



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu  
24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056  
www.dunavarsany.hu

**ELŐTERJESZTÉS**

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2020. szeptember 8-i nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/10523/2020

**Tárgy :Javaslat településrendezési szerződések  
megkötésére és Dunavarsány város településrendezési  
eszközeinek módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 87/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatta Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulását, továbbá a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete módosítását. A tervezési munkák megindításához tervezési szerződés megkötése szükséges, melynek érdekében árajánlat bekérésére került sor az előző településrendezési eszközök módosítását is végző Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-től (1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV.3.). A finanszírozási megállapodás tervezet a jelen előterjesztés *1. számú mellékletét* képezi.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 86/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatta a Locker-család kérelmező és fejlesztő által benyújtott telepítési tanulmányterv szerint Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire, továbbá a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését (*2. és 3. számú melléklet*).

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 88/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatta Erdős Sándor kérelmező tervmódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, továbbá a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését (*4. és 5. számú melléklet*).

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 89/2020. (VII.14.) számú határozatával támogatta Ritter Melinda kérelmező tervmódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, továbbá a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését (*6. és 7. számú melléklet*).

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 91/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatta Vigh Csilla Andrea kérelmező tervmódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, továbbá a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges

költségeinek viselését. Jelen esetben az érdekelt fejlesztő az érintett ingatlan tulajdonosa, Pusztai Péter.(8. és 9. számú melléklet).

A tervezési folyamat elindításának szervezési folyamata megkezdése óta (adatszolgáltatás kérése, tervezési ajánlatkérés, a módosítást kérelmező fejlesztőkkel kötendő településrendezési szerződések szükséges előkészítése, stb.) további lakossági módosítási kérelmek érkeztek, melyeknek a tervezési folyamatba való beemelése - miután a tervezési folyamat még nem kezdődött meg - még a szeptemberi Képviselő-testületi ülésen lehetőség van. A 10. számú melléklet 1.-3. pontokba szedve tartalmazza a fenti időszakban Dunavarsány településrendezési eszközeiben újonnan felmerült módosítási igényeket.

Fentiek alapján a következő javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé.

### 1 . Határozati javaslat :

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítása

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a 87/2020. (VII.14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására, továbbá a 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV.3.) a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét nettó 4.000.000 forint összegben a 2020. évi költségvetés, nettó 1.890.000 forint összegben a 2021. évi költségvetés terhére biztosítja.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő : azonnal

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

### 2 . Határozati javaslat :

Településrendezési szerződés megkötése-Locker család

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a 86/2020. (VII.14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására, továbbá a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete módosítására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV.3.), valamint a Crystal Star Kft-vel (2336 Dunavarsány, külterület 0102/7), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét a Crystal Star Kft. (2336 Dunavarsány, külterület 0102/7) biztosítja;
- c) a saját részéről elfogadja a 86/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében a Crystal Star Kft-vel (2336 Dunavarsány, külterület 0102/7), mint Fejlesztővel megkötésre kerülő, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést;
- d) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés és a c) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges Intézkedések megtételére.

Határidő : azonnal

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

### 3 . Határozati javaslat :

Településrendezési szerződés megkötése-Erdős Sándor

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a 88/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására, továbbá a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete módosítására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV.3.), valamint Erdős Sándor (2336 Dunavarsány, Tisztházak dűlő 5.), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét a Erdős Sándor (2336 Dunavarsány, Tisztházak dűlő 5), mint Költségviselő biztosítja;
- c) a saját részéről elfogadja a 88/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében Erdős Sándorral (2336 Dunavarsány, Tisztházak dűlő 5.), mint Fejlesztővel megkötésre kerülő, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 5. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést;

d) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés és a c) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő : azonnal

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

#### 4 . Határozati javaslat :

Településrendezési szerződés megkötése-Ritter Melinda

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a 89/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV.3.), valamint Ritter Melindával (2310 Szigetszentmiklós, Petőfi út 65/23.), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 6. számú melléklete szerinti tartalommal;

b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét Ritter Melinda (2310 Szigetszentmiklós, Petőfi út 65/23.), mint Költségviselő biztosítja;

c) a saját részéről elfogadja a 89/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében Ritter Melindával (2310 Szigetszentmiklós, Petőfi út 65/23.), mint Fejlesztővel megkötésre kerülő, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 7. számú melléklete szerinti településrendezési és jelzáló jog alapítási szerződés módosítást;

d) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés és a c) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő : azonnal

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

#### 5 . Határozati javaslat :

Településrendezési szerződés megkötése-Vígh Csilla Andrea, Pusztai Péter

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a 91/2020. (VII. 14.) számú határozatával Vígh Csilla Andrea kérelmére támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához, továbbá a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete módosítására irányuló tervezési munkák elindulására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV.3.), valamint az érintett ingatlan tulajdonosával, Pusztai Péterrel (1047 Budapest, Irányi Dániel utca 5-9., D ép. 1/7.), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 8. számú melléklete szerinti tartalommal;

b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét Pusztai Péter (1047 Budapest, Irányi Dániel utca 5-9., D ép. 1/7.), mint Költségviselő biztosítja;

c) a saját részéről elfogadja a 91/2020. (VII. 14.) számú határozatával támogatott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében Pusztai Péterrel (1047 Budapest, Irányi Dániel utca 5-9., D ép. 1/7.), mint Fejlesztővel megkötésre kerülő, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 9. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést;

d) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés és a c) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő : azonnal

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

#### 6 . Határozati javaslat :

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítása-Agárdiék

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja Agárdi Márta és Agárdi Péter kérelmezők jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 10. számú melléklet 1. pontjában bemutatott tervmódosítási kezdeményezésének Dunavarsány településrendezési eszközei felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;

b) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Agárdi Márta és Agárdi Péter kérelmezőket.

Határidő : azonnal

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

#### 7 . Határozati javaslat :

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítása-Riesinger Ottó

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja Riesinger Ottó kérelmező jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 10. számú melléklet 2. pontjában bemutatott tervmódosítási kezdeményezésének Dunavarsány településrendezési eszközei felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire;
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Riesinger Ottó kérelmezőt.

Határidő : azonnal

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

#### 8 . Határozati javaslat :

Javaslat településrendezési szerződés megkötése, településrendezési eszközök módosítása-Viktor Endre módosítására

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja Viktor Endre kérelmező jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 10. számú melléklet 3. pontjában bemutatott tervmódosítási kezdeményezésének Dunavarsány településrendezési eszközei felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségére.
- b) Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához, továbbá a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete módosítására irányuló tervezési munkák elindulására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV.3.), valamint Viktor Endrével (2336 Dunavarsány Templom u.33/a), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 11. számú melléklete szerinti tartalommal;
- c) a b) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét Viktor Endre (2336 Dunavarsány, Templom u. 33/a.), mint Költségviselő biztosítja;
- d) a saját részéről elfogadja Dunavarsány Város Önkormányzata településfejlesztési céljainak megvalósítása érdekében Viktor Endrével (2336 Dunavarsány, Templom utca 33/a), mint Fejlesztővel megkötésre kerülő, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 12. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést;
- e) felhatalmazza a Polgármestert a b) pont szerinti tervezési szerződés és a d) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő : azonnal

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette : Kovács Alíz Réka

Dunavarsány, 2020. szeptember 1.

  
Gergőné Varga Tünde  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

  
dr. Szilágyi Ákos  
Jegyző



## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Megrendelő,**

*másrésztől* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Önkormányzat Képviselő-testülete ..... számú határozatával
- támogatta Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálatát és módosítását a magasabb szintű jogszabályi kötelezettségek miatt, valamint a felmerült önkormányzati, főépítési módosítási szándékok, javaslatok szerint;
  - Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete módosítása az a) pont szerinti tervezési feladatokhoz kapcsolódóan.
- B. Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. **Megalapozó vizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
- Helyzetfeltáró munkarész
  - Helyzetelemző munkarész
  - Helyzetértékelő munkarész
- II. **Program és Alátámasztó javaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
- A területi terveknek való megfelelés igazolása
  - A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
  - Tájrendezési javaslat
  - Zöldfelületi rendszer fejlesztése
  - Közlekedési javaslatok
  - Közműfejlesztési javaslatok
  - Környezeti hatások és feltételek

8. Szabályozási koncepció
  9. Beépítési terv
- III. Egyeztetési anyag a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel**
1. Megalapozó vizsgálat
  2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
    - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
    - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
  3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
    - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
    - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)
- IV. Eltérő vélemények egyeztető tárgyalásának anyaga**  
A beérkező vélemények alapján a dokumentáció javítása, a terviratok összefoglalójának elkészítése.
- V. Végső szakmai véleményezési anyag**  
Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.
- VI. Testületi jóváhagyásra előkészített anyag**  
A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.
- VII. Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás leszállítása** egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

### 3. Határidők, szállítási példányszám:

#### I-II. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (Önkormányzati döntés)

- Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 120 nap  
 Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
 Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD dokumentáció

#### III. ütem: Egyeztetési anyag

##### Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés

- Szállítási határidő: I. és II. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 30 nap  
 Véleményező Bizottságok: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság  
 Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k  
 Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD.

#### IV. ütem: Végső véleményezési dokumentáció

- Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 30 nap  
 Szállítási példányszám: Megrendelőnek 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
 Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD

#### V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)

- Szállítási határidő: A végső szakmai vélemény beérkezésétől számított 30 nap  
 Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
 Költségviselőnek: 1 pld. elektronikusan megküldött dokumentáció jelen szerződésben rögzített elektronikus címre

#### VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása

- Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott határidő

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 5 pld. papír alapú dokumentáció + 5 pld. CD  
Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD

#### **4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervező által számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti.

**4.2.** A tervezési díj Költségviselő részére: 5.890.000 forint + 27 % Áfa, azaz Ötmillió-nyolcszázkilencvenezer forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

**4.2.1.** Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása a magasabb szintű jogszabályi kötelezettségek miatt, valamint a felmerült önkormányzati, főépítészti módosítási szándékok, javaslatok szerint 5.490.000 forint + ÁFA, azaz Ötmillió-négyszázkilencvenezer forint + ÁFA.

a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;

b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;

c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 15%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;

d) végszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.2.2.** Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása tervezési feladathoz kapcsolódóan 400.00. forint + ÁFA összegben, azaz Négyszázezer forint + ÁFA összegben.

a) 1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;

b) 2. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;

c) végszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat, örökségvédelmi hatástanulmány) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Költségviselő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

**4.5.** A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak.

#### **5. Adatszolgáltatás:**

**5.1.** A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

**5.2.** A Költségviselő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

#### **6. Felelősség:**

**6.1.** A Megrendelő és Tervező között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

**6.2.** Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

**6.3.** A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

**6.4.** A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződészerű.

## **7. Egyeztetés:**

**7.1.** A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

**7.2.** A Megrendelő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kíséreni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

**7.3.** A Tervező a Megrendelő kéréseit egyeztetve, a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

**7.4.** Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

**7.5.** A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Költségviselővel és a Megrendelővel való egyeztetést.

**7.6.** A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

**7.7.** Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1 elektronikus példányát a Megrendelőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezni a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

**7.8.** Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## **8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás**

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),

b) **a Tervező részéről:** Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [vojnits@urbanitas.hu](mailto:vojnits@urbanitas.hu), +36-1/466-2019).

## **9. Fizetési garanciák:**



Megrendelő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

#### **10. Igazolás:**

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készülségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül.

#### **11. Elállás**

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Megrendelő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

#### **13. Egyéb megállapodások:**

A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület ..... napján hozott, ..... számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 54 példányban írták alá, melyből 3 példány a Megrendelőt, 1 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2020. szeptember

Budapest, 2020. szeptember ....

