

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata**
Székhely: 4024 Debrecen, Piac utca 20.
Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735584
Adószám: 15735588-2-09
Számlavezető bank: OTP Bank Nyrt.
Számlaszám: 11738008-15461009-00000000
Képviseli: **Dr. Papp László polgármester**
mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről:

Név: **JTCS Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság**
Székhely: 1036 Budapest, Lajos utca 93-99. H. ép. 3. em. 5. a
Cégjegyzékszám: 01-09-302934
Adószám: 11698139-2-41
Számlavezető bank: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
Számlaszám: 10403428-50515756-57531003
Képviseli: **Tóth Csaba ügyvezető**
mint célmegvalósító (a továbbiakban: **Célmegvalósító**)

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a/2024. (... ..) határozatával a Célmegvalósító által benyújtott a Debrecen, Gizella utca – Galamb utca – Karabély utca – Rigó utca által határolt területen belül található 11224/3 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv) fogadott el.

A Tanulmányterv szerinti cél az ingatlanon rehabilitációs és sport funkció bővítésének megvalósításához szükséges szabályozás biztosítása.

A Tanulmányterv a Célmegvalósító és az Önkormányzat által az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a alapján kötendő településrendezési szerződés alapját képezi.

A 11224/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai külön nyilatkozatban

- tulajdonosi hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a Célmegvalósító a Tanulmánytervben foglalt célok megvalósítása érdekében az Önkormányzattal helyette településrendezési szerződést kössön,
- hozzájárulást adtak ahhoz, hogy a településrendezési szerződésben a Célmegvalósító helyettük kizárólag a Célmegvalósítót terhelő kötelezettségeket vállaljon,
- tudomásul vették, hogy az Étv. 30/A. § (5) bekezdése értelmében a tulajdonukban lévő ingatlanra a településrendezési cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei biztosításához a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósító költségére feljegyzésre kerül az ingatlannyilvántartásba, melynek törlésére azt követően kerül sor, hogy a Célmegvalósító bejelenti az Önkormányzatnak a településrendezési szerződés alapján vállalt kötelezettségei teljesítését,
- kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonukban álló ingatlan vagy telekalakítást követően a kialakuló ingatlan elidegenítése esetén – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti tájékoztatási kötelezettségük részeként – a vevőt tájékoztatják az ingatlanukat érintő településrendezési szerződésben foglaltak tartalmáról, és azt a megkötendő jogügylet részévé teszik.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a/2024. (... ..) határozattal döntött arról, hogy a Célmegvalósítóval településrendezési szerződést köt a tervezési területre vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban: TSZT) és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ, valamint a TSZT és a HÉSZ együtt: településrendezési eszközök) módosítására.

Mindezen előzmények alapján a Felek az Étv. 30/A. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik.

I. A szerződés tárgya, hatálya

1.1. A szerződés tárgya

1.1.1. Az Étv. 30/A. § (3) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításának a Tanulmánytervnek és az Önkormányzat Közgyűlése által a/2024. (... ..) elfogadott főépítési feljegyzésben (a továbbiakban: Feljegyzés) foglaltaknak megfelelő kidolgoztatása az Önkormányzat helyett a Célmegvalósító által, a Célmegvalósító költségére, továbbá

1.1.2. az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pontja alapján azon költségeknek vagy ráfordításoknak a Célmegvalósító általi átvállalása, melyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

1.2. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba és a szerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan megvalósulása napjáig tart.

II. A Felek vállalásai az 1.1.1. pontban meghatározottak tekintetében

A. Célmegvalósító vállalásai

2.1. A Célmegvalósító vállalja, hogy az 1.1.1. pontban megjelölt feladat végrehajtása tekintetében saját költségén elkészítteti a településrendezési eszközök módosítására irányuló teljes dokumentációt (a továbbiakban: Tervdokumentáció), beleértve a szakági terveket, valamint a jogszabály alapján szükséges, e szerződés tárgyát érintő területre vonatkozó környezeti hatásvizsgálat lefolytatásával indokoltá váló tervi dokumentumokat, leírásokat, illetőleg valamennyi, a környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges egyéb iratot.

2.2. A településrendezési eszközöket a Tanulmánytervnek és a Feljegyzésben foglaltaknak megfelelően, az alábbi szabályozási tartalommal kell elkészíteni:

2.2.1. a TSZT-t érintően

A TSZT 1.1. Területfelhasználás tervlapon a 11224/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az területfelhasználás általános gazdasági területről (Gá) vegyes intézményi területre (Vi) történő módosítása.

2.2.2. A HÉSZ-t érintően

- A TSZT módosítással összhangban a 11224/3 hrsz.-ú ingatlan területén jelenleg rögzített *általános gazdasági terület, Gá-D/10 építési övezete* módosítása oly, hogy helyette „*vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény terület, Vi-Sz/29 építési övezet*” kerül rögzítésre a HÉSZ 1.1. jellemzően beépítésre szánt területek mellékletének C4-D2 és D4-A2 tervlapjainak a módosításával.
- A 11224/3 hrsz.-ú ingatlan területére – figyelembe véve annak kialakult beépítettségét és zöldfelületi fedettségét, illetve burkolt felületek nagyságát – a *vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény terület Vi-Sz/29 építési övezet* rögzítése az alábbi szabályozási határértékekkel:
 - a kialakítható telek legkisebb területe 2000 m²,
 - a beépítési mód oldalhatáron álló,
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80 %,
 - a megengedett épületmagasság mértéke 9,5 méter,

- a zöldfelület legkisebb mértéke 10 %,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,00.
- A HÉSZ 78. § (11) bekezdésének – figyelemmel a telektömbre vonatkozó egyéb (Vi-Sz/12) előírásokkal való összhangra – a következő előírással történő kiegészítése: *A Gizella utca - Galamb utca - Karabély utca - Rigó utca által határolt tömb területén tervezett Vi-Sz/29 építési övezet területén lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.*

2.3. A Célmegvalósító vállalja, hogy a Tervdokumentáció elkészítéséhez az Étv. 16. § (2) bekezdésében és az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervezőt (vagy tervezőket) vesz igénybe.

2.4. A Célmegvalósító a tervezővel kötött szerződésben érvényesíti az Önkormányzat azon igényét, hogy a Tervdokumentáció felhasználására az Önkormányzat térítésmentes, területi korlátozás nélküli, a Tervdokumentáció teljes védelmi idejére szóló, kizárólagos, harmadik személynek átengedhető felhasználási jogot szerezzen az alábbiak szerint:

- a) Az Önkormányzat részére átengedett felhasználási jog kiterjed a Tervdokumentáció átdolgozására, valamint tetszőleges példányban, analóg vagy digitális hordozón, tetszőleges alkalommal történő többszörözésére és a többszörözött példányok terjesztésére. A többszörözés joga magában foglalja a Tervdokumentáció nyomtatásban, továbbá számítógéppel, illetve elektronikus adathordozóra való másolásának jogát is.
- b) A terjesztési jog magában foglalja a többszörözött példányok bármely ismert módon történő nyilvánosság számára történő hozzáférhetővé tételét.
- c) Az Önkormányzat az elfogadott Tervdokumentáción – az átdolgozás keretei között – bármely, a Tervezőnek a Tervdokumentáció egységéhez fűződő jogát nem sértő változtatást végrehajthat.

2.5. A Célmegvalósító a Tervdokumentáció Önkormányzathoz való benyújtásával egyidejűleg csatolja a tervezőnek a 2.4. pontban foglaltakról tett nyilatkozatát.

2.6. A Célmegvalósító a Tervdokumentációt az alábbiak szerint nyújtja be az Önkormányzathoz:

2.6.1. A Tervdokumentáció tartalma:

a) jóváhagyásra kerülő munkarészek:

aa) TSZT módosítás tervezet,

ab) HÉSZ módosítás tervezet.

b) alátámasztó munkarészek: a Feljegyzésben foglaltak szerint.

2.6.2. A Tervdokumentáció példányszáma, hordozóeszköze:

- a) a véleményezési (egyeztetési) eljárás típusának megfelelően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti véleményezési szakaszokhoz tartozóan 2 pld teljes tartalmú Tervdokumentáció papír alapon és elektronikus úton adathordozón pdf/A, valamint térinformatikai fájl formátumban.
- b) a jóváhagyást követően átvezetett és záradékolt 2 pld teljes tartalmú Tervdokumentáció papír alapon és elektronikus úton adathordozón pdf/A, valamint térinformatikai fájl formátumban.

2.7. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Tervező részére az egyeztetési eljárásban résztvevők által jogszabály alapján előírt tanulmányok, vizsgálatok, szakértői dokumentumok anyagait és a szakági alátámasztó munkarészeket ő köteles szolgáltatni.

2.8. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy amennyiben az Önkormányzatnak szakmai indokok alapján a Tervdokumentációra vonatkozóan a tanulmánytervben meghatározott céllal összhangban lévő módosítási javaslata van, úgy a Tervdokumentációt a szakmai követelményeknek megfelelően köteles átdolgoztatni és az átdolgozott tervet, dokumentációt az Önkormányzat számára átadni.

2.9. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Korm. rendelet alapján a lefolytatandó egyeztetési eljárás

véleményezési szakaszában a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek, továbbá a nyilvánossági szakaszban az érintettek részéről érkező észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a településrendezési eszközön végrehajtandó változtatási kötelezettségek a Korm. rendelet szerinti ismételt véleményezési eljárás lefolytatását vonhatják maguk után.

