feladata az építési telkek elektromos hálózat kiépítésével összefüggő beruházása és a szükséges közvilágítás kiépítése. Az elektromos ellátás, közvilágítás hálózatait földkábeles megoldással kell kivitelezni. A közvilágítást a település többi önkormányzati utcájához hasonló módon kell kiépíteni, vagyis (4 telkenként (80 m-ént) oszlopon, melynek magassága 7 m, elhelyezett HOFEKA TWEET S1 1BLSB12 27W LED-es közvilágítási lámpatesttel, vagy azonos minőségűvel)

4.3. Gázhálózat

A Cél megvalósítója az építési telkek gázhálózatának kiépítését a telektulajdonosok önálló szervezésére bízta, a gázközmű költségeit a telkek árában nem érvényesíti.

4.4. Úthálózat:

Cél megvalósítójának feladata és költsége:

4.4.1. a telkek közötti 2417 hrsz.-ú (korábban 0149/29) út szilárd burkolatú (aszfalt burkolatú) megépítése, a vízvezető árkok kétoldalú kiépítésével;

4.4.2. a 2416 hrsz.-ú (korábban 0148/1) árok feletti teherbíró híd megépítése,

4.4.3. az árok és a Kölcsey utca közötti szilárd burkolatú (aszfalt burkolatú) út megépítése a vízvezető árkok kétoldalú kiépítésével;

4.4.4. az utcai vízvezető árkok vízvezetésének tervezett szinten történő biztosítása szükséges a befogadóig (Szent-László patak);

4.4.5. mindezekhez a szükséges engedélyek megszerzése: a Cél megvalósítója rendelkezik az utakra és a hídra vonatkozóan a FM Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya FE/ÚT/00606-14/2021 sz. építési engedélyével (ennek helyszínrajza a 5. sz. melléklet);

4.4.6. és az elkészült utak forgalomba helyezése.

4.4.7. amennyiben a képviselő-testület módosítja az út nyomvonalát a 2022. május 10-én megtartott rendkívüli ülésen hozott 63/2022. (V. 10.) határozata szerint, úgy ennek megfelelően a már meglévő engedély módosítása,

4.4.8. a módosított út nyomvonalába eső fák kivágására az engedély beszerzése a Cél megvalósítójának kötelessége a szükséges pótfásítások elvégzésével.

4.4.9. Az 4.4.2. és a 4.4.3. pont szerint megépített és forgalomba helyezett hidat és utat, annak teljes elkészültével, a Cél megvalósítója ingyenesen az önkormányzat tulajdonába adja. Átadásáig annak kezeléséről, karbantartásáról saját maga gondoskodik.

4.4.10. A Cél megvalósítója gondoskodik az építési telkek Cifra híd felőli megközelítési oldalán a forgalomszabályozás megvalósításáról, annak betartásáról.

A Cél megvalósítója kéri, hogy az önkormányzat vállalja fel, hogy a tervezett kialakítás és a 1/5 hrsz.-ú erdő közötti rész (hrsz.: 0149/12, 13, 24, 25) belterületbe vonásával kapcsolatban hasonló településfejlesztési szerződést köt, mely szerződésben kerüljön rögzítésre a 4.4.2. 4.4.3. pontban kialakított úthoz történő közmű-hozzájárulás kérdése.

5. Egyéb rendelkezések:

5.1. Szerződő felek a jelen szerződést az Ingatlanok mindegyikének belterületbe vonása érdekében kötik. Felek rögzítik, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bek. szerint a termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzat terjeszthet elő.

5.2. Cél megvalósítója köteles viselni a belterületbe vonási eljárás, illetve a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó eljárás megindításához szükséges dokumentáció elkészítésének, valamint az eljárás során felmerülő költségeket, így különösen eljárási és átvezetési költségeket/díjakat, földvédelmi járulékot, melyeket azok esedékessége előtt köteles az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11736082-15363097-00000000 számú számlájára átutalni

5.3. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a hatósági költségek/díjak, vagy a megállapított földvédelmi járulék meg nem fizetése, vagy határidőben történő meg nem fizetése esetén az Önkormányzat bármely kártalanítási, vagy kártérítési kötelezettség nélkül jogosult a belterületbe vonás iránti kérelmétől elállni, vagy az engedélyezett belterületbe vonás esetén a fekvéshatár-változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló kérelem benyújtását megtagadni, a már benyújtott kérelmet visszavonni.