.....  
*Gergőné Varga Tünde*     *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
mint Megrendelő

.....  
*Vojnits Csaba Ferenc*  
Urbanitás Kft., ügyvezető  
mint Tervező

## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésről* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Megrendelő,**

*másrésről*

**Név**  
születési neve: **Cristal Star Kft.**  
címe: 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7  
e-mail: 'johannlocker@yahoo.de'  
adószám: 12836219-2-13  
cégjegyzék szám: 13-09-091122  
képviseli: Hans Johann Locker es Katharina Locker  
továbbiakban: **Költségviselő,**

*harmadrésről* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Urbanitás Kft. *Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére szóló Telepítési tanulmánytervet készített a jelen szerződés szerinti Költségviselő részére.*
- B. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 86/2020 (VII.14.) számú határozatával
- támogatta a **Cristal Star Kft.** kérelmező és fejlesztő által benyújtott, a 86/2020 (VII.14.) számú határozat 2. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, beleértve az érintett terület nyugati oldalán gyűjtőút kialakításának lehetőségét az 51-es úttal való kapcsolat biztosítása érdekében.
  - tájékoztatta a fejlesztőt, hogy a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
  - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a Locker-család kérelmezőt.
- C. A B. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani::

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. Megalapozó vizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
1. Helyzetfeltáró munkarész
  2. Helyzetelemző munkarész
  3. Helyzetértékelő munkarész
- II. Program és Alátámasztó javaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
  2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
  3. Tájrendezési javaslat
  4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
  5. Közlekedési javaslatok
  6. Közműfejlesztési javaslatok
  7. Környezeti hatások és feltételek
  8. Szabályozási koncepció
  9. Beépítési terv
- III. Egyeztetési anyag** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel
1. Megalapozó vizsgálat
  2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
    - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
    - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
  3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
    - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
    - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)
- IV. Eltérő vélemények egyeztető tárgyalásának anyaga**  
A beérkező vélemények alapján a dokumentáció javítása, a terviratok összefoglalójának elkészítése.
- V. Végső szakmai véleményezési anyag**  
Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.
- VI. Testületi jóváhagyásra előkészített anyag**  
A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.
- VII. Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás** leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

### 3. Határidők, szállítási példányszám:

#### I-II. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (Önkormányzati döntés)

Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 120 nap  
 Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
 Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD dokumentáció

#### III. ütem: Egyeztetési anyag

##### Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés

Szállítási határidő: I. és II. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 30 nap  
 Véleményező Bizottságok: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság  
 Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően

papír alapú dokumentáció + CD-k  
Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD.

#### IV. ütem: Végző véleményezési dokumentáció

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 30 nap  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD

#### V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)

Szállítási határidő: A végző szakmai vélemény beérkezésétől számított 30 nap  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: 1 pld. elektronikusan megküldött dokumentáció jelen szerződésben rögzített elektronikus címre

#### VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott határidő  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HESZ jóváhagyott munkarészeiből 5 pld. papír alapú dokumentáció + 5 pld. CD  
Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD

### **4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Költségviselő kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelő által igazolt munka elvégzéséért a Költségviselő részére számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. - 4.10. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti. A tervezési díj megfizetéséért a Költségviselők nem vállalnak egyetemleges kötelezettséget.

**4.2.** A tervezési díj Költségviselő részére: 550.000 forint + 27 % Áfa, azaz Ötszázötvenezer forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

**4.2.1.** Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosítása a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú külterületi telkek területére 450.000 forint + ÁFA, azaz Négyszázötvenezer Forint + ÁFA

a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;

b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;

c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 15%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;

d) vég számla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.2.2.** Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 86/2020 (VII.14.) számú határozata szerinti tervezési feladathoz kapcsolódóan 100.000 forint + ÁFA összegben, azaz Százezer Forint + ÁFA összegben.

a) 1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;

b) 2. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;

c) vég számla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

4.4 A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat, örökségvédelmi hatástanulmány) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Költségviselő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

4.5. A Költségviselő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét a Megrendelő kizárja, illetőleg a Költségviselő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy a Megrendelővel szemben kártérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások a Költségviselő beruházásának megkezdése előtti módosítására a részletezett ok miatt kerül sor. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a fejlesztési cél megvalósulásának tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Felek közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Ezen jegyzőkönyv alapján Tervező jogosult a számla kiállítására Költségviselő részére, ha Költségviselő a végteljesítés előtt a tervezési munkák lezárását kezdeményezte. Költségviselő köteles a Tervező által, a részére kiállított számlát 10 banki munkanapon belül a Tervezőnek közvetlenül megfizetni.

## **5. Adatszolgáltatás:**

5.1. A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

5.2. A Költségviselő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

## **6. Felelősség:**

6.1. A Megrendelő, a Tervező és a Költségviselő között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

6.2. Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

6.3. A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő és a Költségviselő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

6.4. A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződésszerű.

## **7. Egyeztetés:**

7.1. A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

7.2. A Megrendelő és a Költségviselő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

7.3. A Tervező a Költségviselő kéréseit a Megrendelővel egyeztetve a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

7.4. Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

7.5. A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Költségviselővel és a Megrendelővel való egyeztetést.

7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1-1 elektronikus példányát a Költségviselőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),

b) **a Költségviselő részéről:**

Költségviselő részéről ..... (.....),

c) **a Tervező részéről:** Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [vojnits@urbanitas.hu](mailto:vojnits@urbanitas.hu), +36-1/466-2019).

## 9. Fizetési garanciák:

A Költségviselő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készütségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül és erről a Költségviselőt, a jelen szerződésben rögzített e-mail elérhetőségen írásban értesíti.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Költségviselő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegészített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

**13.1.** A Költségviselő jelen szerződés aláírásával kijelenti és vállalja, hogy a tervezési munka során, annak befejezése előtt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § - a szerinti Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal. A Településrendezési szerződés tárgya lehet különösen:

a) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Költségviselő általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

aa) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

ab) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az Önkormányzatot terhelné.

**13.2.** A Megrendelő és a Költségviselő megállapodik, hogy amennyiben jelen szerződés szerinti tervezési munka a 4.14. pont vagy a 11. pont alapján zárul le, úgy a Költségviselőt nem terheli a 13.1. pont szerinti szerződéskötési kötelezettség.

**13.3.** A Költségviselő tudomásul veszi és vállalja, hogy a

a) a 13.1. pont szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

b) a 13.1. pont szerinti 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. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

**13.4.** A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület ..... napján hozott, ..... számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány a Megrendelőt, 1 példány a Költségviselő részéről jelen szerződést aláírót, 1 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2020. szeptember

Budapest, 2020. szeptember ....

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. **Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
mint Megrendelő

.....  
**Vojnits Csaba Ferenc**  
Urbanitás Kft., ügyvezető  
mint Tervező

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Költségviselő

Meghatalmazott

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

### Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

### Cristal Star Kft.

székhely: 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7

adószám: 12836219-2-13

cégjegyzék szám: 13-09-091122

képviseli: Hans Johann Locker es Katharina Locker

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

- 1.1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 86/2020. (VII.14.) számú határozatával
  - a) támogatta a **Cristal Star Kft.** kérelmező és fejlesztő által benyújtott, a 86/2020. (VII.14.) számú határozat 2. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, beleértve az érintett terület nyugati oldalán gyűjtőút kialakításának lehetőségét az 51-es úttal való kapcsolat biztosítása érdekében, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire.
  - b) tájékoztatta a fejlesztőt a támogatás alap feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
  - c) felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a **Cristal Star Kft-t**, mint kérelmezőt.
2. A Cél megvalósítója tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 0102/6, 0102/7, 0103/3, 0103/4 hrsz-ú ingatlanoknak:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág
0102/6	Cristal Star Kft. 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7	7867	kivett üzem
0102/7	Cristal Star Kft. 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7	105510	kivett major
0103/3	Cristal Star Kft. 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7	25000	kivett szérűskert
0103/4	Cristal Star Kft. 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7	72712	kivett szérűskert kivett anyagbánya

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. **Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
.....  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány,



A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás *1. számú mellékletét* képezi.

### A szerződés célja

3. A fejlesztési területen, a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 hrsz-ú ingatlanokon a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. és 3. pontban meghatározott célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva kizárólag a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzatot terhelő azon fejlesztések esetében, amelyek csak részben kapcsolódnak a jelen szerződés tárgyát képező fejlesztéshez, törekszenek a költségek megosztását célzó megállapodások megkötésére.

### A szerződés tárgya

5. A jelen Szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

### A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik az URBANITAS Kft. által, a Cristal Star Kft. részére készített, a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 012/7, 0103/3, 103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául a létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3, 103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére” dokumentáción és a Cél megvalósítójának vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
  - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen kialakítható ingatlanok legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
  - 7.2. Prognosztizált építhető és kialakítható lakások száma építési telkenként: legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
  - 7.3. A lakófunkciót kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanokon belül;
  - 7.4. A jelen szerződés 35. pont szerinti módosításában később meghatározott paraméterek szerint
    - Idősek otthonát épít;
    - rehabilitációs központot épít;
    - szálloda/panzió épületet épít;
    - társasházi jellegű lakóházakat vagy apartmanházakat épít;
    - kiszolgáló funkciókat valósít meg, intézményi és kereskedelmi és szolgáltató funkciókat (óvoda/bölcsőde, orvosi rendelő, élelmiszerbolt, üzletek) stb. valósít meg;

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
.....  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

7.5. Biztosítja az ivóvíz kiépítését, a közüemi ivóvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, a funkcióváltó területen belül kialakításra kerülő úthálózaton a vízelosztó hálózat kiépítésével, amennyiben szükséges a víztermelési kapacitásokat fejleszti (meglévő 1. számú kút felújítása, vagy új kút fúrása). A szükséges tűzvíz ellátás érdekében a kiépítésre kerülő vezetékre új tűzcsapokat helyez el. Továbbá locsolóvíz ellátás érdekében a korábban üzemben kívül helyezett helyi vízellátó rendszert felülvizsgálja, újra üzembe helyezi a szükséges hatósági engedélyek bekérésével.

7.6. Kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást a közüemi szennyvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, amennyiben szükségessé válik és a szolgáltatót azt előírja, úgy a jelenlegi szennyvíztisztító telep kapacitását növeli;

7.7. Megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többletterhelés ne alakuljon ki;

7.8. Az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;

7.9. Megépíti a közvilágítást

7.10. Biztosítja a földgázellátást, annak kiépítésével, a terület határa mentén haladó szénhidrogén csordából történő kialakítással;

7.11. Törekszik a megújuló energiaforrások hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiépítésével;

7.12. Kiépíti az elektronikus hírközlési kábeleket szükség szerint (vezetékes és vezeték nélküli);

7.13. A 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokból telekalakítással kialakuló utak, valamint a 0102/4, 0104/3 és a településrendezési eszközök módosítását követően a 0130/5 helyrajzi számú út kialakítását követően az érvényben lévő útügyi műszaki előírásoknak megfelelően, a jogerős építési engedély megszerzését követően települési gyűjtőútnak megfelelő szélességű és rétegtrendű utakat épít, (érvényben lévő útügyi műszaki előírásokban foglaltak szerint, a települési építési teherforgalomnak megfelelő teherbírású, melegen hengerelt aszfaltburkolatú utak), útcsatlakozásokat alakít ki, járdát épít, szikkasztó árkokat épít, zöldsávot alakít ki, a kialakuló lakóingatlanokhoz;

7.14. Fasort telepít a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően.

8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben a fejlesztés megvalósítását a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési eszközök kellő időben történő módosításával lehetővé teszi.

#### **A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve**

9. Az egyes ütemek megvalósításának határidejét a Felek a jelen szerződésnek a 35. pontban meghatározott módosításában fogják meghatározni.

10. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 9. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát kepezi különösen azok:

a) előkészítésének,

b) terveztetésének,

c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,

d) kiviteli tervei elkészíttetésének,

e) megépítésének,

f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,

g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,

h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,

.....  
**Gergőné Varga Tünde** **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
.....  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

i) az elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségen való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

A Cél megvalósítója az érvényben lévő útügyi műszaki előírások szerinti terveket az utak építésének, forgalomba helyezésének, és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) számú Kormányrendeletben foglaltak szerint engedélyeztetni köteles, továbbá Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi közutak kezelésének szabályairól szóló 4/2020. (III.11.) számú rendelete szerinti közútkezelői hozzájárulást, illetőleg szükség szerint országos közúttal történő csatlakozás esetén a Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulását kéri. A jogerős útépitési engedély és a megfelelő közútkezelői hozzájárulások alapján kialakított utat, annak elkészültét követően a Cél megvalósítója készre jelenti.

