

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2020. szeptember 24-ei ülésére

Tárgy: Javaslát településrendezési szerződés 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 olyan kérés is érkezett, amelyek teljesítése településrendezési szerződés megkötése mellett javasolt.

A 084/8 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai kezdeményezték Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (GÉSZ) módosítását: az ingatlant az osztatlan közös tulajdoni hányadoknak megfelelően szeretnék külön helyrajzi számokra felosztani, ezzel megszüntetendő a közös osztatlan tulajdont.

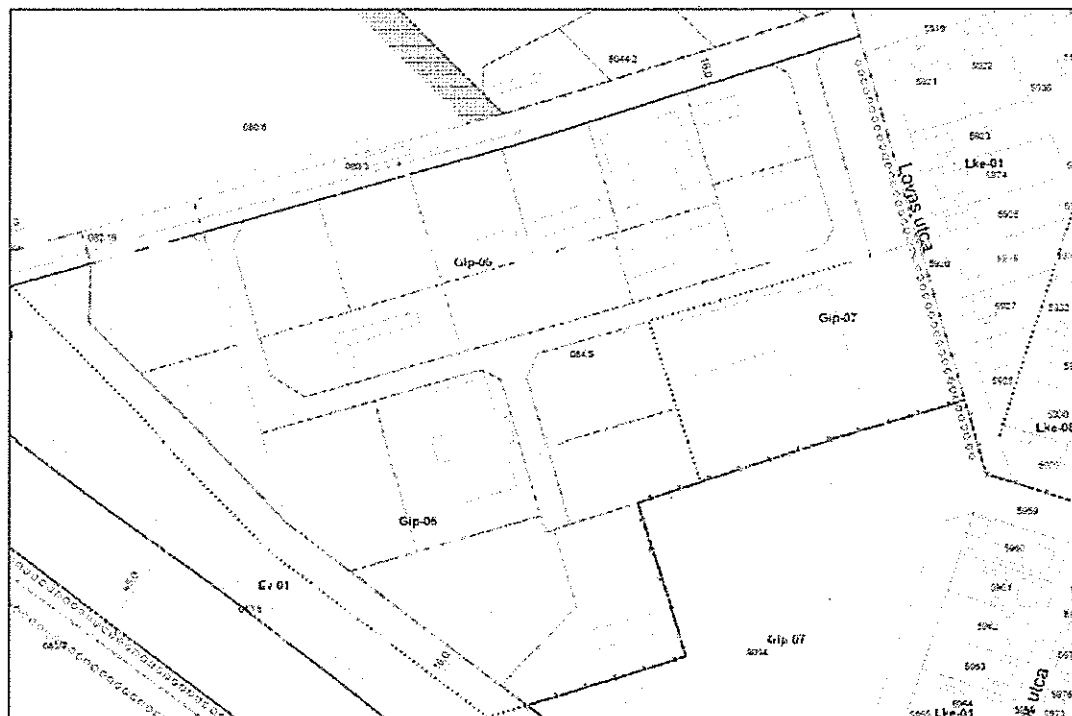
Tekintettel arra, hogy a telekfelosztással, a közös tulajdon megszüntetésével nem csak az ipari telephelyek, vállalkozások fejlesztését segítjük, hanem a terület ésszerű megközelítésének és a közlekedési viszonyoknak a szabályos rendezését is, konkrétan a GÉSZ-ben szereplő 16,0 méter szélességű út céljára kiszabályozott földterület kialakításában ezáltal a település infrastruktúrájának fejlesztésében, így méltányolhatónak tartjuk a tulajdonosok kérését.

Az ingatlantulajdonosok – településrendezési szerződés keretében – az előzetes egyeztetések szerint vállalják, hogy az 084/5 hrsz. ingatlanból a GÉSZ-ben út céljára kiszabályozott területet kialakítatják, majd tehermentesen és térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják magánút megnevezéssel.

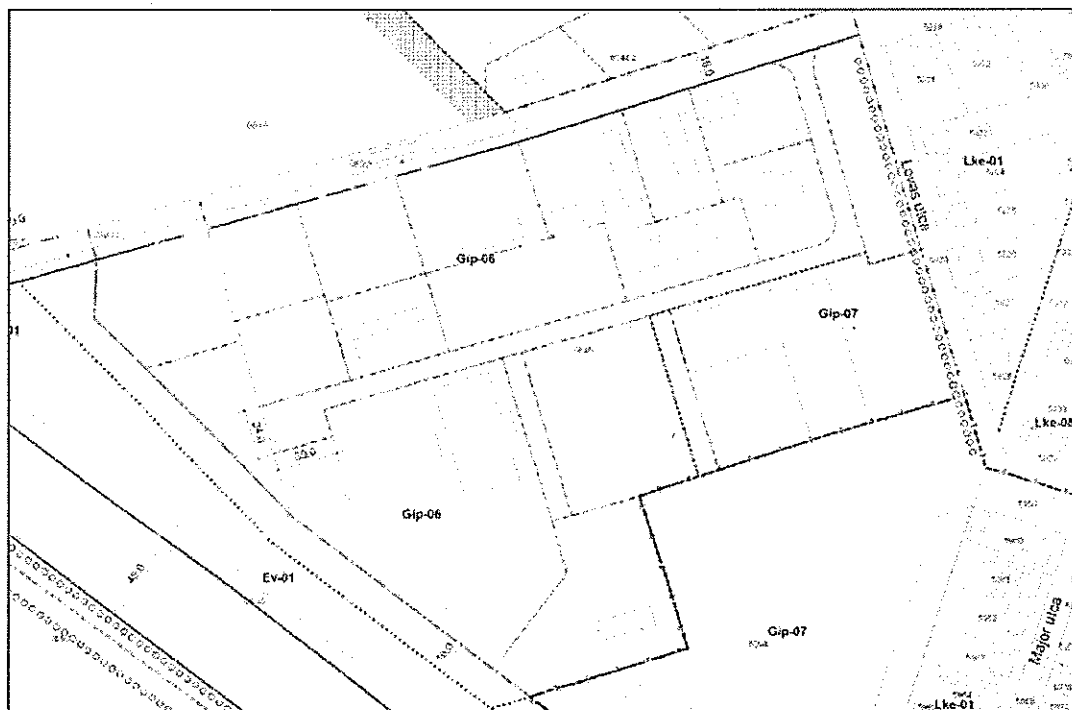
Fenti konstrukció alapján készült el a **Gödöllő, Méhész közben található, 084/5 hrsz.-ú ingatlan felosztása kapcsán kötendő településrendezési szerződés tervezete** (1. melléklet).

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban a 084/5 hrsz.-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerül.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Kivonat a szabályozási terv tervezetéből:



Tisztelt Képviselő-testület!

Tekintettel arra, hogy fenti esetben **célszerű a településrendezési szerződést** – ugyanezen Képviselő-testületi ülésen előterjesztésre kerülő, és a mellékelt szerződésben szereplő szabályozási korrekciót, előírásbeli változásokat már tartalmazó - **GÉSZ-módosítás elfogadása előtt megkötni**, kérem, hogy az előterjesztés megismerése és megvitatása után a következő határozati javaslatot fogadják el.

Gödöllő, 2020. szeptember 17.

Dr. Gémesi György



Határozati javaslat

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

- A Fejlesztők képviseletében együttesen eljáró **Gál Péter Sándor** és a **LIMEX 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ügyvezetője (Csápai László, Csápai Csongor)**, továbbá **Gödöllő Város Önkormányzata** között létrejövő – az előterjesztés 1. mellékletében szereplő településrendezési szerződést

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

Határidő: 2020. szeptember 30.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

Településrendezési Szerződés

amely létejött egyetéről

Gödöllő Város Önkormányzata

székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.

törzskönyvi azonosító szám: 731267,

államháztartási egyedi azonosító: 740856,

adószám: 15731261-2-13

képviseli: Dr. Gémesi György András polgármester

a továbbiakban: mint **Önkormányzat** és az

....., mint a tulajdonosok képviseletében eljáró természetes személy
születési neve:....., anyja neve:....., születési hely:, születési
idő:, személyazonosító száma:, adóazonosító jele:
lakóhelye: szám alatti lakos, magyar állampolgár, továbbá a

LIMEX 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 01-09-560633, adószám: 12162000-2-41, statisztikai számjel: 12162000-4641-113-01, székhely: 1034 Róbert Károly krt. 57., képviselő: Csápai Csongor ügyvezető)

mint a fejlesztési cél megvalósítói, a továbbiakban mint **Fejlesztők képviselői**, az Önkormányzattal együttesen említve: mint **Szerződő felek** között,

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete...../2020./...../ sz. határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a mai napon és helyen a következő feltételekkel:

I.

Előzmények

A Fejlesztők 2020 január 20-án írásban fordultak az Önkormányzathoz, amelyben kérték a 30/2018. (XII.14.) Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: GÉSZ) vonatkozó szabályainak módosítását a tulajdonukban lévő ingatlan vonatkozásában, annak érdekében, hogy a tulajdoni részarányoknak megfelelő tervezett telekfelosztást meg tudják valósítani, ezzel megszüntetendő az osztatlan közös tulajdont.

II.

Az érintett ingatlanok

Fejlesztők képviselője kijelenti, hogy a Fejlesztők osztatlan közös tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban 084/5 hrsz. alatt felvett 7.1952 ha térmértékű kivett üzemi megnevezésű külterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

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

A jelen pontban körülírt Ingatlan természetben a Gödöllő, Méhész közben található.

III.

A szerződés célja

1. Szerződő felek jelen okiratban az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §* felhatalmazása, a korábbi megkeresések 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. Fejlesztők kijelentik, hogy elkötelezettek - a használati viszonyoknak megfelelően - a terület rendezésében a tulajdoni részarányoknak megfelelő telekfelosztás végrehajtásában, mellyel ésszerűen és jogszerűen meg tudják szüntetni az osztatlan közös tulajdont, amely majd közrehat a telkek ésszerű megközelítésének és a közlekedési viszonyoknak a szabályos rendezésében, konkrétan a GÉSZ-ben szereplő 16,0 méter szélességű út céljára kiszabályozott földterület kialakításában ezáltal a település infrastruktúrájának fejlesztésében. A tervezett telekstruktúra és a kiszabályozott út sajátosságai a 2. számú mellékletben kerülnek bemutatásra.
4. A Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás célja az ingatlanra vonatkozó és a megelőző tárgyalások során rögzített beruházásokra vonatkozó településrendezési tevékenység előkészítése.
Mivel a fejlesztés indoka a Fejlesztő érdekkörében merült fel, a településrendezési tevékenység, a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - kidolgozásának finanszírozását a saját költségei terhére kellene vállalnia, azonban az Önkormányzat mindezt, a Fejlesztő által felajánlott ingyenes - jelentős méretű - területátadást figyelembe véve Fejlesztőtől átvállalja.
5. A Fejlesztő végezetül deklarálja azon szándékát, hogy saját maga részéről minden tőle ésszerűen elvárható meg kíván tenni annak érdekében, hogy a fenti célok és elképzelések a lakókörnyezet, a város és a térség fejlődésében közteljessé váljanak.

IV.

Fejlesztő kötelezettségvállalásai

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

1. A 084/5 hrsz. ingatlanból a GÉSZ ben út céljára kiszabályozott területet kialakítja (a 2. számú melléklet szerint), majd **tehermentesen és térítésmentesen** az Önkormányzat tulajdonába adja magánút megnevezéssel.
2. A szabályozási terv szerint a telekalakításhoz kapcsolódó területek vonatkozásában az átadás átvételt előkészíti, hogy a végleges ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas tulajdonátruházó szerződés megkötése megvalósuljon.

3. Fejlesztő különösen nagy gondot fordít arra, hogy az Önkormányzatnak átadandó területrészt **tehermentesen, mindenféle kötelezettség nélkül** álljon rendelkezésre a telekalakításhoz. A tulajdoni lapon - esetlegesen - szereplő jogosultak nyilatkozatait, engedélyeit beszerzi a telekalakítási eljáráshoz. Fejlesztő visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a telekalakításhoz, mind a tulajdon átruházáshoz szükséges valamennyi jognyilatkozatot határidőben megadja.
4. A szabályozási terven rögzített közterület-szabályozás végrehajtásához szükséges telekalakítási dokumentációt elkészíti, engedélyezteteti, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeit viseli.
5. A Fejlesztő feltetlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződésen alapuló **településrendezési kötelezettség ténye** az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban a **084/5 hrsz.-on felvett ingatlanra feljegyzésre kerüljön**.
6. A Szerződő felek az ingatlan vonatkozásában a végleges tulajdonátruházó szerződést a telekalakítást engedélyező jogerős határozat birtokában megkötik.
7. Fejlesztő a GÉSZ-ben út céljára kiszabályozott terület Önkormányzati tulajdonba adását követően a kialakuló magánút megnevezésű ingatlant birtokában tartja és a szükséges mértékig kezeli a területet az Önkormányzatnak történő birtokbaadás időpontjáig.
8. Fejlesztő a GÉSZ-ben út céljára kiszabályozott területet mindaddig birtokolja, ameddig nem kerül sor a Gödöllő Várost elkerülő út kivitelezésére. Az elkerülő út kivitelezésének befejezésével egyidejűleg Fejlesztő az ingatlant az Önkormányzat birtokába adja, hogy az az elkerülő út és a Tessedik Sámuel utca összekötését biztosítsa. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon elhelyezkedő valamennyi épületet építményt, amely az út célú kialakítását ellehetetlenítené elbontja vagy áthelyezi.

V.

Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

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

1. A helyi építési szabályzat elfogadásához szükséges településrendezési eljárás lefolytatja a *314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet*nek megfelelően, a saját költségén,
2. A helyi építési szabályzatban tárgyi ingatlan építési övezetére vonatkozó olyan speciális rendelkezésekre tesz javaslatot, mellyel a Fejlesztő által kezdeményezett telekfelosztás végrehajtható.
3. A Méhész köz folytatásában a szabályozási terv végrehajtása során kialakuló 16,0 méter széles útterületet magánút megnevezéssel tulajdonba veszi, birtokát azonban visszaadja a Fejlesztőknek, akik a magánútként történő kialakítás jogi feltételeit megteremtik, majd a kialakított út fenntartását, kezelését a későbbiekben megoldják.
Ezen vállalását az Önkormányzat, a területtel érintett út kivitelezési munkálatainak megkezdése után - külön birtokbaadási eljárást követően - az útépítéshez szükséges munkaterület átadását követően tudja teljesíteni.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a kialakított magánutat birtokba, illetve üzemeltetésre akkor veszi át, amikor a tervezett városi elkerülő út kivitelezése befejeződik, és azzal összefüggésben az elkerülő út és a Tessedik Sámuel utca közötti átkötés kiépíthetővé válik.

VI.

Egyéb rendelkezések

1. A Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezőik 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, érvényesíthetetlené 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. Felek a jelen szerződés ellenjegyzésével megbízzák **dr. Simonváros Péter ügyvédet** (székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa Gy. u. 18., KASZ száma: 36068394 nyilv. száma: 13-030018), 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 4. pontban foglalt ingatlant érintően a település-rendezési kötelezettség tényének feljegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Földhivatal előtti teljes körű képviselőjükkel. 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.
4. 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.
5. 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

szereződést az Önkormányzat részéről a Képviselő-testület/2020.(...) számú határozatával szövegszerűen jóváhagyta, amelyet a polgármester önállóan ír alá.

Fejlesztők képviselőjében meghatalmazott útján aláírók írásbeli Meghatalmazásait pedig jelen szerződés 3. számú melléklete tartalmazza.

6. 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 kezeli. 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.
7. A jelen Szerződés ... példányban készül, melyből az Önkormányzatot példány, a Fejlesztőt ... példány illet meg, az eljáró ügyvéd a saját ügyiratai közt (földhivatali) + példányt őriz meg.

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

Gödöllő, 2020.

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

.....
Gál Péter Sándor
 Fejlesztők képviselőjében

.....
Csápai Csongor ügyvezető
 Fejlesztők képviselőjében
 LIMEX 200 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Leírás a tervezett telekstruktúra és a kiszabályozott út sajátosságairól
3. számú melléklet: Meghatalmazások
4. számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat