

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésről:

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

másrésről:

Név: **Kőszegi Dániel**  
Lakcím:  
mint célmegvalósító (a továbbiakban: **Célmegvalósító**)

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

### Előzmények

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlés a 268/2021. (III. 16.) határozatával a Kőszegi Dániel (4032 Debrecen, Andaházi utca 10.), mint Célmegvalósító által benyújtott, Debrecen, Meszesi utca – 54319 hrsz.-ú magánút - Kismeszesi utca – 099/96 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/97 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/101 hrsz.-ú magánút – 099/103 hrsz.-ú erdő – 099/127 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területre (a továbbiakban: szabályozással érintett terület) vonatkozó módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv) fogadott el.

A Tanulmányterv szerinti cél az, hogy a településrendezési eszközök módosításával érintett területen lakóterület fejlesztés alakuljon ki, a kieső biológiai aktivitásérték ugyanezen területen történő pótlása mellett.

A Tanulmányterv a Célmegvalósító és Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata által az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Etv.) 30/A. §-a alapján kötendő településrendezési szerződés alapját képezi.

A településrendezési eszközök módosításával érintett területen találhatók az alábbiakban megjelölt helyrajzi számú ingatlanok:

1. 54320
2. 54323
3. 54326
4. 099/43
5. 099/45
6. 099/46
7. 099/94
8. 099/95
9. 099/114
10. 099/115
11. 099/116
12. 099/117
13. 099/134
14. 099/136

Ezen ingatlanok tulajdonosai

- visszavonhatatlan tulajdonosi hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a Célmegvalósító a Tanulmánytervben foglalt célok megvalósítása érdekében Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatával helyettük 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 Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának a településrendezési szerződés alapján vállalt kötelezettségei teljesítését,
- kötelezettséget vállaltak arra, hogy a tulajdonukban álló ingatlan elidegenítése esetén – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti tájékoztatási kötelezettségük részeként – a vevőt tájékoztatják az ingatlanukat érintő településrendezési szerződésben foglaltak tartalmáról, és azt a megkötendő jogügylet részévé teszik.

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 az Étv. 30/A.§ (3) bekezdés**

**1.1.1. a) pontja alapján** Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ, valamint a TSZT és a HÉSZ együtt: településrendezési eszközök) módosításának a 116/2021. (XI. 25.) határozattal elfogadott Telepítési Tanulmánytervnek megfelelő kidolgoztatása az Önkormányzat helyett a Célmegvalósító által, a Célmegvalósító költségére, továbbá

**1.1.2. 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 megfelelően, az alábbi szabályozási tartalommal kell elkészíteni:

#### **2.2.1. a TSZT-t érintően**

- az általános mezőgazdasági terület (Má) kertvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásba történő módosítása

#### **2.2.2. A HÉSZ-t érintően**

- a módosított TSZT-ben meghatározott területfelhasználással összhangban Józsi kertvárosias lakóterület építési övezetre (Lke-J/6) vonatkozó előírások meghatározása

**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:

- ba) környezetalakítási javaslat (városrendezési javaslat a tervezési terület használatára, beépítésére, közlekedésre, beépítettségére),
- bb) tájrendezési javaslat,
- bc) indokolt esetben a jogszabályban előírt kötelező szakági munkarészek a tervezési feladathoz igazítva.

**2.6.2.** A Tervdokumentáció példányszáma, hordozóeszköze:

- a) a véleményezési (egyeztetési) eljárás típusának megfelelően 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) szerinti véleményezési szakaszokhoz tartozóan 3 pld teljes tartalmú Tervdokumentáció papír alapon és 1 pld digitális adathordozón pdf, valamint térinformatikai fájl formátumban.
- b) a jóváhagyást követően átvezetett és záradékolt 3 pld teljes tartalmú Tervdokumentáció papír alapon és 1 pld digitális adathordozón pdf, 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.

**2.11.** A Célmegvalósító a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás befejezését követően, az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei 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 a saját, illetve az érintett ingatlanok 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.

**2.12.** 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.

## **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 szakmailag megfelelő tartalmú Tervdokumentáció hiánytalan benyújtását követő 30 napon belül megindítja és azt lefolytatja.

**3.2.** Az Önkormányzat vállalja, hogy a Célmegvalósító által megjelölt tervezőnek közvetlenül átadja

- a) a rendelkezésre álló digitális alaptérképet a szabályozással érintett területre és közvetlen környezetére .dwg formátumban,
- b) az államigazgatási szervek előkészítő állásfoglalásának dokumentumait a Korm. rendelet 37. §-a szerint,
- c) a Tervdokumentációval kapcsolatos elvárásokat,
- d) az esetlegesen szükségessé váló környezeti vizsgálat Önkormányzat által elfogadott dokumentációját,
- e) a Korm. rendelet 40. §-a szerinti államigazgatási, illetve állami főépítési szakmai vélemények iratait és ezek önkormányzati értékelését.

**3.3.** Az Önkormányzat vállalja, hogy a 2.11. 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 2.11. pontban foglaltak teljesítését követően – a településrendezési eszközök módosítására irányuló előterjesztést az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei 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 – amennyiben elfogadásra kerülnek – a szabályozással érintett területre vonatkozó TSZT- módosítás és HÉSZ- módosítás egy- egy hitelesített példányát az elfogadásukat követő 15 napon belül megküldi a Célmegvalósítónak.

### **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 ingatlanok 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 adminisztrációs költségként köteles megtéríteni az Önkormányzat számára a hirdetményi közzététel díját átutalással, az Önkormányzat által kibocsátott számla alapján, annak kézhezvételét követő 15 napon belül.

**4.3.** A Célmegvalósító tervátvezetési díjat köteles fizetni az Önkormányzatnak, melynek összege 55.000 Ft + ÁFA, azaz Ötvenötezer 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.

**4.4.** A Célmegvalósító köteles a településszerkezetet érintő változások miatt a kieső biológiai aktivitásértéket a tervezési területen belül az 54323 és 54320 hrsz.-ú földrészleteken pótolni.

**4.5.** 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) 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.

### **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.debrecen.hu](mailto:foepitesziroda@ph.debrecen.hu)

b) a Célmegvalósító részéről: Kőszegi Dániel

tel.: \_\_\_\_\_ email.: \_\_\_\_\_

**6.3.** A jelen szerződést mindkét fél beleegyezésével 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 Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleménye részére való megküldését követő 60 napon belül nem küldi meg a 2.11. a) pontban foglalt nyilatkozatokat, vagy a 2.11. b) pont szerinti esetben nem teszi lehetővé 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., 4.1., 4.4., 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, 2022. \_\_\_\_\_

Debrecen, 2022. \_\_\_\_\_

**Dr. Papp László**  
polgármester

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata

**Kőszegi Dániel**  
Célmegvalósító