11. A Cél megvalósítója a 9. és 10. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
12. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített – a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó – az Önkormányzat által igazolt, ténylegesen felmerülő többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
13. A Cél megvalósítója vállalja a 6. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
  - a) a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokból telekalakítással kialakítja a közlekedési területeket és megépíti az utakat az érvényben lévő útügyi műszaki szabványoknak megfelelően elkészített tervek és az utak építésének, forgalomba helyezésének, és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) számú Kormányrendeletben foglaltak szerint bekért jogerős építési engedély alapján. Továbbá a 0102/4, 0104/3 és a településrendezési eszközök módosítását követően a 0130/5 helyrajzi számú utakat kialakítja az érvényben lévő útügyi műszaki előírásoknak megfelelően tervek és az utak építésének, forgalomba helyezésének, és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) számú Kormányrendeletben foglaltak szerint bekért jogerős építési engedély alapján, oly módon hogy a azok megfeleljenek a települési gyűjtőút funkciónak, azaz megfelelő szélességű és rétegendű utak épüljenek (érvényben lévő útügyi műszaki előírásokban foglaltak szerint, a települési építési teherforgalomnak megfelelő teherbírású, melegen hengerelt aszfaltburkolatú utak), útcsatlakozások kialakítása, járda építése, szikkasztó árkok építése, zóldsáv kialakítása a kialakuló lakóingatlanokhoz;
  - b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes szennyvíz, ivóvíz, stb. – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően, az átadás módja műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, a közmű szolgáltatók által meghatározott megvalósulási dokumentáció átadásával történhet;
  - c) kiépíti az a) pont szerinti utakat a 7. és 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat szerint és a kialakult utat az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy az

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
.....  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Önkormányzat csak abban az esetben veszi át, ha az érvényben lévő útügyi műszaki előírásoknak megfelelően, valamint a jogerős építési engedélyben előírtak szerint történt, az illetékes hatóság általi forgalomba helyezést követően. Az átadás műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, a hatóságok által előírt megvalósulási tervdokumentáció, valamint forgalmi használatbavételi eljárást követően történik ..... A Cél megvalósítója jogosult véghatáridő előtt is teljesíteni. Az Önkormányzat vállalja, hogy út sikeres műszaki átadás-átvételének lezárásával, a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a 25. pont szerinti lépéseket haladéktalanul megkezdi, és a szükséges döntéseket meghozza;

d) a c) pont szerinti út határidőben történő átadásához, előzetesen elfogadásra és az Önkormányzat részéről való jóváhagyásra benyújtja az út ingatlan-nyilvántartáson való átvezetéshez szükséges dokumentációt és szerződést.

14. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.

15. A Felek tudomásul veszik, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata, illetve a tervezés során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. A helyi építési szabályoknak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása miatti kötelező módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénytel éljen, ha a jelen Szerződés aláírásakor hatályos rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor

16. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

#### **Egyéb megállapodások**

19. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tétellel jogosultak:

a) a Cél megvalósítója részéről: Cristal Star Kft. (2336 Dunavarsány, külterület 0102/7)

b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth L. utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040).

20. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

21. A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
.....  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

22. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8.), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.
23. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a kialakuló, érintett Dunavarsány, 0102/6 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a 0102/7 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a 0103/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a 0103/4 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.
24. A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése az alábbi megvalósulási ütemezéshez kötött szakaszokban történik:
- a) 1. szakaszban: amennyiben a víz- és csatorna-gerincvezeték a tervekkel egyezően minden érintett telek (0102/6, 0102/7, 0103/3, 0103/4 helyrajzi számú és abból kialakuló ingatlanok.) tekintetében megvalósul, úgy az Önkormányzat hozzájárul a 0103/3 hrsz. alatti és az abból kialakuló ingatlanok vonatkozásában, a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törléséhez. A készre jelentéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.
- b) 2. szakaszban: amennyiben az egyéb közművek is teljes kiépítésre kerülnek tervekkel egyezően valamennyi érintett telek tekintetében, úgy az Önkormányzat hozzájárul a 0102/7 hrsz. és az abból kialakuló ingatlanok alatti ingatlan vonatkozásában, a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törléséhez. A készre jelentéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.
- c) 3. szakaszban: amennyiben a terveknek megfelelően megvalósul a kialakítandó fasor telepítése, az árok létesítése, a jogerős építési engedéllyel rendelkező utak és járdák kivitelezése, úgy az Önkormányzat hozzájárul a 0102/6 és 0103/4 hrsz. és az abból kialakuló ingatlanok vonatkozásában, a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törléséhez. A készre jelentéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.
25. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 13. c) pontban rögzített sikeres műszaki átadás-átvételének megtörténtét követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt
- a) az út átvételéről és jelen településrendezési szerződés megszűnéséről, valamint
- b) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 14/A. § (1) bekezdése alapján - „Minden belterületi és olyan külterületi közterületet el kell nevezni, amely olyan ingatlanhoz vezet, amelyen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti épület található.” és ugyanezen törvény 42. § szerint a „képviseelő-testület hatásköréből nem ruházható át a közterület elnevezése.” – az átvett közút elnevezéséről.
26. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját

.....  
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
.....  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.

27. 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 a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
28. 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 tértivevénnyel 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.
29. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
30. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
31. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
32. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
33. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
34. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:
  - a) a jelen szerződésben meghatározott fejlesztés megvalósulásával;
  - b) amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított településrendezési eljárás során a véleményező, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a fejlesztés megvalósulását lehetetlenné teszi, vagy gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás Felek tudomására jutásának időpontjában;
  - c) amennyiben a fejlesztés a Cél megvalósítója érdekkörében felmerülő bármely oknál fogva ellehetetlenül, a lehetetlenülés tényének az Önkormányzat felé történő bejelentésének időpontjában.
35. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztés tárgyának a tervezési és engedélyezési folyamat során bekövetkezett változása figyelembe vétele érdekében jelen szerződést a fejlesztés megvalósítását

.....  
**Gergőné Varga Tünde**     **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
.....  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

lehetővé tévő településrendezési eszközöknek az Önkormányzat által történő módosítása jóváhagyását megelőzően közös megegyezéssel módosítják.

36. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
37. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
38. 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.
39. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület ..... napján hozott .....számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 6 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, .....

.....

.....  
**Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
.....  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
.....  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány,

## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Megrendelő,**

*másrésztől*

**Név: Erdős Sándor**  
címe: 2336 Dunavarsány, Tisztiházak dűlő 5.  
születési neve: Erdős Sándor  
an: Barna Mária  
szül idő, hely: Bagamér, 1948. 09. 12.  
adóazonosító: 8298394852  
személyi szám: .....  
továbbiakban: **Költségviselő,**

*harmadrésztől* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 88/2020 (VII.14.) számú határozatával**
- támogatta Erdős Sándor kérelmezőnek a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 3.a pontjában bemutatott termódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződések kötelezettségeire.
  - tájékoztatta a kérelmezőt a támogatás alapfeltételéről, miszerint az érdekelt kérelmező vállalja-az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
  - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Erdős Sándor kérelmezőt.
- B. Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:**

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. Megalapozó részvizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a



*településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:

1. Helyzetfeltáró munkarész
2. Helyzetelemző munkarész
3. Helyzetértékelő munkarész

**II. Program és Alátámasztó részjavaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:

1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
3. Tájrendezési javaslat
4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
5. Közlekedési javaslatok
6. Közműfejlesztési javaslatok
7. Környezeti hatások és feltételek
8. Szabályozási koncepció
9. Beépítési terv

**III. Egyeztetési anyagrészek** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel

1. Megalapozó vizsgálat
2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
  - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
  - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
  - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
  - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)

**IV. Eltérő vélemények egyeztető tárgyalásának anyaga**

A beérkező vélemények alapján a dokumentáció javítása, a terviratok összefoglalójának elkészítése.

**V. Végső szakmai véleményezési anyag**

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.

**VI. Testületi jóváhagyásra előkészített anyag**

A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.

**VII. Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás** leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

### **3. Határidők, szállítási példányszám:**

I-II. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (Önkormányzati döntés)

Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 120 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD

Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD dokumentáció

III. ütem: Egyeztetési anyag

Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés

Szállítási határidő: I. és II. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 30 nap

Véleményező Bizottságok: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k

Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD.

#### IV. ütem: Végső véleményezési dokumentáció

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 30 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD

#### V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)

Szállítási határidő: A végső szakmai vélemény beérkezésétől számított 30 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: 1 pld. elektronikusan megküldött dokumentáció  
jelen szerződésben rögzített elektronikus címre

#### VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott határidő

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 5 pld. papír alapú dokumentáció + 5 pld. CD  
Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD

### **4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Költségviselő kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelő által igazolt munka elvégzéséért a Költségviselő részére számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. - 4.10. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti. A tervezési díj megfizetéséért a Költségviselők nem vállalnak egyetemleges kötelezettséget.

**4.2.** A tervezési díj Költségviselő részére: 250.000 forint + 27 % Áfa, azaz Kettőszázötvenezer forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

- Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosítása a 086/55 helyrajzi számú, részben GIP ipari besorolású ingatlan további részeinek gazdasági típusú átsorolása kapcsán 200.000 forint + ÁFA, azaz Kettőszázezer Forint + ÁFA

a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;

b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;

c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 15%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;

d) vég számla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

- Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 88/2020 (VII.14.) számú határozata szerinti tervezési feladathoz kapcsolódóan 50.000 forint + ÁFA összegben, azaz Ötvenezer Forint + ÁFA összegben.

a) 1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;

b) 2. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;

c) vég számla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat, örökségvédelmi hatástanulmány) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Költségviselő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

4.5. A Költségviselő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét a Megrendelő kizárja, illetőleg a Költségviselő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy a Megrendelővel szemben kártérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások a Költségviselő beruházásának megkezdése előtti módosítására a részletezett ok miatt kerül sor. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a fejlesztési cél megghiúsulásának tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Felek közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Ezen jegyzőkönyv alapján Tervező jogosult a számla kiállítására Költségviselő részére, ha Költségviselő a végteljesítés előtt a tervezési munkák lezárását kezdeményezte. Költségviselő köteles a Tervező által, a részére kiállított számlát 10 banki munkanapon belül a Tervezőnek közvetlenül megfizetni.

## **5. Adatszolgáltatás:**

5.1. A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

5.2. A Költségviselő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

## **6. Felelősség:**

6.1. A Megrendelő, a Tervező és a Költségviselő között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

6.2. Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

6.3. A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő és a Költségviselő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

6.4. A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződésszerű.

## **7. Egyeztetés:**

7.1. A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

7.2. A Megrendelő és a Költségviselő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

7.3. A Tervező a Költségviselő kéréseit a Megrendelővel egyeztetve a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

7.4. Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

7.5. A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Költségviselővel és a Megrendelővel való egyeztetést.

7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1-1 elektronikus példányát a Költségviselőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),

b) **a Költségviselő részéről:**

Költségviselő részéről Erdős Sándor (2336 Dunavarsány, Tisztiházak dűlő 5.)

c) **a Tervező részéről:** Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [vojnits@urbanitas.hu](mailto:vojnits@urbanitas.hu), +36-1/466-2019).

## 9. Fizetési garanciák:

A Költségviselő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készütségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül és erről a Költségviselőt, a jelen szerződésben rögzített e-mail elérhetőségen írásban értesíti.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Költségviselő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

13.1. A Költségviselő jelen szerződés aláírásával kijelenti és vállalja, hogy a tervezési munka során, annak befejezése előtt az *épitett környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § -

a szerinti Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal. A Településrendezési szerződés tárgya lehet különösen:

a) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Költségviselő általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

aa) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

ab) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az Önkormányzatot terhelné.

**13.2.** A Megrendelő és a Költségviselő megállapodik, hogy amennyiben jelen szerződés szerinti tervezési munka a 4.14. pont vagy a 11. pont alapján zárul le, úgy a Költségviselőt nem terheli a 13.1. pont szerinti szerződéskötési kötelezettség.

**13.3.** A Költségviselő tudomásul veszi és vállalja, hogy a

a) a 13.1. pont szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

b) a 13.1. pont szerinti 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. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

**13.4.** A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület ..... napján hozott, ..... számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány a Megrendelőt, 1 példány a Költségviselő részéről jelen szerződést aláírót, 1 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2020. szeptember

Budapest, 2020. szeptember ....

.....  
**Gergőné Varga Tünde**     **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
mint Megrendelő

.....  
**Vojnits Csaba Ferenc**  
Urbanitás Kft., ügyvezető  
mint Tervező

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Költségviselő

Meghatalmazott

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

### Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

### Erdős Sándor

címe: 2336 Dunavarsány, Tisztiházak dűlő 5.

születési neve: Erdős Sándor

an: Barna Mária

szül idő, hely: Bagamér, 1948. 09. 12.

adóazonosító: 8298394852

személyi szám: .....

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 88/2020. (VII. 14.) számú határozatával
  - a) támogatta Erdős Sándor kérelmezőnek a 88/2020 (VII.14.) határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 3.a pontjában bemutatott tervmódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire.
  - b) tájékoztatta a kérelmezőt a támogatás alapfeltételéről, miszerint az érdekelt kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
  - c) felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Erdős Sándor kérelmezőt.
2. A Cél megvalósítója tulajdonosa – a 2020. július 20 –án Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap alapján – a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 086/55 hrsz-ú ingatlanak:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág
086/55	Erdős Sándor (címe: 2336 Dunavarsány, Tisztiházak dűlő 5.)	18.435 m <sup>2</sup>	legelő

- 2.2. A fenti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. **Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Erdős Sándor**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2020. augusztus.:

## A szerződés célja

3. A 086/55 hrsz-ú fejlesztési területen, a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési termódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat– Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

## A szerződés tárgya

5. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

## A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik a Cél megvalósítója által 2020. június 30-án benyújtott kezdeményezésben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a Cél megvalósítója által 2020. június 30-án benyújtott kezdeményezésen, a Cél megvalósítója által .....-én benyújtott fejlesztési ütemezésen és a Cél megvalósítójának fejlesztői vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
  - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen max. kialakítható ingatlanok száma: ..... **telket alakít ki;**
  - 7.2. Prognosztizált max. építhető és kialakítható gazdasági tevékenység célú épületek telkenként a tervezett Gksz övezetben:..... db épületet épít;
  - 7.3. A gazdasági tevékenységi célt kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlan(ok)on belül;
  - 7.4. Kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást a közüzemi szennyvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással;
  - 7.5. Biztosítja az ivóvíz kiépítését, a közüzemi ivóvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással;
  - 7.6. Megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többlet-terhelés ne alakuljon ki;
  - 7.7. Az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel.
  - 7.8. Védelmi erdő telepítése az Ev jelű védelmi erdő övezeti besorolású területen.
8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.

## SZT és TSZT módosítás utáni feladatok

9. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet és a 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve módosításának hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

.....  
*Gergőné Varga Tünde* dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Erdős Sándor*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

## A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

10. A 7. pontban vállalt fejlesztési kötelezettségek ütemezését a következők szerint határozza meg. Az I. ütemben .....-ig. lezárul a telekalakítási folyamat. A II. ütemben ..... -ig befejeződik az infrastruktúra fejlesztése, kiépítése. A III. ütemben .....-ig befejeződik a véderdő telepítése.
11. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 10. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
- a) előkészítésének,
  - b) terveztetésének,
  - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
  - d) kiviteli tervei elkészíttetésének,
  - e) megépítésének,
  - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
  - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
  - h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
  - i) az elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségén való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

12. A Cél megvalósítója a 10. és 11. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
13. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
14. A Cél megvalósítója vállalja a 6. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
- a) kiépíti a 084/2 hrsz-ú úton a 7. és 10. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az SZT szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes szennyvíz, ivóvíz, villamos energia stb. – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően.
  - b) telepíti a 7. és 10. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az SZT szerinti felhasználáshoz szükséges véderdőt az Ev jelű övezetben. Az Önkormányzat vállalja, hogy a véderdő telepítésének

.....  
*Gergőné Varga Tünde* *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Erdős Sándor*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő



lezárásával, a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a 22. pont szerinti lépéseket haladéktalanul megkezdi, és a szükséges döntéseket meghozza.

15. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.
16. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igényvel éljen, ha a jelen Szerződés szerint megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igényvel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
17. A Cél megvalósítója vállalja, a tervezett és az SZT alapján szükséges véderdőt saját forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan magas minőségben való megvalósítását, továbbá vállalja annak fenntartását.
18. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
19. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

#### **Egyéb megállapodások**

20. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
  - a) a Cél megvalósítója részéről: Erdős Sándor (2336 Dunavarsány, Tisztházak dűlő 5., +36-24/473-168).
  - b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester
21. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós

.....  
*Gergőné Varga Tünde* dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Erdős Sándor*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

akaratakat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8.), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 086/55 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.
23. A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése az utolsó ütem megvalósulását követően történik. A készre jelentéstől számított 30 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható megvalósulási ütemezéshez kötött szakaszban történik.
24. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 14. b) pontban rögzített véderdő telepítésének megtörténtét követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt jelen településrendezési szerződés megszűnéséről.
25. 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.
26. 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 a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
27. 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 tértivevénytel 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.
28. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.

.....  
*Gergőné Varga Tünde* dr. *Szilágyi Ákos*  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Erdős Sándor*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

29. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
30. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
31. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
32. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
33. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
34. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
35. 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 értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
36. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2020. július 14. napján hozott 88/2020. (VII. 14.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 5 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2020. augusztus ...

Dunavarsány, 2020. augusztus ...

.....  
**Gergőné Varga Tünde** **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Erdős Sándor**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Gergőné Varga Tünde** **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Erdős Sándor**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésről* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Megrendelő,**

*másrésről*

**Ritter Melinda**  
születési neve: Ritter Melinda  
címe: 2310 Szigetszentmiklós, Petőfi út 65/23.  
an: Klamm Katalin  
szül idő, hely: 1981. 06. 29. Budapest  
adószám: 8418174439  
személyi szám: 2-810629-4695  
továbbiakban: **Költségviselő,**

*harmadrésről* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2020 (VII.14.) számú határozatával
- támogatta Ritter Melinda a tervmódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire.
  - tájékoztatta a kérelmezőt a támogatás alapfeltételéről, miszerint az érdekelt kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
  - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Ritter Melinda kérelmezőt.
- B. Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. **Megalapozó részvizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:

1. Helyzetfeltáró munkarész
2. Helyzetelemző munkarész
3. Helyzetértékelő munkarész

**II. Program és Alátámasztó részjavaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:

1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
3. Tájrendezési javaslat
4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
5. Közlekedési javaslatok
6. Közműfejlesztési javaslatok
7. Környezeti hatások és feltételek
8. Szabályozási koncepció
9. Beépítési terv

**III. Egyeztetési anyagrészek** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel

1. Megalapozó vizsgálat
2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
  - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
  - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
  - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
  - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)

**IV. Eltérő vélemények egyeztető tárgyalásának anyaga**

A beérkező vélemények alapján a dokumentáció javítása, a terviratok összefoglalójának elkészítése.

**V. Végső szakmai véleményezési anyag**

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.

**VI. Testületi jóváhagyásra előkészített anyag**

A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.

**VII. Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás** leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

### **3. Határidők, szállítási példányszám:**

I-II. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (Önkormányzati döntés)

Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 120 nap  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD dokumentáció

III. ütem: Egyeztetési anyag

Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés

Szállítási határidő: I. és II. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 30 nap  
Véleményező Bizottságok: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k  
Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD.

#### IV. ütem: Végső véleményezési dokumentáció

- Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 30 nap
- Szállítási példányszám: Megrendelőnek 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD

#### V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)

- Szállítási határidő: A végső szakmai vélemény beérkezésétől számított 30 nap
- Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: 1 pld. elektronikusan megküldött dokumentáció  
jelen szerződésben rögzített elektronikus címre

#### VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása

- Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott határidő
- Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 5 pld. papír alapú dokumentáció + 5 pld. CD  
Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD

### **4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Költségviselő kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelő által igazolt munka elvégzéséért a Költségviselő részére számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. - 4.10. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti. A tervezési díj megfizetéséért a Költségviselők nem vállalnak egyetemleges kötelezettséget.

**4.2.** A tervezési díj Költségviselő részére: 200.000 forint + 27 % Áfa, azaz Kettőszázezer forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

**4.2.1.** Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosítása a 088 helyrajzi számú Máf-la jelű általános mezőgazdasági területen, a telkenként megengedett lakásszám tekintetében 200.000 forint + ÁFA, azaz Kettőszázezer Forint + ÁFA

- a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;
- c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 15%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;
- d) végszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat, örökségvédelmi hatástanulmány) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Költségviselő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

**4.5.** A Költségviselő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét a Megrendelő kizárja, illetőleg a Költségviselő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy a Megrendelővel szemben kártérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások a Költségviselő beruházásának megkezdése előtti módosítására a részletezett ok miatt kerül sor. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a fejlesztési cél meghiúsulásának tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Felek közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Ezen jegyzőkönyv alapján Tervező jogosult a számla kiállítására Költségviselő részére, ha Költségviselő a végteljesítés előtt a

tervezési munkák lezárását kezdeményezte. Költségviselő köteles a Tervező által, a részére kiállított számlát 10 banki munkanapon belül a Tervezőnek közvetlenül megfizetni.

## **5. Adatszolgáltatás:**

**5.1. A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:**

- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

**5.2. A Költségviselő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:**

- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

## **6. Felelősség:**

**6.1. A Megrendelő, a Tervező és a Költségviselő között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.**

**6.2. Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.**

**6.3. A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő és a Költségviselő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.**

**6.4. A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződészerű.**

## **7. Egyeztetés:**

**7.1. A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.**

**7.2. A Megrendelő és a Költségviselő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.**

**7.3. A Tervező a Költségviselő kéréseit a Megrendelővel egyeztetve a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.**

**7.4. Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.**

**7.5. A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Költségviselővel és a Megrendelővel való egyeztetést.**

**7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege újjt fedezetet.**

**7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1-1 elektronikus példányát a Költségviselőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.**

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),

b) **a Költségviselő részéről:**

Költségviselő részéről Ritter Melinda (2310 Szigetszentmiklós, Petőfi út 65/23.)

c) **a Tervező részéről:** Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [vojnits@urbanitas.hu](mailto:vojnits@urbanitas.hu), +36-1/466-2019).

## 9. Fizetési garanciák:

A Költségviselő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készülségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül és erről a Költségviselőt, a jelen szerződésben rögzített e-mail elérhetőségen írásban értesíti.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Költségviselő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

13.1. A Költségviselő jelen szerződés aláírásával kijelenti és vállalja, hogy a tervezési munka során, annak befejezése előtt az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § - a szerinti Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal. A Településrendezési szerződés tárgya lehet különösen:

a) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Költségviselő általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

aa) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

ab) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az Önkormányzatot terhelné.

13.2. A Megrendelő és a Költségviselő megállapodik, hogy amennyiben jelen szerződés szerinti tervezési munka a 4.14. pont vagy a 11. pont alapján zárul le, úgy a Költségviselőt nem terheli a 13.1. pont szerinti szerződéskötési kötelezettség.



13.3. A Költségviselő tudomásul veszi és vállalja, hogy a

a) a 13.1. pont szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

b) a 13.1. pont szerinti 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. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

13.4. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület ..... napján hozott, ..... számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány a Megrendelőt, 1 példány a Költségviselő részéről jelen szerződést aláírót, 1 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2020. szeptember

Budapest, 2020. szeptember ....

.....  
**Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
mint Megrendelő

.....  
**Vojnits Csaba Ferenc**  
Urbanitás Kft., ügyvezető  
mint Tervező

.....  
.....  
.....  
Költségviselő

.....  
.....  
.....  
Meghatalmazott

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

Amelyet e g y r é s z r ő l

**Dunavarsány Város Önkormányzata**

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester

továbbiakban: **Önkormányzat,**

m á s r é s z r ő l

**Ritter Melinda**

születési neve: Ritter Melinda

címe: 2310 Szigetszentmiklós, Petőfi út 65/23.

an: Klamm Katalin

szül idő, hely: 1981. 06. 29. Budapest

adószám: 8418174439

személyi szám: 2-810629-4695

a továbbiakban (Fejlesztő/Tulajdonos együttesen, mint kötelezettségvállaló fejlesztő): **Cél megvalósítója,**

felek együttesen említve: Felek, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2016. július 5-én „Településrendezési szerződés”-t (a továbbiakban: Településrendezési szerződés) kötöttek egymással, mely szerződést a jelen módosító szerződés aláírásával megerősítenek, és azt a jövőben a jelen módosító szerződéssel módosított tartalommal tartanak fenn maguk részére kötelezően, mely alapján a jelen szerződésmódosítás aláírásával a Felek között 2016. július 5-én megkötött „Jelzalog Alapítási Szerződés” (a továbbiakban: Jelzalog Alapítási Szerződés) is a jelen szerződés-módosítás szerint módosul, melyet a Felek a jelen módosító szerződés aláírásával ugyancsak megerősítenek.
2. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakkal egészítik ki a Településrendezési szerződés
  - 1. pontját: „Az Önkormányzat Képviselő-testülete ..../2020. (IX. 8.) számú határozatával .....”
3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
  - 7. pontját, hogy „A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a Cél megvalósítója által 2016. március 24 –én benyújtott fejlesztési ütemezése, a Fejlesztő vállalása és a Fejlesztő által 2020. február 12 –én keltezett és 2020. március 11 –én érkeztetett módosítási igénye, valamint Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló Dunavarsány város önkormányzata képviselő-testülete 12/2016. (VI.10.) a 2020-2021. év folyamán módosítandó és várhatóan jóváhagyandó önkormányzati rendelete szerint a következő...”.
  - 7.2. pontját, hogy „*prognosztizált max.építhető tanya/lakóegységek száma: 10 db (telkenként 2 db)*”.
  - 16.1. pontjának 2. és 3. mondatát, hogy „*A II. ütemben 2017. év folyamán a csereerdősítés megvalósítása. A III. ütemben 2017-2025. év folyamán az infrastruktúra fejlesztése, a kialakuló 5 db telek tanya/lakóházas beépítése és értékesítése.*”.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Ritter Melinda**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

- 19.1. pontjának 2. és 4. mondatát, hogy „...*A tervezett tanya/lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költsége a 10 lakás figyelembevételével, 5 építési telek beépíthetőségével lett meghatározva.... A Cél megvalósítójának fizetési kötelezettsége 6.000.000,- Ft megfizetése az Önkormányzat részére.*”.
  - 22.1. pontjának 1. mondatát, hogy „*A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítója a 19.1., 19.2., 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségének biztosítására és az abban foglaltak teljesítésére a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 6.000.000,- Ft erejéig a 036/9 hrsz-ú erdő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára első ranghelyű jelzálogjogot alapítanak.*”.
  - 22.1. pontját, hogy „*A Cél megvalósítója a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés 19.2.1. pontjában felsorolt – Dunavarsány 036/9 hrsz-ú – ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a jelen jelzálogjogot alapító szerződés alapján a 2016. július 11-én az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 3.000.000-Ft, azaz hárommillió forint felül további 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint erejéig az Önkormányzat javára a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.*”.
4. A jelen módosító szerződéssel nem érintett tartalmak továbbra is érvényesek és hatályosak, és az eredeti szerződések a jelen módosító szerződéstől elválaszthatatlan egységet alkotnak, és a módosító szerződés szerinti tartalommal értelmezendők.
  5. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (1118 Budapest, Kőbölkit u. 8.), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja. Felek és Ügyvéd a jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják.
  6. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
  7. A Felek jelen módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2020. szeptember 8. napján hozott ...../2020. (IX. 8.) számú határozata felhatalmazásával - jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2020. szeptember ....

.....  
**Gergőné Varga Tünde**    **dr. Szilágyi Ákos**  
 polgármester            jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Ritter Melinda**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2020. szeptember ...

.....  
**Gergőné Varga Tünde**    **dr. Szilágyi Ákos**  
 polgármester            jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Ritter Melinda**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Megrendelő,**

*másrészről*

**Pusztai Péter**  
címe: 1047 Budapest, Irányi Dániel utca 5-9. D. ép. 1/7.  
születési neve: Pusztai Péter  
an: Varga Rozália  
szül idő, hely: Budapest, 1978.03.06.  
adóazonosító: 8406060123  
személyi szám: 1-780306-1560  
továbbiakban: **Költségviselő,**

*harmadrésztől* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A.** Az Önkormányzat Képviselő-testülete 91/2020 (VII.14.) számú határozatával
- támogatta Vigh Csilla Andrea kérelmezőnek a 91/2020 (VII.14.) számú határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 3.d pontjában bemutatott tervmódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire.
  - tájékoztatva a kérelmezőt a támogatás alapfeltételéről, miszerint az érdekelt kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
  - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Vigh Csilla Andrea kérelmezőt.
- B.** Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. Megalapozó részvizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
1. Helyzetfeltáró munkarész
  2. Helyzetelemző munkarész
  3. Helyzetértékelő munkarész
- II. Program és Alátámasztó részjavaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
  2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
  3. Tájrendezési javaslat
  4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
  5. Közlekedési javaslatok
  6. Közműfejlesztési javaslatok
  7. Környezeti hatások és feltételek
  8. Szabályozási koncepció
  9. Beépítési terv
- III. Egyeztetési anyagrészek a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel**
1. Megalapozó vizsgálat
  2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
    - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
    - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
  3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
    - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
    - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)
- IV. Eltérő vélemények egyeztető tárgyalásának anyaga**  
A beérkező vélemények alapján a dokumentáció javítása, a terviratok összefoglalójának elkészítése.
- V. Végző szakmai véleményezési anyag**  
Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végző véleményezési dokumentáció elkészítése.
- VI. Testületi jóváhagyásra előkészített anyag**  
A végző szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.
- VII. Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.**

### **3. Határidők, szállítási példányszám:**

#### **I-II. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (Önkormányzati döntés)**

- Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 120 nap  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD dokumentáció

#### **III. ütem: Egyeztetési anyag**

##### **Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés**

- Szállítási határidő: I. és II. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 30 nap  
Véleményező Bizottságok: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k

Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD.

#### IV. ütem: Végző véleményezési dokumentáció

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 30 nap  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD

#### V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)

Szállítási határidő: A végző szakmai vélemény beérkezésétől számított 30 nap  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: 1 pld. elektronikusan megküldött dokumentáció jelen szerződésben rögzített elektronikus címre

#### VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott határidő  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HESZ jóváhagyott munkarészeiből 5 pld. papír alapú dokumentáció + 5 pld. CD  
Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD

### **4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Költségviselő kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelő által igazolt munka elvégzéséért a Költségviselő részére számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. - 4.10. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti. A tervezési díj megfizetéséért a Költségviselők nem vállalnak egyetemleges kötelezettséget.

**4.2.** A tervezési díj Költségviselő részére: 350.000 forint + 27 % Áfa, azaz Háromszázötvenezer forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

**4.2.1.** Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosítása a 056/46 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 300.000 forint + ÁFA, azaz Háromszázezer Forint + ÁFA összegben.

a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;

b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;

c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 15%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;

d) végszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.2.2.** Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 91/2020 (VII.14.) számú határozata szerinti tervezési feladathoz kapcsolódóan 50.000 forint + ÁFA összegben, azaz ötvenezer Forint + ÁFA összegben.

a) 1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;

b) 2. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;

c) végszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat, örökségvédelmi hatástanulmány) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Költségviselő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

**4.5.** A Költségviselő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét a Megrendelő kizárja, illetőleg a Költségviselő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy a Megrendelővel szemben kártérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások a Költségviselő beruházásának megkezdése előtti módosítására a részletezett ok miatt kerül sor. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a fejlesztési cél megghiúsulásának tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Felek közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Ezen jegyzőkönyv alapján Tervező jogosult a számla kiállítására Költségviselő részére, ha Költségviselő a végteljesítés előtt a tervezési munkák lezárását kezdeményezte. Költségviselő köteles a Tervező által, a részére kiállított számlát 10 banki munkanapon belül a Tervezőnek közvetlenül megfizetni.

## **5. Adatszolgáltatás:**

**5.1.** A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

**5.2.** A Költségviselő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

## **6. Felelősség:**

**6.1.** A Megrendelő, a Tervező és a Költségviselő között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

**6.2.** Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

**6.3.** A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő és a Költségviselő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

**6.4.** A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződészerű.

## **7. Egyeztetés:**

**7.1.** A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

**7.2.** A Megrendelő és a Költségviselő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

**7.3.** A Tervező a Költségviselő kéréseit a Megrendelővel egyeztetve a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

**7.4.** Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

7.5. A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Költségviselővel és a Megrendelővel való egyeztetést.

7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1-1 elektronikus példányát a Költségviselőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

a) a **Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),

b) a **Költségviselő részéről:**

Költségviselő részéről Pusztai Péter (1047 Budapest, Irányi Dániel utca 5-9. D. ép. 1/7.)

c) a **Tervező részéről:** Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [vojnits@urbanitas.hu](mailto:vojnits@urbanitas.hu), +36-1/466-2019).

## 9. Fizetési garanciák:

A Költségviselő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készültségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül és erről a Költségviselőt, a jelen szerződésben rögzített e-mail elérhetőségen írásban értesíti.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Költségviselő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

13.1. A Költségviselő jelen szerződés aláírásával kijelenti és vállalja, hogy a tervezési munka során, annak befejezése előtt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § -



a szerinti Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal. A Településrendezési szerződés tárgya lehet különösen:

a) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Költségviselő általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

aa) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

ab) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az Önkormányzatot terhelné.

**13.2.** A Megrendelő és a Költségviselő megállapodik, hogy amennyiben jelen szerződés szerinti tervezési munka a 4.14. pont vagy a 11. pont alapján zárul le, úgy a Költségviselőt nem terheli a 13.1. pont szerinti szerződéskötési kötelezettség.

**13.3.** A Költségviselő tudomásul veszi és vállalja, hogy a

a) a 13.1. pont szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

b) a 13.1. pont szerinti 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. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

**13.4.** A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület ..... napján hozott, ..... számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány a Megrendelőt, 1 példány a Költségviselő részéről jelen szerződést aláírót, 1 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2020. szeptember

Budapest, 2020. szeptember ....

