

TRSZ 027

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS 027 HRSZ
EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

amely létrejött egyrészről:

Pilisborosjenő Község Önkormányzata (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16., adószám: 15734666-2-13, KSH szám: 157344666-8411-321-13, törzsszám: 734664 képviseli: Tömöri Balázs polgármester),
továbbiakban: Önkormányzat,

- a Pilisborosjenő belterület, **2078/1** hrsz.-ú, **3144 m²** térmértékű kivett udvar és rendezetlen funkciójú épület besorolású ingatlan **1/1** arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő belterület, **2079** hrsz.-ú, **350 m²** térmértékű beépítetlen terület **1/1** arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő külterület, **027/1** hrsz.-ú, **2759 m²** térmértékű, 5.02 AK értékű szántó és út besorolású ingatlan **1/1** arányú tulajdonosa,

másrészről:

Tóth Zoltán Géza

- a Pilisborosjenő belterület, **3323** hrsz.-ú, **7730 m²** térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan **4/8** arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő belterület, **3321** hrsz.-ú, **3233 m²** térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan **4/8** arányú tulajdonosa,

Magyar Ágnes

- a Pilisborosjenő belterület, **3323** hrsz.-ú, **7730 m²** térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan **1/8** arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő belterület, **3321** hrsz.-ú, **3233 m²** térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan **1/8** arányú tulajdonosa,

Magyar Csabáné

- a Pilisborosjenő belterület, **3323** hrsz.-ú, **7730 m²** térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan **3/8** arányú tulajdonosa
- a Pilisborosjenő belterület, **3321** hrsz.-ú, **3233 m²** térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan **3/8** arányú tulajdonosa,

Darabos György

- a Pilisborosjenő belterület, **3322** hrsz.-ú, **3786 m²** térmértékű kivett, beépítetlen terület besorolású ingatlan **1/1** arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő külterület, **027/2** hrsz.-ú, **3702 m²** térmértékű, 6.74 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan **3033/3702** tulajdoni arányú tulajdonosa,

Bólya József

- a Pilisborosjenő külterület, **027/2** hrsz.-ú, **3702 m²** térmértékű, 6.74 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan **669/3702** tulajdoni arányú tulajdonosa
- a Pilisborosjenő külterület, **2043/2** hrsz.-ú, **841 m²** térmértékű, kivett, lakóház udvar és melléképület besorolású ingatlan **1/1** arányú tulajdonosa.

Harsányi Tamás László

- a Pilisborosjenő belterület, **3324** hrsz.-ú, **1.3049 m²** térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan **1/2** arányú tulajdonosa,

Galisz Tamás

- a Pilisborosjenő belterület, **3324** hrsz.-ú, **1.3049 m²** térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan **1/2** arányú tulajdonosa.

Márton-Stampf Patrícia

- a Pilisborosjenő külterület, **027/8** hrsz.-ú, **1.3491 m²** térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan **1/3** arányú tulajdonosa,

Dsupinné Stampf Brigitta Edit

- a Pilisborosjenő külterület **027/3** hrsz.-ú, **2567 m²** térmértékű, 4.67 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan **1/2** tulajdoni arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő külterület **027/8** hrsz.-ú, **1.3491 m²** térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan **1/3** arányú tulajdonosa,

Stampf Krisztina

- a Pilisborosjenő külterület **027/3** hrsz.-ú, **2567 m²** térmértékű, 4.67 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan **1/2** tulajdoni arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő külterület **027/8** hrsz.-ú, **1.3491 m²** térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan **1/3** arányú tulajdonosa,

továbbiakban Tulajdonosok,

Önkormányzat és Tulajdonosok együtt a továbbiakban Szerződő Felek,

között az alábbi helyen, időben és tartalommal:

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS (TOVÁBBIKBAN TRSZ.) TÁRGYA ÉS CÉLJA

A Pilisborosjenő 3321-3324 hrsz.-ú belterületi besorolású és a 2078/1, 2079, 027/1-3, valamint a 027/8 hrsz.-ú szántó két külön eljárásban történő belterületbe vonása; a belterületbe vont ingatlanokból az építési telkek kialakítása; összközműves építési telekcsoporttá fejlesztése; az ehhez szükséges feltételrendszer leírása; Szerződő Felek jogainak és kötelezettségeinek rögzítése.

II. ELŐZMÉNYEK

1. Az Önkormányzat 29/2002 III. 27. határozatával elfogadta a Településszerkezeti Tervet, amely tárgyi ingatlanok területére lakóövezetet jelölt ki.
2. Az Önkormányzat Képviselő testülete 14/2015 (X.29.) rendeletével elfogadta a területre vonatkozó Szabályozási Tervet. (HÉSZ)
3. A 2016. október 15.-én a Szerződő Felek között létrejött TRSZ 027 megnevezésű szerződést a **Pest Megyei Kormányhivatal 1.019/2018 számú határozata (1. sz. melléklet)** miatt - mely a 027/8-9 hrsz.-ú földterületek művelési ágból való kivonását nem engedélyezte - új szerződéses konstrukciót kellett kidolgozni.
Szerződő Felek ennek érdekében a 2016 október 15.-én kötött TRSZ 027 nevű szerződést felbontották és 2019. július 15.-én egységes szerkezetbe foglalva újra kötötték.
Az Önkormányzat 12. K.27.611/2019/3. számon pert indított annak érdekében, hogy a 027/8-9 hrsz.-ú ingatlanok is belterületbe vonásra kerüljenek. Tulajdonosok kérésére 2019-ben a pertől elállt az Önkormányzat, azonban a 2019-es választást követően kieszközölték a per folytatását. Jelenleg a per 12. K 70586/2021 számon folyamatban van a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságon.
4. Tulajdonosok elkészítették a 027/1-3 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonáshoz szükséges **Fekvéshatár Változási Vázrajzot. (2. sz. melléklet)**
5. A 2019-es önkormányzati választásokat követően felállt Képviselő-testület javaslatot tett 2020. július 16.-án a terület fejlesztési koncepciójának új szempontok szerinti átdolgozására **(3. sz. melléklet)**. A tárgyalások eredményeképp a Szerződő Felek az érvényes és hatályos TRSZ 027 szerződést egységes szerkezetben az alábbiak szerint újra kötik azzal, hogy minden korábbi megállapodást hatályon kívül helyeznek.
6. Tulajdonosok elkészítették az új koncepciót megalapozó **Telepítési Tanulmánytervet (TT) (4. sz. melléklet)**.
7. Tulajdonosok elkészítették a TT szerint tervezett megosztáshoz szükséges vázrajzot és Telekmegosztási Szerződést. **(5.-6. sz. melléklet)**

III. A TULAJDONOSOK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Tulajdonosok 2016 és 2017-ben befizettek az Önkormányzat számlájára 1.750.391 Ft-ot. Az aktualizált árajánlat **(7. sz. Melléklet)** alapján a 027/1-3 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásának költsége 678. 850 Ft, a kialakuló belterületi ingatlancsoport újra osztása 1.121.700 Ft-ba kerül. Fenti eljárásokból az Önkormányzat tulajdonában lévő 027/1 hrsz.-ú ingatlanra jutó költség 246.000 Ft, így 195.841 Ft a befizetett a tulajdonosoknak visszajár.
2. Tulajdonosok vállalják, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba vételét követően két ütemben kialakítják az úttükröket, majd a TT szerint megtervezetik és kiépítetik az első ütemben 8, a második ütemben 4 évi max 500 m³ kapacitású egyedi szennyvíztisztító berendezést, a vezetékes víz, a ~~szennyvízkezelés~~, az elektromos hálózat bekötéseit, alépítményeit, valamint az útalapokat.
A csapadékvíz elvezetés műtárgyai és az utak szilárd burkolata az építkezések befejezése után kerül megvalósításra.
3. Tulajdonosok vállalják, hogy a víz és az elektromos közmű kapacitások költségeit a szolgáltatókkal kötött Szolgáltatási Szerződések szerint megfizetik.

4. Tulajdonosok a telekalakítási eljárás során az Önkormányzatnak ajándékoznak 2001 m² Tb övezetbe tartozó területet 60 millió Ft. értékben, amely az Önkormányzat tulajdonába kerülő 2079/1 hrsz.-ú 4760 m²-es ingatlan részét fogja képezni.
Az Önkormányzat – gyalogos forgalom számára nyitott - gépjárműforgalom elől elzárt magán út céljára lead 476 m²-t a 2079 és a 2078/1 hrsz alatti telkek terhére.
5. A magánutakra a telekalakítással egyidőben a családi házas övezetbe tartozó ingatlanok mindenkori tulajdonosainak javára átjárási szolgalmi jog kerül bejegyzésre.
A Tb övezetbe tartozó ingatlan társasházzal való beépítése esetén kizárólag azok a tulajdonosok kapnak behajtási engedélyt a 2079/8 és 2079/29 hrsz.-ú utak érintett szakaszaira, akik az út mentén létesített gépkocsibeállók használatára a Társasházi Alapító Okirat és a Szervezeti Működési Szabályzat alapján arra jogot szereztek.
6. Tulajdonosok vállalják, hogy a jelen TRSZ 027, a hatályos HÉSZ és a TT rendelkezéseit maradéktalanul betartják, valamint az ingatlan továbbértékesítése esetén az adásvételi szerződésekben ezt a mindenkori tulajdonosok felé is kikötik.

IV. AZ ÖNKORMÁNYZAT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Az Önkormányzat a Tulajdonosok által már befizetett összeg terhére lefolytatja a 027/1-3 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásához szükséges eljárást.
Az 1. sz.-on mellékelt határozat alapján és a 2. sz.-on mellékelt Fekvéshatár Változási Vázrajz alapján az eljárás során kialakuló 3329, 3330, 3331 hrsz-ú belterületi ingatlanokat az ingatlannyilvántartásba bejegyezteti.
2. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat kezdeményezésére a Tulajdonosok korábban már két HÉSZ módosítást is finanszíroztak és a jelenlegi módosításra is az Önkormányzat koncepcióváltása miatt kerül sor, így az ehhez szükséges HÉSZ módosítás költsége az Önkormányzatot terheli.
Az Önkormányzat vállalja, hogy a következő HÉSZ módosítás során a TT-ben rögzített változásokat átvezeti.
3. A 3329, 3330, 3331 hrsz-ú ingatlanok földhivatali bejegyzését követően a Tulajdonosok írásban benyújtott kérelmére az Önkormányzat 027/8 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonási eljárását 30 napon belül megindítja. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az eljáró hatóság az ingatlan szántó művelési ágból való kivonást elutasítja, úgy a határozattal szemben a jogorvoslatot a jogerős bírósági döntésig végigviszi.
A teljes eljárás sikertelensége esetén az Önkormányzat a tulajdonosok írásban beterjesztett kérelmére - tekintettel az 1. sz-on mellékelt határozat indoklására - a teljes eljárást két évente megismétli és azt jogerős bírósági döntésig végigviszi, mindaddig, amíg a 027/8 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzik, de nem később mint 2024.06.30.
4. A 3329, 3330, 3331 hrsz-ú ingatlanok földhivatali bejegyzését követően a HÉSZ szerinti telekalakítási eljárást az Önkormányzat a tulajdonosok költségén, velük együttműködve lefolytatja. A telekalakításhoz szükséges - a Szerződő Felek által aláírt - szerződést a záradékolt telekalakítási vázrajzzal együtt benyújtja az ingatlan-nyilvántartást végző illetékes hivatalhoz
5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a TT szerinti elektromos- és vízbekötések, valamint az évi maximum 500 m³ kapacitású szennyvíztisztító berendezések tervezéséhez és létesítéséhez a tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulásokat, a munkakezdeményezésekhez az útfelbontási és egyéb önkormányzati hatósági engedélyeket a szabályosan benyújtott és jogszerűen teljesíthető kérelemre – amennyiben jogszabály értelmében az engedély elbírálása az Önkormányzat hatáskörébe tartozik, és az elbírálásra hosszabb határidőt nem állapít meg jogszabály - 15 (tizenöt) munkanapon belül kiadja.
Az Önkormányzat vállalja, hogy a TT szerinti két bekötési ponton 25m³ vízkapacitást igényel a DMRV-től a Tulajdonosok költségviselése mellett.

6. Az Önkormányzat tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulást ad Galisz Tamásnak, hogy - a jelenleg az Önkormányzat tulajdonát képező, de a telekalakítását követően Galisz Tamás tulajdonába kerülő - 2079 hrsz.-ú ingatlanon víz és elektromos mérőóra helyet létesítsen és csatlakozhasson a 2078/8 hrsz.-ú Kavics utcán lévő elektromos és vízhálózatra, majd onnan a mért vezetékeket átvezesse a 3324-es hrsz.-ú fele részben tulajdonában lévő ingatlanra.
Az elkészített mérőhelyekre és vezetékekre Galisz Tamás írásban benyújtott kérelmére az Önkormányzat az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi jogot ad, amennyiben a bekötésekre a telekmegosztást bejegyzését megelőzően sor kerül.
7. A területet érintő, TT alapján szükséges HÉSZ-módosítást (4.2. pont) követően az ekként módosított HÉSZ előírásait és a Telepítési Terv alapján folyamatban lévő módosítás hatályba lépését követő 7 évben az Önkormányzat nem változtatja meg.

V. KÖTBÉR

1. Az Önkormányzat jelen TRSZ 027 aláírását követő 60 napon belül tulajdonosoknak átadja azt a közjegyző által készített végrehajtásra alkalmas okiratot, amelyben visszavonhatatlan, egyoldalú nyilatkozattal kötelezettséget vállal, hogy a TRSZ 027 tárgyát képező ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára - a tulajdonukban álló ingatlanok területére vetítve - 20 000 Ft/m² kötbért köteles fizetni amennyiben
 - a TT szerinti HÉSZ-módosítás hatálybalépését követően a szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó építési mutatókat, vagy egyéb előírásokat 7 éven belül megváltoztatja;
 - a szerződés tárgyát képező ingatlanokra változtatási, telekalakítási, vagy építési tilalmat rendel el;
 - az ingatlanok közműellátását biztosító elektromos- és víz-bekötések, valamint az évi maximum 500 m³-es szennyvíztisztító berendezések tervezéséhez és létesítéséhez írásban benyújtott szabályos kérelemre – amennyiben a kérelem jogszerűen teljesíthető, a hatályos jogszabályok értelmében az engedély elbírálása az Önkormányzat hatáskörébe tartozik, továbbá az elbírálásra hosszabb határidőt nem állapít meg magasabb szintű jogszabály - a hatósági engedélyeket és a tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulásokat a vállalt 15 (tizenöt) munkanapot követően a Tulajdonosok által írásban adott legalább 15 (tizenöt) munkanapos póthatáridőn belül sem adja ki;
 - jelen TRSZ a VI. 5 alapján hatályát veszti.
2. Az Önkormányzat közjegyző által készített végrehajtásra alkalmas okiratban visszavonhatatlan, egyoldalú nyilatkozattal kötelezettséget vállal, hogy a TRSZ 027/8 tárgyát képező ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára - a tulajdonukban álló ingatlan területére vetítve - 20 000 Ft/m² kötbért köteles fizetni, amennyiben
 - a Tulajdonosok jelen TRSZ IV. 3 szerint írásban benyújtott kérelmére a belterület vonási eljárást nem indítja meg;
 - szintén a TRSZ IV. 3 alapján a teljes eljárást nem folytatja le.
3. Az Önkormányzat kivetett adó összegével megegyező kötbért köteles fizetni az érintett ingatlan tulajdonosának, amennyiben:
 - telekadót vet ki a közművesítés és útépítés teljeskörű befejezése előtt, de legfeljebb a Helyi adókról szóló 22/2017 (XI.17.) Önkormányzati rendelet 14. §. (1) bekezdés c) pontja értelmében 2024.12.31. napját megelőző időpontban.
4. Tulajdonosok esetenként 4 000 Ft/m² kötbért kötelesek fizetni az Önkormányzatnak a tulajdonukban álló telek, vagy út területét alapul véve, amennyiben a telkek beépítése során megszegik a HÉSZ, vagy a TT előírásait.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A TT, a HÉSZ és a TRSZ rendelkezései érvényesek a mindenkori telek tulajdonosokra. Ennek érdekében a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy értékesítés esetén az ingatlanok Adásvételi Szerződéseiben rögzítik, hogy a Vevők a rendelkezéseket megismerték és az abban foglalt feltételeket magukra nézve kötelezőnek tekintik. A területre vonatkozó TT a HÉSZ vonatkozó kivonata és a TRSZ másolata a Vevők által minden oldalon aláírva az Adásvételi Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik.
2. Amennyiben a TRSZ egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy az nem érinti az összes rendelkezés érvényességét. A Szerződő Felek az érvénytelen szerződési feltételeket - amennyiben ez jogilag lehetséges - olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak.
3. A Szerződő Felek vállalják, hogy a másik Fél erre irányuló ésszerű kérésére mindenkor átadnak minden olyan további dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen TRSZ céljainak teljesüléséhez szükségesek.
4. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a TRSZ-t rendes felmondás útján egyik fél sem jogosult felmondani.
5. Jelen TRSZ 027 hatályát veszti, amennyiben az Önkormányzat az aláírást követő 60 munkanapon belül tulajdonosoknak nem adja át a közjegyző által készített végrehajtásra alkalmas okiratot. Amennyiben ez bekövetkezik, azzal a tulajdonosok a 2019. július 25-én kelt szerződés alapján jogosulttá válnak a 20 000 Ft/m² kötbér azonnali lehívására.
6. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a TRSZ aláírására a nevében eljáró Tömöri Balázs polgármestert a Képviselő-testület határozatával feljogosította.
7. A Tulajdonosok kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a TRSZ megkötésének semmilyen akadálya nincs.

VII. EGYÉB NYILATKOZATOK

1. Felek jelen szerződést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 9. pont szerint készítette és a jelen TRSZ-t elfogadó KT határozattal együtt elfogadott Telepítési Terv alapján fogadják el.
2. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen TRSZ nem tartozik a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény hatálya alá tartozó ún. szokatlan ügyletek fogalmi körébe.
3. Felek hozzájárulnak, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyazonosításra szolgáló okmányokban rögzített adatokról másolatot készítsen és azt jelen jogügylet során felhasználja. Felek elismerik, hogy az okiratszerkesztő tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
4. Jelen TRSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint az ügylet tárgya szerinti vonatkozó, hatályos jogszabályok irányadók. Felek kijelentik, hogy a jelen TRSZ alapján felmerülő ingatlan értékesítéshez, ill. szerzéshez kapcsolódó adó- és illetékjogi jogszabályi rendelkezéseket ismerik, és azokat elfogadják.

5. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az ügymenetről és a hatályos jogszabályok rendelkezéseiről (különösképpen az illeték tv, Szja tv., Ptk, ingatlan-nyilvántartási eljárás tv.) kioktatást kaptak, melyet tudomásul vettek.
6. Felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Jelen TRSZ a mai nappal hatályos.

Pilisborosjenő, 2021. november 30.

.....
Pilisborosjenő Község Önkormányzata
Tömöri Balázs polgármester

.....
Tóth Zoltán Géza

.....
Magyar Ágnes

.....
Magyar Csabáné

.....
Darabos György

.....
Harsányi Tamás László

.....
Galisz Tamás

.....
Dsupinné Stampf Brigitta

.....
Stampf Krisztina

.....
Bólya József

.....
Márton-Stampf Patrícia

.....
Ellenjegyzem:
Pilisborosjenő Község Önkormányzata
Tömöri Balázs polgármester tekintetében
Pilisborosjenő, 2021. november 30.

dr. György Péter ügyvéd (György Ügyvédi Iroda, 1136 Budapest, Pannónia utca 19. ¼
tel: +36-30-9767691, drgyorgy@andpartners.hu, KASZ:36060997)

Mellékletek:

- 1-sz-melléklet-melléklet_TRSZ 1. számú melléklet 027_1_3 belterületbe vonás engedély
- 2-sz-melléklet_027/1-2-3_fekvéshatár-változási_vázrajz
- 3-sz-melléklet_027 fejlesztési koncepció
- 4-sz-mellékelt_Telepítési_terv_027-es
- 5-sz-melléklet_pbj 027 telekalakítási vázrajz tervezet 2021
- 6-sz-melléklet_Telekmegosztási szerződés 027 2021.05.22.
- 7-sz-melléklet_árajánlat