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
2022. november 14-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: DV/12209-2/2022.

Tárgy: Javaslat a MA-DUN Investment Kft-vel kötött településrendezési szerződés ismételt módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata a Képviselő-testület 57/2015. (IV. 14.) és 143/2015. (IX. 22.) számú határozatai alapján 2015. október 8-án Településrendezési és Jelzálog Alapítási Szerződést (továbbiakban Alapszerződés) kötött (*1. számú melléklet*) a MA-DUN Investment Kft-vel (1089 Budapest, Sárkány utca 7-9., 3. em. 8.), továbbá az Alapszerződés 2018. december 21-én, 2019. október 9-én, 2021. január 21-én és 2021. október 15-én módosításra került *(2. számú melléklet)*.

2022. október 29-én a MA-DUN Investment Kft. ügyvédje, Payrich András kezdeményezte *(3. számú melléklet)* az Alapszerződés ismételt módosítását, mely módosítások a tervezett 5. szerződés módosítás *(4. számú melléklet)* alapján az alábbi pontokat érintik:

- 16.2. pontja: *„Fentiek alapján az első ütemben 2021. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2023. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízelvezetés, stb. kiépítései – mely munkák tervezetten 2024. évében zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2025. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan felépítmény együttes kialakításait.”*
- 19.2.1. pont 2. mondat: *„A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2025. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó ivóvíz és szennyvíz-hálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, módon megoldotta, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe.”*
- 19.2.1 pont 3. mondat: *„Ha a Fejlesztő 2025. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó ivóvíz és szennyvíz-hálózat fejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2026. december 31-ig köteles az önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve.”*
- 19.2.1. pont 4. mondat: *„A 2025. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvíz-hálózat fejlesztés kapcsán a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult.”*
- 19.2.1. pont 6. mondat: *„Ezen nyilatkozatot először 2026. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania-”*
- 19.2.1. pont 8. mondat: *„A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen 19.1. pont szerint 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatáridő 2027. december 31.”*

Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzálog Alapítási Szerződést

- A Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek.
- a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2028. január 1. napja lesz.
- valamennyi pontjában ahol, a Majosháza 1301/28, 1301/39 hrsz-ú ingatlanok szerepelnek, ott a kialakításra kerülő új, Majosháza 1301/52, 1301/61 hrsz-ú ingatlanokra változik.

Felek megállapodnak abban, hogy valamennyi közmű kiépítését és a közműszolgáltatás megkezdését követően a Fejlesztő a megvalósuló lakóegységek számának arányában az Önkormányzat fejlesztésére további 750.000,- Ft, azaz hétszázötvenezer forint összegű pénzügyi forrást fog biztosítani azzal, hogy az időközben történt telekszám csökkenés (1 db) miatt a Fejlesztő nem tart igényt 600.000,- Ft-tal csökkenteni a 13.200.000,- Ft-os (azaz 300.000,- Ft-al a 6.600.000,- Ft-os) összeget.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) **elfogadja a MA-DUN Invesment Kft-vel 2015. október 8-án megkötött Településrendezési és Jelzálog Alapítási Szerződés 5. számú módosítását a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *4. számú melléklete* szerinti tartalommal;**

b) **felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti szerződés módosítás aláírására és a további szükséges intézkedéseket megtételére.**

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

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Mellékletek:
1. sz. melléklet: Alapszerződés
2. sz. melléklet: Településrendezési és jelzálogjog alapítási szerződés 1., 2., 3. és 4. módosítása
3. sz. melléklet: Megkeresés
4. sz. melléklet: Településrendezési és jelzálogjog alapítási szerződés 5. módosítása

Dunavarsány, 2022. november 8.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

JELZÁLOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉS

Amelyet
e g y r é s z r ő l

Ma-Dun Investment Kft.
címük: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi út 79.
adószám: 24209935-2-13
azonosítók: Cg.13-09-169771
statisztikai számjel: 24209935-6810-113-13
képviseli: Balázsné Meszinger Tímea ügyvezető
a továbbiakban: **Jelzálog Jogot Engedő,**

m á s 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: **Jelzálog Jogosult,**

felek együttesen említve: **Felek,**

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

A Jelzálog Jogot Engedő és Jelzálog Jogosult 2015. október 8 -án Településrendezési szerződést (a továbbiakban Településrendezési szerződés) kötöttek egymással a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanok vonatkozásában. A Településrendezési szerződés szövegét Dunavarsány képviselő-testülete a 143/2015. (IX. 22.) számú döntésével hagyta jóvá, és hatalmazta fel Gergőné Varga Tünde polgármestert a szerződés megkötésére. A Településrendezési szerződés biztosítékaként Felek a Településrendezési szerződésben az alábbiakról állapodtak meg:

„19.1. A Felek rögzítik azt, hogy a tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költségek többletkiadásokként jelentkeznek majd az Önkormányzatnál. A tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költsége a 22 telek figyelembevételével lett meghatározva. A költség többek között magába foglalja 1 oktatási terem létrehozásának finanszírozását, az orvosi ügyelet biztosítását, a védőnői szolgálat biztosítását, az óvodai ellátás biztosítását, stb. Felek az Önkormányzatnál a Fejlesztő beruházásai miatt jelentkező többletkiadásokat összesen 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszezezer forintban határozzák meg."

„19.2. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő által jelen szerződés szerint vállalt, és a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózat közműfejlesztések Önkormányzat javára történő ingyenes átadása miatt a jelen szerződés 19.1. pontjában meghatározott 13.200.000,- Ft összegbe a Fejlesztő 6.600.000,- Ft-ot azaz hatmillió-hatszázezer forintot 19.2.1. pontban foglaltak szerint jogosult beszámítani."

„19.2.1. A jelen szerződés 19.1. pontja szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének és a jelen szerződés 19.2. pontja szerinti 6.600.000,- Ft beszámításának ütemezése a következők szerint történik. A Felek

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.
Jelzálog Jogot Engedő

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja

dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH ÜGYVÉDI IRODA 1055 Budapest Szent István krt. 19. I/2.

megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2018. december 31-ig a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint, a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe. Ha a Fejlesztő 2018. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózattal, akkor Fejlesztő legkésőbb 2019. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve. A 2018 december 31 után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvízhálózatok kapcsán a Fejlesztő a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnál a jelen szerződés 19.1. pontjában megjelölt költségek az ingatlanokon történő felépítmények elkészülte után jelentkeznek, a második 6.600.000,- Ft-os összeg az alábbi módon kerül megfizetésre: Fejlesztő minden év január 10–ig hitelt érdemlő módon nyilatkozatot köteles benyújtani az Önkormányzathoz a fejlesztési területen addig, illetve az előző évben értékesített ingatlanok számáról. Ezen nyilatkozatot először 2017. január 10–ig kell a Fejlesztőnek benyújtania. Ezen nyilatkozatok alapján történik az ingatlanok után járó összeg (azaz 300.000 Ft/ingatlan) Fejlesztő részéről Önkormányzat részére történő megfizetése a nyilatkozat benyújtása szerinti év január 15-ig. A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen és 19.1. pont szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatárideje 2020. december 31. Ezen időpontra a Fejlesztőnek az eladásoktól függetlenül a második 6.600.000,- Ft-ot meg kell fizetnie az Önkormányzat részére."

„23.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a 19.1., 19.2. és 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségének biztosítására és az abban foglaltak teljesítésére a szerződés megkötésével egyidejűleg 13.200.000,- Ft erejéig a Majosháza 068/2 hrsz-ú ingatlanra első ranghelyű jelzálogszerződést kötnek. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő a 19.1., 19.2. és 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogát érvényesítheti. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Majosháza 068/2 hrsz-ú telken is telekalakítást tervez, mely során a lehető legtöbb telek kialakítására törekszik. Az Önkormányzat kijelenti, hogy ezen telekalakítást támogatja, és az ahhoz szükséges jognyilatkozatokat határidőben és ellenérték nélkül megteszi. Az Önkormányzat vállalja továbbá azt, hogy a jelen pont szerinti telekalakításkor határidőben és térítésmentesen a Majosháza esetében folyamatban lévő településszerkezeti tervmódosításnak megfelelően a legtöbb telket eredményezően kialakuló új telekszerkezetből 2 db, a fejlesztő által választott telekre helyezi át a jelzálogjogát, míg a többi kialakuló telket (már azok kialakításakor) felszabadítja. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés 19.2.1. pontja szerint a Fejlesztő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a fejlesztőt terhelő 13.200.000,.- Ft összeg, akkor az Önkormányzat a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon a „hátralékos összegre" csökkenti az ingatlanokat terhelő jelzálogjogát. Azon esetben, ha a 6.600.000,- Ft-ra vagy ezen összegnél kevesebbre csökken a Fejlesztőt terhelő hátralék, akkor a Fejlesztő kérésére az Önkormányzat a kéréstől számított 15 napon belül a földhivatali átvezetésre alkalmas formában a Fejlesztő által választott egy ingatlanra csökkenti jelzálogjogát, és a másik ingatlant pedig a jelzálogjog alól felszabadítja."

1. A Felek a Preambulumban rögzített szerződést, és annak rendelkezéseit jelen szerződés aláírásával megerősítik.

2. A Felek a Preambulumban megfogalmazottak alapján az alábbi szerződést kötik meg egymással. A jelen szerződés szövegét Dunavarsány képviselő-testülete a 143/2015. (IX. 22.) számú döntésével hagyta jóvá, és hatalmazta fel Gergőné Varga Tünde polgármestert a szerződés megkötésére.

Balázsné Meszinger Tímea

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.
Jelzálog Jogot Engedő

dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH ÜGYVÉD 1055 Budapest Szt. István krt. 19. 1/2. Tel./Fax: 312-0655

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja

3. Jelzálog Jogot Engedő kizárólagos és tehermentes tulajdonosa a Majosháza külterület 068/2 hrszú ingatlannak (a továbbiakban ingatlan), mely ingatlant a Jelzálog Jogosult a jelzálog jog teher viselése szempontjából megfelelő ingatlannak elfogad.

4. **Jelzálog Jogot Engedő és jelzálog Jogosultja jelen szerződés aláírásával 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint erejéig Jelzálog Jogosultja javára jelzálogjogot alapítanak az ingatlanon a Településrendezési szerződés 23.1. pontjában rögzítettek szerint a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő összesen 13.200.000,- Ft azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint fizetési kötelezettségének biztosítása jogcímmel.**

5. **Jelzálog Jogot Engedő jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a Jelzálog Jogosult javára 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint erejéig a Majosháza külterület 068/2 hrszú-területre Településrendezési szerződés 23.1. pontjában rögzítettek szerint a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő összesen 13.200.000,- Ft azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint fizetési kötelezettségének biztosítása jogcímmel jelzálog jogot jegyezzen be a jelen szerződésben foglaltak szerint.**

6. A Felek a Településrendezési szerződés keretében megállapodottak alapján a Felek akként állapodnak, meg, hogy a Jelzálog Jogosultja a jelzálog tárgyát képező ingatlanból azon esetben ha a Településrendezési szerződés 23.1. pontjában foglalt Jelzálog Jogot Engedőt terhelő, és a 23.1. pontban foglalt módon történő 13.200.000,- Ft megfizetésének maradéktalan elmaradása esetén, a fennmaradó összeg vonatkozásában a kielégítési jogát leghamarabb 2021. január 1-én gyakorolhatja.

7. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlanon (bármilyen) telekalakítások történjenek. Jelzálog jogosultja kijelenti, hogy amennyiben a telekalakításhoz a jelen hozzájáruló nyilatkozatát az illetékes Földhivatal nem találja megfelelőnek, akkor a földhivatali kérelemnek megfelelő, földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámban, a telekalakításhoz történő hozzájárulását a felhívástól számított 15 napon belül ingyenesen megteszi, és a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja.

8. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlanon történő (bármilyen) telekalakítások esetén a Jelzálog Jogot Engedő a Majosháza esetében jelen szerződés megkötésekor folyamatban lévő településszerkezeti tervmódosításnak megfelelő szabályok szerinti teleknagysági minimum szabályokat elérő két darab – Jelzálog Jogot Engedő által egyedül kiválasztott – telekingatlanra átjegyezze (azaz korlátozza) a Jelzálog Jogosultjának jelzálogjogát, és így az ingatlanból kialakuló további telekingatlanok tehermentesek legyenek. Jelzálog Jogosultja kijelenti, hogy amennyiben a jelzálogjog jelen pont szerinti átjegyzésére vonatkozó jelen hozzájáruló nyilatkozatát az illetékes Földhivatal nem találja megfelelőnek, akkor a földhivatali kérelemnek megfelelő, földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámban a jelzálogjog jelen pont szerinti módon történő korlátozáshoz (módosításhoz) való hozzájárulását a felhívástól számított 15 napon belül ingyenesen megteszi, és a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja.

9. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Településrendezési szerződés 19.2.1. pontja szerint a Jelzálog Jogot Engedő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő 13.200.000,.- Ft összeg, akkor az Jelzálog Jogosultja a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon (és számú okiratban) a „hátralékos összegre" csökkenti az ingatlanokat

Balázsné Meszinger Tímea

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.
Jelzálog Jogot Engedő

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

dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH ÜGYVÉD IRODA 1055 Budapest Szt. István krt. 19. I/2. Tel./Fax: 312-0851

terhelő jelzálogjogát és ezen okiratot a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja. Azon esetben, ha a 6.600.000,- Ft-ra vagy ezen összegnél kevesebbre csökken a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő hátralék, és a jelen szerződés 7. pontja szerinti telekalakítás megtörtént, akkor a Jelzálog Jogot Engedő kérésére az Jelzálog Jogosultja a kéréstől számított 15 napon belül a földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámú okiratban a Jelzálog Jogot Engedő által választott egy ingatlanra csökkenti jelzálogjogát, és a másik ingatlant pedig a jelzálogjog alól felszabadítja, és ezen határidő alatt az erre vonatkozó okiratot a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek átadja.

10. **Jelzálog Jogot Engedő jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Jelzálog Jogosultja az illetékes Földhivatalban a Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanok vonatkozásában a Településrendezési szerződés 23.2. pontja szerint a Településrendezési szerződést megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a érintett Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse. Jelzálog Jogot Engedő a jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti jelen pont szerinti ingatlanok részilletőségére a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.**

11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

12. Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, a teljesítést érintő vagy azt befolyásoló körülményekről egymást a tudomásszerzést követően haladéktalanul írásban is tájékoztatják. A teljesítés során felmerülő esetleges vitáikat elsődlegesen egymás közötti egyeztetéssel, és peren kívüli egyezséggel rendezik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés valamely része vagy egésze részben vagy egészben semmis vagy érvénytelen, akkor a szerződés semmis vagy érvénytelen részei a Felek jelen szerződésben rögzített akaratához legközelebb álló jogszerű formában hatályosul és érvényesül. A jelen szerződés semmisséggel vagy érvénytelenséggel nem érintett részeinek érvényét és hatályát az érvénytelenség és semmisség nem érinti, azok érvényesek és hatályosak.

13. Felek kijelentik ismert előttük, hogy a szerződés Földhivatali benyújtásához csatolni kell NAV B400 nyomtatványt, amelynek kitöltéséért felelősséggel tartoznak.

14. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI törvény rendelkezései alapján mind az Eladó, mind a Vevők okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

15. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a továbbiakban: Pénzmosási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek a jelen szerződés aláírásával – a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) számú MÜK szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) 3.1. d) pontjának megfelelően – tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője tájékoztatta a Feleket a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a Szabályzat 15.

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.
Jelzálog Jogot Engedő

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata
Jelzálog Jogosultja

dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH 1055 Budapest
ÜGYVÉD István krt. 19. 1/2.
IRODA

pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

16. Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és a kapcsolódó hatósági eljárásokban (továbbá a NAV B400-as nyomtatvány Felek kitöltésével és a nevükben történő aláírásával, de a NAV-os eljárásban nem) Felek nevében történő kitöltésével a képviseletük ellátásával, dr. Payrich Andrást (1055 Budapest, Szt. István krt. 19.) megbízzák és meghatalmazzák. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés valamennyi általuk lényegesnek tartott kérdést szabályozza, ezért azt egyben tényvázlatnak is tekintik.

A jelen szerződést – amely 9 eredeti egymással mindenben megegyező példányban készült 5. számozott oldalon 16 pontból áll – az azt kötő felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a Felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, az akaratukat az okiratszerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, és a szerződés tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és az nem tér el a Felek megállapodására irányadó rendelkezésektől, és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer, és fenyegetésmentesen szabad akaratukból jóváhagyólag aláírták. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés végrehajtásakor maximálisan kötelesek betartani a jogszabályokat, és tartózkodni kötelesek a jogszabályok megkerülésétől, azok megsértésétől, vagy bűncselekmény elkövetésétől. Az okiratszerkesztő ügyvéd ezen kioktatását megértették és elfogadták. Felek aláírásukkal elismerik, hogy minden szerződő fél a szerződés eredeti példányait átvette.

Dunavarsány, 2015. október 08.

Balázsné Meszinger Tímea ügyvezető **Ma-Dun Investment Kft.** Jelzálog Jogot Engedő	*Gergőné Varga Tünde* *dr. Szilágyi Ákos* polgármester jegyző, mint ellenjegyző **Dunavarsány Város Önkormányzata** Jelzálog Jogosultja

Alulírott dr. Payrich András, mint az okiratot készítő ügyvéd (1055 Budapest, Szt. István krt. 19.) tanúsítom, hogy a felek szerződést előttem saját kezűleg írták alá, az tartalmában megfelel a felek kinyilatkoztatott akaratának és a hatályos jogszabályoknak, ekként a szerződést ellenjegyzem.

Dunavarsány, 2015. október 08.

dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH ÜGYVÉDI IRODA 1055 Budapest, Szt. István krt. 19. I/2. Tel.: 312-0633

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

Ma-Dun Investment Kft.
címük: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi út 79.
adószám: 24209935-2-13
azonosítók: Cg.13-09-169771
statisztikai számjel: 24209935-6810-113-13
képviseli: Balázsné Meszinger Tímea ügyvezető
a továbbiakban: a Beruházó mint kötelezettségvállaló, illetve mint **Fejlesztő,**

felek együttesen említve: **Felek,**

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 57/2015. (IV.14). számú határozatával
   a) elfogadta a „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókörnyék Telepítési tanulmányterve a Tókörnyék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez" címen a Fejlesztő megrendelésére a Modulus-R Bt által készített telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadta,
   b) tájékoztatta a fejlesztőket, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.

2. Jelenleg folyamatban vannak Dunavarsány Város Önkormányzata 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében megindított Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák, melyeket az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. végez.

3. Fejlesztő tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanoknak:

3.1.

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m^2)	Művelési ág
5501	Ma-Dun Investment Kft.	2987	kivett tó

Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

5502	Ma-Dun Investment Kft.	2405	kivett beépítetlen terület
5503	Ma-Dun Investment Kft.	549	kivett beépítetlen terület
5504	Ma-Dun Investment Kft.	556	kivett beépítetlen terület
5505	Ma-Dun Investment Kft.	562	kivett beépítetlen terület
5506	Ma-Dun Investment Kft.	568	kivett beépítetlen terület
5507	Ma-Dun Investment Kft.	567	kivett beépítetlen terület
5508	Ma-Dun Investment Kft.	558	kivett beépítetlen terület
5509	Ma-Dun Investment Kft.	549	kivett beépítetlen terület
5510	Ma-Dun Investment Kft.	540	kivett beépítetlen terület
5511	Ma-Dun Investment Kft.	531	kivett beépítetlen terület
5512	Ma-Dun Investment Kft.	522	kivett beépítetlen terület
5513	Ma-Dun Investment Kft.	540	kivett beépítetlen terület
5514	Ma-Dun Investment Kft.	531	kivett beépítetlen terület
5515	Ma-Dun Investment Kft.	525	kivett beépítetlen terület
5516	Ma-Dun Investment Kft.	508	kivett beépítetlen terület
5517	Ma-Dun Investment Kft.	549	kivett beépítetlen terület
5518	Ma-Dun Investment Kft.	587	kivett beépítetlen terület
5519	Ma-Dun Investment Kft.	1494	kivett beépítetlen terület
5520	Ma-Dun Investment Kft.	3142	kivett út

3.2. A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezik.

A szerződés célja

4. A fejlesztési területen, az 5501-5520 hrsz-ú területen a Fejlesztő a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.

DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

5. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. pontban meghatározott Telepítési tanulmánytervben rögzített 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 Fejlesztővel 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 Fejlesztő jelen szerződés szerint a saját költségén megvalósítsa.

A szerződés tárgya

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

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

7. A fejlesztési terület megegyezik a Modulus-R Bt., Rumi Imre településtervező által, a Ma-Dun Investment Kft. részére készített, a „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókörnyék Telepítési tanulmányterve" megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.

8. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókörnyék Telepítési tanulmányterve" dokumentáció szerint a következő:
   - kialakítható építési telekingatlanok száma: 22 db telek,
   - a prognosztizált max. építhető lakó- ill. üdülőegységek száma: 44 db.

9. A településrendezési tervek módosítása *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) 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban van. Az egyeztetési eljárás befejezése után a Képviselő-testület ismét megtárgyalja az anyagot, nézve az eljárás lefolytatását, és a jelen szerződésben megfogalmazottak aktualitását.

10. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, *Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása* tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete és az Önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.

11. A Fejlesztő vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és az Önkormányzat részéről felmerülő – az országos jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez, kivéve, ha az a projekt megvalósíthatóságát ellehetetleníti.

12. A Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a fejlesztési folyamat végkimenetelére az Önkormányzat semminemű garanciát nem vállal. Amennyiben - az Önkormányzatnak felróható ok kivételével - a településrendezési tervek módosítása nem a Fejlesztő előzetes elképzelése szerint valósul meg, esetleg meghiúsul, abban az

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

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

esetben ennek következményét a Fejlesztő viseli, semminemű kártérítési igénnyel nem lép fel az Önkormányzattal szemben.

13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.

14. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

15. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

A tervezett távlati fejlesztések

16.1. A dunavarsányi és majosházi vonatkozó területek bár önálló közigazgatási egységeket alkotnak a Fejlesztő részéről az ingatlanfejlesztés és ingatlan hasznosítás során egy egységet képeznek, miután a fejlesztés során pl: a közművesítés is csak így valósítható meg a megfelelő költséghatékonysággal. A fejlesztések megkezdése, illetve a fejlesztési ütemek időtartamai pontosan nem meghatározhatóak, miután ezek alapvetően az ingatlanpiaci kereslettől, a kapcsolódó hitelezői gyakorlattól, illetve ezeken keresztül a magasfeszültségű távvezetékkel érintett 24 telek hasznosíthatóságától függenek. A tervezhető költségek, pontos kalkulációja elsődlegesen a településrendezési terv módosítását követően a telekalakítások lezárultával számítható.

16.2. Fentiek alapján az első ütemben a 2016. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2017. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízvezetékek, stb. kiépítései - mely munkák tervezetten 2018. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2020. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait.

16.3. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a 16.2. pontban rögzített fejlesztést kizárólag saját költségén 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 a jelen szerződésben rögzítetteken túl semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Fejlesztő kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Fejlesztő 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,

.....	.....	.....
Gergőné Varga Tünde	*dr. Szilágyi Ákos*	*Balázsné Meszinger Tímea*
polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	ügyvezető
Dunavarsány Város Önkormányzata		Ma-Dun Investment Kft.

i) az elkészült egyes létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő, a Felek által az előzetesen egyeztetett terveknek megfelelően kivitelezett átadásra jelentésig a 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 minimálisan előírható, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

16.4. A Fejlesztő a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – a jelen szerződésben rögzítetteken túl megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

17. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségek viseléséről a Felek azok felmerülésekor tárgyalnak.

18. A Fejlesztő vállalja, hogy az 3. pontban meghatározott fejlesztési terület 16.2. pont szerinti kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként
   a) kialakítja a Szabályozási Tervben kiszabályozott utakat, közlekedési területeket.
   b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 16.2. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, ill. az Önkormányzat részére jelen szerződésen túlmenően 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.

19. A fejlesztési területen kívüli, a 16.2. pontban meghatározott ütemezés szerinti megvalósulással összhangban, az Önkormányzatot terhelő intézményi kapacitások kiépítési és működési költségeit részben a Fejlesztő köteles átvállalni, az Önkormányzat utólagos megtérítési kötelezettsége nélkül.

19.1. A Felek rögzítik azt, hogy a tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költségek többletkiadásokként jelentkeznek majd az Önkormányzatnál. A tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költsége a 22 telek figyelembevételével lett meghatározva. A költség többek között magába foglalja 1 oktatási terem létrehozásának finanszírozását, az orvosi ügyelet biztosítását, a védőnői szolgálat biztosítását, az óvodai ellátás biztosítását, stb. Felek az Önkormányzatnál a Fejlesztő beruházásai miatt jelentkező többletkiadásokat összesen 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszezezer forintban határozzák meg.

19.2. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő által jelen szerződés szerint vállalt, és a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózat közműfejlesztések Önkormányzat javára történő ingyenes átadása miatt a jelen szerződés 19.1. pontjában meghatározott 13.200.000,- Ft összegbe a Fejlesztő 6.600.000,- Ft-ot azaz hatmillió-hatszázezer forintot 19.2.1. pontban foglaltak szerint jogosult beszámítani.

19.2.1. A jelen szerződés 19.1. pontja szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének és a jelen szerződés 19.2. pontja szerinti 6.600.000,- Ft beszámításának ütemezése a következők szerint történik. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően

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

.....
Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

legkésőbb 2018. december 31-ig a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint, a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe. Ha a Fejlesztő 2018. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózattal, akkor Fejlesztő legkésőbb 2019. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve. A 2018. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvízhálózatok kapcsán a Fejlesztő a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnál a jelen szerződés 19.1. pontjában megjelölt költségek az ingatlanokon történő felépítmények elkészülte után jelentkeznek, a második 6.600.000,- Ft-os összeg az alábbi módon kerül megfizetésre: Fejlesztő minden év január 10–ig hitelt érdemlő módon nyilatkozatot köteles benyújtani az Önkormányzathoz a fejlesztési területen addig, illetve az előző évben értékesített ingatlanok számáról. Ezen nyilatkozatot először 2017. január 10–ig kell a Fejlesztőnek benyújtania. Ezen nyilatkozatok alapján történik az ingatlanok után járó összeg (azaz 300.000 Ft/ingatlan) Fejlesztő részéről Önkormányzat részére történő megfizetése a nyilatkozat benyújtása szerinti év január 15-ig. A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen és 19.1. pont szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének) végháridő 2020. december 31. Ezen időpontra a Fejlesztőnek az eladásoktól függetlenül a második 6.600.000,- Ft-ot meg kell fizetnie az Önkormányzat részére.

19.3. Felek rögzítik azt, hogy a 19.1. és 19.2. pontokban meghatározottak megfelelően szolgálják az érdekeiket, hiszen az Önkormányzatnál a Fejlesztő fejlesztései nyomán keletkeznek a többletkiadások, és azok finanszírozásához megfelelően, ütemesen és időben járul hozzá a Fejlesztő. A Felek a Ptk. 6: 98. § (1) bekezdése szerint a Felek tudatosan vállalják a 13.200.000,- Ft és a 6.600.000,- Ft vonatkozásában – mindkét irányban – a feltűnő értékaránytalanság kockázatát, és a szerződés ezen jogcímen való megtámadásáról a Felek jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6: 98. § (2) bekezdése alapján kifejezetten lemondanak

20. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben ezen jogügylettel kapcsolatosan, külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonába veszi a 19.2. pontban foglaltak mellett, azt a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően kizárólag térítés nélkül, azaz az ellenérték megfizetése nélkül teheti meg, kivéve az elkészülő ivóvíz- és szennyvízhálózatok esetében, tekintettel azok forgalmi értékén keresztül történő önkormányzati vagyongyarapodásra. Az Önkormányzat oldalán esetlegesen felmerülő közterheket (adókat vagy az adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítését, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t) a fent megnevezett közműveken túl a Fejlesztő köteles viselni.

21. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a 8. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások országos jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Fejlesztő 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 országos jogszabály miatt megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.

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

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

22.1. Fejlesztő vállalja az 1. pontban rögzített az Önkormányzat Képviselő-testülete által az 57/2015. (IV.14.) számú határozatban Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz-ú Tókörnyék Telepítési tanulmányterv részeként meghatározott, a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeinek, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan minőségben való megvalósítását, továbbá vállalja annak fenntartását.

22.2. A Fejlesztő vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.

22.3. A Fejlesztő vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek illeszkednek a környezetbe.

Biztosítékok

23.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a 19.1., 19.2. és 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségének biztosítására és az abban foglaltak teljesítésére a szerződés megkötésével egyidejűleg 13.200.000,- Ft erejéig a Majosháza 068/2 hrsz-ú ingatlanra első ranghelyű jelzálogszerződést kötnek. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő a 19.1., 19.2. és 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogát érvényesítheti. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Majosháza 068/2 hrsz-ú telken is telekalakítást tervez, mely során a lehető legtöbb telek kialakítására törekszik. Az Önkormányzat kijelenti, hogy ezen telekalakítást támogatja, és az ahhoz szükséges jognyilatkozatokat határidőben és ellenérték nélkül megteszi. Az Önkormányzat vállalja továbbá azt, hogy a jelen pont szerinti telekalakításkor határidőben és térítésmentesen a Majosháza esetében folyamatban lévő településszerkezeti tervmódosításnak megfelelően a legtöbb telket eredményezően kialakuló új telekszerkezetből 2 db, a fejlesztő által választott telekre helyezi át a jelzálogjogát, míg a többi kialakuló telket (már azok kialakításakor) felszabadítja. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés 19.2.1. pontja szerint a Fejlesztő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a fejlesztőt terhelő 13.200.000,- Ft összeg, akkor az Önkormányzat a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon a „hátralékos összegre" csökkenti az ingatlanokat terhelő jelzálogjogát. Azon esetben, ha a 6.600.000,- Ft-ra vagy ezen összegnél kevesebbre csökken a Fejlesztőt terhelő hátralék, akkor a Fejlesztő kérésére az Önkormányzat a kéréstől számított 15 napon belül a földhivatali átvezetésre alkalmas formában a Fejlesztő által választott egy ingatlanra csökkenti jelzálogjogát, és a másik ingatlant pedig a jelzálogjog alól felszabadítja.

23.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a érintett Dunavarsány, 5501-5519 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint az 5520 hrsz-ú út megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanok részilletőségére a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

Egyéb megállapodások

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

a) a Fejlesztő részéről: dr. Payrich András (1055 Budapest, Szt. István krt. 19., payrich@yahoo.com, +36302048399, fax: +361312-0633)

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

Balázsné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester

25. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges esetleges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a fejlesztési területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk átsorolásra, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a fejlesztési területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

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 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 az 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 veszi 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 Fejlesztő 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 Fejlesztő 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. Ez nem terjed ki az ingatlanok értékesítése során történő szerződéskötésekre és kötelezettségátvállalásokra.

32. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

.....	.....	.....
Gergőné Varga Tünde	*dr. Szilágyi Ákos*	*Balázsné Meszinger Tímea*
polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	ügyvezető
Dunavarsány Város Önkormányzata		Ma-Dun Investment Kft.

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. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.

35. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni.

36. 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 érthetetlenné válna.

37. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2015. szeptember 22. napján hozott 143/2015. (IX. 22.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2015. október 08.

Gergőné Varga Tünde

polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos

jegyző, mint ellenjegyző

Dunavarsány, 2015. október 08.

Baldzsné Meszinger Tímea

ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK 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
Ma-Dun Investment Kft.
székhely: 1089 Budapest, Sárkány utca 7-9. 3. em. 8.
adószám: 24209935-2-13
azonosítók: Cg. 01-09-334463
statisztikai számjele: 24209935-6810-113-13
képviseli: Nagy Károly Tibor ügyvezető
a továbbiakban: Beruházó, mint kötelezettségvállaló, illetve **Fejlesztő**
felek együttesen említve: **Felek**
kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2015. október 8-án „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 2015. október 8-án megkötött „Jelzálog Alapítási Szerződés" (a továbbiakban: Jelzálog 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 alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
   - 16.2. pontját, hogy *„Fentiek alapján az első ütemben a 2018. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2019. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízvezelvezetés, stb. kiépítései - mely munkák tervezetten 2020. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2021. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait."*
   - 19.2.1. pontjának 2. mondatát, hogy *„A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2020. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a*

Gergőné Varga Tünde — polgármester, Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos — jegyző, mint ellenjegyző

Nagy Károly Tibor — ügyvezető, Ma-Dun Investment Kft.

Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, avagy a terület ivóvíz-ellátásának, és szennyvíz kezelésének kérdését más hatóságilag engedélyezett módon jogszerűen megoldotta, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan - minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe."

- 19.2.1. pontjának 3. mondatát, hogy *„Ha a Fejlesztő 2020. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz és szennyvíz közművesítés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2021 december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve."*
- 19.2.1. pontjának 4. mondatát, hogy *„A 2020 december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz és szennyvíz közművesítés kapcsán a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult."*
- 19.2.1. pontjának 6. mondatát, hogy *„Ezen nyilatkozatot először 2020. január 10–ig kell a Fejlesztőnek benyújtania.*
- 19.2.1. pontjának 8. mondatát, hogy *„A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen és 19.1. pont szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatáridje 2021. december 31.*

3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzálog Alapítási Szerződés
   - Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
   - a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2022. január 1. napja lesz.
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 értelmezendőek.
5. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a PAYRICH Ügyvédi Irodát (ügyintézőként dr. Payrich András György ügyvédet), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja. Felek és okiratszerkesztő 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 a jelen egy lapon és 2 oldalon szereplő módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 9 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2018. december 21

.....	.....	.....
Gergőné Varga Tünde	*dr. Szilágyi Ákos*	*Nagy Károly Tibor*
polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	ügyvezető
Dunavarsány Város Önkormányzata		Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányban, 2018. december 21
PAYRICH Ügyvédi Iroda
dr. Payrich András György Ügyvéd
(KASZ szám: 36067002)
1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.

dr. Payrich András ügyvéd
1075 Budapest
PAYRICH Madách Imre tér 7. 3/4.
ÜGYVÉDI IRODA Tel: 351 01 85
Fax: 351 01 86

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK 3. MÓDOSÍTÁSA

KÖZOS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
2021 JAN 25.
SZÁM: DV/178-2/2021
ELŐADÓ: KOCSÁNYNÉ N. MÓNIKA

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
Ma-Dun Investment Kft.
székhely: 1089 Budapest, Sárkány utca 7-9., 3. em. 8.
adószám: 24209935-2-13
azonosítók: Cg. 01-09-334463
statisztikai számjele: 24209935-6810-113-13
képviseli: INEO Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (szervezeti képviselő Nagy Márton)
a továbbiakban: Beruházó, mint kötelezettségvállaló, illetve **Fejlesztő**
felek együttesen említve: **felek**
kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2015. október 8-án „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 2015. október 8-án megkötött „Jelzálog Alapítási Szerződés" (a továbbiakban Jelzálog Alapítási Szerződés) is a jelen szerződésmódosítás szerint módosul, melyet a Felek a jelen módosító szerződés aláírásával ugyancsak megerősítenek.
2. Felek 2018. december 21-én módosították a Településrendezési szerződést, mely módosítást 2019. október 09-én hatályon kívül helyeztek, és helyébe új szöveget emeltek be. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával ezen 2019. október 09-én kelt módosítást és így a 2015. október 8-i Településrendezési szerződést és a Jelzálog Alapítási Szerződést az alábbiak szerint módosítják.
3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
   - 16.2. pontját, hogy *„Fentiek alapján az első ütemben 2021. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2021. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízelvezetés, stb. kiépítései – mely munkák tervezetten 2022. évében zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt bejező munkálatait, melyek várhatóan a 2023. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan felépítmény együttes kialakításait."*

2021 JAN 25.

Gergőné Varga Tünde
Polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

dr. Payrich András ügyvéd
1054 Budapest
PAYRICH Szabadság tér 3.
ÜGYVÉDI IRODA Tel.: 951 01 88
Fax: 951 01 96

INEO Zrt. (szervezeti képviselő Nagy Márton) ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

2021.01.25.

- 19.2.1. pontjának 2. mondatát, hogy *„A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2022. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó ivóvíz és szennyvíz-hálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, módon megoldotta, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe."*
- 19.2.1 pontjának 3. mondatát, hogy *„Ha a Fejlesztő 2022. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó ivóvíz és szennyvíz-hálózat fejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2023. december 31-ig köteles az önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve."*
- 19.2.1. pontjának 4. mondatát, hogy *„A 2022. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvíz-hálózat fejlesztés kapcsán a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult."*
- 19.2.1. pontjának 6. mondatát, hogy *„Ezen nyilatkozatot először 2022. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania-"*
- 19.2.1. pontjának 8. mondatát, hogy *„A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen 19.1. pont szerint 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatárideje 2023. december 31."*

4. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzálog Alapítási Szerződés
   - Települési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
   - a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2024. január 1. napja lesz.
5. A jelen módosító szerződéssel nem érintett tartalmak továbbra is érvényese és hatályosak, és az eredeti szerződések a jelen módosító szerződéstől elválaszthatatlan egységet alkotnak, és a módosító szerződés szerinti tartalommal értelmezendőek.
6. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a PAYRICH Ügyvédi Irodát (ügyintézőként dr. Payrich András György ügyvédet), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja. Felek és okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják.
7. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai irányadóak.
8. A Felek a jelen egy lapon és 2 oldalon szereplő módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és végszerűen 9 példányban írták alá, melyből, 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2021. január 21.

.....	.....	.....
Gergőné Varga Tünde	***dr. Szilágyi Ákos***	**INEO Zrt.** (szervezeti képviselő
Polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	Nagy Márton)
Dunavarsány Város Önkormányzata		ügyvezető
		Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányban, 2021. január 21-én
PAYRICH Ügyvédi Iroda dr. Payrich András György Ügyvéd (KASZ szám: 36067002)
1054 Budapest, Tüköry utca 3.

dr. Payrich András ügyvéd

PAYRICH ÜGYVÉDI IRODA 1054 Budapest Tüköry utca 3. Tel.: 951 01 88 Fax: 951 01 95

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK 2. 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,**

2020 DEC 09.
DU/18968-1/2020

m á s r é s z r ő l
Ma-Dun Investment Kft.
székhely: 1089 Budapest, Sárkány utca 7-9. 3. em. 8.
adószám: 24209935-2-13
azonosítók: Cg. 01-09-334463
statisztikai számjele: 24209935-6810-113-13
képviseli: Nagy ~~Károly~~ Tibor ügyvezető
a továbbiakban: Beruházó, mint kötelezettségvállaló, illetve **Fejlesztő**
felek együttesen említve: **Felek**
kötöttek, az alábbi feltételekkel:

KOCSISNÉ SZÁGER MÓNIKA

Szabó Judit és Papik Henrietta ügyvezetők jav. Dunavarsány, 2020. 10. 09.

dr. Payrich András ügyvéd 1089 Budapest Sándach Imre tér 7. 3/4 PAYRICH ÜGYVÉDI IRODA Tel: 951 01 88 Fax: 951 01 96

1. Felek 2015. október 8-án „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 2015. október 8-án megkötött „Jelzálog Alapítási Szerződés" (a továbbiakban: Jelzálog Alapítási Szerződés) is a jelen szerződés-módosítás szerint módosul, melyet a Felek a jelen módosító szerződés aláírásával ugyancsak megerősítenek.
2. Felek 2018. december 21-én módosították a Településrendezési szerződést, mely módosítást a jelen módosítás aláírásával hatályon kívül helyeznek, és helyébe a jelen módosítást állítják.
3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
   - 16.2. pontját, hogy *„Fentiek alapján az első ütemben a 2018. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2019. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízvezelvezetés, stb. kiépítései - mely munkák tervezetten 2020. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2021. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait."*
   - 19.2.1. pontjának 2. mondatát, hogy *„A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2020. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvíz-hálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az*

2020 DEC 14.

Gergőné Varga Tünde polgármester

dr. Szilágyi Ákos jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Payrich András ügyvéd 1089 Budapest Sándach Imre tér 7. 3/4. PAYRICH ÜGYVÉDI IRODA Tel: 951 01 88 Fax: 951 01 96

Nagy Károly Tibor SZABÓ JUDIT és PAPIK HENRIETTA ügyvezetők
Ma-Dun Investment Kft.

dr. Payrich András ügyvéd jav. Dunavarsány, 2020. 10. 09. 1089 Budapest Sándach Imre tér 7. 3/4. PAYRICH ÜGYVÉDI IRODA Tel: 951 01 88 Fax: 951 01 96

Áttetsző: Horváth A. 2020. 12. 14

Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, módon megoldotta, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan - minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe."

- 19.2.1. pontjának 3. mondatát, hogy *„Ha a Fejlesztő 2020. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvíz-hálózat fejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2021 december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve."*
- 19.2.1. pontjának 4. mondatát, hogy *„A 2020 december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvíz-hálózat fejlesztés kapcsán a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult."*
- 19.2.1. pontjának 6. mondatát, hogy *„Ezen nyilatkozatot először 2020. január 10–ig kell a Fejlesztőnek benyújtania.*
- 19.2.1. pontjának 8. mondatát, hogy *„A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen és 19.1. pont szerinti 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatáridje 2021. december 31.*

4. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzálog Alapítási Szerződés
   - Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
   - a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2022. január 1. napja lesz.
5. 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 értelmezendőek.
6. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a PAYRICH Ügyvédi Irodát (ügyintézőként dr. Payrich András György ügyvédet), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja. Felek és okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják.
7. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
8. A Felek a jelen egy lapon és 2 oldalon szereplő módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 9 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2019. október 09.

Gergőné Varga Tünde — polgármester, Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos — jegyző, mint ellenjegyző

Nagy Károly Tibor — ügyvezető, Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányban, 2019. október 09.
PAYRICH Ügyvédi Iroda
dr. Payrich András György Ügyvéd
(KASZ szám: 36067002)
1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.

Dunavarsány, 2019. 10. 09.
dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH ÜGYVÉDI IRODA
1075 Budapest
Madách Imre tér 7. 3/4.
Tel: 951 01 88
Fax: 951 01 96

dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH ÜGYVÉDI IRODA
1075 Budapest
Madách Imre tér 7. 3/4.
Tel: 951 01 88
Fax: 951 01 96

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK 4. 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

Ma-Dun Investment Kft.
székhely: 1089 Budapest, Sárkány utca 7-9., 3. em. 8.
adószám: 24209935-2-13
azonosítók: Cg. 01-09-334463
statisztikai számjele: 24209935-6810-113-13
képviseli: Nagy Károly Tibor ügyvezető
a továbbiakban: Beruházó, mint kötelezettségvállaló, illetve **Fejlesztő**
felek együttesen említve: **felek**
kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2015. október 8-án „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 2015. október 8-án megkötött „Jelzálog Alapítási Szerződés" (a továbbiakban Jelzálog Alapítási Szerződés) is a jelen szerződésmódosítás szerint módosul, melyet a Felek a jelen módosító szerződés aláírásával ugyancsak megerősítenek.
2. Felek 2018. december 21-én módosították a Településrendezési szerződést, mely módosítást 2019. október 09-én hatályon kívül helyeztek, és helyébe új szöveget emeltek be. Felek 2021. január 21-én a 2019. október 09-én kelt módosítást és így a 2015. október 8-i Településrendezési szerződést és a Jelzálog Alapítási Szerződést módosították. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával a 2021. január 21-én, és 2019. október 09-én kelt módosításokat és így a 2015. október 8-i Településrendezési szerződést és a Jelzálog Alapítási Szerződést az alábbiak szerint módosítják, és a 2015. október 8-i Településrendezési szerződés és a Jelzálog Alapítási Szerződés a jövőben kizárólag a jelen módosított tartalom szerint érvényes és hatályos.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a Településrendezési szerződést alábbiak szerint módosítják a
   - a Településrendezési szerződés 8. pontját: *„Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján készült „Dunavarsány, az 5501-5519 hrsz-ú Tókörnyék Telepítési tanulmányterve" dokumentáció szerint a következő:*
     - kialakítható építési telekingatlanok száma 22 db telek, melyből 21 db építésre alkalmas építési telek

dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH ügyvédi iroda
1054 Budapest Tükörny utca 3. Tel.: 951 01 88 Fax: 951 01 96

Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Nagy Károly Tibor
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

- prognosztizált max. építhető lakó- ill. üdülőegységek száma: 42 db.