.....  
**Gergőné Varga Tünde**     **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
mint Megrendelő

.....  
**Vojnits Csaba Ferenc**  
Urbanitás Kft., ügyvezető  
mint Tervező

.....  
.....  
.....  
Költségviselő

.....  
.....  
.....  
Meghatalmazott

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

### Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

### Pusztai Péter

címe: 1047 Budapest, Irányi Dániel utca 5-9. D. ép. 1/7.

születési neve: Pusztai Péter

an: Varga Rozália

szül idő, hely: Budapest, 1978. március 6.

adóazonosító: 8406060123

személyi szám: 1-780306-1560

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 91/2020. (VII. 14.) számú határozatával
  - a) támogatta Vigh Csilla Andrea kérelmezőnek a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 3.d pontjában bemutatott termódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire.
  - b) tájékoztatta a kérelmezőt a támogatás alapfeltételéről, miszerint az érdekelt kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
  - c) felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Vigh Csilla Andrea kérelmezőt.
2. A Cél megvalósítója tulajdonosa – a 2020. július 23 –án Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap alapján – a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 056/46 hrsz-ú ingatlanak:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág
056/46	Pusztai Péter (címe: 1047 Budapest, Irányi Dániel utca 5-9.)	4885 m <sup>2</sup>	szántó

A fenti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Pusztai Péter**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2020. ....:

## A szerződés célja

3. A 056/46 hrsz-ú fejlesztési területen, a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat– Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

## A szerződés tárgya

5. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

## A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik a Cél megvalósítója által 2020. július 5-én benyújtott kezdeményezésben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a Cél megvalósítója által 2020. július 5-én benyújtott kezdeményezésen, a Cél megvalósítója által 2020. szeptember 9-én meghatározott fejlesztési ütemezésen és a Cél megvalósítójának fejlesztői vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
  - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen max. kialakítható ingatlanok száma: **2 db telket alakít ki;**
  - 7.2. Hozzájárul a belterületbe vonási eljárás megindításához az építési telek kialakítása céljára a 4 éven belüli tényleges felhasználás okán;
  - 7.3. Prognosztizált max. építhető és kialakítható üdülőlház a tervezett Kre-SZ övezetben: 1 db épületet épít;
  - 7.4. Az üdülőlházat kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanon belül;
  - 7.5. Kiépíti és biztosítja a kialakuló Kre-SZ övezetben létesítendő épülethez a szennyvízellátást a közüzemi szennyvízhálózat szükség szerinti fejlesztésével és az arra való csatlakozással;
  - 7.6. Biztosítja a kialakuló Kre-SZ övezetben létesítendő épülethez az ivóvíz kiépítését, a közüzemi ivóvízhálózat szükség szerinti fejlesztésével és az arra való csatlakozással;
  - 7.7. Megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert a kialakuló Kre-SZ övezetben létesítendő épülethez oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többlet-terhelés ne alakuljon ki;
  - 7.8. Az elektromos ellátást kiépíti a kialakuló Kre-SZ övezetben létesítendő épülethez a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
  - 7.9. Telekalakítással kialakítja a 056/45 hrsz-ú kivett magánútból a megközelítést biztosító 058 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú kivett közút 16 méterre történő kiszélesítését az SZT alapján.
8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
9. Felek rögzítik, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (1) bekezdése szerint termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzat terjeszthet elő.

.....  
*Gergőné Varga Tünde* dr. *Szilágyi Ákos*  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Pusztai Péter*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

### TSZT és SZT módosítás utáni feladatok

10. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet és a 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve módosításának hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.
11. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 10. pontban meghatározottak szerint, képviselő-testületi döntést követően a belterületbe vonáshoz szükséges dokumentumok (földhivatal által záradékolt változási vázrajz, talajvédelmi terv, közműnyilatkozatok és nyilatkozat a 4 éven belüli tényleges felhasználásról) benyújtásától számított 30 napon belül megindítja a belterületbe vonási eljárást a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10.-nél, valamint a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.  
Az Önkormányzat benyújtási késedelme esetén a késedelemmel ok-okozati összefüggéssel bizonyított kárért az Önkormányzat felelősséggel tartozik.

### A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

12. A 7. pontban vállalt fejlesztési kötelezettségek ütemezését a következők szerint határozza meg. Az I. ütemben 2022. december 31-ig lezárul a telekalakítási folyamat, a belterületbe vonás megvalósítása és a megközelítést biztosító útszélesítés önkormányzati tulajdonba adása. A II. ütemben 2024. december 31 – ig befejeződik az infrastruktúra fejlesztése, kiépítése és üdülöház építésének megkezdése.  
Felek megállapodnak abban, hogy ha a belterületbe vonás nem valósul meg a jogszabályi feltételeknek megfelelően abban az esetben a szerződés megszűnik.
13. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 12. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
- a) előkészítésének,
  - b) tervezésének,
  - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
  - d) kiviteli tervei elkészítésének,
  - e) megépítésének,
  - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
  - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
  - h) a elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségen való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint a kialakuló Kre-SZ építési övezetben létesítendő épülethez kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő

.....  
*Gergőné Varga Tünde*     *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Pusztai Péter*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

14. A Cél megvalósítója a 10. és 11. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igényvel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
15. Cél megvalósítója az ingatlan belterületbe vonásának minden költségét (eljárási és átvezetési költségek/díjak, valamint földvédelmi járulék) viseli.
16. Cél megvalósítója vállalja, hogy a felmerülő hatósági díjakat a belterületbe vonási kérelem benyújtásakor vagy legkésőbb a Földhivatal hiánypótlására határidőben megfizeti az Önkormányzat helyett, vállalja továbbá, hogy a megállapított földvédelmi járulékot a Földhivatal határozata szerint az Önkormányzat helyett határidőben megfizeti. A járulék teljes összegének megfizetése termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén az engedélyező határozat véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes.
17. Cél megvalósítója jogosult az eljárási díj, valamint a várható földvédelmi járulék összegét az Önkormányzat OTP Bank Zrt-nél vezetett 11742180-15393197 számú számlájára előzetesen átutalni (a közlemény rovatban a jelen szerződés ügyiratszámát meghivatkozva), mely esetben – amennyiben a rendelkezésre bocsátott összeg az előírt befizetésre fedezetet biztosít – az Önkormányzat az átutalt összeg terhére teljesíti a belterületbe vonással összefüggésben felmerült hatósági díj valamint a földvédelmi járulék megfizetését.  
  
Amennyiben a Cél megvalósítója által előzetesen rendelkezésre bocsátott összeg az előírt befizetésre fedezetet nem biztosít, úgy a Cél megvalósítója köteles a hiányzó összeget olyan időben átutalni az Önkormányzat számlájára, hogy a befizetés az előírt határidőben teljesíthető legyen.
18. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a hatósági díjak vagy a megállapított földvédelmi járulék meg nem fizetése, vagy határidőben történő meg nem fizetése esetén az Önkormányzat mindenféle kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség nélkül jogosult a kérelemtől elállni, vagy az engedélyezett belterületbe vonás esetén a fekvéshatár-változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló kérelem benyújtását megtagadni, a már benyújtott kérelmet visszavonni.
19. Cél megvalósítója a belterületbe vonás iránti kérelem esetleges elutasítása esetén sem jogosult az Önkormányzattal szemben kártalanítási vagy kártérítési igény érvényesítésére.
20. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
21. A Cél megvalósítója vállalja a 6. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
  - a) a 056/46 hrsz-ú ingatlan tervezett Kre-SZ övezetének belterületbe vonást követően a 056/45 helyrajzi számú kivett magánútból telekalakítással kialakítja a 058 hrsz-ú kivett közút szélesítését és az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, a
  - b) kiépíti a 058 és 056/45 hrsz-ú úton a 7. és 12. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az SZT szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes szennyvíz, ivóvíz, villamos energia stb. – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően. A Cél megvalósítója jogosult véghatáridő előtt is teljesíteni. Az

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Pusztai Péter**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Önkormányzat vállalja, hogy a közművek kiépítésének/átadásának lezárásával, a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a 28. pont szerinti lépéseket haladéktalanul megkezdi, és a szükséges döntéseket meghozza;

22. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.
23. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés szerint megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igénnyel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
24. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben, a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletben, valamint a *régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól* szóló 13/2015. (III. 11.) MvM rendeletben meghatározottaknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
25. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

#### **Egyéb megállapodások**

26. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a) a Cél megvalósítója részéről: Pusztai Péter (1047 Irányi Dániel utca 5-9. D. ép. 1/7., [lele924and@gmail.com](mailto:lele924and@gmail.com), +36-30-696-4558).
- b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester
27. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Pusztai Péter**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

akaratakat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési jogok nem korlátozott.

A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8.), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

28. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 056/46 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.
29. A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése az utolsó ütem megvalósulását követően történik.
30. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az utolsó ütem megvalósulását követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt jelen településrendezési szerződés megszűnéséről.
31. 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.
32. 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 a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
33. 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 tértivevénytelennel 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.
34. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
35. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak

.....  
*Gergőné Varga Tünde* dr. *Szilágyi Ákos*  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Pusztai Péter*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.

36. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
37. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
38. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
39. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
40. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
41. 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 értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
42. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2020. július 14. napján hozott 91/2020. (VII. 14.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 5 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2020. ....

Dunavarsány, 2020.....

.....  
**Gergőné Varga Tünde**    **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester            jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Pusztai Péter**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Gergőné Varga Tünde**    **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester            jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Pusztai Péter**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2020. ....:

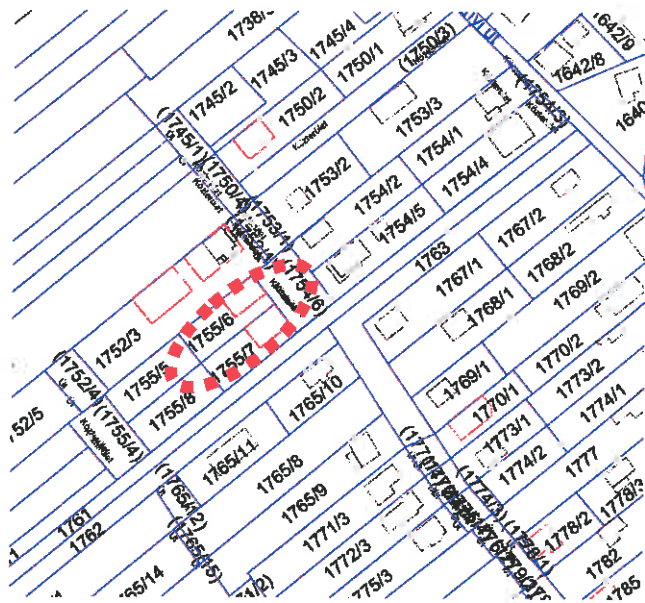


## További lakossági módosítási kérelmek

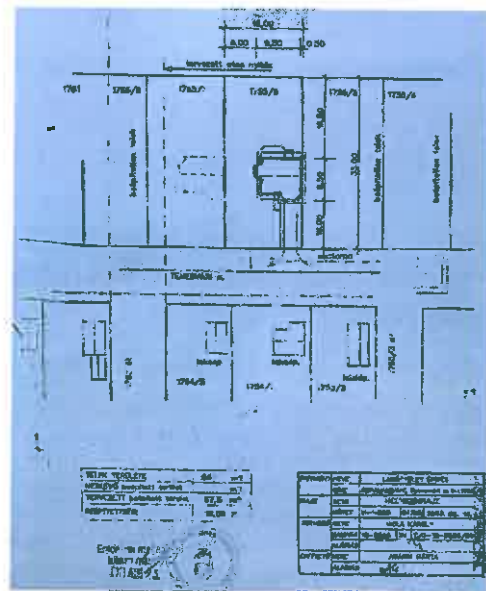
**Dunavarsány hatályos településrendezési eszközeinek  
- Dunavarsány Településszerkezeti Terve (TSZT) és Építési Szabályzata (HÉSZ - SZT) –  
felülvizsgálata és módosítása kezdeményezése kiegészítésére – 2020 szeptember**

**1. Agárdi Márta és Agárdi Péter módosítási kérelme**

A Temesvári utca 27/a, 1755/6 hrsz. és a Temesvári utca 27/b, 1755/7 hrsz. alatti lakóépületeket az ingatlantulajdonosok 2003-ban kapott építési engedéllyel építették fel. Amikor az épületeket szerették volna feltüntetni a földhivatali térképen, derült ki, hogy a földhivatali térképen a meglévő állapottal ellentétesen máshol helyezkedik el az utcafronti telekhatár. Az ugyanis az épületek utcafele eső homlokzatára esik, holott az építési engedély és a hozzátartozó helyszínrajz szerint épültek az épületek a meglévő kerítés az utcában levő ingatlanok kerítéseivel egy vonalban, kb.10 m-es előkerttel és az utca kb. 12 m-es szélessége mellett.



A földhivatali alaptérkép



Az építési engedély helyszínrajza

A közművek kialakítása is szabályosan történt, az utcai kerítésen kívül a közüzemi vezetékek és a saját házi bekötések, a közmű órák az utcafronti kerítés 1 méteres közelében, telken belül létesült (villanyóra, gázcsanak, vízóra).

A kialakult utcaképek a szomszédos telkekkel egyvonalban, az építési engedély alapján megépült kerítéssel (kb. 12 m széles utcaszélesség)



A jobb oldalon az érintett kerítések



Az utca bal oldalán az érintett kerítések

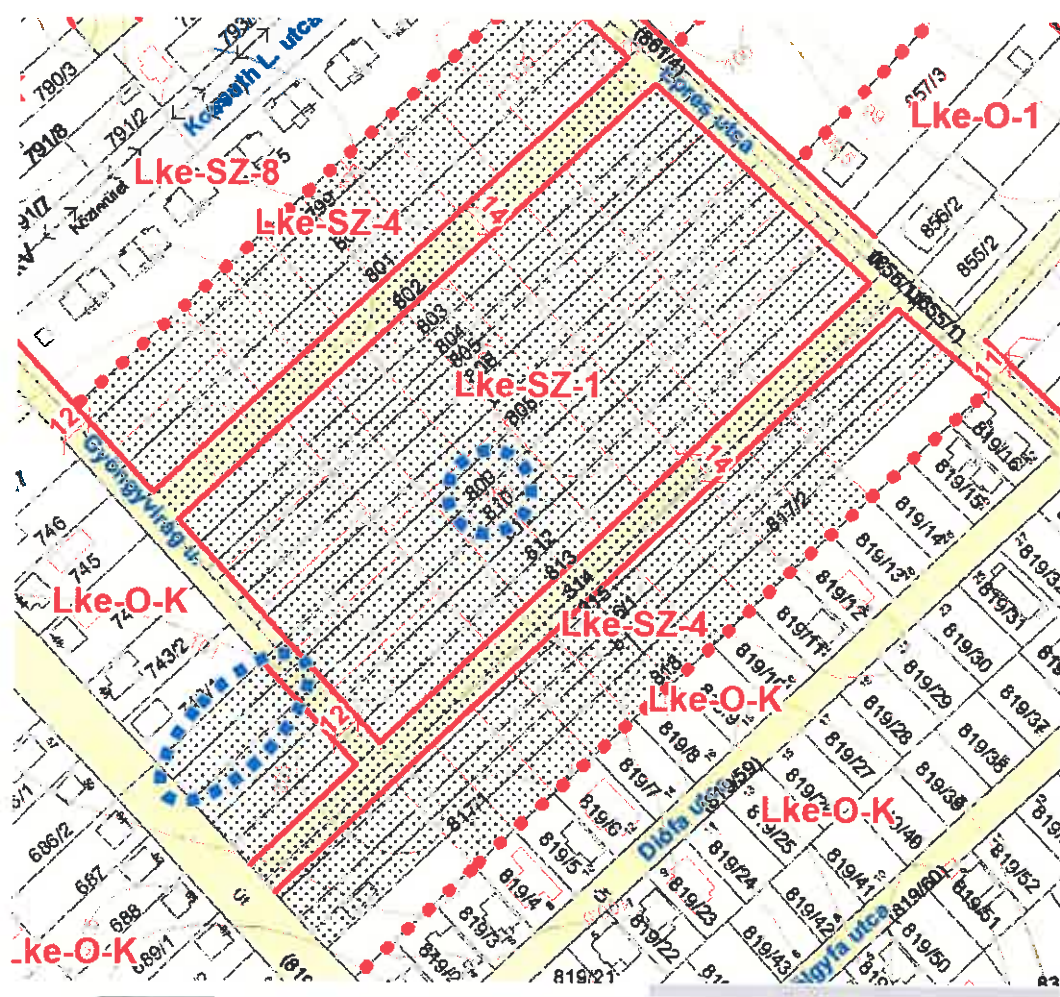
## 2. Riesinger Ottó dunavarsányi lakos módosítási kérelme

A kérelem a Pozsonyi utca és az Epres utca közötti 809 és 810 hrsz.-ú telkek részbeni beépíthetőségére vonatkozik. A kérelmező és lánya tulajdonában levő telkek a Pozsonyi utca és az Epres utca közötti tervezett lakóterületi tömb része, melynek beépítése csak egységes telekalakítás során lehetséges (lásd szürke pöttyözött terület az alábbi SZT kivágaton!), vagyis együttemben, minden telektulajdonos részvételét egyidőben feltételezve a telekalakítást.

A módosítási kérelem a két érintett 809 és 810 hrsz.-ú telek Pozsonyi utca felőli részének beépítése lehetőségét kezdeményezi, a Gyöngyvirág utca menti telehatárrendezést is feltételezve.

Az érintett terület felülvizsgálatát és lehetséges módosítását a jelen SZT módosítási folyamat már tartalmazza főépítési kezdeményezésre, annak érdekében, hogy a tervezett tömbfeltárás legalább két ütemre legyen osztható a megvalósítás realitásának jegyében. Ez megvalósítható lenne, ha a javasolt két tervezett 14 m széles szabályozású utcára kapcsolódó tömb meglévő telekhatár mentén jelenne kijelölve, biztosítva a két tömb egymástól független megvalósítását.

A Riesinger Ottó kérelem Pozsonyi utca telekrészekre vonatkozik, a tömb felülvizsgálata során módosítható a jelenlegi telekegysítés jogintézményének törlése az érintett területen, nem korlátozva a tervezett tömbkialakításokat.

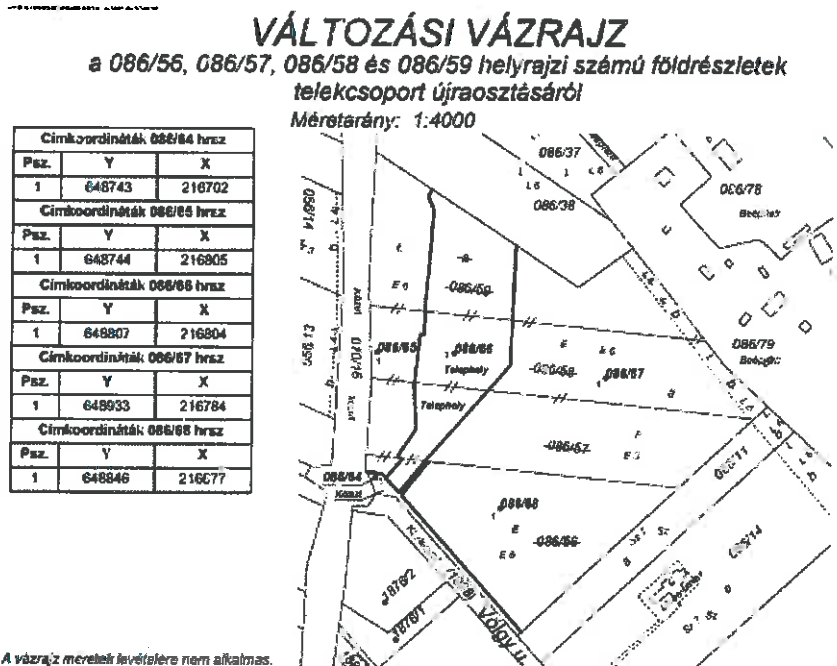


A hatályos SZT- kivonat

A módosítási kérelem csak SZT módosítást igényel. A módosítás plusz tervezési költséget nem jelent az amúgy is tervezett tömbfelülvizsgálat miatt, de a megvalósítással kapcsolatos költségek a kérelmezőt terhelik.

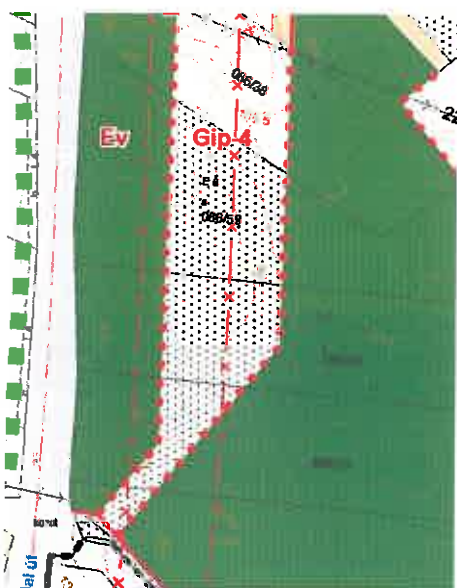
### 3. Viktor Endre dunavarsányi lakos módosítási kérelme

A hatályos SZT-nek és SZT-nek nem pontosan megfelelő telekalakítás szerinti módosítás!



A vázrajz merelek felvételére nem alkalmas.

Hrsz	Változás előtti állapot					Változás utáni állapot					Szolgáltatási és egyéb jogok	Megjegyzés	
	Alrésztel		Terület		AK	Alrésztel		Terület		AK			
	jel	műv. éga	ha	m <sup>2</sup>		jel	műv. éga	ha	m <sup>2</sup>				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
086/56		erdő	6	1.8176	3.82	086/54		szvett, közút	6	0.1119	-	(VMB-1052010) 345 m <sup>2</sup>	
086/57		erdő	6	1.8176	3.82	086/55		erdő	6	1.0427	2.10	(VMB-1052010) 98 m <sup>2</sup>	
086/58				1.8179	3.81	086/56		kivett, telephely		1.2766	-		
	a	erdő	6	1.7110	3.59	086/67				3.2098	6.75		
086/59	b	legelő	6	0.3069	0.22		a	erdő	6	3.0024	6.31		
	a	erdő	6	1.8175	3.82		b	legelő	6	0.2074	0.44		
	b	erdő	6	1.7170	3.61	086/58		erdő	6	1.6282	3.57	(VMB-1052010) 443 m <sup>2</sup>	
Községi		gyűjtő		0.1000	0.21					0.0014	-		
<b>Összesen:</b>				<b>7.2706</b>	<b>16.27</b>					<b>7.2706</b>	<b>12.81</b>		



A hatályos SZT-kivonat

A módosítási kérelem kismértékű TSZT és SZT módosítást is igényel, az Erdőfelügyelőség hozzájárulása mellett.

- I. **Megalapozó részvizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
1. Helyzetfeltáró munkarész
  2. Helyzetelemző munkarész
  3. Helyzetértékelő munkarész
- II. **Program és Alátámasztó részjavaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
  2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
  3. Tájrendezési javaslat
  4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
  5. Közlekedési javaslatok
  6. Közműfejlesztési javaslatok
  7. Környezeti hatások és feltételek
  8. Szabályozási koncepció
  9. Beépítési terv
- III. **Egyeztetési anyagrészek** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel
1. Megalapozó vizsgálat
  2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
    - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
    - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
  3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
    - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
    - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)
- IV. **Eltérő vélemények egyeztető tárgyalásának anyaga**  
A beérkező vélemények alapján a dokumentáció javítása, a terviratok összefoglalójának elkészítése.
- V. **Végső szakmai véleményezési anyag**  
Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.
- VI. **Testületi jóváhagyásra előkészített anyag**  
A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.
- VII. **Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás** leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

### **3. Határidők, szállítási példányszám:**

#### **I-II. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (Önkormányzati döntés)**

Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 120 nap  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD dokumentáció

#### **III. ütem: Egyeztetési anyag**

#### **Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés**

Szállítási határidő: I. és II. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 30 nap  
Véleményező Bizottságok: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k

Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD.

**IV. ütem: Végső véleményezési dokumentáció**

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 30 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: digitálisan, vagy 1 pld. CD

**V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)**

Szállítási határidő: A végső szakmai vélemény beérkezésétől számított 30 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD  
Költségviselőnek: 1 pld. elektronikusan megküldött dokumentáció  
jelen szerződésben rögzített elektronikus címre

**VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása**

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott határidő

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 5 pld. papír alapú dokumentáció + 5 pld. CD  
Költségviselőnek: max. 2 pld. papír alapú dokumentáció + max. 2 pld. CD

**4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Költségviselő kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelő által igazolt munka elvégzéséért a Költségviselő részére számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. - 4.10. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti. A tervezési díj megfizetéséért a Költségviselők nem vállalnak egyetemleges kötelezettséget.

**4.2.** A tervezési díj Költségviselő részére: 250.000 forint + 27 % Áfa, azaz Háromszázötvenezer forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

**4.2.1.** Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosítása a 086/56-/59 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában 200.000 forint + ÁFA, azaz Háromszázezer Forint + ÁFA összegben.

- a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;
- c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 15%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;
- d) végszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.2.2.** Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..... számú határozata szerinti tervezési feladathoz kapcsolódóan 50.000 forint + ÁFA összegben, azaz Ötvenezer Forint + ÁFA összegben.

- a) 1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont I-II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont III. ütemének teljesítését követően;
- c) végszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 25%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat, örökségvédelmi hatástanulmány) díját –

amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Költségviselő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

**4.5.** A Költségviselő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét a Megrendelő kizárja, illetőleg a Költségviselő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy a Megrendelővel szemben kártérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások a Költségviselő beruházásának megkezdése előtti módosítására a részletezett ok miatt kerül sor. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a fejlesztési cél meghiúsulásának tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Felek közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Ezen jegyzőkönyv alapján Tervező jogosult a számla kiállítására Költségviselő részére, ha Költségviselő a végteljesítés előtt a tervezési munkák lezárását kezdeményezte. Költségviselő köteles a Tervező által, a részére kiállított számlát 10 banki munkanapon belül a Tervezőnek közvetlenül megfizetni.

## **5. Adatszolgáltatás:**

**5.1.** A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

**5.2.** A Költségviselő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

## **6. Felelősség:**

**6.1.** A Megrendelő, a Tervező és a Költségviselő között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

**6.2.** Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

**6.3.** A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő és a Költségviselő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

**6.4.** A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződészerű.

## **7. Egyeztetés:**

**7.1.** A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

**7.2.** A Megrendelő és a Költségviselő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kíséreni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

**7.3.** A Tervező a Költségviselő kéréseit a Megrendelővel egyeztetve a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

7.4. Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

7.5. A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Költségviselővel és a Megrendelővel való egyeztetést.

7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1-1 elektronikus példányát a Költségviselőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),

b) **a Költségviselő részéről:**

Költségviselő részéről Viktor Endre

c) **a Tervező részéről:** Vojnits Csaba Ferenc ügyvezető (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [vojnits@urbanitas.hu](mailto:vojnits@urbanitas.hu), +36-1/466-2019).

## 9. Fizetési garanciák:

A Költségviselő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készültségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül és erről a Költségviselőt, a jelen szerződésben rögzített e-mail elérhetőségen írásban értesíti.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Költségviselő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

13.1. A Költségviselő jelen szerződés aláírásával kijelenti és vállalja, hogy a tervezési munka során, annak befejezése előtt az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § -

a szerinti Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal. A Településrendezési szerződés tárgya lehet különösen:

a) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Költségviselő általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

aa) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

ab) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az Önkormányzatot terhelné.

**13.2.** A Megrendelő és a Költségviselő megállapodik, hogy amennyiben jelen szerződés szerinti tervezési munka a 4.14. pont vagy a 11. pont alapján zárul le, úgy a Költségviselőt nem terheli a 13.1. pont szerinti szerződéskötési kötelezettség.

**13.3.** A Költségviselő tudomásul veszi és vállalja, hogy a

a) a 13.1. pont szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.

b) a 13.1. pont szerinti 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. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

**13.4.** A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület ..... napján hozott, ..... számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány a Megrendelőt, 1 példány a Költségviselő részéről jelen szerződést aláírót, 1 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2020. szeptember

Budapest, 2020. szeptember ....

.....  
**Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
mint Megrendelő

.....  
**Vojnits Csaba Ferenc**  
Urbanitás Kft., ügyvezető  
mint Tervező

.....  
.....  
.....  
Költségviselő

.....  
.....  
.....  
Meghatalmazott



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

### Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

### Viktor Endre

címe: 2336 Dunavarsány Templom u.33/a

születési neve: Viktor Endre

an: Láng Erzsébet

szül idő, hely: Budapest 1960.09.14.

adóazonosító: 8342240975

személyi szám: 1-600914-1469

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a ...../2020. (IX. 8.) számú határozatával

.....  
.....  
.....

2. A Cél megvalósítója tulajdonosa – a 2020. augusztus 19 –én Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lapok alapján – a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 086/57 hrsz-ú ingatlanok, a 086/56, 086/58 és 086/59 hrsz-ú ingatlanoknak azonban nem:

Ingtalan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág
086/56	Lindwurm Ilona (2336 Dunavarsány, Béke utca 19.) Szabóné Dobai Anikó (2336 Dunavarsány, Szabadság utca 8.) Horváth Sándorné (2340 Kiskunlacháza, Bocskai utca 13/a.)	1.8176 m <sup>2</sup> /	erdő
086/57	Viktor Endre (2336 Dunavarsány, Templom utca 33/A.)	1.8176 m <sup>2</sup> /	erdő
086/58	Viktorné Takács Zsuzsanna (2336 Dunavarsány, Templom utca 33/a.)	1.8179 m <sup>2</sup> /	erdő, szántó

.....  
*Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Viktor Endre*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

086/59	Kreiszt Istvánné (2336 Dunavarsány, Bartók Béla utca 33.)	1.8175 m <sup>2</sup> /	erdő, szántó
--------	---	-------------------------	--------------

2.2. A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.

#### A szerződés célja

3. A 086/56, 086/57, 086/58 és 086/59 hrsz-ú fejlesztési területeken, a Cél megvalósítója a területekre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat– Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

#### A szerződés tárgya

5. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

#### A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik a Cél megvalósítója által 2020. július 15-én benyújtott Staudt Péter E.V. (7100 Szekszárd, Perczel Mór u. 1. Fsz. 6.) földmérő által 2020. július 10-én 52/2020. munkaszámon készített változási vázrajz tervezeten bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a Cél megvalósítója által 2020. július 15-én benyújtott kezdeményezésen, a Cél megvalósítója által 2020. szeptember 2-án meghatározott fejlesztési ütemezésen és a Cél megvalósítójának fejlesztői vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
  - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen max. kialakítható ingatlanok száma:
    - 086/64 hrsz-ú kivett közút, mely az 1868 hrsz-ú Völgy utca kiszélesítésére szolgál
    - 086/65 hrsz-ú erdő
    - 086/66 hrsz-ú kivett telephely, mely az SZT szerinti Gip-4 övezet területe
    - 086/67 hrsz-ú erdő, legelő
    - 086/68 hrsz-ú erdő
  - 7.2. Az építhető és kialakítható gazdasági tevékenység célú épületek területének nagysága vonatkozó Gip-4 építési övezetben: További építési tevékenység esetén a vonatkozó előírás mértékéig;
  - 7.3. Gazdasági tevékenységi célt kiszolgáló gépjármű tároló helyek kialakítása a beépítésre szánt ingatlanon belül további építési tevékenység esetén a vonatkozó rendelet előírásai szerint;
  - 7.4. Szennyvízellátás jelenleg biztosított, azonban további építési tevékenység esetén szükség szerinti kapacitásfejlesztés;

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Viktor Endre**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

- 7.5. Ivóvízellátás jelenleg biztosított, azonban további építési tevékenység esetén szükség szerinti kapacitásfejlesztés;
  - 7.6. A csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszer rendelkezésre áll, azonban további építési tevékenység esetén szükség szerinti kapacitásfejlesztés;
  - 7.7. Az elektromos ellátás biztosított, azonban további építési tevékenység esetén szükség szerinti kapacitásfejlesztés;
  - 7.8. Telekalakítással kialakítja a 086/56 hrsz-ú ingatlanból az SZT szerinti Völgy utca 20 méterrel történő kiszélesítését, valamint a 086/57 hrsz-ú erdő ingatlan megközelítését biztosító, gépjárművel járható útrészt.
  - 7.9. Vállalja a változási vázrajz szerinti telekalakítással az Ev övezet nagyságának kárára megnövekvő Gip-4 építési övezetű 086/66 hrsz-ú ingatlan kialakítását megelőzően a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztállyal lefolytatandó csereerdősítési eljárást.
8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.

#### **SZT és TSZT módosítás utáni feladatok**

9. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet és a 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve módosításának hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

#### **A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve**

10. A 7. pontban vállalt fejlesztési kötelezettségek ütemezését a következők szerint határozza meg. Az I. ütemben 2021. december 31-ig lezárul a csereerdősítési eljárás. A II. ütemben 2022. december 31-ig befejeződik a szükség szerinti infrastruktúra fejlesztése, kiépítése, a telekalakítási folyamat, a kialakuló 086/64 hrsz-ú kivett közút -086/57 hrsz-ú ingatlan megközelítését biztosító útrész- útpályájának stabilizációja, valamint önkormányzati tulajdonba adása.
11. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 10. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
  - a) előkészítésének,
  - b) tervezésének,
  - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
  - d) kiviteli tervei elkészítésének,
  - e) megépítésének,
  - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
  - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
  - h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
  - i) az elkészült közecélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségen való viselése.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Viktor Endre**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

A terveket Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi közutak kezelésének szabályairól szóló 4/2020. (III. 11.) Ök. rendelete szerinti közútkezelői hozzájárulást kell kérni. A közútkezelői hozzájárulás alapján kialakított utat, annak elkészültét követően, készre kell jelenteni.

Az út kialakításához a Felek az alábbi minimális műszaki tartalommal állapodtak meg:

- az átadásra kerülő út az útalap megbontása és erősítése nélkül is aszfaltozható legyen, ezért az út kialakítása tartalmazza a 30 cm vastagságú 0/60-as szemeloszlású zúzott, tömörített beton alkalmazását.

12. A Cél megvalósítója a 10. és 11. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
13. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
14. A Cél megvalósítója vállalja a 6. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
  - a) kialakítja az utat, közlekedési területet a 086/56 hrsz-ú ingatlan területéből.
  - b) szükség szerint kiépíti a 7. és 10. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az SZT szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes szennyvíz, ivóvíz, villamos energia stb. – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően.
  - c) kiépíti az a) pont szerinti út 086/57 hrsz-ú ingatlan megközelítését biztosító részének a 7. és 10. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat szerint és a kialakult utat az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át, ha a kiépítés szabványos minőségben történt, a megvalósulási dokumentáció (műszaki leírás, kivitelezői nyilatkozat, helyszínrajz, rétegtrend, műbizonylatok) ezt alátámasztja. Az átadás időpontja a közútkezelői hozzájárulás alapján kialakított út sikeres műszaki átadás-átvételének lezárása, legkésőbb 2022. december 31. napja. A Cél megvalósítója jogosult véghatáridő előtt is teljesíteni. Az Önkormányzat vállalja, hogy út sikeres műszaki átadás-átvételének lezárásával, a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a 24. pont szerinti lépést haladéktalanul megkezdi, és a szükséges döntéseket meghozza.
15. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Viktor Endre**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

16. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igényvel éljen, ha a jelen Szerződés szerint megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igényvel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
17. A Cél megvalósítója vállalja a változási vázrajz szerinti telekalakítással, hogy az Ev övezet nagyságának kárára megnövekvő Gip-4 építési övezetű 086/66 hrsz-ú ingatlan kialakítását megelőzően a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztállyal a csereerdősítési eljárást lefolytatja.
18. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
19. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

#### **Egyéb megállapodások**

20. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a) a Cél megvalósítója részéről: Viktor Endre (2336 Dunavarsány, Templom utca 33/a., +36-20-958-1888).
- b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester
21. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8.), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

.....  
*Gergőné Varga Tünde* dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Viktor Endre*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a Cél megvalósítójának tulajdonában lévő érintett Dunavarsány, 086/57 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.
23. A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése az utolsó ütem megvalósulását követően történik. A készre jelentéstől számított 30 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható megvalósulási ütemezéshez kötött szakaszban történik.
24. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 14. c) pontban útrész kiépítésének megtörténtét követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt jelen településrendezési szerződés megszűnéséről.
25. 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.
26. 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 a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
27. 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 tértivevénytel 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.
28. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
29. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
30. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.

.....  
*Gergőné Varga Tünde*     *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester             jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Viktor Endre*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

31. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
32. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
33. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
34. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
35. 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.
36. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2020. szeptember 8. napján hozott ..../2020. (IX. 8.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 5 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2020. szeptember ...

Dunavarsány, 2020. szeptember ...

.....  
**Gergőné Varga Tünde** *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Viktor Endre**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Gergőné Varga Tünde** *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Viktor Endre**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő