

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2526 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126., adószám: 15731003-2-13, KSH azonosító: 15731003-8411-321-13, képviseli: Adorján András polgármester) a továbbiakban: „**Önkormányzat**”, másrészről:

Xxxxxxxx (szül. hely idő: Esztergom, 1995.09.08., anyja neve: Tóth Beáta személyazonosító jele; **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, adószám: **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, lakcím: 2526 Leányfalu, Órhegy utca 2.), mint tulajdonos a továbbiakban; „**Tulajdonos**”

Önkormányzat és Tulajdonos együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

Előzmény;

Tulajdonos telepítési tanulmánytervet (továbbiakban „Tanulmányterv”) nyújtott be a Leányfalu 596 hrsz.-ú telekingatlanra, melyet Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **xxxx/2026. (IV.30.) KT** határozatával elfogadott, és úgy döntött, hogy a Tulajdonossal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2023. C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köt. Egyben döntött az ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról is az 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Korm. rendelet) 59 § 2.c. pontja alapján.

1. A JELEN SZERZŐDÉSBN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

1.1. Az érintett ingatlan és tulajdoni viszonyai:

Xxxxxxxx 1/1 arányú tulajdonában van az Leányfalu,sz. hrsz, alatti, **..... megnevezésű m2 területű ingatlan;**

1.2. **HÉSZ:** Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2017. (I. 12.) önkormányzati rendelet.

1.3. **Fejlesztési Terület:** Leányfalu, hrsz-ú ingatlan.

1.4. Tulajdonos Fejlesztési célja (továbbiakban Fejlesztés):

a) Építendő a tárgyi telken egy meglévő épület-kezdeményt szeretne fejleszteni, arra tetőtér-beépítést építeni egy nyeregtetővel. Ehhez a HÉSZ- módosítást kérelmezte. A településrendezési eszköz módosítása során cél az építési hely kijelölése, a meglévő épület helyének figyelembe vételével.

b) **A Fejlesztési cél következményeként az önkormányzatot terhelő - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztési feladatok:**

HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása a hrsz-ú területre vonatkozóan.

1.5. **Településfejlesztési cél:** A módosítással egy évtizedek óta kezeletlen, több utcáról rálátással bíró telek épületállománya válna rendezhetővé, ezáltal lehetővé téve az

épületállomány javítását.

1.6. Településfejlesztési hozzájárulás:

A Fejlesztési cél következményeként az önkormányzatot nem terhelik közműinfrastruktúra fejlesztési feladatok és azok finanszírozása.

1.7. Településterv:

Rendezési és fejlesztési terv. HÉSZ módosítás.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TÁRGYA

Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Településtervének módosítása az elfogadott tanulmányterv alapján, valamint az ehhez kapcsolódóan

a) a településterv módosítás kidolgozásának finanszírozása,

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

3.1. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége és így a jelen szerződés tárgya jogalkotás nem lehet, így a jogalkotás elmaradása, vagy a Felek előzetes várakozástól eltérő tartalmú megalkotása szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet azzal, hogy egyes beruházói kötelezettségek csak a jogalkotás – mint feltétel – teljesülése esetén hatályosulnak.

3.2. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a településterv pontatlanságaiból, a jogszabályoknak, egyéb szakmai előírásoknak, szabványoknak való meg nem feleléséből a szerződés céljainak megvalósítása során keletkező valamennyi kárt – a károsult személyétől függetlenül – a Tulajdonos köteles viselni illetve megtéríteni. Az Önkormányzat kizárja a Szabályozási Terv jelen alpontban megjelölt esetleges hibáiból, illetve egyéb elégtelenségéből eredő károk megtérítéséért való felelősségét.

3.3. Tulajdonos kifejezetten tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat teljes körűen kizárja a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeinek nem megfelelő teljesítéséből a Tulajdonos illetve harmadik személyeket érő valamennyi kárért való felelősségét. Az Önkormányzat nem felel azért a kárért, amely abból származik, hogy az önkormányzati vagy egyéb jogszabályok változása, illetőleg az egyes szakhatóságok részéről szükséges engedélyek kiadásának megtagadása folytán jelen Szerződés célja véglegesen vagy átmenetileg megghiúsul.

