

## 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**),

másrészről:

Név: **EAST-OFFICE Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Székhely: 2161 Csomád, Fóti utca 4.  
Cégjegyzékszám: 13-09-161553  
Adószám: 22717120-4-13  
Számlavezető bank: Takarékbank Zrt.  
Számlaszám: .....  
Képviseli: **Sári Miklós 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 ...../2022. (.....) határozatával a Célmegvalósító által benyújtott a Debrecen, Szent Anna utca – Varga utca – 9693 hrsz.-ú közterület – Vármegyeháza utca – 9711/11 hrsz.-ú közterület – 9711/10 hrsz.-ú magánút területén tervezett mellékúthálózat területe által határolt területre vonatkozó módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv) fogadott el.

A Tanulmányterv szerinti cél az, hogy a helyi építési szabályzat módosításával érintett területen parkolóház és lakóépület fejlesztés valósuljon meg.

A tervezett módosítás Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének (a továbbiakban: TSZT) módosítását nem igényli.

A Tanulmányterv a Célmegvalósító és Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: 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 helyi építési szabályzat módosításával érintett területen a 9696/2 hrsz.-ú ingatlan található, amely a Célmegvalósító kizárólagos tulajdonát képezi.

Célmegvalósító, mint az ingatlan tulajdonosa külön nyilatkozatban:

- kijelentette, hogy a Tanulmánytervben foglalt célok megvalósítása érdekében Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatával településrendezési szerződést kíván kötni,
- tudomásul vette, hogy az Étv. 30/A. § (5) bekezdése értelmében a tulajdonában lévő ingatlanra a településrendezési cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei biztosításához a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a saját költségére feljegyzésre kerül az ingatlannyilvántartásba, melynek törlésére azt követően kerül sor, hogy bejelenti az Önkormányzatnak a településrendezési szerződés alapján vállalt kötelezettségei teljesítését,
- kötelezettséget vállalt arra, hogy a tulajdonában álló ingatlan elidegenítése esetén – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti tájékoztatási kötelezettsége részeként – a vevőt tájékoztatja az ingatlanát érintő településrendezési szerződésben foglaltak tartalmáról, és azt a megkötendő jogügylet részévé teszi.

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** Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának a ..../2022. (.....) határozattal elfogadott Tanulmánytervnek 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 HÉSZ 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 HÉSZ-t a Tanulmánytervnek és a 3.1. pontban foglalt feljegyzésben foglaltaknak megfelelően, az alábbi szabályozási tartalommal kell elkészíteni:

Az ingatlanra rögzített hatályos építési övezet (építési övezeti jele: Vt-Vk/44) szerinti szabályozási határértékek:

- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80 %;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 20,0 méter;
- a zöldfelület legkisebb mértéke 20 %;
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 3,5,

azzal, hogy

- az épületben minimum 70 db közcélú parkolóhely elhelyezését,
- a pinceszint területének 100 %-os beépítési lehetőségét biztosítani kell, illetve
- a telek teljes területét építési helynek kell tekinteni, a zárt sorú beépítéssel tervezett fejlesztés elhelyezhetősége érdekében.

**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) HÉSZ módosítás tervezet,

b) alátámasztó munkarészek:

ba) környezetalakítási javaslat (városrendezési javaslat a tervezési terület használatára, beépítésére, közlekedésre, beépítettségére),

bb) 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 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, valamint térinformatikai fájl formátumban.

b) a jóváhagyást követően átvezetett és záradékolt 2 pld teljes tartalmú Tervdokumentáció papír alapon és elektronikus úton 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 az érintett ingatlan tulajdonosától, hasznélvezőjétől, használati jogával rendelkezőtől beszerzett, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot, mely szerint lemondanak a településrendezési eszköz 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 visszafizetni 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.

**2.13.** Célmegvalósító a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés b) pontja alapján a szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül javaslatot tehet a Főépítész részére a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára.

## **B. Az Önkormányzat vállalásai**

**3.1.** Az Önkormányzat vállalja, hogy a szerződés hatálybalépését követő 45 napon belül a Főépítész feljegyzése alapján meghozza a Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése szerinti döntést és erről tájékoztatja a Célmegvalósítót.

**3.2.** Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszköznek 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.

**3.3.** 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 eljárást, továbbá a partnerségi egyeztetés, valamint a véleményezési eljárás során beérkezett véleményeket.

**3.4.** 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.

**3.5.** Az Önkormányzat vállalja, hogy – a 2.11. pontban foglaltak teljesítését követően – a településrendezési eszköz módosítására irányuló előterjesztést az állami főépítész 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 eszköz módosítására irányuló előterjesztés alapján azok elfogadására. A HÉSZ módosítás el nem fogadásából eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

**3.6.** Amennyiben az Önkormányzat a 3.5. 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.

**3.7.** Az Önkormányzat vállalja, hogy – amennyiben elfogadásra kerülnek – a szabályozással érintett területre vonatkozó 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 **300.000 Ft + ÁFA, azaz Háromszázezer forint + Áfa**. A tervátvezetési díj magában foglalja az elfogadott településrendezési eszköz módosításának a hatályos településrendezési eszközön való digitális átvezetését az egységes szerkezetű tervanyag elkészítése érdekében. A tervátvezetési díj megfizetése a településrendezési eszköz módosítására irányuló közgyűlési döntést követően, az Önkormányzat által kibocsátott számla kézhezvételét követő 15 napon belül átutalással történik.

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

b) a Célmegvalósító részéről: .....

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 véleményezési eljárásban nem tesz határidőre eleget a szükségessé váló hiánypótlásoknak, vagy a módosításra irányuló kötelezettségeinek;
- az állami főépítész 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;
- a településrendezési eszköz 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., 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

---

**Sári Miklós**  
ügyvezető  
EAST-OFFICE  
Korlátolt Felelősségű Társaság