5.4. A Cél megvalósítója vállalja továbbá, hogy a belterületbe vonási eljárás megindításához minden esetlegesen szükséges további tulajdonosi hozzájárulást megadják.

5.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a belterületbe vonásról szóló képviselő testületi döntést követően:

5.5.1. az Ingatlanok vonatkozásában a belterületbe vonás iránti kérelem benyújtásához szükséges dokumentáció Cél megvalósító általi rendelkezésre bocsátását követő 8 munkanapon belül megindítja a belterületbe vonási eljárást az illetékes földhivatalnál, illetve

5.5.2. az engedélyezett belterületbe vonást követő 8 munkanapon belül a fekvéshatár-változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló kérelmet terjeszt elő az illetékes földhivatalnál.

6. Jelen szerződés alapján mindennemű a szerződés lényegi tartalmát érintő közlést írásban kell megtenni. Az egyes küldemények kézbesítése igazolt, személyes átadás-átvétel útján, futárszolgálat útján vagy postai úton történhet. E-mailen is folytatható a felek között kommunikáció, de az e-mail útján küldött értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek, ha annak megérkezését a másik fél válasz e-mail formájában visszaigazolja. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tekintetében az alábbi e-mail címeket használják a kapcsolattartásra:

Önkormányzat: jegyzo@tordas.hu

Cél megvalósítója1:

Cél megvalósítója2.....

- 6.1 **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírására Tordas Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2022. (V. 24.) határozata hatalmazta fel az alpolgármestert. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a szerződés rendelkezései érvényesek **Szerződő Felek** mindenkori jogutódjaira is. Jogutódnak kell tekinteni **Cél megvalósítója** esetében az örökösöket is.

A Cél megvalósítók belföldi bejelentett lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, az Önkormányzat pedig Magyarországon nyilvántartásba vett települési önkormányzat, nyilatkozattételi joguk semmilyen módon nem korlátozott, illetve akadályozott. Önkormányzat kijelenti, hogy a szerződés aláírására a nevében eljáró alpolgármestert az Önkormányzat Képviselő-testülete /2022. (V. 24) önkormányzati határozatával feljogosította.

- 6.2. A Felek kijelentik, hogy a vonatkozó törvényi előírások alapján a jelen szerződést ellenjegyző megvizsgálta a Felek személyi okmányait (személyazonosító igazolvány/kártya formátumú vezetői engedély, laccímekártya,) és azokról a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából másolatot készített, amelyhez a Felek hozzájárultak.
- 6.3. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző az okirat elkészítése előtt őket írásban tájékoztatta az ügyfél-átvilágítási kötelezettségről, a személyazonosság ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, és a bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

7. Jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelenségének bírósági megállapítása esetére szerződő felek megállapodnak, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeit csak e rendelkezésekre kell alkalmazni, az érvénytelenség a szerződés többi részét nem érinti. Az érvénytelen rész helyébe a megkötéskor hatályos jogszabályi rendelkezések

lépnek feltéve, hogy a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül is megkötötték volna. Amennyiben Szerződő Felek között jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy az Önkormányzat székhelye szerinti Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

8. Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a Felek azt kölcsönösen értelmezve átolvasták, és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá, azzal, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.

Tordas 2022.

.....
alpolgármester
.....

jogi ellenjegyzés:

dr. Zay Andrea

Mellékletek:

1. tulajdoni lap másolatok
2. térkép a kialakított telkekről
3. Fejérvíz Zrt. igazolása
4. víz csatorna tervek engedélyezett helyszínrajzai
5. út tervek engedélyezett helyszínrajzai