

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐSZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésről:

Nyúl Község Önkormányzata
székhelye: 9082 Nyúl, Kossuth utca 46.
képviseli: Schmiedt Henrik polgármester
adószáma: 15727811-2-08
a továbbiakban: „**Önkormányzat**”,

másrészről:

Csanak - Lakópark Korlátolt Felelősségű Társaság
székhely: 9024 Győr, Kálvária út 27/A.
képviseli: Szalai József vezető tisztségviselő
adószám: 23546651-2-08

Széles Gábor

lakhely: 9082 Nyúl, Határ u. 3.
a továbbiakban: „**Fejlesztők**”,

(a továbbiakban együtt: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1. JOGSZABÁLYI HÁTTER

1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Étv.”) 28. § (1) bekezdése az alábbiakról rendelkezik: „*A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.*”
2. Nyúl Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2019.(XII.9.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: „HÉSZ”) 1. § (4) bekezdése értelmében az újonnan beépítésre szánt területek a szabályozási tervben foglaltak végrehajtásának költségei a terület tulajdonosait terhelik. Az utak és közművek kiépítésére, az önkormányzat és az érintett ingatlanok tulajdonosai között kötendő megállapodásra külön önkormányzati rendelet szabályai irányadók
3. A településrendezési szerződések, előszerződés megkötésének szabályait és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjét Nyúl Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló **5/2020.(II.26.)** számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: „rendelet”) tartalmazza.
4. A rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében a rendelet tárgyi hatálya kiterjed a településrendezési eszközökben rögzített újonnan beépítésre szánt és jelentős

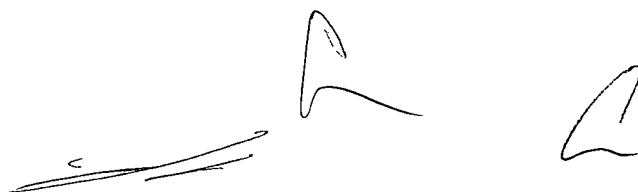


mértékben átépítésre kerülő területen megvalósuló közterület kialakításra, útépítésre vagy közműfejlesztésre.

5. A rendelet 1. § (1) bekezdésének e) pontja értelmében a rendelet tárgyi hatálya kiterjed az egyes településrendezési tervi eszközök jelentős módosítására irányuló kérelemre.
6. A rendelet. 2. §-ának 4. pontja szerint a településrendezési előszerződés (a továbbiakban: „TRESZ”) az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződés létrejöttét elősegítő dokumentum, mely jogerős hatósági engedélyek megléte nélkül, előzetesen rögzíti és biztosítja az adott településfejlesztéssel összefüggő beruházás főbb jogi, pénzügyi, időbeli és műszaki paramétereit, a kötelezettségvállalásokat, előkészítve a településrendezési szerződés későbbi időpontban történő megkötésének sarkalatos feltételeit.
7. Az újonnan beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területen a közművesítés és útépítés költségei a fejlesztőket terhelik, melynek mértékét és a megvalósítás módját településrendezési szerződésben (a továbbiakban: „TRSZ”) kell rögzíteni.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Fejlesztők Nyúl község közigazgatási területén ingatlanfejlesztési beruházást (a továbbiakban: „beruházás”) készítenek elő, melynek célja a **Nyúl, 1301/1 hrsz-ú, belterületi ingatlan megosztásával 11 db új, építési telek kialakítása.**
2. **A fejlesztési terület közvetlen közterületi kapcsolatát, valamint közmű ellátottságát az Incső utcára kapcsolódó közforgalom elől el nem zárt magánút fogja biztosítani. A kialakítandó út nyomvonalát Nyúl község hatályos Településszerkezeti terve alapján kell megvalósítani.**
3. Mivel a Helyi építési szabályzat a területet F1 - Falusias lakóövezet kategóriába sorolja, a kialakuló ingatlanokra családi házak építhetők.
4. Nyúl Község Képviselőtestületének 1/2021 (I.20.) önkormányzati rendeletével módosított 5/2020 (II.27.) önkormányzati rendelete a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének szabályairól 7.§ (3) bekezdése alapján „Egynél több építési telek kialakítás esetén – függetlenül a telekalakítással érintett terület infrastrukturális ellátottságától – kérelmezőnek a kiszolgáló intézmények fejlesztésére szánt alapba kialakuló ingatlanonként 500.000 Ft összegű területfejlesztési hozzájárulást kell fizetni. Telekszámnak az övezeti jelben megállapított paraméterekkel kialakítható telekszámot kell figyelembe venni.”
5. Mivel az 1301/1 hrsz-ú ingatlan megosztásával 11 új építési telek keletkezik, ezért a Fejlesztőknek 9 keletkező ingatlan után kell a hozzájárulást megfizetnie ingatlanonként 500 000 Ft összegben.



III. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

1. A Fejlesztési cél megvalósulásának biztosítása érdekében a Szerződő Felek az alábbi vállalatokat teszik:
 - 1.1 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési cél megvalósítása érdekében a telekmegosztás után az ingatlanokhoz tartozó út és közmű infrastruktúra kialakítására Nyúl Község Önkormányzatával Településrendezési Szerződést (TRSZ) kötnek.
2. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai:
 - 2.1 A későbbiek során kiépített víz-és szennyvíz hálózat PannonVíz Zrt. általi műszaki átvétele után az Önkormányzat a hálózatot térítésmentesen tulajdonába veszi, és vagyonekezelői szerződés alapján biztosítja azok üzemeltetését, kezelését és folyamatos jó-karbantartását.
3. A Fejlesztők kötelezettségvállalásai:
 - 3.1 Fejlesztők a Fejlesztési cél megvalósíthatósága érdekében vállalják az Önkormányzat által előírt feltételek betartását.
 - 3.2 A Fejlesztők vállalják, hogy viselik a víz-és szennyvíz hálózat kiépítésének kialakuló telkenként ráeső költségeit.
 - 3.3 A Fejlesztők vállalják, hogy viselik a kialakítandó útalap és murvás útburkolat, illetve vízelvezető árok telkenként ráeső költségeit.
 - 3.4 Az elektromos hálózat, illetve gázhálózat kiépítésének igénylése a telekmegosztás után valósítható meg a kialakult ingatlanokra vonatkozó egyedi energiaigénylések alapján.
 - 3.5 Fejlesztők vállalják, hogy - tekintettel a nem teljes mértékben kiépített közműhálózatra – a **Csanak – Lakópark Kft 5 db telek után 2 500 000 Ft-ot, míg Széles Gábor 4 db telek után 2 000 000 Ft-ot** átutal „Nyúl Önkormányzat Területfejlesztési hozzájárulás” elnevezésű 11737007-15366715-10230002 számú költségvetési számlájára.
 - 3.6 Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Településrendezési előszerződés (TRESZ) alapján megkötésre kerülő TRSZ hatályba léptető feltételeként a tervezett beépítéssel érintett ingatlanra az Étv. 30. §/A. (5) bekezdése szerint a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse.

IV. A FEJLESZTÉSI CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK FELTÉTELEI

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési cél az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén valósítható meg:
 - 1.1 Településfejlesztési hozzájárulás befizetése
 - 1.2 Az ingatlanok megosztása



- 1.4 Murvás burkolatú út kialakítása
- 1.5 Víz-és szennyvíz rendszer kiépítése.

V. ADATVÉDELMI RENDELKEZÉSEK

A Fejlesztő tudomásul veszik, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban GDPR) 6. cikk (1) bek. e) pontja alapján, a jelen szerződéshez kapcsolódó jogviszony teljesítésének céljából a szerződés aláírása vagy teljesítése során

- a Fejlesztő által átadott, vagy
 - a feladatokból adódó szükségszerűségből az Önkormányzat tudomására jutott,
- a szerződés aláírásához vagy teljesítéséhez elengedhetetlenül szükséges - a jelen szerződés megkötésében vagy teljesítésében személyesen közreműködő természetes személyek - személyes adatait az Önkormányzat kezeli.

A Fejlesztők kijelentik és vállalják, hogy a jelen jogviszony keretében kizárólag a GDPR szabályainak betartásával kezel a szerződéssel összefüggésben tudomására jutott személyes adatot.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

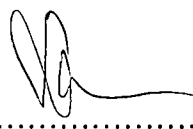
1. Jelen szerződés a Szerződő Felek teljes megállapodását tartalmazza, a Szerződő Felek kölcsönös aláírásával jön létre.
2. Amennyiben bármelyik fél tekintetében jogutódlás következik be, úgy a jelen szerződésből fakadó valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogutódot általános jogutódnak kell tekinteni. A Szerződő Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a Fejlesztők a jelen szerződésben rögzített kötelezettségeit harmadik személyek útján is jogosult teljesíteni, és az Önkormányzat a Fejlesztők kötelezettségeinek teljesítését harmadik személyektől is elfogadja.
3. Ennek megfelelően az Önkormányzat kijelenti, hogy amennyiben a Fejlesztőnek a jelen szerződésben rögzített kötelezettségeit harmadik személy vagy személyek teljesítik a jelen szerződésben rögzítetteknek megfelelően, úgy a Fejlesztőkkel szemben az adott kötelezettséggel kapcsolatban nincs további követelése.
4. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Rendelet-módosításból és/vagy a Fejlesztési cél megvalósításából adódóan harmadik személy/ek bárminemű igényt, kárigényt, követelést terjeszt/enek elő az Önkormányzattal szemben, úgy ezen igényekért, követelésekért a Fejlesztők helytállnak, kizárólag a Fejlesztő perelhető.
5. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési területen megépítésre kerülő



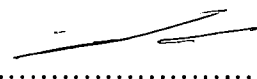
létesítmények tulajdonjogának, építési jogának átruházásakor tájékoztatja a jelen szerződés rendelkezéseiről a tulajdonjog, építési jog átruházás jogosultjait.

6. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési területen megépítésre kerülő építmény(rész)ek tulajdonjogának, építési jogának átruházására vonatkozó szerződéseiben szerződéses rendelkezésként kiköti ezt a tájékoztatási kötelezettséget a vele szerződő fél/felek részére.
7. Jelen pont szerinti tájékoztatási kötelezettség a Fejlesztőt a lakóingatlanok vonatkozásában kötendő jogügylet tárgyában a vonatkozó használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjáig, a közművek vonatkozásában pedig az Önkormányzat általi átvétel időpontjáig terheli.
8. Jelen pontban rögzített kötelezettség elmaradása esetén a Fejlesztő kötelezi magát, hogy helytáll bármilyen Nyúl Község Önkormányzata felé támasztott igényért, kárért, kötelezettségért, követelésért.
9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, a kapcsolódó önkormányzati rendeletek és a kapcsolódó központi jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.
10. Az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény alapján létrejött jogi személy. A Fejlesztők visszavonhatatlanul nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

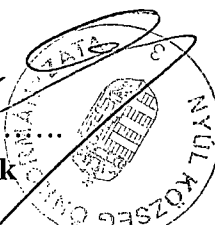

A Szerződő Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.



Szalai József
vezető tisztségviselő
Csanak – Lakópark Kft



Széles Gábor



Schmiedt Henrik
polgármester
Nyúl Község Önkormányzata

Nyúl, 2021. június 14.