

# **TRSZ 027**

**tervezet**

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS O27 TERVEZET

amely létrejött egyrészről

**Pilisborosjenő Község Önkormányzata** (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16., adószám: 15734666-2-13, KSH szám: 157344666-8411-321-13, törzsszám: 724664 képviseli: Küller János polgármester),

**továbbiakban: Önkormányzat,**

- a Pilisborosjenő belterület, **2078/1** hrsz.-ú, **3144 m<sup>2</sup>** térmértékű kivett udvar és rendezetlen funkciójú épület besorolású ingatlan **1/1** arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő belterület, **2079** hrsz.-ú, **350 m<sup>2</sup>** térmértékű beépítetlen terület **1/1** arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő külterület, **027/1** hrsz.-ú, **2759 m<sup>2</sup>** térmértékű, 5.02 AK értékű szántó és út besorolású ingatlan **1/1** arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő külterület, **024/7** hrsz.-ú, **3207 m<sup>2</sup>** térmértékű helyi közút **1/1** arányú tulajdonosa,

másrészről

**ITT AZ ÉRINTETT TULAJDONOSOK VANNAK FELSOROLVA**

**továbbiakban Tulajdonosok,**

**Önkormányzat és Tulajdonosok együtt a továbbiakban Szerződő Felek,**

között az alábbi helyen, időben és tartalommal:

### I.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS (TOVÁBBIKBAN TRSZ) TÁRGYA ÉS CÉLJA

A Pilisborosjenő 2078/1, 2079, 027/1-3, 3321 – 3324 hrsz.-ú ingatlanok összközműves építési telkekké fejlesztése, az ehhez szükséges feltételrendszer leírása, megközelítésüket, feltárásukat szolgáló utak kiszabályozása, közművesítése, és a Szerződő Felek jogainak és kötelezettségeinek rögzítése.

### II. ELŐZMÉNYEK

1. Az Önkormányzat 29/2002 III. 27. határozatával elfogadta a Településszerkezeti Tervet, amely tárgyi ingatlanok területére lakó övezetet jelöl ki.
2. A 3321 – 3324 hrsz.-ú telkek tulajdonosai és az Önkormányzat 2014. január 31-én Településrendezési Szerződést kötöttek, amelyet jelen Szerződés aláírásával felbontanak.

Szerződő Felek kijelentik, hogy ezzel kapcsolatban a továbbiakban egymással szemben semmilyen követelést nem támasztanak.

3. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2015 (X.29.) rendeletével elfogadta a területre vonatkozó hatályos Szabályozási Tervet.

4. A 2016 október 15.-én a Szerződő Felek között létrejött TRSZ 027 megnevezésű szerződés ellehetetlenült a **Pest Megyei Kormányhivatal 10.019/2018 számú határozata** miatt, mely a 027/8-9 hrsz.-ú földterületek művelési ágból való kivonását nem engedélyezte. **(1. sz. Melléklet)**

Az aláírt szerződés III. 4 alapján új szerződéses konstrukciót kell kidolgozni, fentiek miatt szerződő felek a 2016 okt.15.-én kötött TRSZ 027 nevű szerződést felbontják és a mai nappal egységes szerkezetbe foglalva újra kötik, azzal, hogy egymás felé jelen szerződés aláírásáig terjedő időszakra követelést nem támasztanak.

5. Az Önkormányzat elkészítette a belterületbe vonáshoz szükséges 1/2019. munkaszámú **Fekvéshatárváltozási Vázrajzot (2. sz. melléklet)**, és a belterületbe vonást követő megosztáshoz a 2/2019. munkaszámú **Változási Vázrajzot (3. sz. melléklet)**.

6. Az Önkormányzat elkészítette a **Telekalakítási Szerződést. (4. sz. melléklet)**

### III. A TULAJDONOSOK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A Tulajdonosok a 3. számon mellékelt Változási Vázrajz és a 4. számon mellékelt Telekalakítási Szerződés alapján a belterületbe vonást követően újra osztják.

2. Tulajdonosok maradéktalanul megfizették a belterületbe vonáshoz szükséges földvédelmi járulékot, valamint a telekalakítási költségeket.

3. A telekalakítási eljárás során kialakuló 2079/5 és 2079/17 hrsz.-ú közforgalom elől el nem zárt magánutakat tulajdonosuk az infrastruktúra teljes körű kiépítését követően (vezetékes víz, csatorna, elektromos és közvilágítási hálózat, szilárd burkolatú út csapadékvízelvezetéssel és közvilágítási oszlopok + lámpák), de legkésőbb 2022 december 31.-ig céljára az Önkormányzatnak átadja.

A telekalakítással egyidőben a Tulajdonosok az Önkormányzat javára **szolgalmi jog** kerül bejegyzésre. **(5. sz. Melléklet)**

A 2079/5 és 2079/17 hrsz.-ú utak tulajdonosa visszavonhatatlan tulajdonosi hozzájárulását adja, hogy a két útra az Önkormányzat a közműveket, az utat és a közvilágítást megterveztetheti és kivitelezteheti.

4. Tulajdonosok vállalják a közművek házi bekötéseinek kiépítését és költségeit.

5. Tulajdonosok vállalják a közműkapacitások költségeit, amelyre vonatkozóan a szolgáltatókkal kötnek Szerződést.

Tulajdonosok vállalják, hogy telkenként a csatorna gerincvezeték kiépítését követően az Önkormányzatnak 500.0000 forint településfejlesztési hozzájárulást befizetnek. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat csak akkor köti be a telkekre a csatornát, amennyiben a településfejlesztési hozzájárulást megfizették..

A többi közmű vonatkozásában a szolgáltatók aktuális díjait kell megfizetni, amelyre vonatkozóan a szolgáltatási szerződések rendelkeznek.

6. Tulajdonosok vállalják, hogy a hatályos Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseit maradéktalanul betartják.

7. A Tulajdonosok vállalják, hogy a fejlesztési terület építési telkeinek eladásakor tájékoztatják a vevőket a TRSZ-ben foglaltakról.

8. A 024/6 és a 024/7 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai önálló **ajándékozási szerződések** keretében átadják ingatlanuk 1/1-es tulajdonjogát az Önkormányzatnak. **(6., 7. sz. Mellékletek)**

9. A 027/8 hrsz.-ú ingatlan 2/3 részét a tulajdonosok az Önkormányzatnak **ajándékozzák** a telekalakítással egyidőben. 1/3 részét pedig a telekalakítást követően tulajdonosa pedig **elcserél** az Önkormányzattal. **(8., 9. sz. Mellékletek)**

#### IV. AZ ÖNKORMÁNYZAT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Az Önkormányzat vállalja a telekalakításokkal és a belterületbe vonással kapcsolatos költségek 5. sz. melléklet szerint rá jutó részét.

2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 027/1-3 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásának bejegyzését az 1. sz.-on mellékelt engedély és a 2. sz.-on mellékelt Fekvéshatár Változási Vázrajz alapján gyorsított eljárás keretében kezdeményezi az illetékes földhivatalnál.

Az Önkormányzat a belterületbe vonást követően a telekalakítási eljárást haladéktalanul megindítja.

3. A belterületbe vonást követően az Önkormányzat vállalja a **Telepítési Tanulmányterv** szerint a víziközművek terveztetését, valamint az elektromos hálózatok létesítésének előkészítését. **(10.sz.Melléklet)**

A közművesítés valamint az út és közvilágítás kiépítésének pontos műszaki tartalmát a tervek elkészültét követően határozza meg az Önkormányzat, amiről a tulajdonosokat írásban tájékoztatja.

A vízi közműveket teljes körűen az Önkormányzat építteti ki, az elektromos hálózatot pedig az Elmü Zrt a tulajdonosok energiaigénye alapján. Az utóbbi munkák is az Önkormányzat költségviselése mellett, annak szervezésében és felügyelete alatt kerülnek kivitelezésre.

Az előközművesítést követően az utak megépítése és térburkoló kővel burkolása, valamint a közvilágítás kiépítése szintén az Önkormányzat költsége és feladata. A közművesítési kötelezettségeit az Önkormányzat szakszolgáltató cégek bevonásával teljesíti.

4. Az előközművesítés határideje 2020. december 31., az út és a közvilágítás kiépítésének határideje 2021. december 31. Az utak és a közvilágítás kiépítését az Önkormányzat szakaszosan, az építkezések függvényében, előre is teljesítheti.

5. Az Önkormányzat 800 m<sup>2</sup>-ként 1 m<sup>3</sup> szennyvízkapacitást biztosít.

A többi közműkapacitást a szolgáltatóktól kell Szolgáltatási Szerződés keretében megvásárolni.

A kapacitások biztosítása a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

7. Az Önkormányzat az infrastruktúra teljeskörű kiépítését követően de legkésőbb 2022 dec. 31.-ig közút céljára átveszi a magánutakat, a szolgalmi jogokat az utak tulajdoni lapjáról törölteti.

8. Az Önkormányzat hatályos adórendelete alapján mentes a telekadó alól :

„az olyan nem vállalkozás céljára használt belterületi építési telek, amelynek természetes személy tulajdonosa Pilisborosjenő Község Önkormányzattal kötött településrendezési szerződés keretében kötelezettséget vállal közművesítésre vagy útépitésre a szerződés hatálybalépésétől annak az évnek a végéig, amelyben a közművek vagy utak átadásra kerülnek, de maximum a szerződéskötéstől számított 3. év december 31. napjáig.”

A mentességet adóbevallással kell igényelni. Az adó megállapításnál jelen szerződés megkötésének dátuma az irányadó.

9. A hatályos HÉSZ előírásait az építkezések befejezéséig az Önkormányzat nem változtatja meg.

10. Jelen TRSZ elkészítését és közjegyzői okiratba foglalását és ezek költségét az Önkormányzat vállalja,

## V. KÖTBÉR

1. Az Önkormányzat 30.000 Ft/m<sup>2</sup> kötbért köteles fizetni a Tulajdonosoknak a tulajdonukba álló telkek területét alapul véve, amennyiben:

- az Önkormányzat az **LAB2 és az LAB3 övezetek** a szerződés aláírásakor hatályos **HÉSZ-ben rögzített építési mutatóit** megváltoztatja (**12. sz. Melléklet**);
- a szerződés tárgyát képező ingatlanokra az Önkormányzat változtatási tilalmat rendel el;
- megakadályozza, vagy véglegesen meghiúsítja az ingatlanok közművekkel, utakkal és közvilágítással való ellátását.

2. Az Önkormányzat 4000 Ft/m<sup>2</sup> kötbért köteles fizetni a Tulajdonosoknak a tulajdonukba álló telkek területét alapul véve, amennyiben:

- IV. 3.-4. pontban vállalt közművesítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti;

– a IV. 7. alapján nem veszi át az utakat.

3. Tulajdonosok 4000 Ft/m<sup>2</sup> kötbért kötelesek fizetni az Önkormányzatnak a tulajdonukban álló telek, vagy út területét alapul véve amennyiben:

– a telkek beépítése során megszegik a HÉSZ, vagy a Telepítési Tanulmányterv előírásait;

– a 2079/5 és 2079/17 hrsz.-ú utakat a III./ 3. alapján nem adják át határidőben az Önkormányzatnak.

## VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A TRSZ rendelkezései érvényesek a Szerződő Felek mindenkori jogutódaira is. Ennek érdekében a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a TRSZ rendelkezéseit jogutódjaikkal is megismertetik és nyilatkoztatják őket annak elfogadásáról.

Az Adásvételi Szerződésben rögzítik, hogy a Vevők a TRSZ-t megismerték és az abban foglalt feltételeket magukra nézve kötelezőnek elismerik. A TRSZ másolata a Vevők által minden oldalon aláírva az Adásvételi Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

2. Amennyiben a TRSZ egyes rendelkezései érvénytelennek lennének, úgy ez nem érinti az összes rendelkezés érvényességét. A Szerződő Felek az érvénytelen szerződési feltételeket - amennyiben ez jogilag lehetséges - olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a TRSZ-t az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

3. A Szerződő Felek vállalják, hogy a másik Fél erre irányuló ésszerű kérésére mindenkor átadnak minden olyan további dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a Jelen Szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a TRSZ céljainak teljesüléséhez.

4. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a TRSZ-t rendes felmondás útján egyik fél sem jogosult felmondani.

5. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a TRSZ aláírására a nevében eljáró Küller János polgármestert a Képviselő-testület határozatával feljogosította.

6. A Tulajdonosok kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a TRSZ megkötésének semmilyen akadályja nincs.

## VII. EGYÉB NYILATKOZATOK

1. Felek jelen szerződést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ alapján kötik, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált

településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 9. pont szerinti települési tanulmánytervként fogadják el a telekalakítási vázrajzokat, mivel a szerződés keretében kizárólag közmű kerül megépítésre, melynek nyomvonala a változási vázrajzon jelzett utak nyomvonalán valósul meg, meghatározó településképi hatása nincs.

2. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen TRSZ nem tartozik a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény hatálya alá tartozó ún. szokatlan ügyletek fogalmi körébe.

3. Felek hozzájárulnak, hogy az okiratot szerkesztő jogtanácsos a személyazonosításra szolgáló okmányokban rögzített adatokról másolatot készítsen és azt jelen jogügylet során felhasználja.

4. Felek elismerik, hogy az okiratszerkesztő jogtanácsos tájékoztatta őket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről.

5. Felek elismerik az eljáró jogtanácsos tájékoztatta őket személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő feleket az eljáró jogtanácsos tájékoztatta, hogy fenti törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli.

6. Jelen TRSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint az ügylet tárgya szerinti vonatkozó, hatályos jogszabályok irányadók. Felek kijelentik, hogy a jelen TRSZ alapján felmerülő ingatlan értékesítéshez ill. szerzéshez kapcsolódó adó- és illetékjogi jogszabályi rendelkezéseket ismerik, és azokat elfogadják.

7. Szerződő felek ezen szerződés megszerkesztésével megbízzák és a földhivatali eljárásban történő képvisellel meghatalmazzák Dr. Gecse Gábor jogtanácsost (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16., jogt. ig. szám: 12478)

8. Felek kijelentik, hogy az eljáró jogtanácsostól az ügymenetről és a hatályos jogszabályok rendelkezéseiről (különösképpen az illeték tv, Szja tv., Ptk, ingatlan-nyilvántartási eljárás tv.) kioktatást kaptak, melyet tudomásul vettek, így jelen szerződést úgy is, mint tényvázlatot aláírták. Felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Pilisborosjenő, 2019. február....

---

Pilisborosjenő Község Önkormányzata  
képviseli Küller János polgármester

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Készítettem és ellenjegyzem:  
Pilisborosjenő, 2019. február....

Dr. Gecse Gábor jogtanácsos  
székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16.  
jogt. ig szám: 12478