

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján

amely létrejött

- egyrészről: **Jánossomorja Város Önkormányzata**
székhelye: 9241 Jánossomorja, Szabadság u. 39.
képviseli: Lőrincz György polgármester
adószáma: 15727938-2-08
számlaszáma: 11737076-15366942
a továbbiakban: „**Önkormányzat**”,
- másrészről:
székhelye:
képviseli:
adószáma:
számlaszáma:
a továbbiakban: „**Fejlesztő**”,

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

I. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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. Szerződő felek rögzítik, hogy az újonnan beépítésre szánt területen a közművesítés és útépités költségei a fejlesztőket terhelik, melynek mértékét és a megvalósítás módját jelen településrendezési szerződésben (a továbbiakban: „TRSZ”) kell rögzíteni.
3. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Étv.”) 30/A. § (1) bekezdése szerint a TRSZ közigazgatási szerződésnek minősül.
4. Jelen TRSZ hatálya kiterjed a településrendezési eszközökben rögzített újonnan beépítésre szánt területen megvalósuló közterület kialakításra, útépitésre és közműfejlesztésre.
5. Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 21/2017 (IX. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: „HÉSZ”) szabályozási tervlapja értelmében a 2415/2-7, 2415/9-20, 2416/1-12 hrsz-ú ingatlanok,

valamint a hozzá tartozó 2417 hrsz-ú közterület (továbbiakban: Fejlesztési terület) kertvárosias lakóövezet terület-felhasználású építési övezetben található. A fejlesztési terület lehatárolását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

II. ELŐZMÉNYEK

1. A Fejlesztő tulajdonát képezik a Strand utca melletti területen a 2415/2-7, 2415/9-20 valamint a 2416/1-12 hrsz-ú ingatlanok, az Önkormányzat tulajdonában áll a 2417 hrsz-ú közterület. A közterületen az áram, -víz és csatornahálózat kiépítésre került.

III. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Jelen szerződés tárgya a Fejlesztési területen a fejlesztési cél megvalósítási feltételeinek, vagyis a fejlesztési területen építendő épületek használatbavételének külön jogszabályban rögzített feltételrendszerének Fejlesztők által történő megvalósításának biztosítása.

IV. A FEJLESZTÉSI CÉL

1. A Fejlesztő kötelezi magát, hogy a Fejlesztési cél megvalósításához kapcsolódó, jelen TRSZ-ben rögzített és részletezett közterületi beruházásokat saját költségén valósítja meg.
2. Szerződő Felek megállapítják, hogy a Fejlesztési terület jelen állapotában nem alkalmas a Fejlesztési cél megvalósítására.
3. Szerződő Felek kölcsönös egyetértésben megállapodnak abban, hogy a Fejlesztési cél megvalósításának feltétele – a szükséges hatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások megszerzésén túl – a jelen szerződés IV. fejezetében részletezett közterületi beruházások megvalósítása.
4. Tekintettel arra, hogy a Fejlesztési cél megvalósítása teljes egészében magántőke-orientált, valamint a Fejlesztési területen az Önkormányzat pénzügyi lehetőségei nem teszik lehetővé az Étv. 28. § (1) bekezdése szerinti beépítési feltételek megvalósítását, ezért a Fejlesztő jelen szerződés megkötésével vállalja, hogy a VI.5. pont alatti közterületi beruházásokat az Önkormányzat által jóváhagyott szakági tervek szerinti műszaki tartalommal megvalósítja, kiépíti.
5. A Fejlesztő által vállalt kötelezettségek:

- 5.1 Fejlesztő vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 1 éven belül az építési telkek közműellátása érdekében a 2417 hrsz-ú közterületen kiépíti az alábbi közművek üzemeltetéséhez szükséges hálózatot a hozzá tartozó szerelvényekkel, berendezésekkel együtt annak érdekében, hogy a későbbiekben a közterületet ezért ne kelljen felbontani:

- víz
- szennyvíz
- közvilágítás
- kábeltévé, internet

- 5.2 Fejlesztő vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 1 éven belül alépítményi szinten kiépíti a 2. sz. mellékletben ábrázolt 2, 3, 4, 5 és 6 jelű utakat az alábbi műszaki tartalommal:
- 2 és 3. út: 4,00 m széles murvás út, kétoldali 10 cm vastagságú, 1 m szélességű murvás padkával, egyoldali csapadékvíz szikkasztó árokkal
 - 4, 5 és 6 jelű út: 3,50 m széles murvás út, kétoldali 10 cm vastagságú, 1 m szélességű murvás padkával, egyoldali csapadékvíz szikkasztó árokkal
 - Az útburkolatok rétegtrendje: 35 cm vtg. 20/35 mészkőmurva alap és 15 cm vtg. 0/20 mészkőmurva kiékelés
- 5.3 Fejlesztő vállalja, hogy a Fejlesztési terület 80 %-os beépítettségének elérését követő 1 éven belül a 5.2. pontban meghatározott utakat szilárd burkolattal látja el az alábbi műszaki tartalomnak megfelelően:
- 2 és 3. út: 4,00 m széles aszfalt burkolatú út, kétoldali süllyesztett szegély megtámasztással, kétoldali 10 cm vastagságú, 1 m szélességű murvás padkával, egyoldali csapadékvíz szikkasztó árokkal
 - 4, 5 és 6 jelű út: 3,50 m széles aszfalt burkolatú út, kétoldali 10 cm vastagságú, 1 m szélességű murvás padkával, egyoldali csapadékvíz szikkasztó árokkal
 - Az útburkolatok rétegtrendje: meglévő mészkőmurva alap, szükséges mértékű mészkőmurva kiékelés, 5 cm vtg. AC11 aszfalt kopóréteg
- 5.4 Fejlesztő vállalja, hogy a megvalósításhoz szükséges tervekét saját költségén elkészítteti, az Önkormányzattal jóváhagyását követően engedélyezteteti és az engedélynek megfelelően valósítja meg. A megvalósítást követően lefolytatja a műszaki átadás-átvételi eljárást, melynek lezárásához az Önkormányzat hozzájárulása is szükséges. Fejlesztő beszerzi a szükséges forgalomba-helyezési, üzembe-helyezési engedélyeket.
- 5.5 A Fejlesztő a közterületi beruházások esetében a jogszabályok, a szabványok és a szakmai előírások szerinti megfelelési, garanciális, szavatossági időtartamot a kivitelezőkkel kötött szerződésekben nem csökkenti; minden esetben legalább első osztályú teljesítést kötnek ki.
- 5.6 A Fejlesztő a közterületi út-területek, közmű létesítmények, közvilágítás, zöldfelületek, valamint csapadékvíz-elvezető rendszer megvalósítását követően gondoskodik azok karbantartásáról, állagmegóvásáról és saját költségén maga vagy megbízottja útján üzemelteti, amíg azokat az Önkormányzat (vagy megbízottja), illetve az érintett közműtulajdonos tulajdonába, technikai kezelésébe át nem veszi.
- 5.7 A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az elvégzett és a szükséges engedélyekkel rendelkező közterület-fejlesztési beruházásokat az Önkormányzat tulajdonába adja. Az Önkormányzat részéről az átvétel térítésmentesen történik, külön okirat alapján.
- 5.8 Amennyiben a közterületi beruházások átadásához kapcsolódóan az átadásakor hatályos vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében áfa (általános forgalmi adó) fizetési kötelezettség keletkezik, annak terhét a Fejlesztő köteles viselni. A

Fejlesztő jelen pontban rögzített kötelezettségének teljesítését fenntartás nélkül vállalja.

- 5.9 Az elkészült közterületi beruházásoknak az Önkormányzat és közműtulajdonosok és/vagy üzemeltetők részére történő átadása alkalmával a Fejlesztők minden olyan tervet, dokumentumot átadnak részükre, amelyek a közterületi beruházások műszaki tartalmát és megvalósulásuk körülményeit bemutatják, valamint ahhoz szükségesek, hogy az elkészült közterületi beruházásokkal kapcsolatos esetleges garanciális és szavatossági igények érvényesíthetők legyenek. A szükséges dokumentumok átadásának elmaradásából származó esetleges károkért a Fejlesztők felelnek.

Az átadási dokumentációhoz csatolandó dokumentumok 2 pld-ban:

- 5.9.1 megvalósulási dokumentáció a Fejlesztő, a kivitelező és a műszaki ellenőr által aláírva (nyomatott és elektronikus PDF és dwg formában)
- 5.9.2 műszaki átadási jegyzőkönyv.
- 5.9.3 kivitelezői nyilatkozat
- 5.9.4 műszaki ellenőri nyilatkozat
- 5.9.5 minőségi tanúsítványok
- 5.9.6 az aktiváláshoz szükséges nyomtatványok kitöltve („Adatszolgáltatás vagyoni elszámoláshoz“ és „Eszköznyilvántartó lap“)
- 5.10 Felek megállapodnak abban, hogy a 2. sz. mellékletben ábrázolt 1. jelű út szilárd burkolattal történő ellátása Önkormányzat kötelezettsége, melyhez Fejlesztő hozzájárul, és ennek keretében vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül a jánossomorjai 2415/17 hrsz-ú, kivett, beépítetlen terület elnevezésű, 564 m² területű, bruttó 7.332.000.-Ft értékű ingatlant, Önkormányzat részére átruházza.

6. Az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek:

- 6.1 Amennyiben az Önkormányzat a kiviteli tervekben szereplő műszak dokumentáció elfogadásáról írásban nyilatkozott és a kivitelezés ezen dokumentumoknak megfelelően, a hatályos jogszabályokban és egyéb kötelező érvényű szabályzatokban előírt hibahatáron belül ill. eltéréssel valósult meg, úgy a jelen pont alapján az Önkormányzat kifogást nem terjeszthet elő, a műszaki átadás átvételt az átadás-átvételi jegyzőkönyvben az Önkormányzat részéről sikeresnek nyilvánítja.
- 6.2 Az Önkormányzat a IV.5.7. és IV.5.8. pontokban foglaltaknak megfelelően a közterület-fejlesztési beruházásokat térítésmentesen átveszi és vállalja, hogy az átvétel időpontjától számítva azokat saját költségén üzemelteti.
- 6.3 Rögzítik továbbá, hogy jelen pontban meghatározott kötelezettségen felül az Önkormányzatot további eredménykötelezettség nem terheli.

V. BIZTOSÍTÉK

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztő jelen szerződésből származó kötelezettségeinek esetleges megszegéséből eredő önkormányzati követelések, és az IV.5. pontban vállalt infrastrukturális létesítmények építési költségeinek biztosítására Fejlesztő kizárólagos tulajdonában lévő jánosomorjai 2415/16, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 608 m² területű, 2415/18, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 563 m², valamint 2415/19 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 563 m² nagyságú ingatlanokon az Önkormányzat javára 22.542.000.-Ft, azaz huszonkettőmillió-ötszáznegyvenkettőezer forint és járulékai erejéig fennálló jelzálogjogot alapítanak. A jelzálogjog alapításához és bejegyzéséhez 22.542.000.-Ft, azaz huszonkettőmillió-ötszáznegyvenkettőezer forint és járulékai erejéig Fejlesztő hozzájárul. A jelzálogjog alapításához és bejegyzéséhez kapcsolódó költségek megfizetését Fejlesztő vállalja. A jelzálogjogszerződés jelen megállapodás 3. sz. melléklete.
2. Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy a Fejlesztő által adott biztosíték felszabadítása az alábbi ütemezésben történjen:
 - 2.1 A IV.5.1. pontban meghatározott közműhálózatok teljes körű megvalósítását és az Önkormányzat, illetve a közműtulajdonosok tulajdonába történő átadását követő 30 napon belül a jánosomorjai 2415/16, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 608 m² területű ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot az Önkormányzat kiállítja és átadja Fejlesztő részére.
 - 2.2 A IV.5.3. pontban meghatározott szilárd burkolatú utak megvalósítását és az Önkormányzat tulajdonába történő átadását követő 30 napon belül a jánosomorjai 2415/18, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 563 m², és 2415/19 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 563 m² nagyságú ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot az Önkormányzat kiállítja és átadja Fejlesztő részére.
3. Amennyiben letelik a IV.5.1., illetve a IV.5.3. pontban meghatározott határidő, és a Fejlesztő a határidőig nem valósítja meg vagy nem az Önkormányzat számára elfogadható módon valósítja meg a IV/5. pontban vállalt kötelezettségeit, úgy az Önkormányzat, mint jogosult részére megnyílik a lehetőség kielégítési jogának gyakorlására. A Fejlesztő a jelen pont szerinti rendelkezést minden további feltétel nélkül elfogadja.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra vonatkozólag, hogy a beruházások tervezése, műszaki ellenőrzése, kivitelezése során kellő referenciával bíró, I. osztályú minőségben dolgozó építőipari vállalkozásokat alkalmaz és a beruházások a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelően valósulnak meg.
2. A Fejlesztő a közterületi beruházásokra 5 (öt) év jótállási kötelezettséget és ezen túlmenően a kötelező alkalmassági időre vonatkozó rendelkezések betartását vállalja. A felülvizsgálatok kezdeményezése a Fejlesztő feladatát képezi.
3. A Fejlesztő az Önkormányzat részére a folyamatba épített ellenőrzést lehetővé teszi azzal, hogy az Önkormányzat által megbízott társaság vagy személy a tervezés,

kivitelezés során az egyeztetéseken részt vegyen, a nem üzleti titok tárgyát képező iratokba betekinthessen.

4. A szerződés teljesítése során szerződő Felek kötelesek együttműködni, ennek keretében tartoznak egymást haladéktalanul értesíteni az érdekkörükben felmerülő, jelen településrendezési szerződésre kiható minden lényeges adatról, tényezőről és körülményről.
5. A Fejlesztő hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat a jelen szerződést nyilvánosságra hozza, közzétegye, azt bárki számára megismerhetővé tegye. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés egyetlen adatát sem tekintik üzleti titoknak.
6. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik a mellékletek:
 - 6.1. 1. sz. melléklet: Fejlesztési terület lehatárolása
 - 6.2. 2. sz. melléklet: Utak jelölése
 - 6.3. 3. sz. melléklet Jelzálogszerződés
7. Jelen szerződés a Szerződő Felek teljes megállapodását tartalmazza, a Szerződő Felek kölcsönös aláírásával jön létre és ezáltal egyben hatályát veszti az összes, a Szerződő Felek által a szerződés tárgya szerinti jogviszonnal kapcsolatban korábban írásban, illetve szóban tett jognyilatkozat.
8. 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 kapcsolódó önkormányzati rendeletek és a kapcsolódó központi jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.
9. A Szerződő Felek a szerződésből eredő vitás kérdéseket megkísérlik először egymás között, békés, tárgyalásos úton rendezni, ennek eredménytelensége esetén kikötik a mosonmagyaróvári székhelyű bíróság illetékességét.
10. Amennyiben a Szerződő Felek tekintetében jogutódlás következik be, úgy a jelen szerződésből fakadó valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogutódot általános jogutódnak kell tekinteni.

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

.....
Fejlesztő képviselőjében
.....
Dátum:, 2023.

.....
Önkormányzat képviselőjében
Lőrincz György polgármester
Dátum:, 2023.