- 16.2. pontját, hogy *„Fentiek alapján az első ütemben 2021. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2021. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízelvezetés, stb. kiépítései – mely munkák tervezetten 2022. évében zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2023. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan felépítmény együttes kialakításait."*
- 19.2.1. pontjának 2. mondatát, hogy *„A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2022. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó ivóvíz és szennyvíz-hálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, módon megoldotta, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe."*
- 19.2.1 pontjának 3. mondatát, hogy *„Ha a Fejlesztő 2022. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó ivóvíz és szennyvíz-hálózat fejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2023. december 31-ig köteles az önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve."*
- 19.2.1. pontjának 4. mondatát, hogy *„A 2022. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvíz-hálózat fejlesztés kapcsán a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult."*
- 19.2.1. pontjának 6. mondatát, hogy *„Ezen nyilatkozatot először 2023. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania-"*19.2.1. pontjának 8. mondatát, hogy *„A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen 19.1. pont szerint 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatárideje 2023. december 31."*Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzálog Alapítási Szerződést
    - A Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
    - a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2024. január 1. napja lesz.
    - valamennyi pontjában ahol, a Majosháza 1301/28, 1301/39 hrsz-ú ingatlanok szerepelnek, ott a kialakításra kerülő új, Majosháza 1301/52, 1301/61 hrsz-ú ingatlanokra változik.

4. Felek megállapodnak abban, hogy a közművek kiépítését követően, a Fejlesztő a megvalósuló lakóegységek számának arányában az Önkormányzat fejlesztésére további pénzügyi forrást fog biztosítani.

A jelen módosító szerződéssel nem érintett tartalmak továbbra is érvényesek és hatályosak, az eredeti szerződések a jelen módosító szerződéstől elválaszthatatlan egységet alkotnak, és a módosító szerződés szerinti tartalommal értelmezendőek.

dr. Payrich András ügyvéd
PAYRICH ÜGYVÉD 1054 Budapest Akácfa utca 3. Tel.: 951 01 88 Fax: 951 01 96

DUNAGARSONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Gergőné Varga Tünde	*dr. Szilágyi Ákos*	**Nagy Károly Tibor**
polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	ügyvezető
Dunagarsony Város Önkormányzata		**Ma-Dun Investment Kft.**

6. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a PAYRICH Ügyvédi Irodát (ügyintézőként dr. Payrich András György ügyvédet), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja.
   Felek és okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják.
7. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai irányadóak.
8. A Felek a jelen egy lapon és 3 oldalon szereplő módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és végszerűen 9 példányban írták alá, melyből, 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2021. október 15.

.....	.....	.....
Gergőné Varga Tünde	*dr. Szilágyi Ákos*	**Nagy Károly Tibor**
polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	
Dunavarsány Város Önkormányzata		ügyvezető
		Ma-Dun Investment Kft.

Pénzügyi ellenjegyző
aláírás 2021.10.15 pénzügyi

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányban, 2021. október 15-én
dr. Payrich András György Ügyvéd
(KASZ szám: 36067002)
PAYRICH Ügyvédi Iroda
1054 Budapest, Tüköry utca 3.

dr. Payrich András ügyvéd

PAYRICH ÜGYVÉDI IRODA 1054 Budapest Tüköry utca 3. Tel.: 951 01 88 Fax: 951 01 96

Elektronikusan aláírta:
Dr. Payrich András György

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

PAYRICH
ÜGYVÉDI IRODA

Tel.: 1/9510188 Fax: 1/9510196 e-mail: iroda@payrich.hu
1072 Budapest, Akácfa utca 41. Postacím: 1242 Bp. Pf: 279

Dunavarsány Város Önkormányzata

Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18.
2336

Gergőné Varga Tünde Polgármester Asszony

Keresztesi Balázs Alpolgármester Úr

dr. Szilágyi Ákos Andor Jegyző Úr
részére

Tisztelt Polgármester Asszony! Tisztelt Alpolgármester Úr! Tisztelt Jegyző Úr!

A Ma-Dun Investment Kft. képviseletében eljárva az alábbiakban kérem a segítő támogatásukat.

Dunavarsány Város Önkormányzatával az általam képviselt Ma-Dun Investment Kft. 2015. október 8-án Településrendezési Szerződést és Jelzálog Alapítási Szerződést kötött.

Az elmúlt két évben többek között elvégeztük a telekcsoportok újra osztását a célból, hogy minden építőtelekre a HÉSZ alapján egyrészről a megfelelő számú épület, másrészről az épület lakóépületként legyen ráépíthető.

A Településrendezési Szerződésekben foglaltaknak megfelelően elvégeztük mind az elektromos, mind az ivó- és szennyvíz-közmű terveztetését. A végleges áramközmű tó körüli kivitelezése és hálózatba történő bekapcsolása a dunavarsányi szakaszon már elkészült, a majosházi rész vonatkozásában pedig a megvalósítás már folyamatban van.

Az ivóvíz- és szennyvízgerincek terveztetése után az engedélyeztetési eljárásokhoz szükséges, a gerincek nyomvonalainak szolgalmi- és tulajdonosi hozzájárulásai kapcsán a Dunavarsány külterület 0105/25. hrsz. vonatkozásában sajnos előre nem tervezhető akadályba ütköztünk. A Dunavarsány 0105/25. hrsz. alatti telekingatlan tulajdonosával előzetes megállapodásunk szerint a gerincvezetékekkel kapcsolatos tulajdonosi hozzájárulásért, illetve az ingatlanra történő vezetékszolgalmi jogok bejegyzéséért, mind az ivóvíz-, mind a szennyvíz gerincünkre a tulajdonában lévő Brandon strand közművesíthetősége miatt, vízi közmű rácsatlakozási pontokat terveztettünk. A vízi közmű terveink eszerint készültek el.

A tulajdonosi hozzájárulást, illetve a vezetékekre vonatkozó szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges engedélyt a fentiek ellenére a 0105/25 hrsz-ű telekingatlan kapcsán azóta sem kaptuk meg. Egyrészről azért mert a D.v. 0105/25 hrsz.-ű telekingatlan Dunavarsány Város Önkormányzatnak történő átadása már folyamatban van a Földhivatnál, és ezért az Önkormányzat már nem fogadhatná el a régi tulajdonos szolgalmi jogi bejegyzésére való nyilatkozatát, hiszen a vonatkozó területet szerződésben már lekötötte a régi tulajdonos, másrészről azért nem mert az új tulajdonos (azaz az Önkormányzat) azért nem adhat még engedélyt, mert a tulajdonjog átszállását telekalakításnak kell megelőznie, melyhez azonban egy

Tel.: 1/9510188 Fax: 1/9510196 e-mail: iroda@payrich.hu
1072 Budapest, Akácfa utca 41. Postacím: 1242 Bp. Pf: 279

előzetes szakhatósági eljárás lefolytatása szükséges, melyet azonban a régi tulajdonos nem indított meg – azóta sem. A megállapodás nem teljesítésére a továbbiakban már indokolást sem kaptunk.

