

**GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2025. június 26-án tartandó ülésére**

**Tárgy:** Javaslát településrendezési szerződés megkötésére

**Előterjesztő:** Dr. Gémesi György András polgármester

## ***Tisztelt Képviselő-testület!***

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására **településrendezési szerződést** köthet az érintett telek tulajdonosával, vagy a telken beruházni szándékozóval.

Az Méptv. 92. § (4) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen:

- a települési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy védőerdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- ***azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.***

**A Gödöllő, belterület 1127/14 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, helyi közút céljára tervezett ingatlan tulajdonosának - TACTIC Kft. - képviselője egyeztetést kezdeményezett az Önkormányzattal az ingatlanról megközelíthető, Gödöllő 1159/28 hrsz-ú, 1159/29 hrsz-ú, 1159/32 hrsz-ú, 1159/33 hrsz-ú, 1159/36 hrsz-ú és az 1159/37 hrsz-ú ingatlanok építési telekké minősítéséhez szükséges településrendezési feladatok elvégzése és finanszírozása tárgyában.**

Az Méptv. 16. § 27. pontja alapján építési telek az a telek, amely

- a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és
- d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: GÉSZ) 10. § (4) bekezdése alapján új épületet legalább elégséges közművesítettséggel lehet elhelyezni. A 3. § 2. pont alapján az elégséges közművesítettségnek felel meg a közüzemi elektromos energia-szolgáltatás, közüzemi ivóvíz-szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

Az előzetes egyeztetések alapján a TACTIC Kft. vállalja a fenti településrendezési feladatok elvégzését és finanszírozását, az Önkormányzattal szoros együttműködésben. A beruházás során elkészült és üzembehelyezett ivóvíz- és szennyvíz-közművet, csapadékvíz elvezető rendszert, az út és járda műtárgyait az Önkormányzat ingyenesen átveszi a TACTIC Kft-től.

A beruházást érintő településrendezési feladatokkal kapcsolatos előírások, kötelezettségvállalások, határidők és finanszírozási kérdések az 1. számú mellékletben szereplő településrendezési szerződés tervezetben kerültek rögzítésre.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési szerződés tervezetének átolvasása után a következő határozati javaslatot támogatni szíveskedjenek.

Gödöllő, 2025. június 20.,



*Dr. Gémesi György András*  
*polgármester*

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

Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a határozat mellékleteként az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő Településrendezési szerződést.

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

**Határidő:** 15 nap

**Felelős:** Dr. Gémesi György András polgármester

1. számú melléklet  
101/411-2/2025.

## Településrendezési szerződés

mely létrejött egyrészről:

**Gödöllő Város Önkormányzata** (székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6., törzskönyvi azonosító szám: 731267, adószám: 15731261-2-13, statisztikai számjel: 15731261-8411-321-13, államháztartási egyedi azonosító: 740856, képviseli: Dr. Gémesi György András, polgármester), mint **Önkormányzat**

másrészről

**TACTIC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 2119 Pécel, Thököly út 31., adószám: 12387076-2-13, statisztikai számjel: 12387076-3231-113-13, cégjegyzékszám: 13 09 080289, képviseli: Marsenic Klára ügyvezető), mint **Átadó**

valamint

**Füle György** (lakcíme: [REDACTED]; születési neve: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], szül. helye, ideje: [REDACTED], személyi ig. száma: [REDACTED]),

**Füle Zsuzsanna** (lakcíme: [REDACTED]; születési neve: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], szül. helye, ideje: [REDACTED]),

**Marsenic Klára** (lakcíme: [REDACTED]; születési neve: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], szül. helye, ideje: [REDACTED], személyi ig. száma: [REDACTED]),

**Marsenic Viktor** (lakcíme: [REDACTED], születési neve: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], szül. helye, ideje: [REDACTED], személyi ig. száma: [REDACTED])

a továbbiakban együtt: mint **Felek** vagy **Szerződő Felek**  
között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Átadó kizárólagos tulajdonát képezi a **Gödöllő 1127/14 helyrajzi számú**, belterületi, 3013 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, melynek 110 m<sup>2</sup> nagyságú területét az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára bejegyzett vezetékjog, valamint 5 m<sup>2</sup> nagyságú területét az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára bejegyzett VMB-112/2009. engedélyszámú vezetékjog terheli a 2061 GODO\_AGRAR\_EP 20 kV-os vezetékek javára, ezen kívül 418 m<sup>2</sup> nagyságú területét a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. javára bejegyzett vízelvezetési szolgalmi jog, illetve 34 m<sup>2</sup> nagyságú területét az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára bejegyzett VB-252/2020. engedélyszámú vezetékjog terheli.
2. Jelen szerződés célja a Gödöllő, 1127/14 hrsz-ú ingatlanról megközelíthető Gödöllő, 1159/28 hrsz-ú, 1159/29 hrsz-ú, 1159/32 hrsz-ú, 1159/33 hrsz-ú, 1159/36 hrsz-ú, és az 1159/37 hrsz-ú ingatlanok építési telekké minősítéséhez szükséges településrendezési feladatok elvégzéséről és finanszírozásáról szóló megállapodás megkötése.
3. Felek rögzítik, hogy a hatályos építésügyi szabályok, különösen a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: GÉSZ) és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) előírásainak megfelelően szükséges a településrendezési feladatokat elvégezni.

Az Méptv. 16. § 27. pontja alapján építési telek az a telek, amely

- a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és
- d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.

A GÉSZ 10. § (4) bekezdése alapján új épületet legalább elégséges közművesítettséggel lehet elhelyezni. A 3. § 2. pont alapján az elégséges közművesítettségnek felel meg a közüzemi elektromos energia-szolgáltatás, közüzemi ivóvíz-szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

4. Jelen szerződés közigazgatási szerződésnek minősül, mely kapcsán települési tanulmányterv nem készül, mivel a GÉSZ egyértelműen megadja a telkek felhasználására vonatkozó feltételeket.
5. Felek rögzítik, hogy a cél megvalósulásához az alábbi közművek kialakítását, illetve egyéb kötelezettségek ellátását végzi el és finanszírozza az Átadó az Önkormányzattal szoros együttműködésben:
  - a) elektromos áram, ivóvíz-, szennyvíz közművek kiépítése (gerincvezeték és a telkek bekötéseinek kiépítése)
  - b) út kialakítása, csapadékvíz elvezető rendszer megépítése, közvilágítás kialakítása.
6. Átadó legkésőbb 2027. június 30. napjáig vállalja az 1127/14 hrsz-ú ingatlant érintő közüzemi földkábeles elektromos energia, ivóvíz- és szennyvízellátáshoz szükséges tervezés, engedélyezés valamennyi feladatának elvégzését, az út kialakításának és a csapadékvíz elvezető rendszernek, valamint a közvilágítás földkábeles LEDES világítótestekkel felszerelt hálózat kiépítésének tervezési és engedélyezési feladatainak elvégzését és azok költségeinek viselését. Kizárólag a szolgáltató által elfogadott oszlopok és földkábel kerülhetnek kiépítésre. Az Önkormányzat vállalja a fenti eljárásokhoz szükséges valamennyi jognyilatkozat (különösen közútkezelői, csapadékvíz befogadói, illetve tulajdonosi hozzájárulás) megadását. Átadó köteles a közművek kialakítása és az útépités vonatkozásában az engedélyezési és kivitelezési tervdokumentáció tekintetében – az engedélyezési eljárás, illetve a kivitelező kiválasztására irányuló eljárás megindítása előtt – az Önkormányzat írásbeli hozzájárulását beszerezni. Az Önkormányzat a hozzájárulást csak kivételesen indokolt esetben, illetve műszaki akadály esetén tagadhatja meg.
7. Átadó legkésőbb 2030. június 30. napjáig vállalja a 6. pontban szereplő tervezetési és engedélyeztetési feladatok elvégzését követően az 5. pontban felsorolt településrendezési feladatok kivitelezését, a beruházás összes költségének finanszírozásával.
8. Felek megállapodnak, hogy Gödöllő Város Önkormányzata a jelen szerződésben foglalt beruházások megvalósítása során jogosult műszaki felügyeletet ellátni, vagy ezzel a feladattal műszaki ellenőrt megbízni, melynek költségét Átadó viseli.
9. Felek tudomással bírnak arról és elfogadják, hogy a közvilágítási rendszer annak kivitelezését és üzembe helyezését követően ingyenesen részben az Önkormányzat (pl. aktív elemek, lámpatestek), részben az ELMŰ Hálózati Kft. (a hálózat elemei tekintetében) tulajdonába és üzemeltetésébe kerül.
10. Az elkészült és üzembehelyezett ivóvíz- és szennyvíz-közművet, csapadékvíz elvezető rendszert, az út és járda műtárgyait Átadó köteles külön megállapodás alapján ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adni.
11. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 6. és 7. pontban foglaltak alapján megvalósult helyi közút céljára tervezett 1126/14 hrsz-ú beépítetlen területet a tulajdonos Átadótól külön megállapodás alapján ellentételezés megfizetése nélkül átveszi. A 1126/14 hrsz-

ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada megszerzését követően az Önkormányzat a közterület megnevezéshez szükséges hatósági eljárást kezdeményezi, a szilárd burkolatú út Átadó által kezdeményezett forgalomba helyezését követően az ingatlan-nyilvántartásban a „helyi közút” megnevezés feltüntetéséről gondoskodik, az ingatlant ekként forgalomképtelen törzsvagyonaiba sorolja, és helyi közút minősítésnek megfelelően üzemelteti és fenntartja. Felek az üzembe helyezés és a forgalomba helyezés során kötelesek együttműködni egymással.

