

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Balatonkenese Város Önkormányzata** (székhely: 8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1., bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11748083-15428505, törzsszám: 733997, adószám: 15733995-2-19, statisztikai szánjel: 15733995-8411-321-19, képviseli: Jurcsó János polgármester), mint Önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

másrészről **Sellei Krisztián** (születési hely és idő: Budapest, 1974. szeptember 6., anyja neve: Zeisel Ildikó, adóazonosító jele: 8393291771) 1112 Budapest, Rétkerülő út 40. szám alatti lakos és **Kendelényi Ádám János** (születési hely és idő: Budapest, 1976. március 9., anyja neve: Hajnal Judit, adóazonosító jele: 8398792868) 1117 Budapest, Nádorliget u. 8/E. szám alatti lakos, mint kérelmezők (továbbiakban: „**Kérelmezők**”)

a jelen Szerződésben „Kérelmezők”, és Önkormányzat együttesen „**Szerződő Felek**” között alulírott napon, helyen az alábbi feltételek szerint.

I. ELŐZMÉNYEK

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Kérelmezők tulajdonát képezik a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által nyilvántartott alábbi ingatlanok:

- a. **Balatonkenese 0156/147 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 3.8476 m2 területű, „szántó” művelési ágú,
- b. **Balatonkenese 0156/148 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 8116 m2 területű, „szántó” művelési ágú,
- c. **Balatonkenese 0156/149 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 1632 m2 területű, „szántó” művelési ágú,
- d. **Balatonkenese 0156/150 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 3045 m2 területű, „szántó” művelési ágú,
- e. **Balatonkenese 0156/151 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 3045 m2 területű, „szántó, udvar” művelési ágú ingatlan.

Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Balatonkenese 0156/60 hrsz.** alatti, mindösszesen 3973 m2 területű, „kivett közút” művelési ágú ingatlan.

2.) A Kérelmezők 2020. november 17-én írásban kérelemmel fordultak Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez, melyben az 1. pontban felsorolt ingatlanokra vonatkozóan a *Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról* szóló 10/2012. (IV. 05.) számú önkormányzati rendeletben (továbbiakban HÉSZ) meghatározott övezeti előírások módosítását kérték jelen megállapodás mellékletében található telepítési tanulmányterv alapján. A kérelem és a telepítési tanulmányterv jelen megállapodás 1. számú melléklete.

3.) Az Önkormányzat az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Balatonkenese Város Polgármestere 311/2020. (XI. 24.) számú határozata alapján Szerződő Felek az alábbi megállapodást kötik.



II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 4.) Az Étv. 30/A. § szerint jelen településrendezési szerződéssel a felek megállapodást kötnek abból a célból, hogy az I. fejezet 1. pont szerinti ingatlanokra vonatkozóan az Önkormányzat a módosítási kérelem szerint változtassa meg a Város településrendezési eszközeit.
- 5.) Az I. fejezet 2. pont szerinti településrendezési tevékenység alapja a Kérelmezők által benyújtott 2020. november 17-i keltű kérelem, melyben foglaltak szerint az I. fejezet 1. pont szerinti terület igényelt szabályozási módosítás megvalósításra kerül.
- 6.) Kérelmezők az ingatlanfejlesztés során jelen szerződéssel a terület átsorolásához szükséges, Önkormányzatot terhelő, településrendezési eszközök módosítási költségét átvállalják, melynek összege bruttó 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer Forint. A Kérelmezők részt vettek a településrendezési eszköz módosítását végző tervező kiválasztásában.
- 7.) A II. fejezet 6.) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet Kérelmezők az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15428505 számú költségvetési elszámolási számlájára kötelesek megfizetni a jelen szerződés aláírását követően 8 napon belül.
- 8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tervezési program alapján a Kérelmezők, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező I. fejezet 1.) pontjában megjelölt ingatlanok területén a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a terület alábbiak szerinti övezeti besorolás-módosítása a tervezési cél:
- a. a HÉSZ erre a területre vonatkozó előírásainak megváltoztatásával a terület beépíthetőségének a jelenlegi szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark területmértékének meghagyásával Lk4 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 2000 – 2000), valamint Lk5 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 900 – 900) építési övezeteinek kialakítása.
- 9.) Az egyszerűsített eljárás a kialakuló beépíthetőség:
- a. a HÉSZ erre a területre vonatkozó előírásainak megváltoztatásával a terület beépíthetőségének a jelenlegi szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark területmértékének meghagyásával Lk4 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 2000 – 2000), valamint Lk5 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 900 – 900) építési övezeteinek kialakítása.
- 10.) Az ingatlanok egy létesítendő lakóparkhoz hasonlatos lakóépület-együttes kialakításának lehetőségét hivatottak biztosítani.
- 11.) Kérelmezők jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 8. pont a. alpontjában megfogalmazott tervezési cél teljes, vagy részbeni elérését – a településrendezési eszköz módosításának elfogadását követő 30 napon belül a HÉSZ-ben jelölt „közpark” tulajdonjogának térítésmentes átruházására vonatkozóan az Önkormányzattal előszerződést kötnek, majd
- a. 60 napon belül telekalakítási tervet készíttetnek és nyújtanak be a földhivatalhoz,
- b. a kialakuló „közpark” területe földhivatali ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően szerződést kötnek az Önkormányzattal, amely alapján a közterületként kialakuló „közpark” ingatlant az Önkormányzat tulajdonába adják,

- c. a „közpark” ingatlana tényleges hasznosítása – a közpark jellegének meghagyásával a Kérelmezők által megvalósítani tervezett fejlesztéshez kötődik, így fenntartása a Kérelmezők feladatkörében marad,
- d. az önkormányzat részére átadásra kerülő „közpark” területén létesíthető építmények kialakítása és fenntartása – az Önkormányzattal előre egyeztetett és véleményezett módon - ugyancsak a Kérelmezők feladatkörében marad.
- 12.) A Kérelmezők 30.000.000 Ft, azaz Harminc-millió forint fejlesztési felajánlást tesznek, melyből a tervezett módosítási eljárás lefolytatását, a településrendezési eszközök hatálybalépését követő 18 hónapon belül a következő munkákat végzik el jelen megállapodás 2. számú mellékletében található műszaki dokumentációknak megfelelően:
- a. a Kapuvári utcában megépítik a gyalogos járdát (süllyesztett szegély közötti, méretezett pályaszerkezettel és aszfalt borítással, legalább 1,5 m szélességgel),
 - b. a járdaépítésen felül vállalják az önkormányzati orvosi rendelő feletti lakás felújítását,
 - c. a fejlesztési projekt befejezésével egy időben a Márkó utcát – a Bocskay utca és Schédl Lajos utca közötti szakasz - teljes felületén kijavítják és újra aszfaltozzák (legalább 6 cm vastagságú hengerelt aszfalttal),
 - d. a Márkó utca - Bocskay utca és Schédl Lajos utca között - a fejlesztési területen belül keletkező csapadékvíz zárt rendszerben történő elvezetését elvégzik a jelenlegi árok vonalában,
 - e. a jelen szerződés 3. számú mellékletét képező, a földhivatal által 8-1660/2020. számú záradékkal ellátott változási vázrajz szerint kialakuló (tervezett) alábbi ingatlanokat ingyenesen (térítésmentesen) önkormányzati tulajdonba adják a településrendezési eszköz hatálybalépését követő 60 napon belül:
 - 0156/158 hrsz. ingatlan „közút” művelési ággal,
 - 0156/161 hrsz. ingatlan „közpark” művelési ággal,
 - 0156/163 hrsz. ingatlan „közút” művelési ággal,
 - 0156/166 hrsz. ingatlan „közút” művelési ággal.
- 13.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás 12. pontjában rögzített - Kérelmezők által vállalt kötelezettségek biztosítékeként - a megállapodás aláírásától számított 8 napon belül Kérelmezők megfizetnek 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió forint összegű óvadékot az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15428505 számú bankszámlájára történő átutalással.
- 14.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat köteles a 13. pontban meghatározott összegű óvadékot a Kérelmezők Raiffeisen Bank 12011265-01226806-00100006 számú bankszámlájára 8 napon belül visszautalni, amennyiben Kérelmezők jelen megállapodás 11. és 12. pontjaiban foglalt valamennyi kötelezettségüknek eleget tettek. Amennyiben Kérelmezők a kötelezettségeiknek határidőre nem tesznek eleget, abban az esetben Önkormányzat az óvadék összegét felhasználhatja az elmaradt fejlesztési kötelezettségek finanszírozására.
- 15.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben rögzített településfejlesztési cél megvalósítása érdekében felmerülő költségek, kiadások, illetve egyéb ráfordításoknak a Kérelmezők általi átvállalása a cél megvalósításának előfeltétele, a kikötött és vállalt kötelezettségek, valamint a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés áll fenn.



- 16.) Felek rögzítik, miszerint a területen tervezett beruházásokkal összefüggésben akár közterületen felmerülő, vagy egyéb módon az önkormányzat kötelezettségét képező infrastrukturális fejlesztéseket a beruházás részeként saját költségvetés terhére elvégzi a beruházó, a területén tervezett ingatlanfejlesztéssel összefüggésben az önkormányzatot beruházási kényszer nem terheli.
- 17.) Az Önkormányzatot semminemű fejlesztési kötelezettség nem terheli.
- 18.) Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a II. fejezet 6.) pont szerinti költség nem jár vissza, azonban jelen megállapodás 13. pontjában rögzített óvadék összegét Önkormányzat 8 napon belül a Kérelmező részére visszautalja.
- 19.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megfogalmazott településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat Jegyzőjének megkeresésére – az ahhoz mellékelt Szerződés alapján – az Étv. rendelkezéseinek megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat Jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzés törlése érdekében.

III. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 20.) Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.
- 21.) Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a másik Fél erre irányuló, a hatályos jogszabályi előírások szerint teljesítendő kérésére mindenkor haladéktalanul átadnak minden olyan információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést és nyilatkozatot, amelyek a jelen Szerződés rendelkezései alapján elengedhetetlenek vagy szükségesek a jelen Szerződésben megfogalmazott cél teljesüléséhez.
- 22.) Jelen Szerződéssel kapcsolatos, Szerződő Felek közti, vagy bármely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet, és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik személyes kézbesítés, vagy ajánlott levél formájában. Ha az irat feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
- 23.) Amennyiben jelen Szerződés vagy annak valamely rendelkezése érvénytelen lenne, jogszabályba vagy más hatósági rendelkezésbe ütközne, úgy e rendelkezés érvénytelensége nem érinti a Szerződés további rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely a Szerződő Felek által elérni kívánt gazdasági célnak leginkább megfelel, kivéve, ha Szerződő Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 24.) Jelen Szerződés annak aláírásával lép hatályba. Jelen Szerződésre vonatkozó kiegészítő szóbeli megállapodás nem létezik. Jelen Szerződés módosítása és kiegészítése írásos formához kötött.
- 25.) Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen Szerződés aláírására a 311/2020. (XI. 24.) számú határozattal hatalmazta fel Jurcsó János polgármestert.



- 26.) Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a jelen Szerződésből fakadóan közöttük vita keletkezne, azt megkísérlik közös megegyezéssel megoldani, rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a jogvita rendezésére a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességében állapodnak meg.
- 27.) Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: Balatonkenese, 2021. június 14.



**Balatonkenese Város
Önkormányzata**
Képv.: Jurcsó János polgármester

Sellei Krisztián
kérelmező

Kendelényi Ádám János
kérelmező

Az 1991. évi XX. törvény 140. §. (1) bekezdés k) pontja alapján a kötelezettségvállaló okiratot ellenjegyzem:



Balatonkenese Város Önkormányzat Jegyzője

KÖLTSÉGVETÉSI FŐÖSSZESÍTŐ

Megnevezés Anyagköltség Díjköltség

1.1 Építmény közvetlen költségei:	2.127.600	3.915.700
1.4 Közvetlen önköltség összesen	2.127.600	3.915.700
2.1 Árkockázati fedezet vet.alap	2.127.600	
2.3 Anyagigazgatási ksg. vet.alap	2.127.600	
2.5 Fedezet vetítési alap 1.4		3.915.700
3.1 Tartalékkeret vetítési alap	6.043.300	
3.2 Tartalékkeret 20%	1.208.660	
4.1 ÁFA vetítési alap 7.251.960		
4.2 Áfa 27%	1.958.030	
5. A munka ára 9.209.990		



Anyag Munkadíj Anyag össz Munkadíj össz

1. 31-90-001

Betonlajzatok javítása, gépészeti padlócsatorna visszabetonozása, helyreállítása.

15 m 800016500 120.000 247.500

2. 36-90-023

Vakolatok pótlása, keskenyvakolatok pótlása oldalfalon, 11-20 cm szélességig

15 m 59001090088.500 163.500

3. 42-00-018

Laminált padló bontása.

28 m2 028000 78.400

4. 42-02-013-0324002

Laminált parkettaburkolat készítése, szegélyek beépítésével, ELŐIRÁNYZATI

ÁTLAGÁR, utólagos elszámolással: burkolatára+ragasztóhabarcsára+fugázóára+szilikonára+élvédő
ára= nettó összesen+18%anyagigazgatási költség+5%ÁFA

56 m2 80006500 448.000 364.000

5. 42-90-201-0510103

Lapburkolat javítása, padlóburkolat javítása.

1 klt. 150000 290000 150.000 290.000

6. 42-90-217-0116051

Falburkolat javítása.

1 klt. 120000 250000 120.000 250.000

7. 47-00-110-0320611

Felület előkészítése, belső festéseknél; felület glettelése műanyag kötőanyagú készítményekkel, teljes sima vakolt felületen, felület előkészítése spaklizással, egy réteg gletteléssel, flekkeléssel, Jubolin kész glettanyaggal

420 m2 380990 159.600 415.800

8. 47-01-033-0159001

Műanyag-diszperziós festés, új vakolaton, két rétegben, fehér festéssel, simafelületen, negatív élek tömítése rugalmas hézag-tömítő anyaggal.

Jupol belső falfesték, fehér

420 m2 3502500 147.000 1.050.000

9. 47-07-025-0143571

Fa nyílászáró szerkezetek mázolása külső egyszerű felületen,
két rétegben, vinilkopolimer bázisú bevonóanyaggal SupraluxOrkán festék, fehér, EAN:
5992451323034

35 m2 55009900192.500346.500

10. 81-01-020

Szaniterek csapok szerelvények pótlása, 2db mosdó,
3db csaptelep, bekötő szerelvények.

1 klt350000250000 350.000 250.000

11. 81-01-040

Fűtés hálózat kiépítése, szerelvényezés, radiátorok, radiátor
szerelvények, csatlakozó szeleppel, alap elzáró szelepekkel

1 hely	120000	120000	120.000	120.000
--------	--------	--------	---------	---------

12. 81-01-100

Gázkazán átvizsgálása szervizelése, fűtőhálózat feltöltése, próbafűtés végzése.

1 klt40000180000	40.000	180.000
------------------	--------	---------

13. 81-02-500

Építési törmelék konténerbe pakolása, elszállítása lerakóhelyre, lerakóhelyi díjjal.

8 m3 2400020000 192.000 160.000

Munkanem összesen

2.127.600

3.915.700

