

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Név:	Szentendre Város Önkormányzat
Székhely:	2000 Szentendre, Városház tér 3.
PIR törzsszám:	395368
KSH azonosító:	1315440
Adószám:	15395364-2-13
Számlát vezető bank, és bankszámlaszám:	Raiffeisen Bank Zrt. 12001008-00122568-00100003
Képviselő:	Dr. Dietz Ferenc polgármester

mint Önkormányzat- a továbbiakban: **Önkormányzat** -

másrészről:

Név:	Vida Szabolcs
Születési hely, idő:	Baja, 1978. április 21.
Anyja neve:	Király Terézia
Személyi igazolvány száma:	AF 018493
Személyi azonosító jele:	1-780421-1626
Adóazonosító jele:	8406524278
Lakcím:	2120 Dunakeszi, Tábor u. 58. II/2.

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő ingatlanok tulajdonosa- a továbbiakban: Tulajdonos -

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNY

1. A Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa az alább felsorolt tehermentes ingatlanoknak:

1.1. A szentendrei külterületi 0560/4 helyrajzi számú 18429 m² alapterületű ingatlanok, amely az ingatlan-nyilvántartás értelmében legelő megjelölésű.

1.2. A szentendrei külterületi 0560/6 helyrajzi számú 7218 m² alapterületű ingatlanok, amely az ingatlan-nyilvántartás értelmében legelő megjelölésű.

2. Jelen szerződés célja, hogy Szentendrén a Boldogtanya térségben a Barackvirág utcára merőleges fentebb felsorolt ingatlanok vonatkozásában a Szabályozási terv, adott szabályozási tervlapja módosításra kerüljön, amely értelmében a Felek Az épített

környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.

3. A jelen szerződés alapja a PORTATERV Városrendezési Iroda által elkészített, és Tulajdonos által megfizetett tanulmányterv, mely a jelen szerződés melléklete, továbbá az önkormányzat által készített egyeztetési anyag tervlapja, mely jelen szerződés 2. számú melléklete. Az 1. és 2. számú melléklet eltérése esetén a 2. számú melléklet az irányadó. Az Önkormányzat a Tulajdonos által Önkormányzathoz címezett korábbi kérelem alapján, a Szabályozási Terv módosítása kapcsán lefolytatott tervezési folyamat alapján a Tulajdonos kérelmét a tárgyi ingatlanok övezeti átsorolása kapcsán egy alkalommal már támogatta, a 3. számú melléklet tanúsága szerint.

4. A jelen szerződés alapján az Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a fentiekben rögzített Tulajdonos általi kezdeményezésére, és tanulmányterv alapján, a tárgyi ingatlanok Má-1 övezeti besorolásból Má-2A* övezeti átsorolása iránti településrendezési eljárást megindítja.

5. A Felek rögzítik, hogy előzetes eljárás keretében a Tulajdonos a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget, mint hatóságot kereste fel annak érdekében, hogy a tárgyi ingatlanok vonatkozásában a Szakhatóság állásfoglalását, az övezeti besorolás megváltoztatása tárgyában megkérje, a csatolt természetvédelmi szakvélemény alapján. A Szakhatóság 2010. október 28. napján állásfoglalást adott ki, amelyben határozottan rögzítésre került, hogy a tárgyi ingatlanokon épület elhelyezése táj-és természetvédelmi szempontból elfogadható, és szintén táj-és természetvédelmi szempontból elfogadható az övezeti besorolás Má-1 övezetből Má-2A* övezetbe való átsorolása, mely a jelen szerződés 3. számú melléklete. A Szakhatóság rögzítette azon tény is, hogy a tárgyi ingatlanok, utak által szabdalt, beépített, és beépítésre lehetőséget adó terület közé ékelődve helyezkedik el, valamint azt, hogy az érintett ingatlanok országos természetvédelmi területet, európai közösségi jelentőségű jóváhagyott természetmegőrzési területet nem érintenek. Tekintettel arra a tényre, hogy 2011. decemberében a jelen szerződésben rögzített kérelmet végül a Képviselő Testület levette a napirendről a 2011. november 07. napján megkötött településrendezési szerződés felbontásra került az eredeti állapot helyreállítása mellett. A Tulajdonos újabb kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, mivel időközben a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság felhívására az L-TEAM Bt.-vel az Igazgatóság részére, saját költségén természetvédelmi szakvéleményt készített, amelyben foglaltakat az Igazgatóság helytállónak találta és hozzájárult a Tulajdonos övezeti besorolás megváltoztatása iránti kérelméhez.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A cél megvalósítójának költségére – az I. 1.1.; 1.2. pontban megnevezett területeken (továbbiakban: terület) - az Étv. 7. § (1) bekezdésben megfogalmazott településrendezési tevékenység már megvalósult előkészítését követően, az Étv. 30/A. alapján a Z.É. Műhely

Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft. elkészíti a területre vonatkozóan a szabályozási tervmódosítást (a településrendezési eszközök módosítását):

2. Módosítandó jóváhagyandó településrendezési eszközök:

– Szabályozási terv: Szabályozási terven az ingatlanokat érintő övezeti besorolás módosítása, illetve egyéb az államigazgatási egyeztetésben résztvevő szervek által kért rögzítendő szabályozási elemek feltüntetése, pl.: építési hely, védett területek.

– Helyi Építési Szabályzat: a rendelet szövege nem igényel módosítást jelen fejlesztés okán. Amennyiben az államigazgatási egyeztetés során az államigazgatási egyeztetésben résztvevő szervek szükségesnek tartják a Helyi Építési Szabályzatot kiegészítik, abban az esetben a Helyi Építési Szabályzat rendelet szövege módosítása elkerülhetetlen.

3. Pozitív önkormányzati döntés esetén a módosítás eredményeképpen a tárgyi ingatlanok vonatkozásában az övezeti besorolás Má-1 övezeti besorolásról Má-2A* övezeti besorolásra módosul, és ennek megfelelően a Tulajdonos a hatályos HÉSZ alapján jogosult az összevonásra kerülő tárgyi ingatlanokon (ingatlanon) elhelyezni összességében max. 3% beépíthetőség mellett lakóépületet a beépíthető max. 35 %-án, továbbá a beépíthető terület maradék részén gazdasági épületet. A ténylegesen igazolt mezőgazdasági hasznosítás folytatása esetén, gazdasági épülettel együtt, egyidejűleg megvalósulón elhelyezhető 1 (egy) db különálló, legfeljebb 2 lakásos, legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lakóépület is a 20.000 m²-t (meglévő mezőgazdasági telek esetén 10.000 m²-t) meghaladó területű telken, de legfeljebb két épület (lakó, gazdasági stb.) lehet egy telken.

III. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A cél megvalósítójának jogai és kötelezettségei

1.1. A cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy 4.000.000 Ft-ot,- azaz négy-millió forintot megfizet az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00122568-00100003 számú bankszámlájára, a településrendezési eszközök módosításáról határozatot hozó szentendrei Képviselő-testületi ülésnapot megelőző napig. A Felek rögzítik, hogy a fentiekben megjelölt hozzájárulást, az Önkormányzat bankszámlaszámán való jóváírás napján tekintik megfizetettnek. A településrendezési hozzájárulás összege a tulajdonosra háruló feladatok – kiemelten a közművesítés – elvégzésére és az 1.7. pontban rögzített vállalás alapján került csökkentett összegben megállapításra. A Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha a településrendezési terv jelen szerződés szerinti módosításáról szóló döntő szentendrei Képviselő-testület a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok kapcsán negatív tartamú döntést hozna, úgy a cél megvalósítója által ülésnapig befizetett 4.000.000,- azaz négy-millió forint összeget, az Önkormányzat egy munkanapon belül a cél megvalósítójának az MKB Banknál vezetett 10300002-10487450-49010012 számú bankszámlájára visszautalja.

1.2. Tekintettel az ingatlan külterületi, mezőgazdasági területen való elhelyezkedésre, ahol a Tulajdonos a városi lakóövezeti szolgáltatásokra nem tarthat igényt, ezért a Tulajdonos saját erőből maga köteles a telkének megközelíthetőségét (utak karbantartása, síkosság mentesítése), villanyáram, ivóvíz, gáz, zárt rendszerű szennyvíz hálózat és a

szemétszállítást biztosítani, ezek nyújtását az Önkormányzattól nem kérheti és a jövőben sem fogja igényelni.

1.3 A Tulajdonos köteles a telkén tényleges mezőgazdálkodást folytatni és ezt igazolnia is kell tudnia. A mezőgazdálkodást legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedését követő 36. hónapig igazolnia kell. A Tulajdonos az építési engedély benyújtásához csatolni köteles a mezőgazdasági tevékenység bemutatását és növényzeti tervet tartalmazó dokumentumot. A Tulajdonos vállalja, hogy mezőgazdasági tevékenységre vonatkozó és kertészeti tervet készít ingatlanára vonatkozóan és jóváhagyásra bemutatja az Önkormányzatnak, melyben a terület adottságainak megfelelő növényzet kialakítását tervezi és valósítja meg. A Tulajdonos vállalja, hogy csipkebogyó termesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági tevékenységet kíván a tárgyi ingatlanokon folytatni.

1.4. Az Önkormányzat felhívja a Tulajdonos figyelmét a kerítés létesítésének hatályos helyi szabályozására, miszerint a HÉSZ nem teszi lehetővé tömör (átláthatóságot gátló) kerítés építését (HÉSZ 26. §: „Mezőgazdasági és erdőterületeken – az illetékes vadgazdálkodási szakhatóság (Földművelésügyi Hivatal) állásfoglalásának előzetes kikérése mellett – csak 2 m-nél nem magasabb drótháló és/vagy sövénykerítés létesíthető”).

1.5 A Tulajdonos nyilatkozik, hogy a vihar, eső, talajvíz, földcsuszamlás következtében keletkező kárának megtérítését, helyreállítását az Önkormányzattól nem kéri, annak kockázatát maga viseli.

1.6 Tulajdonos a tervezett építkezéshez felvonuló nehéz gépjárművekkel kizárólag a Barackvirág úton keresztül közlekedhet, amennyiben az útban kárt okoz, köteles azt megtéríteni.

1.7. A Tulajdonos a jelen megállapodással célzott szabályozási terv elfogadásától számított 1 éven belül az ingatlanát át nem ruházhatja, erre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásban elidegenítési és terhelési tilalom bejegyeztetését engedélyezi, azzal, hogy jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit a jogutódjával ismerteti, és annak betartásáról a jogutódlási szerződésben nyilatkozatot követel meg. Ezen tájékoztatás elmaradásából fakadó károkért a Tulajdonos tartozik helytállni.

1.8. A Tulajdonos a jelen szerződés érdekében kötelezettséget vállal arra, hogy a pozitív önkormányzati döntés esetén, amennyiben a módosítás eredményeképpen a tárgyi ingatlanok vonatkozásában az övezeti besorolás Má-1 övezeti besorolásról Má-2A* övezeti besorolásra módosul és a jelen megállapodás II. 3. pontjában foglaltakra is jogosulttá válik Tulajdonos, úgy az övezeti besorolás vonatkozásában hozott jogerős határozat jogerőre emelkedésétől számított 3 napon belül megfizet további 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint összeget az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00122568-00100003 számú bankszámlájára, visszavonhatatlan átutalási megbízás keretében. Abban a nem várt esetben, ha a Tulajdonos ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat jogosulttá válik a tárgyi ingatlanokra ezen összeg erejéig jelzálogjog bejegyzésére. Tulajdonos nyilatkozik, hogy tudomással bír azon tényről, hogy ha nem tesz

eleget jelen pontban vállalt kötelezettségének, úgy a tárgyi ingatlokra nem jogosult építési engedélyt kapni.

1.9. A Tulajdonos kifejezetten jogosult a tervezési folyamat végigkísérésére, oly módon, hogy mind a tervezési folyamatról, mind az esetleges véleményezési eljárásról értesíteni köteles őt az Önkormányzat.

2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

2.1 Az Önkormányzat rögzíti, hogy az 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. szerinti településrendezési eljárást elindítja. A településrendezési eljárás 314/2012 (XI. 8.) Korm. Rend. VI. Fejezet 29. Bekezdése 41. paragrafus szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet meg.

2.2. Önkormányzat további útszabályozásra, kisajátításra nem köteles a tárgyi ingatlanok vonatkozásában.

2.3. Az Önkormányzat a Barackvirág utca – Dongó utca sarkától kifelé a közvilágítás kiépítésére nem köteles, annak kiépítéséről igény szerint a Tulajdonos köteles gondoskodni.

2.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés alapján a későbbiekben nem jogosult a tárgyi ingatlanokat érintő övezeti besorolás jelenleginél kedvezőtlenebb átminősítésére.

IV. TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐK

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a tervezési szerződésben rögzített munkarészek felhasználásával az eljárást lefolytatja. Az Önkormányzat a szabályozás eredményére vonatkozóan eredményfelelősséget nem vállal.

V. A JELEN SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

- amennyiben a jelen Szerződés II. 3. pontjaiban meghatározott célok megvalósulása bármely okból meghiúsul,
- amennyiben a jelen Szerződés teljesítése tárgytalanná válik,
- a Felek közös megegyezésével.

2. A Felek jelen Szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

3. A Felek rendkívüli felmondással a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén jogosultak a jelen Szerződést megszüntetni. Amennyiben valamely Fél megszegi a jelen Szerződés rendelkezéseit a másik Fél köteles erről őt írásban értesíteni azzal, hogy az értesítést tartalmazó levélnek tartalmaznia kell (i) a szerződésszegés tényét, (ii) annak megvalósulási formáját, (iii) az azonnali hatályú felmondás kilátásba helyezését, mint lehetséges jogkövetkezményt, valamint (iv) legalább 15 (tizenöt) napos határidőt kell biztosítani a szerződésszegés megszüntetésére, és annak orvoslására. Amennyiben a megszabott határidőn belül a szerződésszegést elkövető Fél a szerződésszegést nem szünteti meg, illetve azt nem orvosolja, a másik Fél élhet az azonnali hatályú felmondás jogával.

VI. FELELŐSSÉGI RENDELKEZÉSEK

1. Szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvnek a szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Jelen szerződés rendelkezési érvényesek felek mindenkori jogutódaira is, melyért az érintett fél szavatosságot vállal. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezési érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

2. A településrendezési szerződésben a Tulajdonos által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

3. A településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezőkhöz részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételeket az Önkormányzat figyelembe veszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat szükség szerint átvezeti, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetést lefolytatja.

4. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés nyilvános.

5. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy a Pp. szerinti Bíróságon rendezik jogvitájukat.

6. Szerződő felek jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS		
Szentendre Város Önkormányzat	7 / 7	Vida Szabolcs

7. A jelen szerződés magyar nyelven, 6 eredeti példányban készült.

8. Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Szentendre, 2013. február ...

.....
Szentendre Város Önkormányzata
dr. Dietz Ferenc dr. Molnár Ildikó
polgármester címzetes főjegyző

.....
Vida Szabolcs
tulajdonos