12. Felek tudomásul veszi, hogy a 1126/14 hrsz-ú ingatlanról megközelíthető telkek csak az előző pontokban részletezett közművesítési és útépitési munkák elvégzését és Önkormányzat általi átvételét követően minősülnek építési telkeknek. Kötelezettségvállalás nélküli szerződő felek vállalják, hogy a szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség ténye az 1159/28 hrsz-ú, 1159/29 hrsz-ú, az 1159/32 hrsz-ú, az 1159/33 hrsz-ú, az 1159/36 hrsz-ú, és az 1159/37 hrsz-ú ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön. Az Önkormányzat vállalja, hogy amikor Átadó a jelen szerződés szerinti valamennyi kötelezettségét teljesítette, akkor a fenti ingatlanokra feljegyzett településrendezési kötelezettség törlésére vonatkozó engedélyt kiadja.
13. Az építési beruházás ellenértékének általános forgalmi adóját Átadó fizeti meg.
14. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Átadó a tervezett beruházásokat nem tudja megvalósítani, az Önkormányzat mérlegelési jogkörével élve külön megállapodásban rögzítettek alapján átveheti a megvalósult elemeket. Az Önkormányzatnak átvételi kötelezettsége kizárólag a teljes, és a jogszabályi és műszaki követelmények szerint megfelelő minőségű kivitelezés elvégzését követően van.
15. Átadó kijelenti, hogy a jelen szerződés alapján átadásra kerülő ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek elővásárlási, használati, haszonélvezeti, vagy bérleti joga nem áll fenn, az ingatlant semmilyen tartozás nem terheli.
16. Átadó jólteljesítési (jótállási) biztosíték nyújtását vállalja bankgarancia formájában, mely biztosíték a felmerült hibák kijavításának, garanciális munkák elvégzésének fedezetére szolgál. A biztosíték a sikeres és eredményes műszaki átvételtől számított 36 hónapig vehető igénybe. Átadó a teljes beruházási nettó ellenérték 5%-ának megfelelő mértékben nyújt biztosítékot.
17. Az Önkormányzat, mint a Gödöllő 1126/14 hrsz-ú ingatlanon létesítendő közút leendő üzemeltetője kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben azt kiemelt közérdek indokoltá nem teszi, az érintett útszakaszt 3.5t össztömeget meghaladó járművek behajtása tekintetében korlátozza abszolút súlykorlátozás elrendelésével. Az abszolút súlykorlátozást az Önkormányzat a közút üzemeltetésének átvételével egyidejűleg rendeli el.
18. A jelen megállapodásban meghatározott határidők bármelyikének eredménytelen eltelte esetén Átadó szerződésszegést követ el, és ez esetben az Önkormányzat jogosult a megállapodást egyoldalúan felmondani.
19. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely nyilatkozataikat postai tértivevényes küldeményként kötelesek a másik Fél jelen szerződésben megjelölt székhelyére megküldeni. A címek megváltozását a Felek kötelesek 3 napon belül írásban bejelenteni a másik Fél számára, ennek elmaradása esetén a Felek jelen szerződésben meghatározott címre küldött nyilatkozatok átvételének elmaradására mentesülésük érdekében nem hivatkozhatnak. A nyilatkozat hatályosságának időpontja a postai tértivevényen rögzített átvétel időpontja, átvétel hiányában a feladás napját követő tizedik nap.
20. Átadó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, képviselőjében Marsenic Klára ügyvezető jár el. Gödöllő Város Önkormányzat képviselőjében Dr. Gémesi György András polgármester jár el. Az Önkormányzat képviselőjét Gödöllő Város Képviselő-testületének Gödöllő város vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2022. (IX.26.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bek. i)

pontja jogosítja fel a jelen szerződés aláírására. A jelen szerződés megkötését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, és nem korlátozzák.

21. A Felek rögzítik, hogy az Eladó képviselőjében eljáró Dr. Gémesi György András polgármester aláírását Dr. Kiss Árpád jegyző (kamarai jogtanácsos, 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6., nyilvántartási szám: 36079263, Pest Megyei Ügyvédi Kamara) látja el ellenjegyzéssel.
22. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen Szerződésben foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan kérdésről (tényről, adatról, körülményről) amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.
23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a magyar jogot, különösen a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek a jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jogtanácsosi ellenjegyzés mellett, jóváhagyólag írták alá.

Gödöllő, 2025. ....

Gödöllő, 2025. ....

.....  
Gödöllő Város Önkormányzata  
képviselőjében

.....  
TACTIC Kereskedelmi és  
Szolgáltató Kft. képviselőjében

Dr. Gémesi György András  
polgármester

Marsenic Klára  
ügyvezető

Gödöllő, 2025. ....

Gödöllő, 2025. ....

.....  
Füle György

.....  
Füle Zsuzsanna

Gödöllő, 2025. ....

Gödöllő, 2025. ....

.....  
Marsenic Klára

.....  
Marsenic Viktor

Ellenjegyzem: Gödöllő, 2025. ....

.....  
dr. Kiss Árpád  
jegyző, kamarai jogtanácsos  
Pest megyei Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 36079263