

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2019. szeptember 19-ei ülésére

Tárgy:    Javaslat településrendezési szerződések megkötésére

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A.§ (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

Az Étv. 30/A.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések – és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

Az Étv. 30/A.§ (5) bekezdése szerint a településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

Gödöllő város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosítása során több olyan kérés is érkezett, amelyek teljesítése településrendezési szerződés megkötése mellett javasolt:

#### **1. 4429/2 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés (1. melléklet)**

A **Tél utca – Mandula utca** között található ingatlan tulajdonosai kezdeményezték Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (GÉSZ) módosítását: az ingatlant 5 telekre szeretnék felosztani úgy, hogy a telkek a Tél utca és a Mandula utca felől legyenek megközelíthetők.

Tekintettel arra, hogy a terület melletti 12 méter széles útra gépjármű-közlekedés szempontjából nincs szükség, illetve arra, hogy a területen kevesebb telek (így kevesebb lakás) kerül kialakításra, méltányolhatónak tartjuk a tulajdonosok kérését.

A Mandula utcától a 4429/2 hrsz.-ú telek déli oldalán a Tél utcáig biztosítani kell a felszíni vizek megfelelő elvezetésének lehetőségét, legalább egy gyalogút kialakításával, valamint a Mandula utca végén biztosítani kell a nagyobb kommunális járművek megfordulásának lehetőségét is.

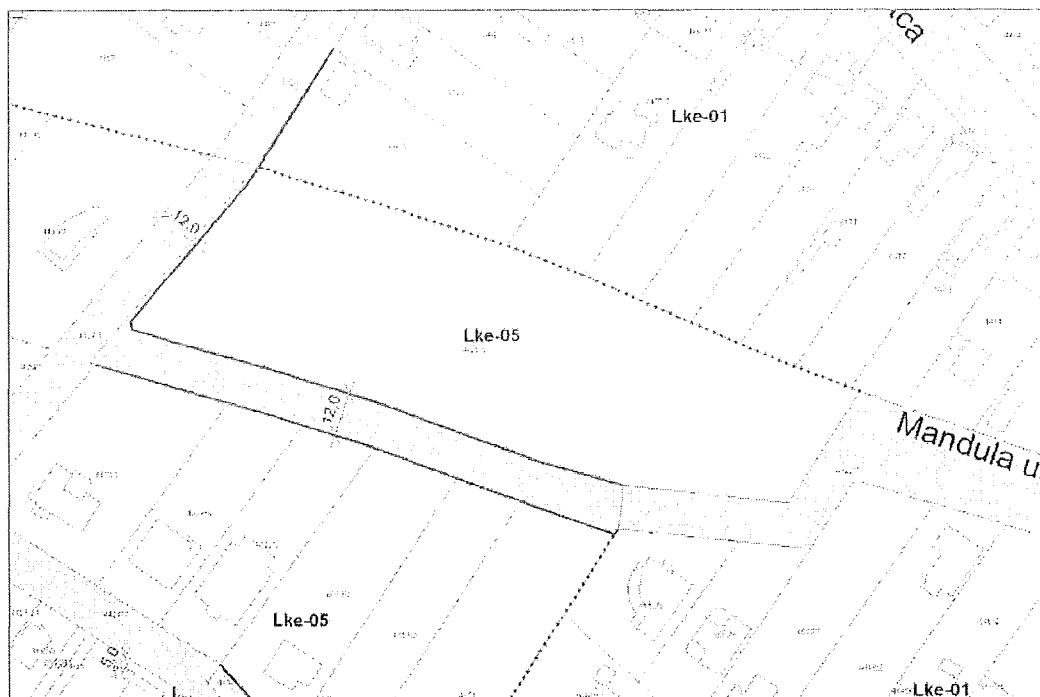
Az ingatlantulajdonosok – településrendezési szerződés keretében – az előzetes egyeztetések szerint vállalják, hogy

- az Önkormányzat által megrendelt településrendezési eszközök módosításának tervezési munkáihoz 300.000.- Ft + ÁFA pénzbeli hozzájárulást teljesítenek;
- a 4429/2 hrsz.-ú ingatlanból a településrendezési szerződésben meghatározott földrészleteket tehermentesen és térítésmentesen átadják az Önkormányzat részére a Tél utca szabályozási szélességének biztosítása érdekében, a Mandula utca szabályozási szélességének és egy újonnan létesítendő gépjármű forduló biztosítása érdekében a

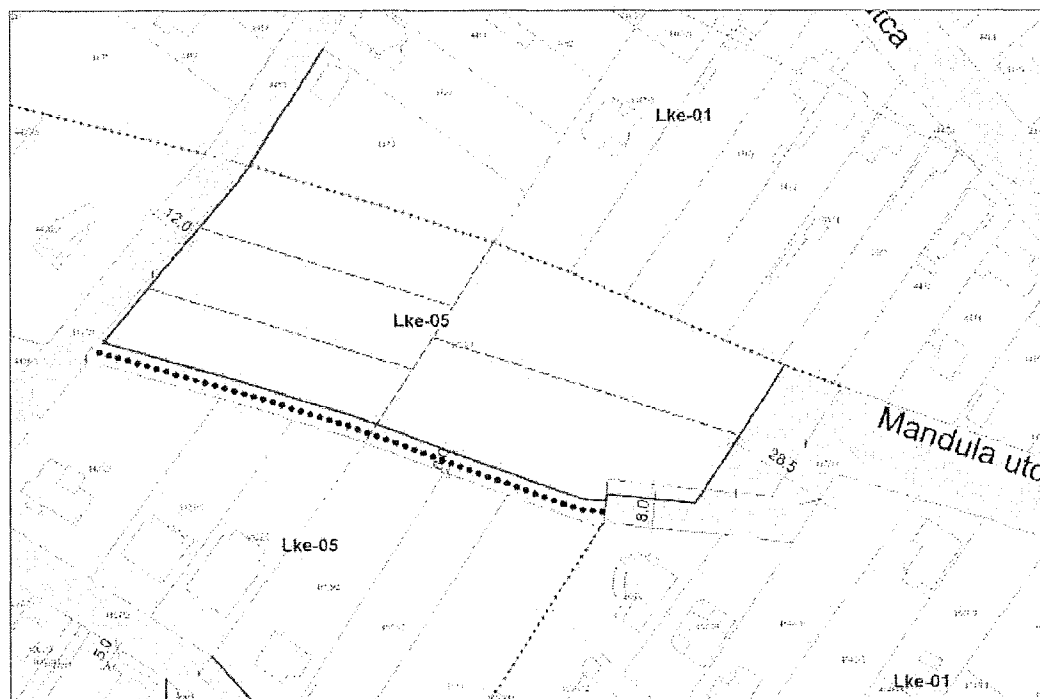
Mandula utca végében, valamint a Mandula és Tél utca közötti gyalogos közlekedési kapcsolat biztosítása érdekében.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban a **4429/2 hrsz.**-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerül.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Kivonat a szabályozási terv tervezetéből:



## 2. 5906 és 5899/2 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés (2. melléklet)

A Szabadság út – Szent-Györgyi Albert utca – vasúti terület – HÉV vonal által határolt területre vonatkozó építési előírások módosítását kezdeményezték az érintett ingatlanok tulajdonosai hivatkozással a Budapest-Hatvan vasúti pálya felújítására, valamint a tulajdonviszonyok átalakulására.

Tekintettel arra, hogy a Testvérvárosok útjának meghosszabbításába tervezett felüljáró okafogyottá vált a Köztársaság úti felüljáró megépítésével, illetve a Szent-Györgyi Albert utcai felüljáró felújításával, elfogadható a tulajdonos kérése.

Az ingatlantulajdonosok a területen egy újabb, a város lakossága és az ideérkező vendégek számára igényesen kialakított szabadidőközpontot ún. „Muki” Vasúttörténeti állandó kiállítást kíván létrehozni, illetve annak környezetét a településképnak megfelelően átalakítani.

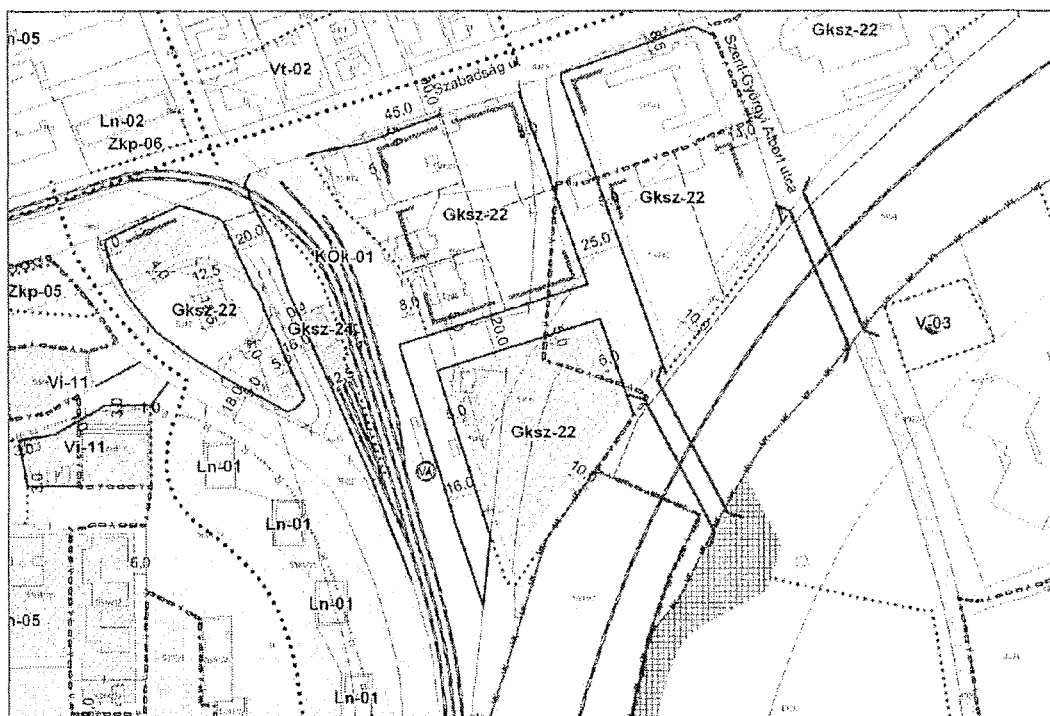
A tényleges tulajdonviszonyok és a kialakult telkek hatékonyabb kihasználása érdekében a módosított szabályozás lehetővé tenné, hogy kedvezőbb területhasználati lehetőségek és telkek alakuljanak ki.

Az ingatlantulajdonosok – településrendezési szerződés keretében – az előzetes egyeztetések szerint vállalják, hogy

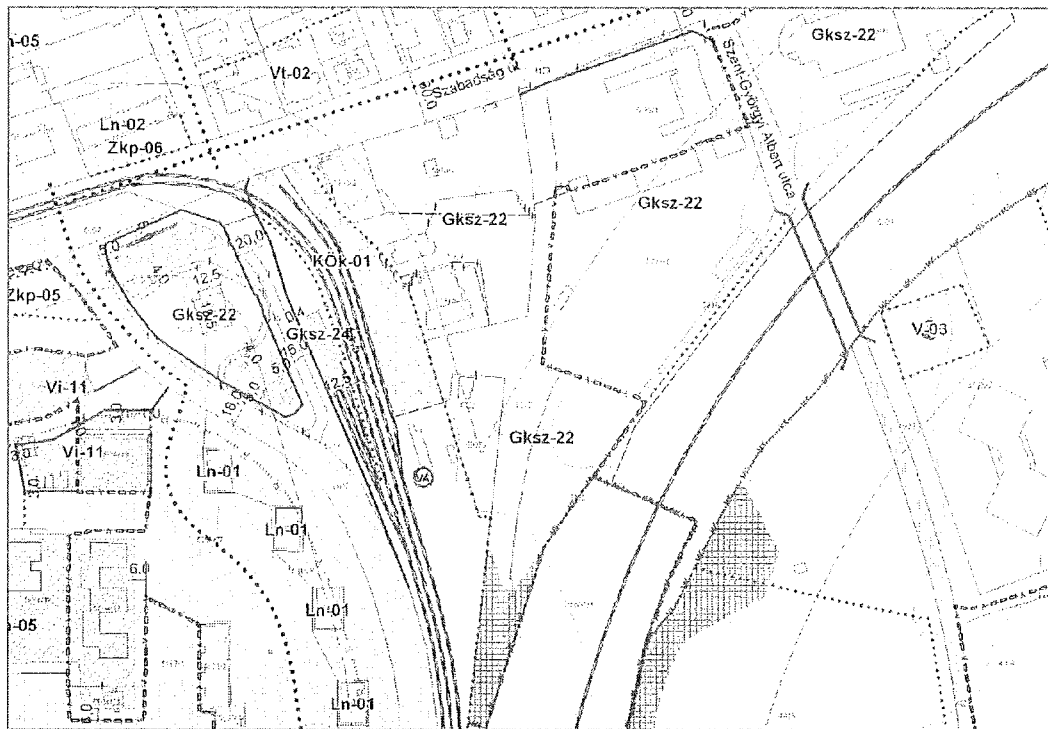
- az Önkormányzat által megrendelt településrendezési eszközök módosításának tervezési munkáihoz 2.000.000.- Ft + ÁFA pénzbeli hozzájárulást teljesítenek.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban az **5906 hrsz.-on** felvett ingatlanra feljegyzésre kerül.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Kivonat a szabályozási terv tervezetéből:



### 3. a 1127/4 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés (3. melléklet)

A Dózsa György út mentén található 1127/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a szomszédos (a telek „belsejében” található) 1126/1 hrsz.-ú, állami tulajdonban és a DMRV Zrt. hasznosításában lévő vízgazdálkodási terület átsorolását. Az MNV Zrt.-vel folytatott tárgyalásaik alapján várhatóan hamarosan megvehetik a telket, melyen egy üzemen kívüli vízműkút található. Terveik szerint a két telket összevonják és egy kereskedelmi épületet valósítanak meg a kialakuló (szabályos formájú) telken.

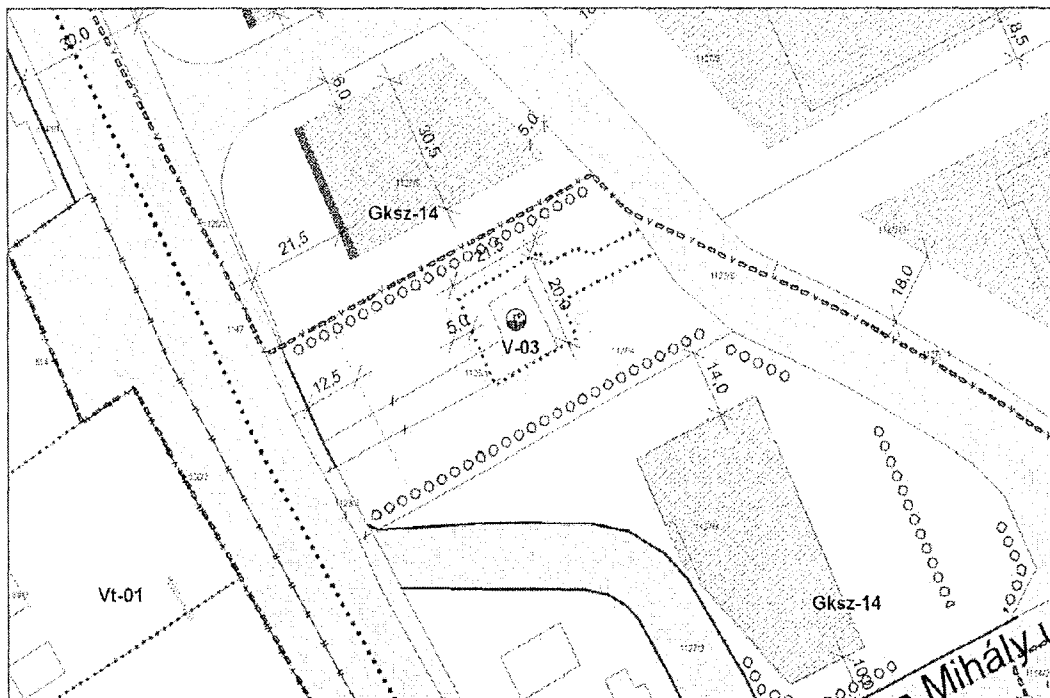
Tekintettel arra, hogy a környező telkeken jelenleg is kereskedelmi célú épületek állnak, illetve a DMRV Zrt. az ingatlant nem kívánja vízgazdálkodási célra használni, méltányolható a tulajdonos kérése.

Az ingatlantulajdonosok – településrendezési szerződés keretében – az előzetes egyeztetések szerint vállalják, hogy

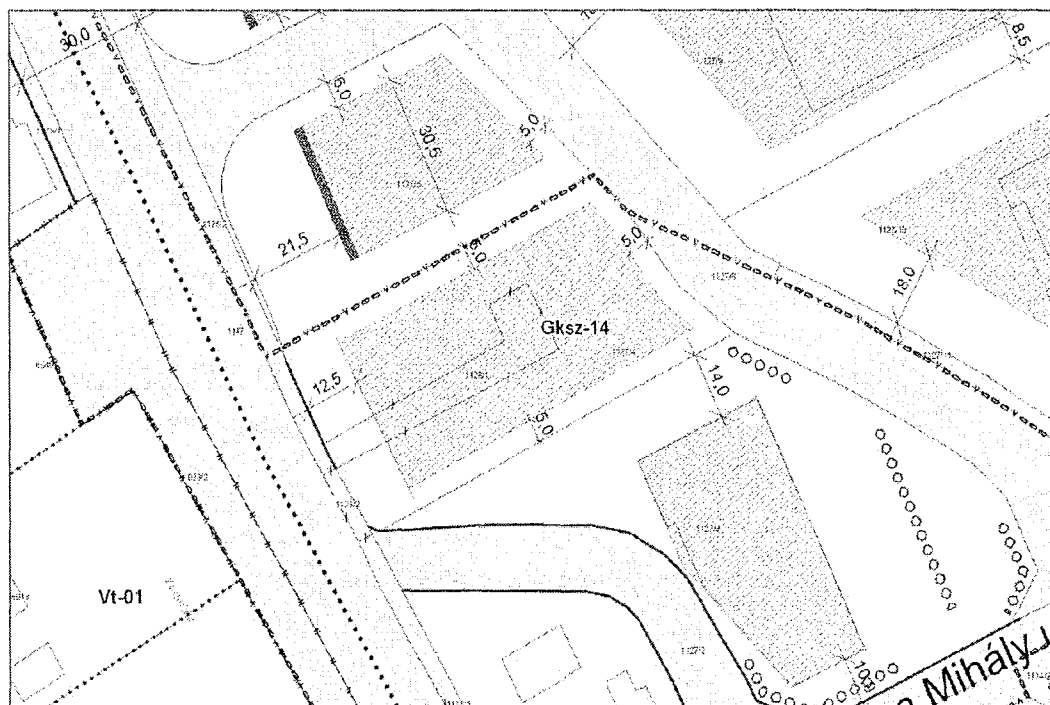
- az Önkormányzat által megrendelt településrendezési eszközök módosításának tervezési munkáihoz nettó: 300.000.-Ft + ÁFA pénzbeli hozzájárulást teljesítenek;
- az 1126/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő vízmű-kút vonatkozásában - a kút kezelő - DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. szakmai nyilatkozatát megszerzi a kút megszüntethetősége tárgyában (megtörtént);
- a Magyar Állam képviselőjében jogokat és kötelezettségeket gyakorló MNV Zrt.-től az építési övezeti átsorolás elfogadásáról szóló tulajdonosi nyilatkozatot megszerzik.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban a **1127/4 hrsz.-on** felvett ingatlanra feljegyzésre kerül.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Kivonat a szabályozási terv tervezetéből:



**4. a 8000/157 és a 8000/156 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés (4. melléklet)**

A 8000/157 hrsz.-ú ingatlanon megkezdett építkezés (lakóépület) kapcsán merült fel a GÉSZ és a településkép védelméről szóló 24/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet

(TKR) módosítási igénye az előkerttel és az épülettömeggel kapcsolatos előírások vonatkozásában.

A beépítés, bár tagoltságával igazodik a környező kertvárosi, családi házas övezet épületeihez, kialakításával mégsem tükrözi azt a korábbi várostervezési szándékot, ami a területre vonatkozó hatályos építési szabályzat megalkotásához és elfogadásához vezetett. A terület közvetlen környezete jelenleg beépítetlen, a tervezett városrész-alközponti, kisvárosias jellegű, de településközponti vegyes övezetbe sorolt beépítés hosszú évek óta nem valósult meg. Vélhetően a mai befektetői szándékoknak és piaci igényeknek ez a korábbi elgondolás már nem felel meg. A belső sétányra rászervezett utcafronti beépítés helyett az előkertes, családi házas, vagy kertes társasházi beépítésre van igazán kereslet, ami településképi illeszkedés szempontjából nem kifogásolható.

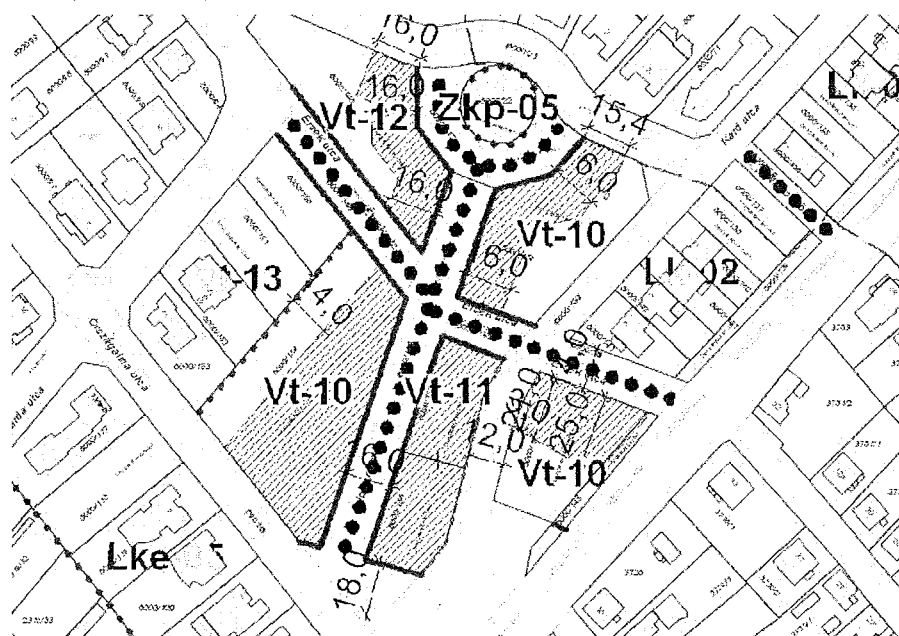
A beruházó a szomszédos, 8000/156 hrsz.-ú ingatlanra hasonló lakóépület építését tervezi, ezért mindkét telek vonatkozásában indokolt a GÉSZ és a TKR módosítása.

**A Jogar utca – Kard utca között található ingatlanok tulajdonosa – településrendezési szerződés keretében – az előzetes egyeztetések szerint vállalja, hogy**

- a tervezési költségek és egyéb adminisztrációs költségek ellentételezésére - a saját költségén - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:589 §-ának megfelelően a Gödöllő, Címer utcai játszótéren tervezett beruházások (napvitorla és ivókút kihelyezése) pénzügyi finanszírozásához bruttó 500.000 Ft összegben hozzájárul.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban a **8000/157 hrsz.-on** felvett ingatlanra feljegyzésre kerül.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



##### 5. a 8000/161 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés (5. melléklet)

A 8000/161 hrsz.-ú, **Kard utca** menti telekre tervezett lakóépület kapcsán az ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a GÉSZ és a TKR módosítását az előkerttel, illetve az

épülettömeggel kapcsolatos előírások, valamint az Érsek utcára vonatkozó gyalogút-, gyalogos kapcsolat jelölés vonatkozásában (az egyéb övezeti jellemzők érintetlenül hagyása mellett).

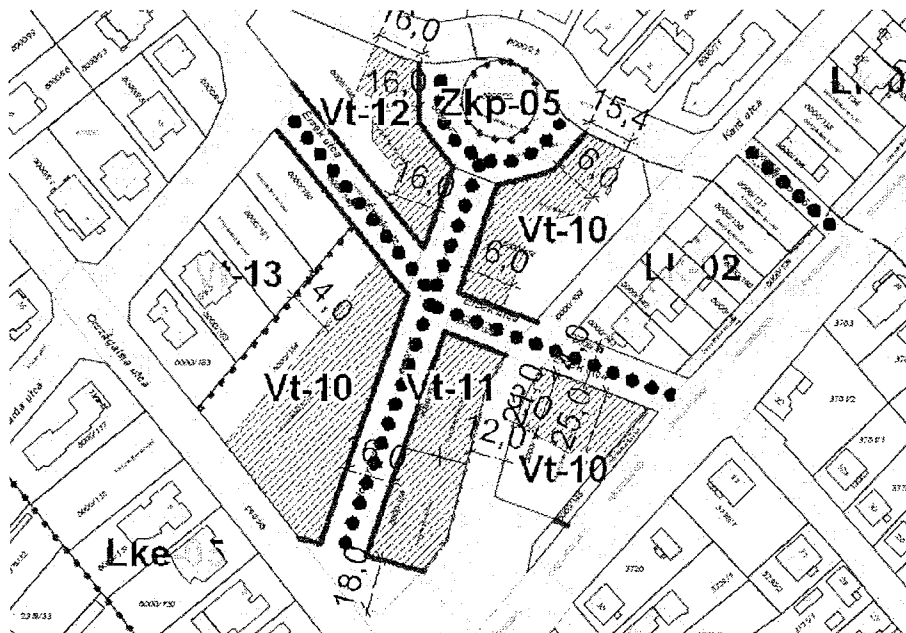
A terület közvetlen környezete jelenleg beépítetlen, a tervezett városrész-alközponti, kisvárosias jellegű, de településközponti vegyes övezetbe sorolt beépítés hosszú évek óta nem valósult meg. Vélhetően a mai befektetői szándékoknak és piaci igényeknek ez a korábbi elgondolás már nem felel meg. A belső sétányra rászervezett utcafronti beépítés helyett az előkertes, családi házas, vagy kertes társasházi beépítésre van igazán kereslet, ami településképi illeszkedés szempontjából nem kifogásolható.

Az ingatlantulajdonos – településrendezési szerződés keretében – az előzetes egyeztetések szerint vállalja, hogy

- az Önkormányzat által megrendelt településrendezési eszközök módosításának tervezési munkáihoz 300.000.- Ft pénzbeli hozzájárulást teljesít.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban a **8000/161 hrsz.-on** felvett ingatlanra feljegyzésre kerül.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



## 6. 8044/2 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beruházás kapcsán kötendő településrendezési szerződés

A Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ (NAIK) kezdeményezte a Magyar Állam tulajdonában, de a NAIK vagyonkezelésében lévő 8044/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a GÉSZ módosítását, mivel a Méhész köz mentén elhelyezkedő 23. sz. épületet munkásszállás céljára szeretnék hasznosítani.

A tervezési költségek viselésének ellentételezéseként a NAIK felajánlotta, hogy térítésmentesen lemond a 080/6 hrsz.-ú ingatlan megosztás utáni földterületének vagyonkezelői jogáról, továbbá a 080/6/A, 080/6/B, 080/6/C, 080/6/D, 080/6/E, 080/6/F hrsz. (felépítmények) vagyonkezelői jogáról.



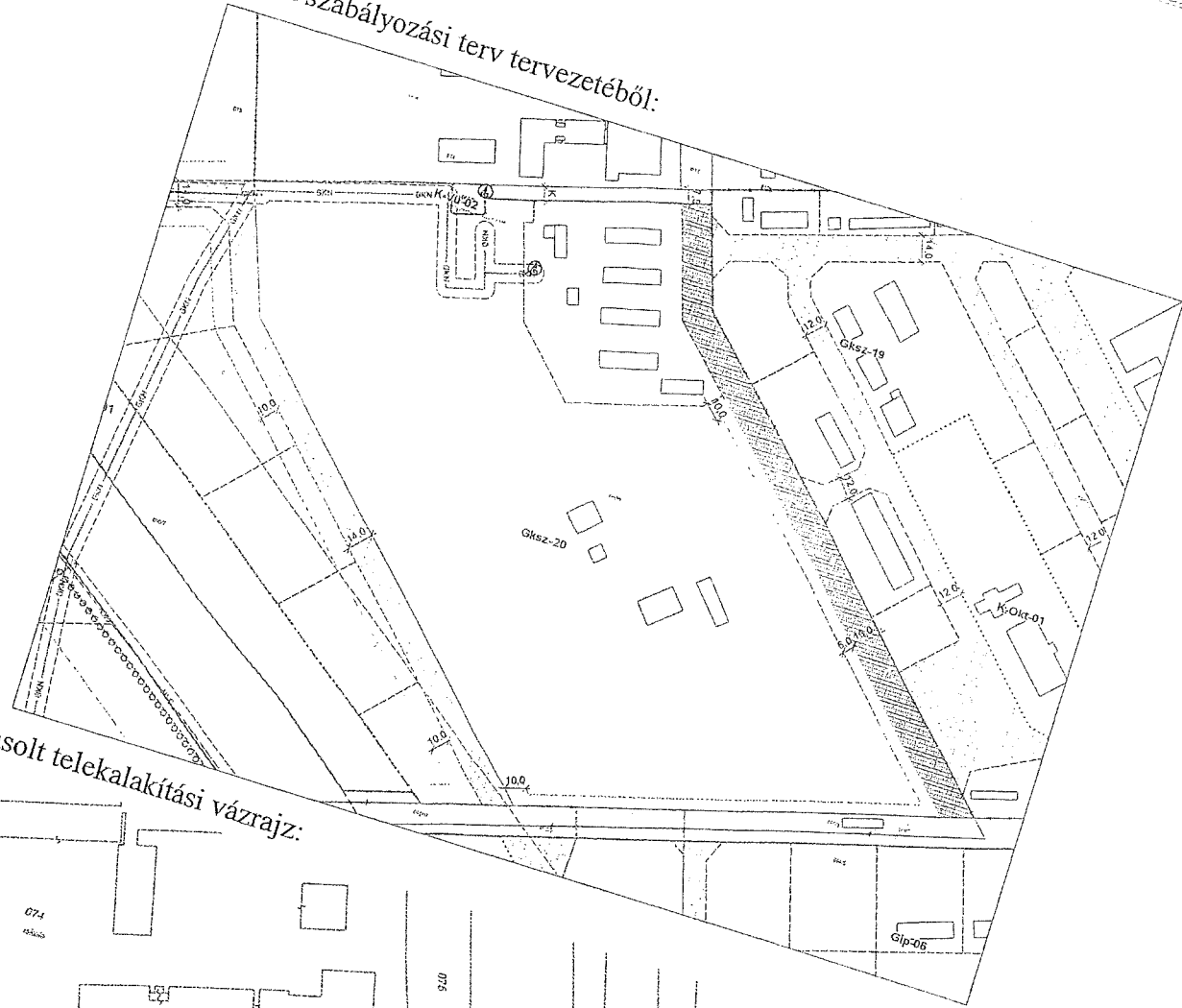
Az Önkormányzat szeretné a Magyar Államtól a Gödöllői Forrás Szociális Segítő és Gyermekjóléti Központ területének (080/6, 080/6/A, 080/6/B, 080/6/C, 080/6/D, 080/6/E, 080/6/F hrsz.) tulajdonjogát ingyenesen megszerezni az ott jelenleg is ellátott közfeladat zavartalan teljesítése érdekében.

A településrendezési szerződés főbb tartalmi elemei:

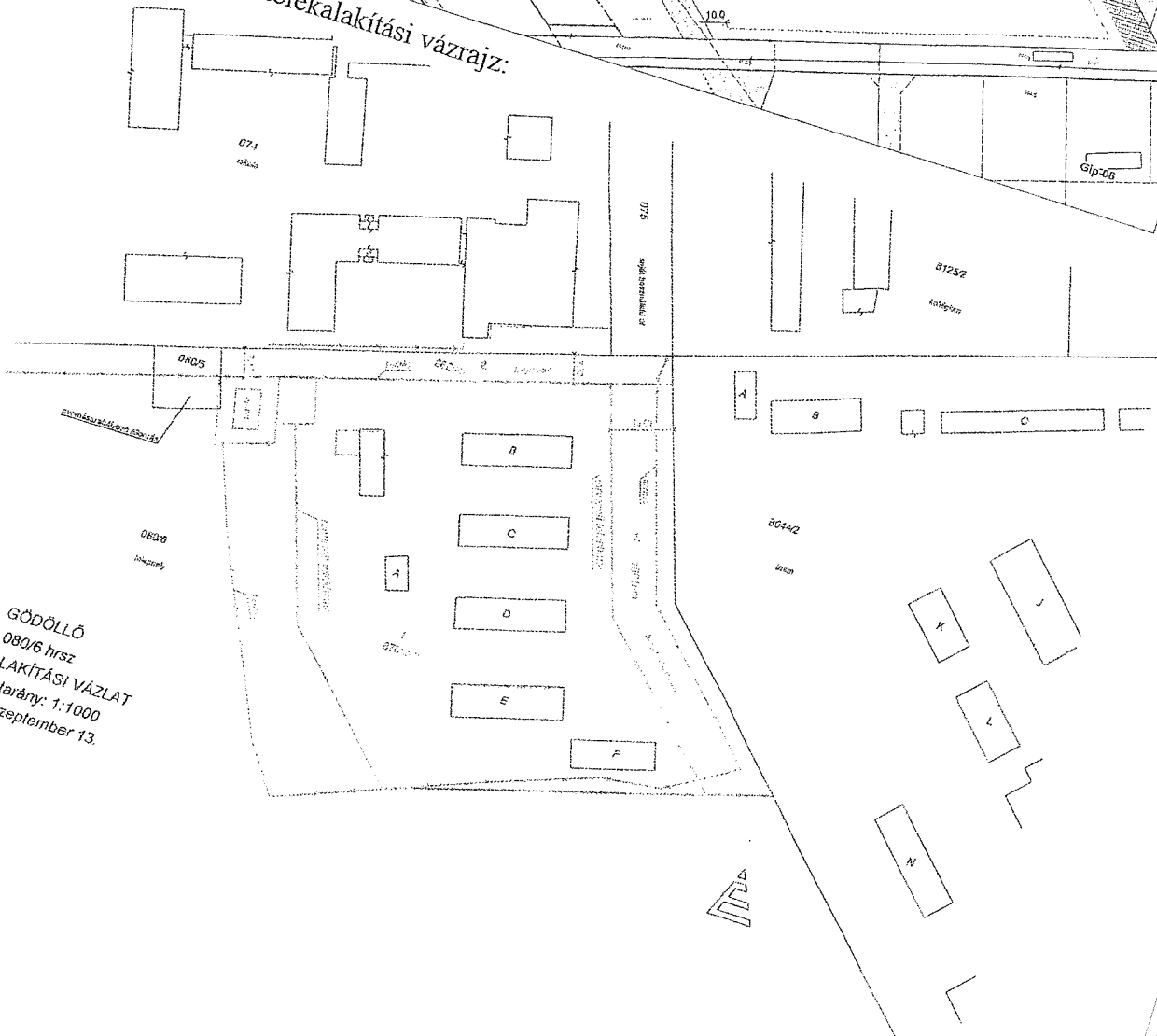
- az Önkormányzat módosítja a GÉSZ-t annak érdekében, hogy a NAIK által tervezett hasznosítási cél megvalósulhasson;
- a NAIK térítésmentesen lemond a 080/6 hrsz.-ú ingatlan telekalakítással leválasztott részének vagyongazdálkodási jogáról, továbbá a 080/6/A, 080/6/B, 080/6/C, 080/6/D, 080/6/E, 080/6/F hrsz.-ú felépítmények vagyongazdálkodási jogáról;
- a településrendezés szerződés újraszabályozza a Felek által 2015. szeptember 28-i keltezéssel aláírt megállapodást, így ezt a megállapodást a településrendezési szerződés hatályaon kívül helyezik;
- az Önkormányzat a 080/6 hrsz.-ú földterület, a 080/6/A, 080/6/B, 080/6/C, 080/6/D, 080/6/E, 080/6/F hrsz.-ú felépítmények tekintetében a NAIK vagyongazdálkodási jogának és a Magyar Állam tulajdonjogának megszűnése esetén vállalja, hogy
  - az átadásra kerülő ingatlanok önálló közüzemi mérőórákkal való ellátásának intézését, amennyiben az indokoltatlanul nagy költséggel nem terheli az Önkormányzatot, egyéb közös használat esetében a fogyasztás tekintetében elszámolási jogviszony jön létre, melyet külön szerződéssel rendeznek a Felek,
  - a közműszétválasztások és a hálózatfejlesztés megvalósításának bonyolítását és költségeinek viselését, amennyiben az indokoltatlanul nagy költség- és időráfordítással nem terheli az Önkormányzatot, egyéb közös használat esetében a fogyasztás tekintetében elszámolási jogviszony jön létre, melyet külön szerződéssel rendeznek a Felek,
  - a közterületre vonatkozó tevékenységét kiterjeszti a 8044/2 hrsz.-ú területre a téli hóeltakarítási és síkosságmentesítési munkálatok elvégzése körében.



Kivonat a szabályozási terv tervezetéből:



Javasolt telekalakítási vázrajz:



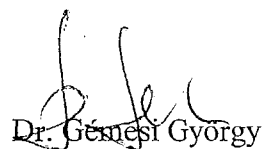
GÖDÖLLŐ  
080/6 hrsz  
TELEKALKITÁSI VÁZLAT  
Méretarány: 1:1000  
2019. szeptember 13.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tekintettel arra, hogy fenti hat esetben **célszerű a településrendezési szerződéseket** - a tervezetten 2019. novemberben előterjesztésre kerülő, és a mellékelt szerződésekben szereplő övezeti átsorolásokat, szabályozási korrekciókat, előírásbeli változásokat már tartalmazó - **GÉSZ-módosítás elfogadása előtt megkötni**, kérem, hogy az előterjesztés megismerése és megvitatása után a következő határozati javaslatokat fogadják el.

Gödöllő, 2019. szeptember



  
Dr. Gémesi György

### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t   1 .**

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat mellékleteként szövegszerűen elfogadja a

- Stefkó Péter, Stefkó János és Gödöllő Város Önkormányzata között létrejövő – az előterjesztés 1. mellékletében szereplő – településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t   2 .**

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat mellékleteként szövegszerűen elfogadja a

- TRIMAN Építőipari Kft., Várhegy Ingatlanfejlesztő és Forgalmazó Kft. és Gödöllő Város Önkormányzata között létrejövő – az előterjesztés 2. mellékletében szereplő – településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t   3 .**

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat mellékleteként szövegszerűen elfogadja az

- ÁFÉSZ-ELSZER Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft., CLEAR WORLD Környezetvédő, Kereskedő, Szolgáltató és Ingatlanhasznosító Kft. és Gödöllő Város Önkormányzata között létrejövő – az előterjesztés 3. mellékletében szereplő – településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

#### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t   4 .**

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat mellékleteként szövegszerűen elfogadja a

- GDL Ingatlan Kft. és Gödöllő Város Önkormányzata között létrejövő – az előterjesztés 4. mellékletében szereplő – településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

#### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t   5 .**

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat mellékleteként szövegszerűen elfogadja a

- New Home Design Kft. és Gödöllő Város Önkormányzata között létrejövő – az előterjesztés 5. mellékletében szereplő – településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

#### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t   6 .**

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központtal településrendezési szerződést kössön az alábbi tartalmi elemekkel:

- az Önkormányzat módosítja a GÉSZ-t annak érdekében, hogy a NAIK által tervezett hasznosítási cél megvalósulhasson;
- a NAIK térítésmentesen lemond a 080/6 hrsz.-ú ingatlan telekalakítással leválasztott részének vagyongazdálkodási jogáról, továbbá a 080/6/A, 080/6/B, 080/6/C, 080/6/D, 080/6/E, 080/6/F hrsz.-ú felépítmények vagyongazdálkodási jogáról;
- a településrendezés szerződés újraszabályozza a Felek által 2015. szeptember 28-i keltezéssel aláírt megállapodást, így ezt a megállapodást a településrendezési szerződés hatályon kívül helyezik;

- az Önkormányzat a 080/6 hrsz.-ú földterület, a 080/6/A, 080/6/B, 080/6/C, 080/6/D, 080/6/E, 080/6/F hrsz.-ú felépítmények tekintetében a NAIK vagyongazdálkodási jogának és a Magyar Állam tulajdonjogának megszűnése esetén vállalja, hogy
  - az átadásra kerülő ingatlanok önálló közüzemi mérőórákkal való ellátásának intézését, amennyiben az indokoltanul nagy költséggel nem terheli az Önkormányzatot, egyéb közös használat esetében a fogyasztás tekintetében elszámolási jogviszony jön létre, melyet külön szerződéssel rendeznek a Felek,
  - a közműszétválasztások és a hálózatfejlesztés megvalósításának bonyolítását és költségeinek viselését, amennyiben az indokoltanul nagy költség- és időráfordítással nem terheli az Önkormányzatot, egyéb közös használat esetében a fogyasztás tekintetében elszámolási jogviszony jön létre, melyet külön szerződéssel rendeznek a Felek,
  - a közterületre vonatkozó tevékenységét kiterjeszti a 8044/2 hrsz.-ú területre a téli hóeltakarítási és síkosságmentesítési munkálatok elvégzése körében.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

## Településrendezési Szerződés

amely létrejött egyrészről

**Gödöllő Város Önkormányzata**

székhelye: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.

törzskönyvi azonosító szám: 731267,

államháztartási egyedi azonosító: 740856,

adószám: 15731261-2-13

képviseli: Dr. Gémesi György polgármester

a továbbiakban: mint **Önkormányzat** és az

**Stefkó Péter**, mint természetes személy

anyja neve: Bányászki Mária

születési helye, ideje: Budapest, 1963.03.01.

lakóhelye: 2100 Gödöllő, Hegyesi Mari utca 3.

szig.szám: 218013 CE

mint a fejlesztési cél megvalósítója, a továbbiakban mint **Fejlesztő 1.**

**Stefkó János**, mint természetes személy

anyja neve: Bányászki Mária

születési helye, ideje: Hatvan, 1971.12. 21.

lakóhelye: 2100 Gödöllő, Ligeti Juliska utca 11.

levelezési címe: 2146 Mogyoród, Szentjakab Park 85.

szig.szám: 373610 PA

mint a fejlesztési cél megvalósítója, a továbbiakban mint **Fejlesztő 2.** (a továbbiakban együtt, mint **Fejlesztők**)

együttesen említve: mint **Szerződő felek** között,

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete...../2019. (IX.19.) sz. határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a mai napon és helyen a következő feltételekkel az alábbiakban állapodik meg:

### I.

#### Előzmények

A Fejlesztők 2019. április 17-én írásban fordultak az Önkormányzathoz, amelyben kérték a tulajdonukban lévő, 4429/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan *Gödöllő város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: GÉSZ) módosítását.

### II.

#### Az érintett ingatlanok

1. Fejlesztők kijelentik, hogy  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadban tulajdonukat képezi az ingatlan-nyilvántartásban **4429/2 hrsz.** alatt felvett 10.798 nm<sup>2</sup> térmértékű, kivett beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselében

.....  
Stefkó Péter  
Fejlesztő 1.

.....  
Stefkó János  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd



2. A fenti Ingatlan hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezik.
3. A jelen pontban körülírt ingatlan természetben a Gödöllő, Mandula utca - Tél utca közötti területen helyezkedik el.
4. A fejlesztési cél megvalósulása érdekében a szerződésben foglalt építési szabályok módosítása érinti még 4429/1 hrsz.-ú ingatlant, a 4427/1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában azonban nem terjed ki az építési szabályok módosítása, a szerződés hatálya azonban kiterjed rá, ugyanis ezen ingatlanok telekmegosztás utáni meghatározott része további jogügylet tárgya a Szerződő felek között.
5. A fenti Ingatlanok hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás 2. számú mellékletét képezik.

### III.

#### A szerződés célja

1. Szerződő felek jelen okiratban *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §* felhatalmazása, a korábbi megkeresés és tárgyalásaik alapján jövőbeni együttműködésük céljait és alapvető feltételrendszerét határozzák meg.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okiratban meghatározott célok elérése érdekében, mindkét fél gazdasági érdekeit szem előtt tartva tartósan együttműködnek, a szükséges szerződéseket a másik fél felhívására haladéktalanul aláírják, a szükséges jognyilatkozatokat az arra nyitva álló határidőn belül megteszik a másik fél, valamint az illetékes hatóságok felé és vállalják a szükséges eljárások minél rövidebb idő alatti lefolytatását.
3. A Fejlesztők kijelentik, hogy rövid távú terveikben szerepel a Mandula utcáról és a Tél utcáról megközelíthető területen építési telkek kialakítása. Ezzel kapcsolatosan fejlesztési elképzelést tártak a települési Önkormányzat elé, amelyhez azonban elengedhetetlenül szükséges a GÉSZ és a Településszerkezeti Terv módosítása, mivel a jelenleg hatályos terv egy más adottságú telekstruktúra kialakítását feltételezi.
4. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztők a saját költségükön és szervezésükben üzleti célú ingatlanfejlesztést kívánnak az Ingatlanukon végrehajtani.
5. A Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás célja az Ingatlanokra vonatkozó és a megelőző tárgyalások során rögzített beruházásokra vonatkozó településrendezési tevékenység előkészítése.  
Mivel a településrendezés indoka a Fejlesztők érdekkörében merült fel, a településrendezési tevékenység, a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - módosításának finanszírozását a Fejlesztőknek saját költségei terhére kell vállalniuk.
6. A Fejlesztők végezetül deklarálják azon szándékukat, hogy saját maguk részéről minden tőlük ésszerűen elvárható meg kívánnak tenni annak érdekében, hogy a fenti célok és elképzelések a településrész, a város és a térség fejlődésében közrehassanak.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőjeként

.....  
Stefkó Péter  
Fejlesztő 1.

.....  
Stefkó János  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

## IV.

## Fejlesztők kötelezettségvállalásai

Fejlesztők visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében, hogy:

1. A 4429/2 hrsz. ingatlanból a 3. számú melléklet szerint megjelölt - körülhatárolt - földrészleteket **tehermentesen és térítésmentesen** átadnak az Önkormányzat részére a Tél utca szabályozási szélességének biztosítása érdekében.
2. A 4429/2 hrsz. ingatlanból a 3. számú melléklet szerint megjelölt - körülhatárolt - földrészleteket **tehermentesen és térítésmentesen** átadnak az Önkormányzat részére a Mandula utca szabályozási szélességének és egy későbbiekben létesítendő gépjármű forduló biztosítása érdekében a Mandula utca végében.  
Fejlesztők tudomásul veszik, hogy ezt a közlekedési fordulónak kialakított területet kizárólag „beépítetlen területi” besorolásban tudja átvenni az Önkormányzat, amelyet külön *Megállapodásban* rögzített műszaki tartalom megvalósítása után tud közöttük minősítettetni szükség esetén az Önkormányzat.
3. A 4429/2 hrsz. ingatlanból a 3. számú melléklet szerint megjelölt - körülhatárolt - 6 méter széles földrészletet **tehermentesen és térítésmentesen** átad az Önkormányzat részére a Mandula és Tél utca közötti gyalogos közlekedési kapcsolat biztosítása érdekében.
4. A településtervezők által elkészített 3. számú melléklet a későbbi telekmegosztás és az ingatlan-átruházás alapját is képezi.
5. Fejlesztő tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az Önkormányzat tulajdonszerzésének az a feltétele, hogy a 4429/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő - CIB Bank Zrt. javára - bejegyzett önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom - mint hitelbiztosítéki jogok - jogosultja a CIB Bank Zrt., hozzájáruljon a területrészt meghatározott jogcím szerinti átruházásához.
6. A szabályozási terv adta lehetőségek szerinti a telekalakításhoz kapcsolódó területek vonatkozásában az átadás-átvételt előkészíti, hogy a végleges ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas tulajdonátruházó szerződés megkötése megvalósuljon.
7. Fejlesztők különösen nagy gondot fordítanak arra, hogy az Önkormányzatnak átadandó területrészt **tehermentesen**, mindenféle **kötelezettség nélkül** álljon rendelkezésre a telekalakításhoz. A tulajdoni lapon szereplő jogosultak nyilatkozatait, engedélyeit beszerzi a telekalakítási eljáráshoz. Fejlesztők visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy mind a telekalakításhoz, mind a tulajdon átruházáshoz szükséges valamennyi jognyilatkozatot határidőben megadják.
8. A Fejlesztők **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy** a jelen szerződésen alapuló **településrendezési kötelezettség** ténye az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban a 4429/2 hrsz.-on felvett **ingatlanra feljegyzésre kerüljön**.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőjeként

.....  
Stefkó Péter  
Fejlesztő 1.

.....  
Stefkó János  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

9. A Fejlesztők nyilatkoznak a tekintetben, hogy az Önkormányzattal az Ingatlanok vonatkozásában elő/szerződést kötnek még a telekalakítás engedélyezése előtt. A elő/szerződés hatálybalépésnek napja a telekalakítási engedély jogerőre emelkedésének napja. Amennyiben előszerződés megkötésben állapodnak meg a Szerződő felek akkor a végleges tulajdonátruházó szerződéseket a telekalakítást engedélyező jogerős határozat birtokában kötik majd meg.
10. A Fejlesztők vállalják, hogy a 4429/2 hrsz.-ú ingatlan területéből kialakuló 6 méter szélességű gyalogút megközelítését biztosítják akként, hogy mielőtt a kialakuló új, tervezett gyalogúttal közös telekhatárra kerítést építenek - de legkésőbb 2020. december 31-éig - a szükséges fakivágási és a terület tisztítási munkálataihoz való bejutást az Önkormányzat részéről erre a feladatra megbízott számára biztosítják.
11. Fejlesztő 1. és a Fejlesztő 2. együttesen az Önkormányzat által megrendelt településrendezési eszközök módosításának tervezési munkáihoz nettó: 300.000.-Ft + 27% Áfa, azaz háromszázezer forint, bruttó: **381,000.-Ft**, azaz **háromszáznolcvanegyezer forint** pénzbeli hozzájárulást teljesítenek az Önkormányzat részére, az előzetesen megkért és általuk is megismert tervezői költségbecslésnek megfelelően, az alábbiak szerint:
- Stefkó Péter 150.000.-Ft+27% Áfa, bruttó: 190.500.-Ft,
  - Stefkó János 150.000.-Ft+27% Áfa, bruttó: 190.500.-Ft erejéig.
- A fenti teljes összeg teljesítéséért Fejlesztő 1. és Fejlesztő 2. egyetemleges felelősséget vállal.
12. A pénzbeli hozzájárulás megfizetésének módja, hogy a szerződés aláírásának napján az Önkormányzat letéti számlájára maradéktalanul teljesítsék a teljes összeget. A hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat jelen szerződés 4. számú mellékletét képezi.
13. A szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítéséért Fejlesztő 1. és Fejlesztő 2. egyetemleges felelősséggel tartozik az Önkormányzat felé.

## V.

### Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

Önkormányzat kötelezettséget vállal a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében, hogy:

1. A településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési eljárást lefolytatja a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően.
2. A településrendezési eszközök módosítását olyan formában készíti elő, mely maradéktalanul lehetővé teszi a későbbiekben a terület a Fejlesztők által tervezett funkció szerinti hasznosítását (az építési övezeti besorolás megváltoztatása nélkül).

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőjeként

.....  
Stefkó Péter  
Fejlesztő 1.

.....  
Stefkó János  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

3. Településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) módosítását a településtervezési feladatokra szerződött gazdasági társaságtól megrendeli és a munka ellenértékét megfizeti.
4. Önkormányzat vállalja, hogy a GÉSZ módosítását legkésőbb a Képviselő-testület 2019. decemberi ülésére napirendre tűzi.
5. A 4429/1 hrsz.-ú ingatlanból a 3. számú melléklet szerint megjelölt – Szerződő felek által körülhatárolt – meghatározott területű földrészeket **tehermentesen és térítésmentesen** átad a Fejlesztők részére.  
Fejlesztők tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonszerzésük feltétele, hogy az ingatlanon lévő vezetékjog jogosultja és a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog jogosultja hozzájáruljanak a területrész átruházásához.  
Fejlesztők tudomással bírnak arról, tulajdonszerzésük további feltétele, hogy Gödöllő város Önkormányzatának Képviselő-testülete a GÉSZ, mint önkormányzati rendelet módosításával az e pontban megjelölt ingatlanrész elidegenítését önkormányzati vagyoni jogi szempontból is lehetővé tegye.
6. A Szabályozási Terv adta lehetőségek szerinti a telekalakításhoz kapcsolódó területek vonatkozásában az átadás-átvételt előkészíti, hogy a végleges ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas tulajdonátruházó szerződés megkötése megvalósuljon.
7. Önkormányzat különösen nagy gondot fordít arra, hogy a Fejlesztőnek átadandó területrész **tehermentesen**, mindenféle **kötelezettség nélkül** álljon rendelkezésre a telekalakításhoz. A tulajdoni lapon szereplő jogosultak nyilatkozatait, engedélyeit beszerzi a telekalakítási eljáráshoz. Önkormányzat visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a telekalakításhoz, mind a tulajdon átruházáshoz szükséges valamennyi jognyilatkozatot határidőben megadja.
8. A Mandula utca és Tél utca szabályozási szélességének valamint gyalogosforgalmának biztosítása érdekében átveszi a IV.1-3. pontokban meghatározott területeket, amiket a Fejlesztők átadnak erre a célra. A terület birtokbaadásának időpontja a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetését követő 30 napon belül esedékes.
9. Önkormányzat nyilatkozik, hogy a Fejlesztőkkel az ingatlanok vonatkozásában a végleges tulajdonátruházó szerződéseket a telekalakítást engedélyező jogerős határozat birtokában megkötik.
10. A Szabályozási Terv módosításának végrehajtásához, továbbá az ingatlanátruházó jogügylet lebonyolításához szükséges telekalakítási dokumentációt elkészíti, engedélyezteteti, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeit viseli.
11. Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztők által térítésmentesen átadott területtel kapcsolatos valamennyi adminisztrációs, jogi, ügyvédi (szerződések előkészítése, ellenjegyzése stb.), tervezési, földmérési költséget viseli, az ezzel kapcsolatos tevékenységeket elvégzi, a telekalakítási dokumentációt elkészítteti, a szükséges telekalakítási eljárást lefolytatja.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőjeként

.....  
Stefkó Péter  
Fejlesztő 1.

.....  
Stefkó János  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

## VI. Egyéb rendelkezések

1. A Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről a felmerüléstől számított 3 munkanapon belül egyeztetnek.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződésben írt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetatlenné vagy törvényellenessé válna (kivéve a vállalt kötelezettségek megszégését), a megállapodás többi része akkor is változatlan tartalommal érvényben marad és a Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyeztetést lefolytatni, és jóhiszeműen eljárva elfogadni egy jogszzerű rendelkezést, amely a legközelebb áll megállapodásuk céljához és ugyanolyan gazdasági, településfejlesztési hatása illetve eredménye van.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében - szükség esetén - folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen Szerződésben foglalt teljesítéséről, hanem minden olyan kérdésről (tényről, adatról, körülményről) amely a Szerződés teljesítésére kihatással lehet.
4. Felek a jelen szerződés ellenjegyzésével megbízzák **dr. Németh Zoltán ügyvédet** (székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 64. sz., kamarai azonosító szám: 36066254), aki a Felek megbízását az ellenjegyzésével elfogadja. Felek a jelen Szerződést *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése* alapján egyben részletes ügyvédi megbízásként és tényvázlatként is aláírják, így külön okiratba foglalt tényállás vagy megbízás felvételét nem kérik. Felek egyúttal meghatalmazzák a közreműködő ügyvédet a IV. fejezetben 8. pontban foglalt ingatlant érintően a település-rendezési kötelezettség tényének feljegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Földhivatal előtti teljes körű képviseletükkel. Eljáró ügyvéd a felek megbízását és meghatalmazását az aláírásával elfogadja. A jelen okiratba foglalt tényállás és megbízás magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést a Felek egybehangzó és teljes körű előadásai alapján szerkesztette és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba, akik az okiratban foglalt tényelőadásokért és nyilatkozataikért felelősséggel tartoznak, a megbízott ügyvéd a Felek jelen szerződésbe foglalt szándékai és nyilatkozatai valóságtartalmáért, illetve teljesülésükért vagy meghiúsulásukért felelősséget nem vállal. Felek kijelentik, hogy előzetesen tájékoztatást kaptak arról is, hogy az eljáró ügyvédet jogszabályi előírás alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, melynek keretében azonosítja őket. Az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítást a vonatkozó jogszabályi előírásoknak (2011. évi CXII., 2017. évi LIII. tv.) megfelelően, a Felek előzetes tájékoztatása és írásbeli hozzájárulása alapján elvégezte.
5. Szerződő felek a jelen szerződés megkötését előkészítő tárgyalásokon elhangzottakat, a tárgyban bonyolított levelezéseket – különös tekintettel a terület fejlesztési elképzeléseire,

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőtében

.....  
Stefkó Péter  
Fejlesztő 1.

.....  
Stefkó János  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

a beruházások műszaki tartalmára vonatkozóan – jelen szerződés elidegeníthetetlen részének tekintik.

6. Szerződő felek képviselői kijelentik és szavatolják, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek a szerződéskötési képessége sem jogszabály, sem egyéb körülmény alapján nem korlátozott, illetve nem kizárt. A jelen szerződést az Önkormányzat részéről a Képviselő-testület ...../2019.(IX.19.) számú határozatával szövegszerűen jóváhagyta, amelyet a polgármester önállóan ír alá.
7. A szerződő fél tudomásul veszi, hogy az *Európai Parlament és a Tanács 2016/679 rendelete* a természetes személyeknek, a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a *95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről* 6. cikk (1) b pontja alapján a jelen szerződéshez kapcsolódó jogviszony teljesítésének céljából a személyes adatait a Gödöllői Polgármesteri Hivatal nyilvántartsa és kezelje. Szerződő fél a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy megismerte Gödöllő Város Önkormányzatának és a Gödöllői Polgármesteri Hivatalnak általános adatvédelmi tájékoztatóját és az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatást megkapta.
8. A jelen Szerződés 10 példányban készül, melyből az Önkormányzatot 4 példány, a Fejlesztőt 1-1 példány illet meg, az eljáró ügyvéd a saját ügyiratai közt 2 (földhivatali) + 2.... példányt őriz meg.

Alulírott Szerződő felek, a jelen 7 oldalból álló Településrendezési szerződést, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Gödöllő, 2019. szeptember „.....”

Gödöllő, 2019. szeptember „.....”

.....  
**Dr. Gémesi György**  
 polgármester  
 Önkormányzat képviseletében

.....  
**Stefkó Péter**  
 Fejlesztő 1.

.....  
**Stefkó János**  
 Fejlesztő 2.

**Ügyvédi ellenjegyzés:**

.....

.....

**Pénzügyi ellenjegyzés:**

.....

**Szilárdi Lászlóné**  
 irodavezető

.....  
 Dr. Gémesi György  
 polgármester  
 Önkormányzat  
 képviseletében

.....  
 Stefko Péter  
 Fejlesztő 1.

.....  
 Stefko János  
 Fejlesztő 2.

.....  
 dr. Németh Zoltán  
 ügyvéd

Melléletek:

1. sz. melléklet: 4429/2 hrsz.-ú ingatlan hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja
2. sz. melléklet: 4429/1 hrsz.-ú és 4427/1 hrsz.-ú ingatlan hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja
3. sz. melléklet: a településtervezők által készített telekmegosztási vázlat
4. sz. melléklet: a pénzügyi hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat

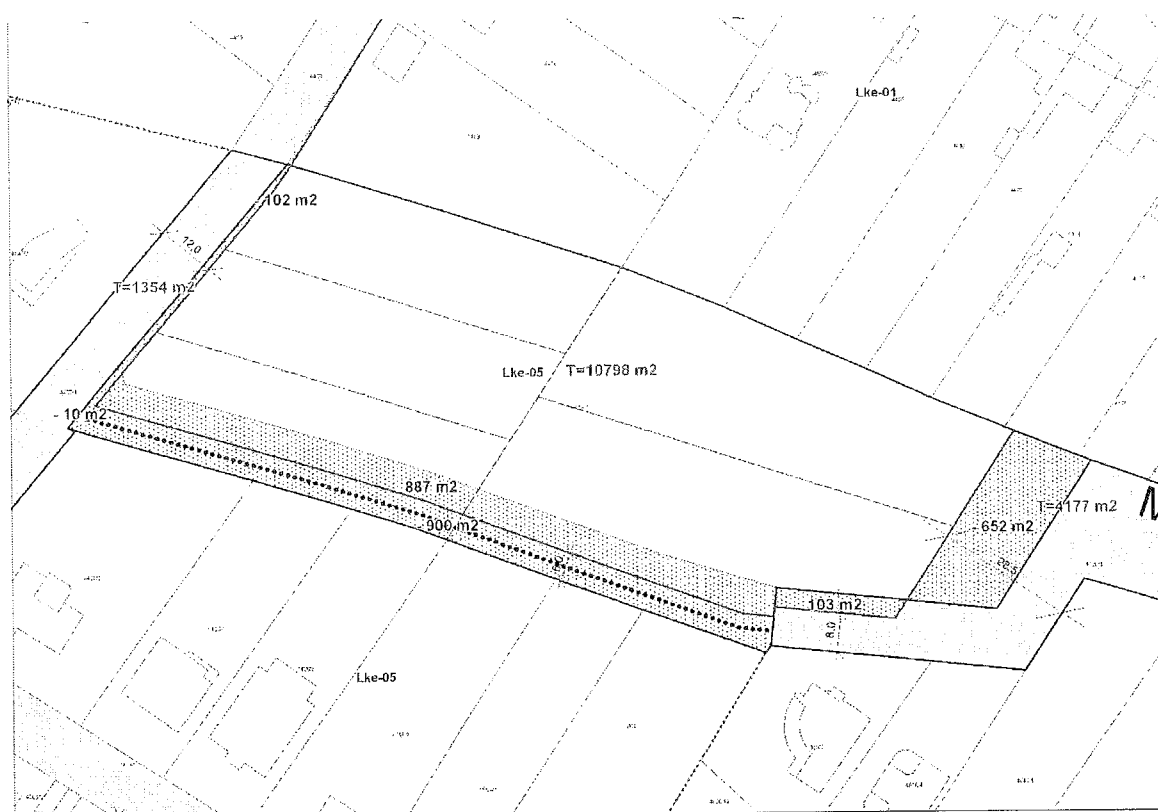
.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőjeként

.....  
Stefkó Péter  
Fejlesztő 1.

.....  
Stefkó János  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

## 3. sz. melléklet



Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőjében

Stefkó Péter  
Fejlesztő 1.

Stefkó János  
Fejlesztő 2.

dr. Németh Zoltán  
ügyvéd



## Településrendezési Szerződés

amely létrejött egyrészről

### Gödöllő Város Önkormányzata

törzskönyvi azonosító szám: (PIR) 731267

székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.

államháztartási egyedi azonosító: 740856

adószám: 15731261-2-13

számlaszám: 12001008-00155330-00500002 (letéti számla)

képviseli: Dr. Gémesi György polgármester

a továbbiakban: mint Önkormányzat és a

### TRIMAN Építőipari Kft.

cégjegyzékszám: 13 09 179782

székhely: 2100 Gödöllő, Szent-Györgyi Albert utca 2.

adószám: 10395369-2-13

bankszámlaszám: 10402283-22803258-00000000 (K&H Bank Zrt.)

képviseli: Doma Péter ügyvezető

mint a fejlesztési cél megvalósítója, a továbbiakban mint Fejlesztő, valamint a

### Várhegy Ingatlanfejlesztő és Forgalmazó Kft.

cégjegyzékszám: 13 09 104162

székhely: 2100 Gödöllő, Petőfi tér 16. sz. I. em. 12.

adószám: 13533218-1-13

bankszámlaszám: 10918001-00000050-2751002 (UniCredit Bank Hungary Zrt.)

képviseli: Agócs Gábor ügyvezető

mint a fejlesztési cél bonyolítója, a továbbiakban mint Bonyolító,

együttesen említve: mint **Szerződő felek** között,

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete...../2019.(IX.19.) sz. határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a mai napon és helyen a következő feltételekkel:

## I. Előzmények

A Fejlesztő 2019. május 6-án írásban fordult az Önkormányzathoz, melyben kérte a tulajdonában lévő területekre vonatkozó GÉSZ módosítását a MÁV Budapest-Hatvan vasútvonal rekonstrukciójával kapcsolatos változásokat figyelembe véve.

A tervmódosítással felmerülő költségek viselését Fejlesztő vállalja mivel módosítási igényük a településrendezési felülvizsgálat lezárta után érkezett az Önkormányzathoz és egyébként is a Fejlesztő érdekkörében merült fel a fejlesztési igény.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőjében

.....  
Doma Péter  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőjében

.....  
Agócs Gábor  
ügyvezető  
Bonyolító képviselőjében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

## II.

## Az érintett ingatlanok

1. Fejlesztő és Finanszírozó kijelenti, hogy 3230/6615 továbbá 3230/6615 tulajdoni illetőséggel tulajdonukat képezi az ingatlan-nyilvántartásban **5906 hrsz.** alatt felvett 6615 m<sup>2</sup> térmértékű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan, továbbá a Fejlesztő kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni illetőséggel tulajdonát képezi az **5899/2 hrsz.** alatt felvett 1.1877 m<sup>2</sup> térmértékű „kivett telephely, épület” megnevezésű belterületi ingatlan.
2. A fejlesztési cél megvalósulása érdekében a szerződésben foglalt építési szabályok módosítása érinti még a 5904 hrsz.-ú, a 5905 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat és az 5907 hrsz.-ú ingatlant, amely természetes személyek tulajdonában áll, a szerződés hatálya ezen ingatlanokra is kiterjed.
3. A fenti ingatlanok hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai jelen megállapodás **1. számú mellékletét** képezik.
4. A jelen pontban körülírt ingatlanok természetben a 2100 Gödöllő, Szabadság út - Szent-Györgyi Albert utca- vasúti terület - Állomás út által határolt területen találhatók.

## III.

## A szerződés célja

1. Szerződő felek jelen okiratban *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §* felhatalmazása és a korábbi megkeresés és tárgyalásaik alapján jövőbeni együttműködésük céljait és alapvető feltételrendszerét határozzák meg.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okiratban meghatározott célok elérése érdekében, mindkét fél gazdasági érdekeit szem előtt tartva tartósan együttműködnek, a szükséges szerződéseket a másik fél felhívására haladéktalanul aláírják, a szükséges jognyilatkozatokat az arra nyitva álló határidőn belül megteszik a másik fél valamint az illetékes hatóságok felé és vállalják a szükséges eljárások minél rövidebb idő alatti lefolytatását.
3. A Fejlesztő kijelenti, hogy elkötelezett a tekintetben, hogy a fent említett területeken lévő ingatlanjain, Gödöllőn egy újabb, a város lakossága és az ideérkező vendégek számára igényesen kialakított szabadidőközpontot ún. „Muki” Vasúttörténeti állandó kiállítást hozzon létre és üzemeltessen, továbbá annak környezetét a településképnak megfelelően átalakítsa.
4. Fejlesztő jól felfogott érdeke és igénye, hogy a ténylegesen kialakult tulajdonviszonyok és a kialakult telkek hatékonyabb kihasználása érdekében a módosított szabályozás lehetővé tegye a kedvezőbb terület-kihasználást, úgy, hogy olyan telekstruktúra jöjjön létre, amely egyezik az általában már kialakult telekméretekkal vagy hasonló méretekkal. Ugyanakkor fontos szempont, hogy a változtatással – szükség szerinti magánutak kialakításával – valamennyi telek építési telek legyen, ami felértékeli a terület ingatlanjait.
5. A Fejlesztő végezetül deklarálja azon szándékát, hogy saját maga részéről minden tőle ésszerűen várható meg kíván tenni annak érdekében, hogy a fenti célok és elképzelések a város és a térség fejlődésében közrehassanak.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőjében

.....  
Doma Péter  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőjében

.....  
Agócs Gábor  
ügyvezető  
Bonyolító képviselőjében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

## IV.

## Fejlesztő kötelezettségvállalásai

Fejlesztő visszavonhatatlan kötelezettséget vállal, hogy a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében:

1. Az Önkormányzat által megrendelt településrendezési eszközök módosításának tervezési munkáihoz nettó: 2.000.000.-Ft + 27% Áfa, azaz kettőmillió forint bruttó: **2.540,000.-Ft**, azaz **kettőmillió-ötszáznegyvenezer forint** pénzbeli hozzájárulást teljesít a Fejlesztő az Önkormányzat részére, az előzetesen megkért és általa is megismert tervezői költségbecslésnek megfelelően.
2. A pénzbeli hozzájárulás megfizetésének módja, hogy a szerződés aláírásának napján az Önkormányzat letéti számlájára maradéktalanul teljesítsék a teljes összeget. A hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.
3. A Fejlesztő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződésen alapuló **településrendezési kötelezettség ténye** az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban az 5906 hrsz.-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerüljön. Fejlesztő jelen nyilatkozata *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§-a* alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

## V.

## Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében:

1. A településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési eljárást lefolytatja *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek* megfelelően.
2. A Fejlesztő által átutalt pénzösszeget - a kezelésben lévő - letéti számlán tartja az ezzel kapcsolatos valamennyi adminisztrációs és számlavezetési költséget viseli. Az Önkormányzat visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a Fejlesztő pénzbeli hozzájárulását kizárólag a Fejlesztő tulajdonában lévő ingatlanokkal érintett terület településtervezési feladataira fordítja.
3. A helyi építési szabályzatban tárgyi ingatlanokra vonatkozó előírásokat módosítja az ingatlantulajdonosok által tervezett beruházáshoz szükséges mértékben: a tényleges tulajdonviszonyok és a kialakult telkek hatékonyabb kihasználása érdekében a tervezett szabályozás lehetővé teszi, hogy kedvezőbb területhasználati lehetőségek és telkek alakuljanak

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselője

.....  
Doma Péter  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselője

.....  
Agócs Gábor  
ügyvezető  
Bonyolító képviselője

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

ki, általában a már kialakult telekméretekkel azonos vagy hasonló méretekkel, az építési övezeti jellemzők módosítása nélkül.

4. Önkormányzat vállalja, hogy a GÉSZ módosítását legkésőbb a Képviselő-testület 2019. decemberi ülésére napirendre tűzi.
5. Önkormányzat vállalja, megvizsgálja annak a lehetőségét, hogy
  - a.) az 1/1 tulajdoni hányadban a tulajdonát képező 5905 hrsz.-ú 3863 m<sup>2</sup> térmértékű „kivett telephely” megnevezésű belterületi ingatlant és
  - b.) az 1/1 tulajdoni hányadban a tulajdonát képező 5904 hrsz.-ú 686 m<sup>2</sup> térmértékű „kivett árok” megnevezésű belterületi ingatlant (mely jelenleg a forgalomléptelen törzsvagyron része ezért rendeltetés-változtatása szükséges magánút céljára)
    - ingatlan-értékbecslő által meghatározott forgalmi értékeken - értékesítse a Fejlesztő részére a fenti fejlesztési cél megvalósulása érdekében.
 Ezen ingatlan értékesítése kizárólag az Önkormányzat javára történő szolgalmi jog/vezetékjog alapítása mellett történhet.  
 Amennyiben a Képviselő-testület kedvező döntést hoz a két ingatlan elidegenítését illetően azt a Szerződő felek külön szerződésben rendezik.
6. A jelen szerződéssel kapcsolatos jogi, ügyvédi (szerződések előkészítése, ellenjegyzése stb.) költséget viseli, az ezzel kapcsolatos tevékenységeket elvégzi. Fejlesztő pedig visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az ehhez szükséges valamennyi jognyilatkozatot határidőben megadja.

## VI.

### Egyéb rendelkezések

1. A Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről a felmerüléstől számított 3 munkanapon belül egyeztetnek.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződésben írt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetatlenné vagy törvényellenessé válna (kivéve a vállalt kötelezettségek megszegését), a megállapodás többi része akkor is változatlan tartalommal érvényben marad, és a Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyeztetést lefolytatni, és jóhiszeműen eljárva elfogadni egy jogszerű rendelkezést, amely a legközelebb áll megállapodásuk céljához, és ugyanolyan gazdasági, településfejlesztési hatása illetve eredménye van.
3. Fejlesztő cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik, hogy az általa képviselt társaság *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésében* foglaltaknak megfelelően átlátható szervezetnek minősül, a vonatkozó feltételeknek megfelel. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Önkormányzatot, mint költségvetési szervet tájékoztatni.

.....  
 Dr. Gémesi György  
 polgármester  
 Önkormányzat  
 képviseletében

.....  
 Doma Péter  
 ügyvezető  
 Fejlesztő képviseletében

.....  
 Agócs Gábor  
 ügyvezető  
 Bonyolító képviseletében

.....  
 dr. Németh Zoltán  
 ügyvéd

4. Felek a jelen szerződés ellenjegyzésével megbízzák **dr. Németh Zoltán ügyvédet** (székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 64. sz., kamarai azonosító szám: 36066254), aki a Felek megbízását az ellenjegyzésével elfogadja. Felek a jelen Szerződést az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése alapján egyben részletes ügyvédi megbízásként és tényvázlatként is aláírják, így külön okiratba foglalt tényállás vagy megbízás felvételét nem kérik. Felek egyúttal meghatalmazzák a közreműködő ügyvédet a IV. fejezet 2. pontjában foglalt ingatlant érintően a település-rendezési kötelezettség tényének feljegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Földhivatal előtti teljes körű képviseletükkel. Eljáró ügyvéd a felek megbízását és meghatalmazását az aláírásával elfogadja. A jelen okiratba foglalt tényállás és megbízás magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést a Felek egybehangzó és teljes körű előadásai alapján szerkesztette és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba, akik az okiratban foglalt tényelőadásokért és nyilatkozataikért felelősséggel tartoznak, a megbízott ügyvéd a Felek jelen szerződésbe foglalt szándékai és nyilatkozatai valóságtartalmáért, illetve teljesülésükért vagy meghíúsulásukért felelősséget nem vállal. Felek kijelentik, hogy előzetesen tájékoztatást kaptak arról is, hogy az eljáró ügyvédet jogszabályi előírás alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, melynek keretében azonosítja őket. Az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítást a vonatkozó jogszabályi előírásoknak (2011. évi CXII., 2017. évi LIII. tv.) megfelelően, a Felek előzetes tájékoztatása és írásbeli hozzájárulása alapján elvégezte.
5. Szerződő felek a jelen szerződés megkötését előkészítő tárgyalásokon elhangzottakat, a tárgyban bonyolított levelezéseket – különös tekintettel a terület fejlesztési elképzeléseire, a beruházások műszaki tartalmára vonatkozóan – jelen szerződés elidegeníthetetlen részének tekintik.
6. Szerződő felek képviselői kijelentik és szavatolják, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek a szerződéskötési képessége sem jogszabály, sem egyéb körülmény alapján nem korlátozott, illetve nem kizárt. A Szerződő felek kijelentik, hogy magyar honosságú jogi személyek, akiknek a szerződéskötési képessége sem jogszabály, sem egyéb körülmény alapján nem korlátozott, illetve nem kizárt. A jelen Szerződést az Önkormányzat részéről a Képviselő-testület .../2019.(IX.19.) számú határozatával szövegszerűen jóváhagyta, amelyet a polgármester önállóan ír alá.
7. A jelen Szerződés 10 példányban készül, melyből az Önkormányzatot 4 példány, a Fejlesztőt 1 példány illet meg, az eljáró ügyvéd a saját ügyiratai közt 3 (földhivatali) + 2 példányt őriz meg.

Alulírott Szerződő felek, a jelen 6 oldalból álló Településrendezési szerződést, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Gödöllő, 2019. szeptember ...

Gödöllő, 2019. szeptember ...

.....  
**Dr. Gémesi György**  
 polgármester  
 Önkormányzat képviseletében

.....  
**Doma Péter**  
 ügyvezető  
 Fejlesztő

.....  
 Dr. Gémesi György  
 polgármester  
 Önkormányzat  
 képviseletében

.....  
 Doma Péter  
 ügyvezető  
 Fejlesztő képviseletében

.....  
 Agócs Gábor  
 ügyvezető  
 Bonyolító képviseletében

.....  
 dr. Németh Zoltán  
 ügyvéd

.....  
**Agócs Tibor**  
**ügyvezető**  
**Bonyolító**

**Ügyvédi ellenjegyzés:**

.....

**Pénzügyi ellenjegyzés:**

.....  
**Szilárdi Lászlóné**  
**irodavezető**

Mellékletek:

1. számú melléklet: 5906 hrsz.-ú, 5899/2 hrsz.-ú, 5904 hrsz.-ú, 5905 hrsz.-ú és 5907 hrsz.-ú ingatlanok hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai
2. számú melléklet: a pénzbeli hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőjében

.....  
Doma Péter  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőjében

.....  
Agócs Gábor  
ügyvezető  
Bonyolító képviselőjében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

## Településrendezési Szerződés

amely létrejött egyrészről

### **Gödöllő Város Önkormányzata**

törzskönyvi azonosító szám: (PIR) 731267

székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.

államháztartási egyedi azonosító: 740856

adószám: 15731261-2-13

számlaszám: 12001008-00155330-00500002 (letéti számla)

képviseli: Dr. Gémesi György polgármester

a továbbiakban: mint **Önkormányzat** és az

### **ÁFÉSZ-ELSZER Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.**

cégjegyzékszám: 13 09 060291

székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa György út 24. fszt. 2.

adószám: 10241655-2-13

bankszámlaszám: 10700196-44884802-51100005 (CIB Bank Zrt.)

képviseli: Bútor Róbert ügyvezető

mint a fejlesztési cél megvalósítója, a továbbiakban: mint **Fejlesztő 1.**

### **CLEAR WORLD Környezetvédő, Kereskedő, Szolgáltató és Ingatlanhasznosító Kft.**

cégjegyzékszám: 01 09 998004

székhely: 1116 Budapest, Temesvár utca 20. II. em. 220.

adószám: 13262433-2-43

bankszámlaszám: 10401103-11011729-00000000 (K&H Bank Zrt.)

képviseli: Pálházy Ágnes Zóra ügyvezető

mint a fejlesztési cél megvalósítója, a továbbiakban: mint **Fejlesztő 2.**

együttesen említve: mint **Szerződő felek** között,

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete...../2019. (IX.19.) számú határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a mai napon és helyen a következő feltételekkel:

### **I. Előzmények**

Fejlesztő 1. 2019. június 17-én írásban fordult az Önkormányzathoz, melyben kérte az általa megvásárolni kívánt telekre vonatkozó övezeti besorolás módosítását. Az érintett telket időközben egy másik gazdasági társasággal közösen szerezték meg.

A tervmódosítással felmerülő költségek viselését Fejlesztő 1. és Fejlesztő 2. is vállalja tulajdoni hányadaiknak megfelelően, mert közös tulajdonként rendelkeznek az ingatlannal. Tudomásul veszik továbbá, hogy módosítási igényük a településrendezési felülvizsgálat lezárta után érkezett

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselője

.....  
Bútor Róbert  
ügyvezető  
Fejlesztő 1.

.....  
Pálházy Ágnes Zóra  
ügyvezető  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

az Önkormányzathoz, továbbá a Fejlesztők érdekkörében merült fel a fejlesztési igény ezért a költségek viselése indokolt a részükről.

## II.

### Az érintett ingatlanok

Fejlesztő 1. és Fejlesztő 2. kijelenti, hogy 1/2-1/2 tulajdoni illetőséggel tulajdonukat képezi az ingatlan-nyilvántartásban **1127/4 hrsz.** alatt felvett 3259 m<sup>2</sup> térmértékű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan. Jelen szerződéssel érintett még - a szerződés aláírásának napján - Magyar Állam 1/1 tulajdoni illetőséggel a **1126/1 hrsz.** alatt felvett 595 m<sup>2</sup> térmértékű „kivett vízmű” megnevezésű belterületi ingatlan is. Ezen ingatlan visszterhes megszerzésére a Fejlesztő erőfeszítéseket tesz.

A fenti ingatlanok hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezik.

A jelen pontban körülírt ingatlanok természetben a 2100 Gödöllő, Dózsa György út – Bossányi Krisztina utca közötti területen találhatóak.

## III.

### A szerződés célja

1. Szerződő felek jelen okiratban *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §* felhatalmazása és a korábbi megkeresés és tárgyalásaik alapján jövőbeni együttműködésük céljait és alapvető feltételrendszerét határozzák meg.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okiratban meghatározott célok elérése érdekében, mindkét fél gazdasági érdekeit szem előtt tartva tartósan együttműködnek, a szükséges szerződéseket a másik fél felhívására haladéktalanul aláírják, a szükséges jognyilatkozatokat az arra nyitva álló határidőn belül megteszik a másik fél valamint az illetékes hatóságok felé és vállalják a szükséges eljárások minél rövidebb idő alatti lefolytatását.
3. A Fejlesztő kijelenti, hogy elkötelezett a tekintetben, hogy a fent említett területen lévő ingatlanán, Gödöllőn egy újabb, a város lakossága és az ideérkező vásárlóközönség számára igényesen kialakított kereskedelmi épületet hozzon létre, továbbá annak környezetét a településképpnek megfelelően átalakítsa.
4. Fejlesztő jól felfogott érdeke és igénye, hogy a kialakuló tulajdonviszonyok és telek hatékonyabb kihasználása érdekében a módosított szabályozás lehetővé tegye a kedvezőbb terület-kihasználást, úgy, hogy olyan telekstruktúra jöjjön létre, amely egyezik az általában már kialakult telekméretekkkel vagy hasonló méretekkkel.
5. A Fejlesztő végezetül deklarálja azon szándékát, hogy saját maga részéről minden tőle ésszerűen elvárhatót meg kíván tenni annak érdekében, hogy a fenti célok és elképzelések a város és a térség fejlődésében közrehassanak.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselője

.....  
Bútor Róbert  
ügyvezető  
Fejlesztő 1.

.....  
Pálházi Ágnes Zóra  
ügyvezető  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd



## IV.

## Fejlesztők kötelezettségvállalásai

Fejlesztők visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak, hogy a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében:

1. Az Önkormányzat által megrendelt településrendezési eszközök módosításának tervezési munkáihoz nettó: 300.000.-Ft + 27% Áfa, azaz háromszázezer forint, bruttó: **381,000.-Ft**, azaz **háromszáznyolcvanegyezer forint** pénzbeli hozzájárulást teljesít a Fejlesztő 1. és a Fejlesztő 2. együttesen az Önkormányzat részére, az előzetesen megkért és általa is megismert tervezői költségbecslésnek megfelelően.

- az ÁFÉSZ-ELSZER Kft. 150.000.-Ft+27% Áfa, bruttó: 190.500.-Ft,
- a CLEAR WORLD Kft. 150.000.-Ft+27% Áfa, bruttó: 190.500.-Ft erejéig.

A fenti teljes összeg teljesítéséért Fejlesztő 1. és Fejlesztő 2. egyetemleges felelősséget vállal.

A pénzbeli hozzájárulás megfizetésének módja, hogy a szerződés aláírásának napján az Önkormányzat letéti számlájára maradéktalanul teljesítsék a teljes összeget. A hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

2. Fejlesztők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1126/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő vízmű-kút vonatkozásában - a kút kezelő - DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. szakmai nyilatkozatát megszerzi a kút megszüntethetősége tárgyában. (3. számú melléklet)
3. Fejlesztők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Magyar Állam képviseletében jogokat és kötelezettségeket gyakorló MNV Zrt.-től az építési övezeti átsorolás elfogadásáról szóló tulajdonosi nyilatkozatot a tőlük elvárható legrövidebb határidőn belül megszerzik. (4. számú melléklet)
4. A Fejlesztők feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződésen alapuló **településrendezési kötelezettség ténye** az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban az **1127/4 hrsz.-on** felvett ingatlanra feljegyzésre kerüljön. Fejlesztők jelen nyilatkozata *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§-a* alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

## V.

## Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében:

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviseletében

.....  
Bútor Róbert  
ügyvezető  
Fejlesztő 1.

.....  
Pálházi Ágnes Zóra  
ügyvezető  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

1. A településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési eljárást lefolytatja a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően.
2. A Fejlesztők által átutalt pénzüsszeget - a kezelésben lévő - letéti számlán tartja az ezzel kapcsolatos valamennyi adminisztrációs és számlavezetési költséget viseli. Az Önkormányzat visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a Fejlesztő pénzbeli hozzájárulását kizárólag a Fejlesztők tulajdonában lévő ingatlanokkal érintett terület településtervezési feladataira fordítja.
3. A helyi építési szabályzatban a 1126/1 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolását módosítja a Fejlesztők által tervezett beruházáshoz szükséges mértékben: a 1126/1 hrsz.-ú ingatlan kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-14) építési övezetbe kerül (a 1127/4 hrsz.-ú ingatlan hatályos besorolásával megegyezően), a Gksz-14 építési övezetre vonatkozó paraméterek módosítása nélkül.
4. Önkormányzat vállalja, hogy a helyi építési szabályzat (GÉSZ) módosítását legkésőbb a Képviselő-testület 2019. évi decemberi ülésére napirendre tűzi.
5. Az ügylettel kapcsolatos jogi, ügyvédi (szerződések előkészítése, ellenjegyzése stb.) költséget viseli, az ezzel kapcsolatos tevékenységeket elvégzi. Fejlesztők pedig visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ehhez szükséges valamennyi jognyilatkozat határidőben megadják.

## VI.

### Egyéb rendelkezések

1. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről a felmerüléstől számított 3 munkanapon belül egyeztetnek.
2. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződésben írt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetatlenné vagy törvényellenessé válna (kivéve a vállalt kötelezettségek megszegését), a megállapodás többi része akkor is változatlan tartalommal érvényben marad, és a Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyeztetést lefolytatni, és jóhiszeműen eljárva elfogadni egy jogszerű rendelkezést, amely a legközelebb áll megállapodásuk céljához, és ugyanolyan gazdasági, településfejlesztési hatása illetve eredménye van.
3. Fejlesztők cégjegyzésre jogosult képviselőik nyilatkoznak, hogy az általuk képviselt társaság *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésében* foglaltaknak megfelelően átlátható szervezetnek minősül, a vonatkozó feltételeknek megfelel. Tudomásul veszik, hogy a

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselője

.....  
Bútor Róbert  
ügyvezető  
Fejlesztő 1.

.....  
Pálházi Ágnes Zóra  
ügyvezető  
Fejlesztő 2.

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul kötelesek az Önkormányzatot, mint költségvetési szervet tájékoztatni.

4. Felek a jelen szerződés ellenjegyzésével megbízzák **dr. Németh Zoltán ügyvédet** (székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 64. sz., kamarai azonosító szám: 36066254), aki a Felek megbízását az ellenjegyzésével elfogadja. Felek a jelen Szerződést az *ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése* alapján egyben részletes ügyvédi megbízásként és tényvázlatként is aláírják, így külön okiratba foglalt tényállás vagy megbízás felvételét nem kérik. Felek egyúttal meghatalmazzák a közreműködő ügyvédet a IV. fejezet 5. pontjában foglalt ingatlant érintően a település-rendezési kötelezettség tényének feljegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Földhivatal előtti teljes körű képviseletükkel. Eljáró ügyvéd a felek megbízását és meghatalmazását az aláírásával elfogadja. A jelen okiratba foglalt tényállás és megbízás magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést a Felek egybehangzó és teljes körű előadásai alapján szerkesztette és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba, akik az okiratban foglalt tényeladásokért és nyilatkozataikért felelősséggel tartoznak, a megbízott ügyvéd a Felek jelen szerződésbe foglalt szándékai és nyilatkozatai valóságtartalmáért, illetve teljesülésükért vagy megghiúsulásukért felelősséget nem vállal. Felek kijelentik, hogy előzetesen tájékoztatást kaptak arról is, hogy az eljáró ügyvédet jogszabályi előírás alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, melynek keretében azonosítja őket. Az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítást a vonatkozó jogszabályi előírásoknak (2011. évi CXII., 2017. évi LIII. tv.) megfelelően, a Felek előzetes tájékoztatása és írásbeli hozzájárulása alapján elvégezte.
5. Szerződő felek a jelen szerződés megkötését előkészítő tárgyalásokon elhangzottakat, a tárgyban bonyolított levelezéseket – különös tekintettel a terület fejlesztési elképzeléseire, a beruházások műszaki tartalmára vonatkozóan – jelen szerződés elidegeníthetetlen részének tekintik.
6. Szerződő felek képviselői kijelentik és szavatolják, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek a szerződéskötési képessége sem jogszabály, sem egyéb körülmény alapján nem korlátozott, illetve nem kizárt. A jelen Szerződést az Önkormányzat részéről a Képviselő-testület ...../2019.(IX.19.) számú határozatával szövegszerűen jóváhagyta, amelyet a polgármester önállóan ír alá.
7. A jelen Szerződés 10 példányban készül, melyből az Önkormányzatot 4 példány, a Fejlesztőt 1 példány illet meg, az eljáró ügyvéd a saját ügyiratai közt 3 (földhivatali) + 2 példányt őriz meg.

Alulírott Szerződő felek, a jelen 6 oldalból álló Településrendezési szerződést, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Gödöllő, 2019. szeptember ...

Gödöllő, 2019. szeptember ...

.....  
**Dr. Gémesi György**  
 polgármester

.....  
 Dr. Gémesi György  
 polgármester  
 Önkormányzat  
 képviseletében

.....  
 Bútor Róbert  
 ügyvezető  
 Fejlesztő 1.

.....  
 Pálházi Ágnes Zóra  
 ügyvezető  
 Fejlesztő 2.

.....  
 dr. Németh Zoltán  
 ügyvéd

## Önkormányzat képviselőjében

.....  
**Bútor Róbert**  
 ügyvezető  
 Fejlesztő 1. képviselőjében

.....  
**Pálházy Ágnes Zóra**  
 ügyvezető  
 Fejlesztő 2. képviselőjében

Mellékletek:

- 1. számú melléklet
- 2. számú melléklet
- 3. számú melléklet
- 4. számú melléklet

**Ügyvédi ellenjegyzés:**

**Pénzügyi ellenjegyzés:**

.....  
**Szilárdi Lászlóné**  
 irodavezető

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: 1127/4 hrsz.-ú és 1126/1 hrsz.-ú ingatlanok hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai
- 2. számú melléklet: a pénzügyi hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat
- 3. számú melléklet: DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. szakmai nyilatkozata
- 4. számú melléklet: a Magyar Állam képviselőjében jogokat és kötelezettségeket gyakorló MNV Zrt. nyilatkozata az építési övezeti átsorolás elfogadásáról

.....  
 Dr. Gémesi György  
 polgármester  
 Önkormányzat  
 képviselőjében

.....  
 Bútor Róbert  
 ügyvezető  
 Fejlesztő 1.

.....  
 Pálházy Ágnes Zóra  
 ügyvezető  
 Fejlesztő 2.

.....  
 dr. Németh Zoltán  
 ügyvéd

## 3. számú melléklet



DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
2600 Vác, Kodály Zoltán út 3.

VEZÉRIGAZGATÓ

Felt. 2019.07.05.  
Rész: DMRY Zrt./2019.07.05./2. sz. VAC  
Működési

## Nyilatkozat

A DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ Zártkörűen Működő Részvénytársaság, (2600 Vác, Kodály Zoltán út 3., statisztikai azonosító: 10863877-3600-114-13, cégjegyzékszám: 13-10-040189, képviseli: Virág László Vezérigazgató, rövidített név: DMRY Zrt.), röviden DMRY Zrt jelen aláírással akként nyilatkozik, hogy Gödöllő település belterületi 11261 helyrajzi számú ingatlan az ingatlanon meglévő ÉS jelű (K-53 OKK számú) kút megszüntetését követően vízgazdálkodási célra nem kívánja használni.

Nyilatkozatunkat az Álész-Elszer Kft. (2100 Gödöllő, Dózsa György út 24. fsz. 2.) megkeresésére adtuk ki.

Vác, 2019. július hó 08.

DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
2600 Vác, Kodály Zoltán út 3.

DMRV ZRT.  
képviselőként  
VIRÁG LÁSZLÓ  
Vezérigazgató

LEVELOK: 11261 VAC, K-53 • TELÉFON: 06-311-500 • FAX: 06-311-501 • E-MAIL: info@dmrv.hu • www.dmrv.hu

Farkas Egonné  
üzemeltetési főmérnök



Papp Ildikó  
Papp Ildikó  
Fejlesztő

1/1 oldal

Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat  
képviselőként

Bútor Róbert  
ügyvezető  
Fejlesztő 1.

Pálházi Ágnes Zóra  
ügyvezető  
Fejlesztő 2.

dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

## Településrendezési Szerződés

amely létrejött egyrészről

### Gödöllő Város Önkormányzata

törzskönyvi azonosító szám: (PIR) 731267

székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.

államháztartási egyedi azonosító: 740856

adószám: 15731261-2-13

számlaszám: 12001008-00155330-00500002 (letéti számla)

képviseli: Dr. Gémesi György polgármester

a továbbiakban: mint **Önkormányzat** és az

### GDL Ingatlan Kft.

cégjegyzékszám: 13 09 197393

székhely: 2100 Gödöllő, Petőfi tér 4-6. sz. II. em. 20.

adószám: 26625067-2-13

bankszámlaszám: 12021006-01670211-00100007 (Raiffeisen Bank Zrt.)

képviseli: Szabó Zsolt ügyvezető

mint a fejlesztési cél megvalósítója, a továbbiakban mint **Fejlesztő**, együttesen említve: mint **Szerződő felek** között,

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete...../2019.(IX.19.) számú határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a mai napon és helyen a következő feltételekkel:

## I. Előzmények

A Fejlesztő képviselője szóbeli megkereséssel fordult az Önkormányzathoz, melyről írásbeli emlékeztető készült, ezen személyes tárgyaláson kérte a tulajdonában lévő területre vonatkozóan a helyi építési szabályzat (GÉSZ) és településképi rendelet (TKR) módosítását, mely terület Gödöllő, Csanak városrész, Kard utcában található. A módosítás szükségessége a Gödöllő, Csanak városrész, Kard utcában lévő ingatlanán megkezdett kivitelezési munkák építési jogszabályoknak megfelelővé tétele okán merült fel.

A GÉSZ és a TKR módosításával, valamint egyéb adminisztrációval felmerülő költségek viselését Fejlesztő közérdekű kötelezettségvállalás formájában történő teljesítésként vállalja.

## II. Az érintett ingatlanok

Fejlesztő kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni illetőséggel kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Gödöllő, **8000/157 hrsz.** alatt felvett 851 m<sup>2</sup> térmértékű „kivett beépítetlen” megnevezésű belterületi ingatlan, és a Gödöllő, **8000/156 hrsz.** alatt felvett 874 m<sup>2</sup> térmértékű „kivett beépítetlen” belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlanok).

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviselőjében

.....  
Szabó Zsolt  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőjében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

A fenti Ingatlanok hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú mellékletét és a 2. számú mellékletét képezik.

A jelen pontban körülírt Ingatlanok természetben a 2100 Gödöllő, Kard utcában helyezkednek el. A Gödöllő, 8000/157 hrsz. alatt felvett ingatlan - a természetben - a Kard utca 16. szám alatt, a Gödöllő, 8000/156 hrsz. alatt felvett ingatlan - a természetben - a Kard utca 17. szám alatt található.

### III.

#### A szerződés célja

1. Szerződő felek jelen okiratban *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §* felhatalmazása és a korábbi megkeresés és tárgyalásaik alapján jövőbeni együttműködésük céljait és alapvető feltételrendszerét határozzák meg.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okiratban meghatározott célok elérése érdekében, mindkét fél gazdasági érdekeit szem előtt tartva tartósan együttműködnek, a szükséges szerződéseket a másik fél felhívására haladéktalanul aláírják, a szükséges jognyilatkozatokat az arra nyitva álló határidőn belül megteszik a másik fél valamint az illetékes hatóságok felé és vállalják a szükséges eljárások minél rövidebb idő alatti lefolytatását.
3. Fejlesztő érdeke és igénye, hogy a ténylegesen megvalósuló épületek illeszkedjenek az utca, a környék és a város arculatába.
4. A Fejlesztő végezetül deklarálja azon szándékát, hogy saját maga részéről minden tőle ésszerűen elvárhatót meg kíván tenni annak érdekében, hogy a fenti célok és elképzelések a város és a térség fejlődésében közrehassanak.

### IV.

#### Fejlesztő kötelezettségvállalásai

Fejlesztő visszavonhatatlan kötelezettséget vállal, hogy a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében:

1. A tervezési költségek és egyéb adminisztrációs költségek ellentételezésére vállalja, hogy - a saját költségén - a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:589 §-ának* megfelelően a Gödöllő, Címer utcai játszótéren tervezett beruházások (napvitorla és ivókút kihelyezése) pénzügyi finanszírozásához **br. 500.000 Ft, azaz ötszázezer forint** összegben hozzájárul.
2. A fenti, összeg megfizetését Fejlesztő a szerződés aláírásakor banki átutalással az Önkormányzat megadott bankszámlaszámára teljesíti. A hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi.
3. Fejlesztő a kötelezettségvállalásai teljesítésének biztosítása érdekében feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződésen alapuló **településrendezési kötelezettség ténye** az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban az 8000/157 hrsz.-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerüljön. Fejlesztő jelen nyilatkozata *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§-a* alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviselőjeként

.....  
Szabó Zsolt  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőjeként

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

4. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy településrendezési kötelezettség ténye a Gödöllő 8000/157 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjáról - a IV.1. pontban megjelölt összeg megfizetésének igazolásával egyidejűleg - az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

## V.

### Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében:

1. A helyi építési szabályzat és a településképi rendelet módosításához szükséges eljárásokat lefolytatja a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően.
2. A helyi építési szabályzatban tárgyi ingatlanok építési övezetére vonatkozó előkerti előírásokat, valamint a *településképi védelméről* szóló 24/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet (TKR) által a 15. § (9) bekezdésében rögzített épülettömegre vonatkozó előírásait módosítja, az egyéb övezeti jellemzők érintetlenül hagyása mellett.
3. Önkormányzat vállalja, hogy a GÉSZ és TKR módosítását legkésőbb a Képviselő-testület 2019. decemberi ülésére napirendre tűzi.
4. Önkormányzat képviselőjében a polgármester vállalja és kijelenti, hogy amennyiben a Fejlesztő a közérdekű kötelezettségvállalását – szerződészerűen – teljesíti, a településképi kötelezési eljárást a 8000/157 hrsz.-ú ingatlanon megvalósuló lakóépület kapcsán - az épülettömegre előírt szabályok vonatkozásában - nem folytatja le.
5. Az ügylettel kapcsolatos jogi, ügyvédi (szerződések előkészítése, ellenjegyzése stb.) költséget viseli, az ezzel kapcsolatos tevékenységeket elvégzi. Fejlesztő pedig visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az ehhez szükséges valamennyi jognyilatkozat határidőben megadja.

## VI.

### Egyéb rendelkezések

1. A Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről a felmerüléstől számított 3 munkanapon belül egyeztetnek.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződésben írt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetatlenné vagy törvényellenessé válna (kivéve a vállalt kötelezettségek megszegését), a megállapodás többi

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviselőjében

.....  
Szabó Zsolt  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőjében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd



része akkor is változatlan tartalommal érvényben marad, és a Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyeztetést lefolytatni, és jóhiszeműen eljárva elfogadni egy jogszerű rendelkezést, amely a legközelebb áll megállapodásuk céljához, és ugyanolyan gazdasági, településfejlesztési hatása illetve eredménye van.

3. Fejlesztő cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik, hogy az általa képviselt társaság *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésében* foglaltaknak megfelelően átlátható szervezetnek minősül, a vonatkozó feltételeknek megfelel. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Önkormányzatot, mint költségvetési szervet tájékoztatni.
4. Felek a jelen szerződés ellenjegyzésével megbízzák **dr. Németh Zoltán ügyvédet** (székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 64. sz., kamarai azonosító szám: 36066254), aki a Felek megbízását az ellenjegyzésével elfogadja. Felek a jelen Szerződést *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése* alapján egyben részletes ügyvédi megbízásként és tényvázlatként is aláírják, így külön okiratba foglalt tényállás vagy megbízás felvételét nem kérik. Felek egyúttal meghatalmazzák a közreműködő ügyvédet a IV. fejezet 3. pontjában foglalt ingatlant érintően a település-rendezési kötelezettség tényének feljegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Földhivatal előtti teljes körű képviseletükkel. Eljáró ügyvéd a felek megbízását és meghatalmazását az aláírásával elfogadja. A jelen okiratba foglalt tényállás és megbízás magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést a Felek egybehangzó és teljes körű előadásai alapján szerkesztette és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba, akik az okiratban foglalt tényeladásokért és nyilatkozataikért felelősséggel tartoznak, a megbízott ügyvéd a Felek jelen szerződésbe foglalt szándékai és nyilatkozatai valóságtartalmáért, illetve teljesülésükért vagy meghíúsulásukért felelősséget nem vállal. Felek kijelentik, hogy előzetesen tájékoztatást kaptak arról is, hogy az eljáró ügyvédet jogszabályi előírás alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, melynek keretében azonosítja őket. Az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítást a vonatkozó jogszabályi előírásoknak (2011. évi CXII., 2017. évi LIII. tv.) megfelelően, a Felek előzetes tájékoztatása és írásbeli hozzájárulása alapján elvégezte.
5. Szerződő felek a jelen szerződés megkötését előkészítő tárgyalásokon elhangzottakat, a tárgyban bonyolított levelezéseket – különös tekintettel a terület fejlesztési elképzeléseire, a beruházások műszaki tartalmára vonatkozóan – jelen szerződés elidegeníthetetlen részének tekintik.
6. Szerződő felek képviselői kijelentik és szavatolják, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek a szerződéskötési képessége sem jogszabály, sem egyéb körülmény alapján nem korlátozott, illetve nem kizárt. A jelen Szerződést az Önkormányzat részéről a Képviselő-testület ...../2019.(IX.19.) számú határozatával szövegszerűen jóváhagyta, amelyet a polgármester önállóan ír alá.
7. A jelen Szerződés 10 példányban készül, melyből az Önkormányzatot 4 példány, a Fejlesztőt 1 példány illet meg, az eljáró ügyvéd a saját ügyiratai közt 3 (földhivatali) + 2 példányt őriz meg.

Alulírott Szerződő felek, a jelen 5 oldalból álló Településrendezési szerződést, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviseletében

.....  
Szabó Zsolt  
ügyvezető  
Fejlesztő képviseletében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

Gödöllő, 2019. szeptember ...

Gödöllő, 2019. szeptember ...

.....  
**Dr. Gémesi György**  
polgármester  
Önkormányzat képviselőként

.....  
**Szabó Zsolt**  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőként

*Ügyvédi ellenjegyzés:*

.....

.....

*Pénzügyi ellenjegyzés:*

.....

**Szilárdi Lászlóné**  
irodavezető

Mellékletek:

1. számú melléklet: 8000/157 hrsz.-ú ingatlan hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja
2. számú melléklet: 8000/156 hrsz.-ú ingatlan hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai
3. számú melléklet: a pénzügyi hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat

.....  
**Dr. Gémesi György**  
polgármester  
Önkormányzat képviselőként

.....  
**Szabó Zsolt**  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőként

.....  
**dr. Németh Zoltán**  
ügyvéd

## Településrendezési Szerződés

amely létrejött egyrészről

### Gödöllő Város Önkormányzata

törzskönyvi azonosító szám: (PIR) 731267

székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.

államháztartási egyedi azonosító: 740856

adószám: 15731261-2-13

számlaszám: 12001008-00155330-00500002 (letéti számla)

képviseli: Dr. Gémesi György polgármester

a továbbiakban: mint **Önkormányzat** és az

### New Home Design Kft.

cégjegyzékszám: 13 09 190776

székhely: 2100 Gödöllő, Béri Balogh Ádám u. 30.

adószám: 26625067-2-13

bankszámlaszám: 10700196-70703425-51100005 (CIB Bank Zrt.)

képviseli: Györéné Peredi Ildikó Mónika ügyvezető

mint a fejlesztési cél megvalósítója, a továbbiakban mint **Fejlesztő**, együttesen említve: mint **Szerződő felek** között,

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete...../2019. (IX.19.) számú határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a mai napon és helyen a következő feltételekkel:

## I.

### Előzmények

A Fejlesztő képviselője szóbeli megkereséssel fordult az Önkormányzathoz, ezen személyes tárgyaláson kérte a tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozóan a 30/2018. (XII.14.) Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: GÉSZ) és a településképp védelméről szóló 24/2017. (XII.15.) szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) meghatározott tartalmú módosítását.

A tervmódosítással felmerülő költségek viselését Fejlesztő vállalja mivel módosítási igényük a településrendezési eszközök jogszabály szerinti 2018. évi felülvizsgálatának lezárta után érkezett az Önkormányzathoz és egyébként is a Fejlesztő érdekkörében merült fel a fejlesztési igény.

## II.

### Az érintett ingatlanok

Fejlesztő kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni illetőséggel kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban 8000/161 hrsz. alatt felvett 1451 m<sup>2</sup> térmértékű „kivett beépítetlen” megnevezésű belterületi ingatlan.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviselőjében

.....  
Györéné Peredi Ildikó  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőjében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

A fenti ingatlan hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezi.

A jelen pontban körülírt ingatlan természetben a 2100 Gödöllő, Kard utcában (Kard utca 1/A. sz.) található.

### III.

#### A szerződés célja

1. Szerződő felek jelen okiratban az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § felhatalmazása és a korábbi megkeresés és tárgyalásaik alapján jövőbeni együttműködésük céljait és alapvető feltételrendszerét határozzák meg.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okiratban meghatározott célok elérése érdekében, mindkét fél gazdasági érdekeit szem előtt tartva tartósan együttműködnek, a szükséges szerződéseket a másik fél felhívására haladéktalanul aláírják, a szükséges jognyilatkozatokat az arra nyitva álló határidőn belül megteszik a másik fél valamint az illetékes hatóságok felé és vállalják a szükséges eljárások minél rövidebb idő alatti lefolytatását.
3. Fejlesztő jól felfogott érdeke és igénye, hogy a 8000/161 hrsz.-ú ingatlanra tervezett 4 lakásos lakóépület illeszkedjen az utca, a környék, a város arculatához, továbbá a lakóépületekkel szemben támasztott piaci igényekhez.
4. A Fejlesztő végezetül deklarálja azon szándékát, hogy saját maga részéről minden tőle ésszerűen elvárhatót meg kíván tenni annak érdekében, hogy a fenti célok és elképzelések a város és a térség fejlődésében közrehassanak.

### IV.

#### Fejlesztő kötelezettségvállalásai

Fejlesztő visszavonhatatlan kötelezettséget vállal, hogy a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében:

1. Az Önkormányzat által megrendelt településrendezési eszközök módosításának tervezési munkáihoz nettó: 300.000.-Ft + 27% Áfa, azaz háromszázezer forint, bruttó: **381,000.-Ft**, azaz **háromszáznyolcvanegyezer forint** pénzbeli hozzájárulást teljesít az Önkormányzat részére, az előzetesen megkért és általa is megismert tervezői költségbecslésnek megfelelően.
2. A pénzbeli hozzájárulás megfizetésének módja, hogy a szerződés aláírásának napján az Önkormányzat letéti számlájára maradéktalanul teljesítsék a teljes összeget. A hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.
3. Fejlesztő a kötelezettségvállalásai teljesítésének biztosítása érdekében feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződésen alapuló **településrendezési kötelezettség ténye** az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban az 8000/161 hrsz.-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerüljön.

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviseletében

.....  
Györéné Peredi Ildikó  
ügyvezető  
Fejlesztő képviseletében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

Fejlesztő jelen nyilatkozata az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

- Amennyiben a lakóépületben lévő lakások önálló gépjárművel történő megközelítését az Érsek utca felől kívánja megoldani a Fejlesztő, abban az esetben vállalja, hogy a jelenleg „kivett út” besorolású 8000/36 hrsz.-ú Érsek utcát - a gépjárműforgalom számára alkalmas módon - kiépíti (út, közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés) az Önkormányzattal kötött külön Megállapodás alapján.

## V.

### Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében:

- A Településszerkezeti Terv, a helyi építési szabályzat elfogadásához szükséges településrendezési eljárást lefolytatja a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően.
- A helyi építési szabályzatban tárgyi ingatlan építési övezetére vonatkozó előkerti előírásokat, valamint az Érsek utcára vonatkozó gyalogút-, gyalogos kapcsolat jelölést, valamint a *településképi védelméről* szóló 24/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet (TKR) által a 15. § (9) bekezdésében rögzített épülettömegre vonatkozó előírásait módosítja, az egyéb övezeti jellemzők érintetlenül hagyása mellett annak érdekében, hogy a 201900050713 ÉTDR azonosító számon településképi véleményezésre benyújtott terv megvalósítható legyen.
- Önkormányzat vállalja, hogy a GÉSZ és TKR módosítását legkésőbb a Képviselő-testület 2019. decemberi ülésére napirendre tűzi.
- Az ügylettel kapcsolatos jogi, ügyvédi (szerződések előkészítése, ellenjegyzése stb.) költséget viseli, az ezzel kapcsolatos tevékenységeket elvégzi. Fejlesztő pedig visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az ehhez szükséges valamennyi jognyilatkozat határidőben megadja.

## VI.

### Egyéb rendelkezések

- A Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről a felmerüléstől számított 3 munkanapon belül egyeztetnek.
- A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződésben írt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetatlenné vagy törvényellenessé válna (kivéve a vállalt kötelezettségek megszegését), a megállapodás többi

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviselőjében

.....  
Györéné Peredi Ildikó  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőjében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

része akkor is változatlan tartalommal érvényben marad, és a Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyeztetést lefolytatni, és jóhiszeműen eljárva elfogadni egy jogszerű rendelkezést, amely a legközelebb áll megállapodásuk céljához, és ugyanolyan gazdasági, településfejlesztési hatása illetve eredménye van.

3. Fejlesztő cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik, hogy az általa képviselt társaság *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésében* foglaltaknak megfelelően átlátható szervezetnek minősül, a vonatkozó feltételeknek megfelel. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Önkormányzatot, mint költségvetési szervet tájékoztatni.
4. Felek a jelen szerződés ellenjegyzésével megbízzák **dr. Németh Zoltán ügyvédet** (székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 64. sz., kamarai azonosító szám: 36066254), aki a Felek megbízását az ellenjegyzésével elfogadja. Felek a jelen Szerződést *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése* alapján egyben részletes ügyvédi megbízásként és tényvázlatként is aláírják, így külön okiratba foglalt tényállás vagy megbízás felvételét nem kérik. Felek egyúttal meghatalmazzák a közreműködő ügyvédet a IV. fejezet 3. pontjában foglalt ingatlant érintően a település-rendezési kötelezettség tényének feljegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Földhivatal előtti teljes körű képviseletükkel. Eljáró ügyvéd a felek megbízását és meghatalmazását az aláírásával elfogadja. A jelen okiratba foglalt tényállás és megbízás magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést a Felek egybehangzó és teljes körű előadásai alapján szerkesztette és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba, akik az okiratban foglalt tényelődadásokért és nyilatkozataikért felelősséggel tartoznak, a megbízott ügyvéd a Felek jelen szerződésbe foglalt szándékai és nyilatkozatai valóságtartalmáért, illetve teljesülésükért vagy meghíúsulásukért felelősséget nem vállal. Felek kijelentik, hogy előzetesen tájékoztatást kaptak arról is, hogy az eljáró ügyvédet jogszabályi előírás alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, melynek keretében azonosítja őket. Az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítást a vonatkozó jogszabályi előírásoknak (2011. évi CXII., 2017. évi LIII. tv.) megfelelően, a Felek előzetes tájékoztatása és írásbeli hozzájárulása alapján elvégezte.
5. Szerződő felek a jelen szerződés megkötését előkészítő tárgyalásokon elhangzottakat, a tárgyban bonyolított levelezéseket – különös tekintettel a terület fejlesztési elképzeléseire, a beruházások műszaki tartalmára vonatkozóan – jelen szerződés elidegeníthetetlen részének tekintik.
6. Szerződő felek képviselői kijelentik és szavatolják, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek a szerződéskötési képessége sem jogszabály, sem egyéb körülmény alapján nem korlátozott, illetve nem kizárt. A jelen Szerződést az Önkormányzat részéről a Képviselő-testület .../2019.(IX.19.) számú határozatával szövegszerűen jóváhagyta, amelyet a polgármester önállóan ír alá.
7. A jelen Szerződés 10 példányban készül, melyből az Önkormányzatot 4 példány, a Fejlesztőt 1 példány illet meg, az eljáró ügyvéd a saját ügyiratai közt 3 (földhivatali) + 2 példányt őriz meg.

Alulírott Szerződő felek, a jelen 5 oldalból álló Településrendezési szerződést, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Gödöllő, 2019. szeptember ...

Gödöllő, 2019. szeptember ...

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviseletében

.....  
Györéné Peredi Ildikó  
ügyvezető  
Fejlesztő képviseletében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviselőjében

.....  
Györéné Peredi Ildikó Mónika  
ügyvezető  
Fejlesztő

Mellékletek:

1. számú melléklet: 8000/161 hrsz.-ú ingatlan hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja
2. számú melléklet: a pénzbeli hozzájárulás összegének letéti számlára történő jóváírásáról szóló pénzügyi bizonylat

.....  
Dr. Gémesi György  
polgármester  
Önkormányzat képviselőjében

.....  
Györéné Peredi Ildikó  
ügyvezető  
Fejlesztő képviselőjében

.....  
dr. Németh Zoltán  
ügyvéd