Közel 9 hónap időveszteség után a nyomvonalakat újra terveztük, úgy, hogy azok elkerülhessék a D.v. 0105/25 hrsz.-t. A tulajdonosi hozzájárulások és a szolgalmi joggal kapcsolatos engedélyek a Petőfi Sporthorgász Egyesület elnökének Szegedi László Úrnak a tájékoztatása alapján az Egyesület közgyűlésén keresztül pedig lassan elérhetővé válnak.

A Ma-Dun Investment Kft. az előbbiekben vázoltak alapján az előzetes terveknek megfelelő ütemezéssel végezte a Településrendezési Szerződésben vállalt fejlesztéseit, azonban a 0105/25 hrsz-el kapcsolatban - előre nem kalkulálható – kialakult helyzet kapcsán, nem tudott végezni a közművesítéssel a Településrendezési Szerződésben rögzített határidőig: 2022. december 31-ig.

A víziközművek engedélyeztetési, illetve kivitelezési folyamata a fentiekben vázoltak alapján azonban végre folytatódhat, ezen folyamatok zárása így 2023-ban megtörténhet, s a közművek tulajdonjogainak, mint vagyonelemeknek az átadása a vonatkozó Településrendezési Szerződésünk szerint így akár már 2024-ben megvalósulhat. A fejlesztésekhez szükséges források rendelkezésre állnak, ugyanakkor a jelenleg folyamatosan változó piaci körülmények kapcsán (az elszabaduló infláció mértéke, változó természeti környezet, etc.) tisztelettel kérjük azt, hogy szíveskedjenek hozzájárulni ahhoz, hogy a határidőket további három évvel kitolhassuk.

Kérjük, a fejlesztések folytathatósága érdekében, a lehető legkorábbi képviselő-testületi ülésre szíveskedjenek jelen témát napirendre tűzni, hogy az e körben jelenleg fennálló bizonytalan helyzet (a jelenlegi szerződésünk 2022.12.30-ig hatályos) feloldásra kerülhessen, és így a beruházások mihamarabb folytatódhassanak.

Az eddigi támogató hozzáállásukat köszönve várom szíves válaszukat.

Budapest, 2022. október 29.

Tisztelettel,

dr. Payrich András
ügyvéd

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK 5. 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
Ma-Dun Investment Kft.
székhely: 1089 Budapest, Sárkány utca 7-9., 3. em. 8.
adószám: 24209935-2-13
azonosítók: Cg. 01-09-334463
statisztikai számjele: 24209935-6810-113-13
képviseli: Nagy Károly Tibor ügyvezető
a továbbiakban: Beruházó, mint kötelezettségvállaló, illetve **Fejlesztő**
felek együttesen említve: **felek**
kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2015. október 8-án „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 2015. október 8-án megkötött „Jelzálog Alapítási Szerződés" (a továbbiakban Jelzálog Alapítási Szerződés) is a jelen szerződésmódosítás szerint módosul, melyet a Felek a jelen módosító szerződés aláírásával ugyancsak megerősítenek.
2. Felek 2018. december 21-én módosították a Településrendezési szerződést, mely módosítást 2019. október 09-én hatályon kívül helyeztek, és helyébe új szöveget emeltek be. Felek 2021. január 21-én a 2019. október 09-én kelt módosítást és így a 2015. október 8-i Településrendezési szerződést és a Jelzálog Alapítási Szerződést módosították. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával a 2021. október 15-én, a 2021. január 21-én, és 2019. október 09-én kelt módosításokat és így a 2015. október 8-i Településrendezési szerződést és a Jelzálog Alapítási Szerződést az alábbiak szerint módosítják, és a 2015. október 8-i Településrendezési szerződés és a Jelzálog Alapítási Szerződés a határidők szempontjából a jövőben kizárólag a jelen módosított tartalom szerint érvényes és hatályos.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a Településrendezési szerződést alábbiak szerint módosítják a
   - 16.2. pontját, hogy „*Fentiek alapján az első ütemben 2021. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2023. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízelvezetés, stb.*

.....		.....
Gergőné Varga Tünde	***dr. Szilágyi Ákos***	**Nagy Károly Tibor** ügyvezető
Polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	
Dunavarsány Város Önkormányzata		Ma-Dun Investment Kft.

kiépítései – mely munkák tervezetten 2024. évében zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2025. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan felépítmény együttes kialakításait."

- 19.2.1. pontjának 2. mondatát, hogy *„A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 16.2. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2025. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó ivóvíz és szennyvíz-hálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 20. pontja szerint, módon megoldotta, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 6.600.000,- Ft összeg beszámítását a 13.200.000,- Ft összegébe."*
- 19.2.1 pontjának 3. mondatát, hogy *„Ha a Fejlesztő 2025. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó ivóvíz és szennyvíz-hálózat fejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2026. december 31-ig köteles az önkormányzatnak 6.600.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 19.1. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve."*
- 19.2.1. pontjának 4. mondatát, hogy *„A 2025. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvíz-hálózat fejlesztés kapcsán a 6.600.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult."*
- 19.2.1. pontjának 6. mondatát, hogy *„Ezen nyilatkozatot először 2026. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania-"*
- 19.2.1. pontjának 8. mondatát, hogy *„A második 6.600.000,- Ft, (és így a jelen 19.1. pont szerint 13.200.000,- Ft megfizetésének) véghatárideje 2027. december 31."*

Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzálog Alapítási Szerződést

- A Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
- a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2028. január 1. napja lesz.
- valamennyi pontjában ahol, a Majosháza 1301/28, 1301/39 hrsz-ú ingatlanok szerepelnek, ott a kialakításra kerülő új, Majosháza 1301/52, 1301/61 hrsz-ú ingatlanokra változik.

4. Felek megállapodnak abban, hogy valamennyi közmű kiépítését és a közműszolgáltatás megkezdését követően, a Fejlesztő a megvalósuló lakóegységek számának arányában az Önkormányzat fejlesztésére további 750.000,- Ft, azaz hétszázötven-ezer forint összegű pénzügyi forrást fog biztosítani azzal, hogy az időközben történt telekszám csökkenés (1 db) miatt a Fejlesztő nem tart igényt 600.000,- Ft-al csökkenteni a 13.200.000,- Ft-os (azaz 300.000,- Ft-al a 6.600.000,- Ft-os) összeget
5. A jelen módosító szerződéssel nem érintett tartalmak továbbra is érvényesek és hatályosak, az eredeti szerződések a jelen módosító szerződéstől elválaszthatatlan egységet alkotnak, és a módosító szerződés szerinti tartalommal értelmezendőek.
6. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a PAYRICH Ügyvédi Irodát (ügyintézőként dr. Payrich András György ügyvédet), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja.

.....		.....
Gergőné Varga Tünde	***dr. Szilágyi Ákos***	**Nagy Károly Tibor** ügyvezető
Polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	
Dunavarsány Város Önkormányzata		Ma-Dun Investment Kft.

Felek és okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják.

7. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai irányadóak.
8. A Felek a jelen egy lapon és 3 oldalon szereplő módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és végszerűen 9 példányban írták alá, melyből, 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2022. .....

.....		.....
Gergőné Varga Tünde	***dr. Szilágyi Ákos***	**Nagy Károly Tibor**
Polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	
Dunavarsány Város Önkormányzata		ügyvezető
		Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányban, 2022. .....-én
dr. Payrich András György Ügyvéd
(KASZ szám: 36067002)
PAYRICH Ügyvédi Iroda
1072 Budapest, Akácfa utca 41.