2.10. A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a 2.8. és a 2.9. pontban foglalt esetben az esetlegesen szükségessé váló módosítások költségeit, valamint az eljárás elhúzódásából eredő költségeket, károkat kizárólagosan a Célmegvalósító viseli, e körben az Önkormányzatot semmiféle felelősség nem terheli.

B. Az Önkormányzat vállalásai

3.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszközöknek a 2.2. pontban foglalt tartalommal elkészülő módosítása elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a Korm. rendelet szerinti E-TÉR digitális egyeztető felületre feltöltött dokumentációval megindítja, és azt a vonatkozó előírások alapján lefolytatja.

3.2. A véleményezési eljárás lefolytatásának kezdeményezőjeként az Önkormányzat hozzáférést biztosít a Célmegvalósító által megjelölt tervező számára.

Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a tervezőnek közvetlenül

- a) megadja a Tervdokumentációval kapcsolatos elvárásokat, valamint
- b) átadja a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti eljárás során, továbbá a partnerségi egyeztetés, valamint a véleményezési eljárás során beérkezett véleményeket.

3.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 4.3. pont b) alpontjában foglalt esetben saját költségére közjegyző előtti előzetes bizonyítási eljárást kezdeményez az Étv. 30. § (2) - (4) bekezdéseiben meghatározott kártalanítási összeg megállapítása érdekében.

3.4. Az Önkormányzat vállalja, hogy – a 4.3. pontban foglaltak teljesítését követően – a településrendezési eszközök módosítására irányuló előterjesztést az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleménye Önkormányzathoz érkezését követő 60 napon belül a döntéshozó elé terjeszti. E körben az Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy nem vállal kötelezettséget a településrendezési eszközök módosítására irányuló előterjesztés alapján azok elfogadására. A HÉSZ módosítás el nem fogadásából eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

3.5. Amennyiben az Önkormányzat a 3.4. pontban foglaltakat alapos ok nélkül, a Célmegvalósító szerződésszerű teljesítése ellenére nem teljesíti, úgy köteles megtéríteni a Célmegvalósítónak az eljárás során a záró szakmai vélemény időpontjáig felmerült, számlával igazolt költségeit.

3.6. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szabályozással érintett területre vonatkozó TSZT- és HÉSZ- módosítás elfogadásáról tájékoztatja a Célmegvalósítót.

III. Felek vállalásai az 1.1.2. pontban foglaltak keretében

A) A Célmegvalósító vállalásai

4.1. A Célmegvalósító köteles megfizetni az Önkormányzat részére a szabályozással érintett ingatlan tekintetében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzése, illetőleg ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján megfizetett összegeket átutalással, az Önkormányzat által kibocsátott számlák alapján, azok kézhezvételét követő 15 napon belül.

4.2. A Célmegvalósító tervátvezetési díjat köteles fizetni az Önkormányzatnak, melynek összege **330.000 Ft + ÁFA, azaz Háromszázharmincezer forint + Áfa**. A tervátvezetési díj magában foglalja az elfogadott településrendezési eszközök módosításának a hatályos településrendezési eszközökön való digitális átvezetését az egységes szerkezetű tervanyag elkészítése érdekében. A tervátvezetési díj megfizetése a

településrendezési eszközök módosítására irányuló közgyűlési döntést követően, az Önkormányzat által kibocsátott számla kézhezvételét követő 15 napon belül átutalással történik.

4.3. A Célmegvalósító a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás befejezését követően, az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének, s ezáltal a településrendezési eszköz végleges módosítás-tervezetének ismeretében az Étv. 30. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy

- a) beszerzi és az Önkormányzat részére átadja az érintett ingatlan(ok) tulajdonosaitól, hasznélvezőitől beszerzett, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot, mely szerint lemondanak a településrendezési eszközök tervezett módosításának elfogadásával és az abban foglaltak végrehajtásával esetlegesen keletkező, és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó, a jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő kisajátítási, illetve korlátozási kártalanítási igényből fakadó jogaik érvényesítéséről vagy
- b) az Önkormányzat javára letétbe helyezi azt a pénzüsszeget, ami a kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási költségek biztosítására szolgál abban az esetben, ha a településrendezési eszközök módosításának eredményeként az Önkormányzatot terhelné az érintettek kártalanítása.

4.4. A kisajátítási, illetve a korlátozási kártalanítási eljárás lefolytatása esetén, annak befejezését követően a Célmegvalósító és az Önkormányzat között kölcsönös elszámolásra kerül sor. Az elszámolás eredményeként a kisajátítási és korlátozási kártalanítási eljárás során már nem szükséges pénzüsszeget az Önkormányzat visszafizeti Célmegvalósító részére, amennyiben pedig a Célmegvalósító által letétbe helyezett összeg a korlátozási kártalanítási eljárás költségeit nem fedezi, a letétben felül szükségessé váló pénzüsszeget a Célmegvalósító az Önkormányzat részére megfizeti.

4.5. Célmegvalósító teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közjegyzői okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul vállalja, hogy az Önkormányzat Közgyűlése által elfogadott szabályozással, illetőleg a szabályozás alapján történő területfelhasználással összefüggésben a szerződés teljesülését követően keletkező és kizárólag a jelen szerződéssel érintett jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó, a jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő kisajátítási, korlátozási kártalanítási összegeket megfizeti az érintett jogosultak részére.

4.6. Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a HÉSZ 7. § (4) bekezdése a szabályozással érintett területen a telek beépítésének feltételeként teljes közművesítettséget ír elő. Erre tekintettel a Célmegvalósító köteles a településrendezési eszközök hatálybalépését követően a beruházással összefüggésben valamennyi szükséges közmű- és infrastruktúra fejlesztési feladatot saját költségén elvégezni, elvégeztetni.

B) Az Önkormányzat vállalásai

5.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. § (5) bekezdésére figyelemmel kezdeményezi a földhivatalnál a településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésére illetve törlésére irányuló eljárást.

5.2. A feljegyzés törlése iránti eljárás megindításáról az Önkormányzat azt követően gondoskodik, hogy a Célmegvalósító bejelenti az Önkormányzatnak az e szerződés alapján vállalt kötelezettségeinek teljesítését, és azok meglétét az Önkormányzat (indokolt esetben a közműszolgáltatók bevonásával) leellenőrizte.

5.3. Az Önkormányzat a véleményezési eljárás lefolytatása keretében szükséges hirdetményi közzététel iránt a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodik.

IV. Vegyes rendelkezések

6.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítésében együttműködnek, a szerződés teljesítése érdekében egymást minden lényeges körülményről írásban tájékoztatják.

6.2. A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartásra és felelős nyilatkozattételre jogosult személy:

a) az Önkormányzat részéről: Gábor István főépítész

tel.: +36 52 511-513, email.: foepitesziroda@ph.debreceen.hu

b) a Célmegvalósító részéről:
tel.:, email.:

6.3. A jelen szerződést mindkét fél bejegyzésével kizárólag írásban lehet módosítani. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek közhiteles nyilvántartásba bejegyzett adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 5 munkanapon belül köteles értesíteni.

6.4. A Célmegvalósító azonnali hatályú felmondással élhet abban az esetben, ha a környezeti hatásvizsgálat eredményének ismeretében már nem állna érdekében a szerződés további teljesítése.

6.5. Az Önkormányzat a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Célmegvalósító

- a) a véleményezési eljárásban nem tesz határidőre eleget a szükségessé váló hiánypótlásoknak, vagy a módosításra irányuló kötelezettségeinek;
- b) az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleménye részére való megküldését követő 60 napon belül nem küldi meg a 4.3. a) pontban foglalt nyilatkozatokat, vagy a 4.3. b) pont szerinti esetben nem teszi letétbe a megállapított összeget;
- c) a településrendezési eszközök másik eljárásban történt módosítása miatt a Tanulmánytervben foglaltak megvalósítása már nem egyezik az Önkormányzat céljaival.

6.6. A 6.5. pont a)-b) alpontjaiban foglalt okból történő azonnali hatályú felmondás esetén az Önkormányzatot fizetési, megtérítési kötelezettség nem terheli. A 6.5. pont c) alpontban foglalt esetben az Önkormányzat köteles megtéríteni a Célmegvalósítónak az azonnali hatályú felmondás időpontjáig felmerült, számlával igazolt költségeit.

6.7. Amennyiben jelen szerződés egy rendelkezése teljes egészében vagy részben érvénytelenné válna, a szerződés érvényessége egyebekben fennmarad, kivéve, ha e rész nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg.

6.8. Felek rögzítik, hogy az előzményekben, a 2.2., 6.2. pontokban foglaltak kivételével jelen szerződés rendelkezései a Ptk. 6:77. § (1) bekezdésére figyelemmel általános szerződési feltételnek minősülnek. A Célmegvalósító kijelenti, hogy az általános szerződési feltételeket a szerződéskötést megelőzően megismerte és azokat jelen szerződés aláírásával elfogadta.

Jelen szerződés rendelkezései érvényesek a felek mindenkori jogutódaira is. A Célmegvalósító vállalja, hogy jelen szerződés tartalmáról, a vállalt kötelezettségekről tájékoztatja esetleges jogutódjait is. Ennek elmaradása esetén az ezzel kapcsolatos kártalanítási vagy kártérítési igények megtérítéséért kötelezettséget vállal.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Debrecen, 2024. _____, 2024. _____

Dr. Papp László
polgármester
Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tóth Csaba
ügyvezető
JTCS Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság