



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

- 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu)  
□ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056  
[www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2021. július 13-ai nyílt ülésére*

**Hív. szám:** DV/4931-3/2021.

**Tárgy:** Javaslat a Dunavarsány 833/5-10., 833/12-13, 833/14, 833/17 hrsz. alatti ingatlanok fejlesztését érintően a 07/4, 832, 833/15, 941 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú helyi közutak útpálya stabilizációja, járda építése, csapadékvíz elvezetésének kiépítése, fasor ültetése kapcsán településrendezési szerződés aláírására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dunavarsány Város Önkormányzata a Nyugati Lakópark Fejlesztő Kft. (2336 Dunavarsány, Gömör Ferenc utca 19., Dr. Szilvay Balázs ügyvezető) felé kezdeményezte Településrendezési Szerződés megkötését a Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (1. sz. melléklet) alapján Lke-O-1 jelű kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő Dunavarsány, 833/5, 833/6, 833/7, 833/8, 833/9, 833/10, 833/12, 833/13, 833/14, 833/17 hrsz. alatti ingatlanok a Nyugati Lakópark Fejlesztő Kft. saját költségén történő fejlesztését érintően a 07/4, 832, 833/15, 941 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú helyi közutak útpálya stabilizációja, járda építése, csapadékvíz elvezetésének kiépítése, fasor ültetése, majd Önkormányzat részére térítésmentesen történő átadása kapcsán.

A prognosztizált maximálisan kialakítható lakóház száma telkenként: 1 db, a prognosztizált maximálisan építhető és kialakítható lakás száma építési telkenként: 2 db.

Az Önkormányzat a HÉSZ-ben rögzített célok megvalósítása érdekében – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvényben rögzített önkormányzati feladatok ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) köthet az Ingatlantulajdonosokkal arra vonatkozóan, hogy a TRSZ-ben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Tulajdonosok kizárólag saját költségen megvalósítsák.

A jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerinti Településrendezési szerződés tervezet önkormányzati kötelezettségként rögzíti, hogy a 07/4, 832, 833/15, 941 hrsz-ú közutak mentén, a fejlesztés során kiépült közcélú villamosenergia oszlophálózatát érintően (csak meglévő oszlopok tekintetében) a közvilágítási lámpatestek (minden második elektromos hálózati oszlopon) felhelyezéséről és üzembehelyezéséről legkésőbb 2022. december 31. napjáig saját költségén gondoskodik. Ezen feladat elvégzésének költsége – az előzetesen bekért árajánlat alapján – közel bruttó 1 millió forint. A 2022. évi költségvetés tervezése során ezt a költséget szükséges betervezni, a költségvetésben szerepeltetni.

A Dunavarsány, 833/5, 833/6, 833/7, 833/8, 833/9, 833/10, 833/12, 833/13, 833/14, 833/17 helyrajzi szám alatti ingatlanok fejlesztését érintően a 07/4, 832, 833/15, 941 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú helyi közutak útpálya stabilizációja (a településrendezési szerződés 1.számú melléklete szerinti tartalommal), járda építése, csapadékvíz elvezetésének kiépítése, fasor ültetése, - tárgyban, a kiépítést követően térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásáról szerződés megkötése szükséges a fentebb felsorolt településfejlesztési célok megjelölésével.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

#### **Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) támogatja a Dunavarsány, 833/5, 833/6, 833/7, 833/8, 833/9, 833/10, 833/12, 833/13, 833/14, 833/17 helyrajzi szám alatti ingatlanok fejlesztését érintően a 07/4, 832, 833/15, 941 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú helyi közutak kapcsán kezdeményezett, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal a Településrendezési szerződésben foglalt településfejlesztési célokat;
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására a jelen határozat meghozatalától számított 30 napon belül, valamint a további szükséges intézkedések megtételére, illetve felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a Fejlesztőt.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** Polgármester

**Az előterjesztést tárgyalta:** Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Az előterjesztést készítette:** Győri Hajnalka műszaki ügyintéző

**Mellékletek:** 1. sz.: Szabályozási Terv részlete  
2. sz.: Településrendezési szerződés tervezet és melléklete

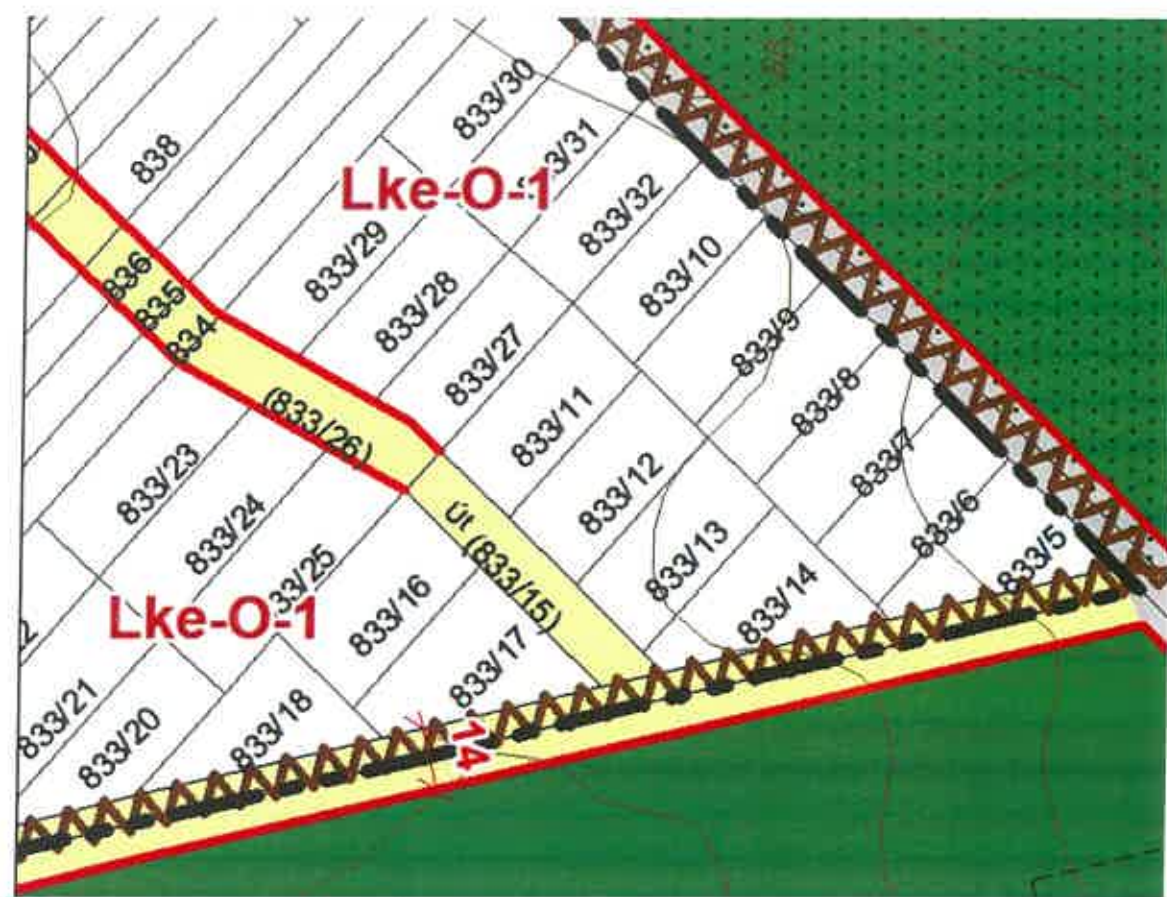
**Dunavarsány, 2021. július 6.**

  
**Gergőné Varga Tünde**  
polgármester  


**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Akos**  
jegyző  


1. számú melléklet a DV/4931-3/2021. számú Előterjesztéshez



## 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

### Nyugati Lakópark Fejlesztő Kft.

címe: 2336 Dunavarsány, Gömör Ferenc utca 19.

képviseli: Dr. Szilvay Balázs ügyvezető

adószám: 26280501-2-13

cégjegyzék száma: 13-09-192291

statisztikai számjel: 26280501-4120-113-13,

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

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

### Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2021. (... ..) számú határozatával

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

2. A Cél megvalósítója részben tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 833/5, 833/6 833/7, 833/8, 833/9, 833/10, 833/12, 833/13, 833/14, 833/17 hrsz-ú ingatlanoknak.

### A szerződés célja

3. A Dunavarsány, Homok utca 833/5, 833/6 833/7, 833/8, 833/9, 833/10; Katonarét utca 833/12, 833/13; Erdőalja utca 833/14, 833/17 hrsz. alatti ingatlanok fejlesztését érintően a 07/4, 832, 833/15, 941 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú helyi közutak útpálya stabilizációja a szerződés 1. számú mellékletét képező térképkivonat pink színnel jelölt helyi közúti szakaszaira vonatkozóan. A Cél megvalósítója a 9. pontban foglalt ütemezés szerinti fejlesztés pénzügyi fedezetét biztosítja, majd a műszaki átadás-átvételt követően az Önkormányzat részére az utat követelés nélkül kezelésbe adja.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a 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

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

.....  
*dr. Szilvay Balázs*  
*Nyugati Lakópark Fejlesztő Kft.*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

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 fejlesztés a Dunavarsány, 07/4, 832, 833/15, 941 hrsz-ú önkormányzat út stabilizációja a szerződés 1. számú mellékletét képező térképkivonat pink színnel jelölt helyi közúti szakaszaira vonatkozóan.
7. A Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés fejlesztési célja:
- 7.1.. a 07/4, 832, 833/15, 941 hrsz-ú út útalap stabilizációjának elvégzése a szükséges geodéziai kitűzést követően a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező térképen pink színnel jelölt helyi közút szakaszokra vonatkozóan.
- 7.2. közvilágítási lámpatestek felhelyezése, melynek költsége az Önkormányzatot terheli.
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 tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve**

9. Az I. ütemben az érintett ingatlanok vonatkozásában 2024. december 31-ig befejeződik a szerződés 1. számú mellékletében pink színnel jelölt, a 7.1. pont szerinti helyi útpályák stabilizációja.
10. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 9. pontban rögzített fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület 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) kiviteli tervei elkészítésének,
  - d) megépítésének,
  - e) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
  - f) az elkészült közcélú létesítmények Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának,
  - g) az elkészült közcélú létesítmények megvalósulási dokumentációjának elkészítése/elkészíttetése, beleértve geodéziai bemérést, az átnézeti és helyszínrajzokat, hosszanti és keresztmetszeti rajzokat, rétegrendeket, teljesítménynyilatkozatokat
- saját költségen való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások megvalósításához, elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók szakfelügyeleti szolgáltatásának elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, amennyiben

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

.....  
dr. Szilvay Balázs  
Nyugati Lakópark Fejlesztő Kft.  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

releváns, az egyes tervek, technológiai előírások előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

Az útstabilizáció elvégzéséhez, annak kivitelei terveihez Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi közutak kezelésének szabályairól szóló 4/2020. (III. 11.) Önk. 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 tartalomban állapodtak meg:

- az átadásra kerülő út az útalap megbontása és erősítése nélkül is aszfaltozható legyen, ezért az út kialakítása tartalmazza a 20 cm vastagságú 0/60-as szemeloszlású zúzott, tömörített beton alkalmazását kialakítását.

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 igényrel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
12. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
13. A Cél megvalósítója vállalja a 3. pontban meghatározott fejlesztési céljának részeként, hogy a 07/4, 832, 833/15, 941 hrsz-ú, a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező térképen pink színnel jelölt helyi közút szakaszok vonatkozásában az útalap stabilizációjának elvégzése a szükséges geodéziai kitűzést követően a 7. és 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat szerint a kialakított utat és tartozékait az Önkormányzat kezelésébe átadja, tudomásul véve, hogy az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át, ha a kialakítás 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.
14. 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.
15. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy 7.1 pont szerinti közutak mentén a közvilágítási lámpatestek felhelyezéséről és üzembehelyezéséről legkésőbb 2022. december 31. napjáig saját költségén gondoskodik.

### Egyéb megállapodások

16. 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: dr. Szilvay Balázs (2336 Dunavarsány, Gömörly Ferenc utca 19., [szilvay.balazs@lakaihegyradio.hu](mailto:szilvay.balazs@lakaihegyradio.hu), +36-20/264-4631, +36-20/515-0582).
  - 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).
17. 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

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

.....  
dr. Szilvay Balázs  
Nyugati Lakópark Fejlesztő Kft.  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

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.

18. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 13. pontban rögzített sikeres műszaki átadás-átvételének megtörténtét követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat dönt jelen településrendezési szerződés megszűnéséről.
19. 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.
20. 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.
21. 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 tértivevényvel 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.
22. 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.
23. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Cél megvalósítója által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében a Cél megvalósítóját terhelik. Cél megvalósítója vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Cél megvalósítója köteles az új Cél megvalósítóra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől. A tulajdonjog átruházáshoz az Önkormányzattól előzetes hozzájárulás nem szükséges.
24. 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.
25. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
26. 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.
27. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.

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

.....  
*dr. Szilvay Balázs*  
*Nyugati Lakópark Fejlesztő Kft.*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

28. 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.
29. 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.
30. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. .... napján hozott ...../2021. (.....) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 7 példányban írták alá, melyből 6 példány az Önkormányzatot, 1 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2021. .... ..

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

.....  
*dr. Szilvay Balázs*  
*Nyugati Lakópark Fejlesztő Kft.*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő







Google Earth