4. Az önkormányzat által vállalt teljesítés

4.1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az arra jogosult településtervezőt megbízza a településterv módosításának megtervezésével a Tanulmányterv alapján. Vállalja, hogy a településtervező által készített és a jogszabályoknak megfelelően szakmai szervekkel egyeztetett tervdokumentációt rövid eljárás keretében a jogszabályi határidők keretei között, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján lefolytatja, majd annak befejezését követően, testületi ülésen a településterv módosítását megtárgyalja. Tulajdonossal az eljárás időtartama alatt folyamatosan kapcsolatot tart.

- 4.2. A módosítás elfogadása esetén Önkormányzat a tanulmányterv alapján az hrsz-ú ingatlanon elvégzi az építési hely kijelölését a meglévő épület helyének és a telek adottságainak figyelembe vételével.
- 4.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a véleményezésre jogosultak részéről felmerülő, jogszabállyal alátámasztott észrevétel esetén, a településrendezési tervdokumentációt annak megfelelően módosítani kell.
- 4.4. Egyéb a Nagyközségfejlesztési szempontból releváns körülményt, vagy a nyilvánossági szakaszban az érintettek részéről érkező bármely észrevételt, kifogást a tervező megvizsgál és amennyiben lehetséges, a tervbe beépíti. Az Önkormányzat érdekkörén kívüli módosítás miatt Tulajdonos az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhetnek, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

5. A tulajdonos által vállalt teljesítés

- 5.1. Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy elvégzi a Fejlesztést a Tanulmánytervben foglaltaknak megfelelően.

6. Tervezési díj, Településfejlesztési hozzájárulás

- 6.1. Tulajdonos vállalja, hogy a területrendezési terv módosításának Tulajdonosra eső tervezési díját mintegy 550.000.- Ft+27% Áfa (azaz ötszázötvenötezer forint + ÁFA) az Önkormányzat OTP Banknál-nál vezetett 11742087-15393702 sz. fizetési számlájára jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül megfizeti.

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 7.1. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
- 7.2. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
- 7.3. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevényrel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

- 8.1. A Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési ágak

megváltoztatására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet.

- 8.2. A Szerződő Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A TULAJDONOS SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás következik be akkor is, ha a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházása, átszállása vagy szerződéses alanycsere következik be. A jogutódlás a szerződéses pozíció egészének, vagy szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére is vonatkozhat.
- 9.3. A Tulajdonos az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.
- 9.4. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek jogutódjaira való hivatkozást is.

10. VITÁS KÉRDÉSEK RENDEZÉSE, ALKALMAZANDÓ JOG

- 10.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.
- 10.2. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű, rövid időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Polgári perrendtartásról szóló rendelkezései az irányadók.
- 10.3. A Szerződésre a magyar jogot kell alkalmazni.

11. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna

12. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 12.1. Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 12.2. A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.

- 12.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 12.4. A Szerződés minden oldalát Szerződő Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag azzal írták alá, hogy az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és az Méptv. szabályai az irányadók.
- 12.5. A szerződés hatályba lépésének feltétele a 6.1. pontban foglaltak teljesülése.
- 12.6. Jelen szerződést a Képviselő-testület **xxx/2026. (IV.30.) KT** határozatával fogadta el.
- 12.7. A Szerződés elválaszthatatlan részét képezi az alább felsorolt mellékletek.

Mellékletek;

1. Telepítési tanulmányterv
2. Kt határozat a tanulmányterv elfogadásáról és a településrendezési szerződés aláírásáról

Kelt: Leányfalu, 2026.

.....

Adorján András
polgármester
Leányfalu Nagyközség Önkormányzata
képviselésében

.....

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
tulajdonos

.....

Farkas István főépítész

Előttünk mint tanúk előtt:

Tanú1:
név:
lakcím:
személyi igazolvány szám:

Tanú 2:

név:
lakcím:
személyi igazolvány sz: