



ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. május 29-i rendes ülésére


Tárgy: Előterjesztés a TK Ingatlan Holding Kft.-vel kötött településrendezési szerződés 2. számú módosításáról

Mellékletek: 1. Településrendezési szerződés

2. Településrendezési szerződés 1. számú módosítása

3. Kérelem

4. Településrendezési szerződés 2. számú módosításának tervezete

Előterjesztő:	Dr. Vass Péter polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Hábián Bálint aljegyző	
Előadó:	Dr. Vass Péter polgármester	
Tárgyalja:	Településrészi önkormányzatok	-
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2025.05.27. 13.45 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2025.05.27. 14.30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Véleményezésre megkapta:	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	
	Dr. Weszner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
Rendelet/határozat elfogadása:	Egyszerű többség	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Serbakov Márton Tibor jogi előadó	
Törvényességi észrevétel:	Dr. Weszner Veronika jegyző	 Nincs/az alábbi:
Előzmény/korábbi döntés:	81/2024. (III.28.) Kt. sz. Határozat	
Terjedelem:	14 oldal	

ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. május 29-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés a TK Ingatlan Holding Kft.-vel kötött településrendezési szerződés
2. számú módosításáról

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzat a TK Ingatlan Holding Kft.-vel 2024. január 31. napján településrendezési szerződést (előterjesztés 1. melléklete) kötött.

2024. március 28-án Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a TK Ingatlan Holding Kft.-vel a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálat határideje vonatkozásában módosította a fenti szerződést, a módosítás az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

2025. május 16. napján a TK Ingatlan Holding Kft. kérelmet (az előterjesztés 3. melléklete) nyújtott be Szigetvár Város Önkormányzat részére, melyben indítványozták a településrendezési szerződés újabb módosítását.

Fenti módosítási kérelem a következő szerződést érintő javaslatokat tartalmazza:

- a határidőket az eredeti dátumokhoz képest kérik 18 hónappal meghosszabbítani, a jogszabályi környezet átalakulása miatt,
- kérik feltüntetni, hogy a telekalakítások eredményeként a 13/1 és 13/2. hrsz.-ú ingatlanok összeolvadásából 13/2 hrsz.-ú ingatlan alakult ki,
- kérelmezik a szerződés módosítása során a parkolóhelyek számát 13 db-ról 12 db-ra módosítani, mivel a létesítendő út fordulóíve csak eggyel kevesebb parkolóval valósítható meg.

Fentiek alapján készült el a településrendezési szerződés 2. számú módosításának tervezete (előterjesztés 4. melléklete). A módosítás a hatályban lévő szerződés egyéb pontjait nem érinti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat:

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés a TK Ingatlan Holding Kft.-vel kötött településrendezési szerződés 2. számú módosításáról” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

- 1) Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a TK Ingatlan Holding Kft.-vel kötött településrendezési szerződés 2. számú módosításának tervezetét, és azt elfogadja.

2) A Képviselő-testület felhatalmazza Dr. Vass Péter polgármestert az 1. pont szerinti szerződés-módosítás aláírására.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Hábián Bálint aljegyző
Határidő: 2025. május 29.

Szigetvár, 2025. május 23.



Dr. Vass Péter
polgármester



1. melléklet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

TK Ingatlan Holding Kft.
Székhely: 7900 Szigetvár, Dózsa György utca 60.
Adószám: 32242991-2-02
Cégjegyzékszám: 02-09-087560
Számlaszám: 11731094-21457878-00000000
Számlavezető pénzügyintézet: Otp Bank Nyrt.
Képviseli: Szánka Dominika ügyvezető
továbbiakban Tulajdonos, valamint
másrészről



18/2021

TK Ingatlan Holding Kft.
7900 Szigetvár Dózsa György u. 60
Adószám: 32242991-2-02
Cégjegyzékszám: 02-09-087560

Szigetvár Város Önkormányzat

Székhely: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.
adószám: 15724193-2-02

statistikai számjel: 15724193-8411-321-02

bankszámlaszám: 11731094-15332233-00000000

Számlavezető pénzügyintézet: OTP Bank Nyrt.,

Képviseli: Dr. Vass Péter polgármester, - továbbiakban: **Önkormányzat**, együttesen a továbbiakban **szerező felek** között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 3032023. (XII.21.) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonos az alábbi arányban tulajdonosa az alábbi Szigetvári fekvésű ingatlanoknak:

Hrsz	Művelési ág	Terület (m ²)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
12/3	kivett beépítetlen terület	1173	TK Ingatlan Holding Kft.	1/1
13/1	kivett beépítetlen terület	2368	TK Ingatlan Holding Kft.	1/1

2. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonos ismeri Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) sz. önkormányzati rendeletében és annak mellékleteiben (továbbiakban: **HÉSZ**) foglaltakat az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.
3. A Tulajdonosnak tudomása van róla, hogy Szigetvár város településrendezési tervének egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálata zajlik a jelen szerződés előírásának időpontjában, mely módosításnak tárgya a Preambulum 1. pontjában megjelölt ingatlanokra vonatkozó előírások módosítása a jelen szerződéssel összefüggésben.
4. A tervezett beruházásra vonatkozóan a Tulajdonos településképi véleménnyel még nem rendelkezik.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

1. Az **Étv.** 30/A. §-a alapján a Tulajdonos fejlesztéssel érintett területén az Önkormányzat és a Tulajdonos településrendezési és településképi céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése.
2. A területfejlesztéssel érintett ingatlan beépítési és környezetrendezési követelményeinek tisztázása.

h3 < — 12/19

3. A fejlesztéssel érintett ingatlanhoz kapcsolódó infrastruktúra rendezésének tisztázása.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő fejlesztések infrastrukturális (közművek és közlekedés) feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.
2. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a telekredezés megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési és közműterület biztosítás, közcélú közlekedés fejlesztések és járulékos közműfejlesztések az HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a fejlesztési terület rendezéséhez megvalósuljon.

III. fejezet

Beruházáshoz kapcsolódó feladatok

1. A Tulajdonos vállalja, hogy a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanokon tervezett épületek és kapcsolódó funkcióikhoz szükséges építési engedélyezési eljárást a szerződéskötés után legkésőbb 9 hónapon belül megkezdi.
2. A Tulajdonos vállalja, hogy a fejlesztendő ingatlan közúti kapcsolatát a helyi közútkezelővel egyeztetni és annak hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul betartja és saját költségén végrehajtja, megvalósítja. Az Önkormányzat a közút tervezési költségéhez 350.000,- Ft + Áfa, azaz háromszázötvenezer Ft + Áfa összeggel járul hozzá. A Tulajdonos az ezen pontban meghatározott összegen felül Önkormányzat felé egyéb követeléssel nem él.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy preambulum 1. pontjában meghatározott ingatlan zöldfelület rendezési, kertépítészeti tervét a Tulajdonos külön egyeztetni a város közterületeinek kezelőjével az építészeti, létesítési engedélyezési terv készítésével egy időben.

IV. fejezet

Infrastruktúrával való ellátás

1. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési tervben előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges létesítményeket (ideértve a közvilágítást és a tűzvíz ellátást is) a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát. A Tulajdonos napelemes közvilágítást nem építhet ki.
2. A Tulajdonos – tulajdonosváltást követő tulajdonosokra (továbbiakban: Jogutód) is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés keretében megvalósított, önkormányzati tulajdonú ingatlanon kiépített közműveket az Önkormányzat számára tulajdonba átadja.
3. A Tulajdonos tudomásul veszi, hogy az 1. pontban jelzett, a fejlesztési terület ellátáshoz szükséges nyomvonalas közművek (ivóvíz, elektromos energiaellátás, tűzvíz, közvilágítás, szennyvízcsatorna, és igény szerint földgáz) tervezetetését követően, de a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket az Önkormányzat részére jóváhagyásra benyújtja. Az Önkormányzat 15 napon belül véleményezi és értesíti a Tulajdonost a benyújtott tervck jóváhagyásáról írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújthatók.
4. A Tulajdonos kijelenti, hogy az Önkormányzat felé az infrastruktúrával való ellátással kapcsolatosan követeléssel nem él.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy az Étv. 28. §-ában rögzítetteket kötelezőnek tekintik magukra vonatkozóan.

V. fejezet
Ingalan-nyilvántartási rendelkezések

1. A Tulajdonos feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz - tulajdonosváltás esetén jogutódokra is kiterjedő hatállyal -, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a területfejlesztéssel érintett területre az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján a településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.
2. A településrendezési kötelezettség a Tulajdonos részéről akkor minősül teljesítettnek, amennyiben a beruházás használatbavételi engedélyét az Önkormányzat részére bemutatja.
3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 3. pont szerinti településrendezési kötelezettség megszűnésének elfogadását követő 15 munkanapon belül megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében.
4. A Tulajdonos vállalja mind az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, mind pedig a törléshez kapcsolódó költségeket.

VI. fejezet
Egyéb rendelkezések

1. A Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a tervezett beruházáshoz kapcsolódó személygépkocsi és tehergépkocsi forgalomhoz kapcsolódó parkolóigényt telken belül biztosítja, továbbá a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlan megközelítését biztosító, természetben Széchenyi utca, az ingatlan-nyilvántartásban 10/7 hrsz. alatt nyilvántartott közterületen teherparkolást nem végez.
2. A Tulajdonos tudomásul veszi, hogy preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanon tervezett beruházásához kapcsolódó esetleges funkcióváltásából eredő műszaki és közlekedéstechnikai igény esetén parkoló többlet biztosítása érdekében a természetben Széchenyi utca, az ingatlan-nyilvántartásban 10/7 hrsz. alatt nyilvántartott közterületen 13 db parkolót létesít, amelyek közhasználatúak és a mindenkorai közterülethasználati szabályok szerint lesznek használhatóak.
3. A Tulajdonos vállalja, hogy a beruházáshoz kapcsolódóan kiemelten kezeli a vízmegtartást és a megújulóenergia hasznosítást.
4. A Tulajdonos vállalja, hogy a preambulum 1. pontban meghatározott ingatlanon a beruházás részeként megvalósuló zöldfelületi fejlesztések alapján köteles a fejlesztések eredményeként várható széndioxid és egyéb üvegházhatású gázok (metán, dinitrogén-oxid stb) megkötésének mértékéről az Önkormányzatot a beruházás megvalósításának végéig tájékoztatni. A tájékoztatás a beruházást követő 5. év, 10. év és 30. év végén várható széndioxid-egyenérték kg-ban kifejezett mértékére kell, hogy kiterjedjen.
5. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a tervezett beruházás 12/3 hrsz alatti ingatlanon tervezett első ütemét 24 hónapon belül megvalósítja a hatályos szabályozási környezet figyelembevételével. Amennyiben ez nem teljesül, úgy a preambulum 4. pontjában rögzített szabályozási környezet esetleges módosítását tudomásul veszi s azzal kapcsolatosan az önkormányzat felé követeléssel nem él.
6. Jelen szerződésben rögzített valamennyi kötelezettség és feladat tekintetében az azokhoz szükséges engedélyek beszerzése a Tulajdonos feladata.
7. Tulajdonos jelen szerződésben rögzített kötelezettségeinek végteljesítési határideje a település rendezési szerződés aláírását követő 3 év.

VII. fejezet Felek együttműködési kötelezettsége

1. A Tulajdonos – Jogutódra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit Szigetvár Város Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztályával előzetesen egyeztetni kell.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Tulajdonos, illetve Jogutódaik által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségsek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.
4. Jelen szerződéssel kapcsolatos, felek közötti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik, személyes kézbesítés, ajánlott levél, fax vagy email formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
5. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkor Jogutódaira, melyért a Tulajdonos külön is szavatosságot vállal.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az eléni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
7. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért kötelezettséget vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) vonatkozó szabályai szerint.
8. Abban az esetben, ha a Tulajdonos jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit 3 éves végteljesítési határidőn belül nem teljesíti, 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió Ft összegű meghíúsulási kötbér megfizetésére köteles az Önkormányzat részére, az Önkormányzat megadott bankszámlájára. Az Önkormányzat fenntartja a jogát arra vonatkozóan, hogy a kötbért meghaladó kárát Tulajdonossal szemben érvényesítse.

Abban az esetben, ha a Tulajdonos jelen szerződésben meghatározott bármely kötelezettségét szakszerűtlenül, jogszerűtlenül vagy nem szerződésszerűen teljesíti, 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió Ft összegű hibás teljesítési kötbér megfizetésére köteles az Önkormányzat részére, az Önkormányzat megadott bankszámlájára. Az Önkormányzat fenntartja a jogát arra vonatkozóan, hogy a kötbért meghaladó kárát Tulajdonossal szemben érvényesítse.

A Felek a Tulajdonos kötbérfizetési kötelezettsége tekintetében általánosan érvényesülő szabályként megállapodnak, az Önkormányzat pedig kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Tulajdonost bármilyen jogcímen kötbérfizetési kötelezettség csak és kizárólag a településrendezési kötelezettség körében a településrendezési tervben előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges létesítmények szakszerűtlenül, jogszerűtlenül vagy nem szerződésszerűen teljesítéséért, vagy az ezekkel kapcsolatos meghíúsulás esetén terheli. Ennek értelmében a Tulajdonos mindezt nem érintő, saját költségviselése mellett, a „Preambulum” 1. pontjában megjelölt ingatlanain megvalósítandó

magánberuházása körében létrehozni kívánt eredmény vonatkozásában a kötbérfizetési kötelezettség nem áll fenn.


9. Amennyiben a Tulajdonos jelen szerződésben rögzített bármely kötelezettségét a meghatározott határidőkön belül nem teljesíti, vagy Tulajdonos szakszerűtlenül, jogszerűtlenül vagy nem szerződésszerűen teljesíti, az Önkormányzat a szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult. Az Önkormányzat felmondási jogára vonatkozó rendelkezés nem érinti az Önkormányzatnak a kötbér és kártérítés követelésére vonatkozó jogát, ezen jogok párhuzamosan is érvényesíthetőek. A Tulajdonos a kötelezettségeit illető határidők megsértése esetén az Önkormányzat póthatáridő meghatározására jogosult, de arra nem köteles. Ezen jogosultsága nem érinti a felmondási jogát, a kötbér és kártérítés követelésének a jogát.
10. Az Önkormányzat vállalja, hogy a részéről szükséges Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatát 2024. március 31-ig lefolytatja.
11. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településképi véleményezését a tulajdonos kérelmére, az arra alkalmas építészeti tervek benyújtását követően legkésőbb 15 napon belül lefolytatja.
12. A szerződő felek rögzítik, hogy a IV. fejezet 2. pontjában meghatározott műtárgyak és létesítmények átadása előtt Szigetvár Város Polgármesteri Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztályával, valamint a Kisváros Nonprofit Kft. munkatársaival együttesen egyeztetik az átadás feltételeit és időpontját.
13. Az átadást a Tulajdonos vagy annak Jogutódja kezdeményezi írásban az Önkormányzat felé.
14. Az Önkormányzat csak és kizárólag a vonatkozó engedélyekben és jegyzőkönyvekben szereplő tartalomnak megfelelően kialakított, illetve kiépített műtárgyak és létesítményeket veszi át. Hiány esetén a pótlás és annak ellenőrzése után van lehetőség az újbóli átadási-átvételi eljárás megindításának.


VIII. fejezet Felek egyéb nyilatkozatai


1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az Étv. rendelkezései az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. Az adatkezelés jogalapja a Tulajdonos képviselője vonatkozásában az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 (2016. április 27.) számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet (a továbbiakban: „GDPR”) 6. cikk (1) bekezdés e) pontja szerint a közérdekű feladat végrehajtásához szükséges adatkezelés, tekintettel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjára.
4. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy Szigetvár Város Önkormányzata a jelen okiratban rögzített adatokat az irattári tervre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok szerinti időtartamban, legalább azonban az okirat keltétől számított 8 évig a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.
5. Az adatkezelés további részleteit az önkormányzat Általános Adatkezelési Tájékoztatója (<https://www.szigetvar.hu/hu/adatvedelem>) tartalmazza, amelynek megismerését a Tulajdonos e szerződés aláírásával elismeri.
6. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Szigetvári Járásbíróság, illetve a Szigetvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

7. A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.
8. A szerződő felek jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.

Szigetvár, 2024. január 31.


Dr. Vass Péter
polgármester
Szigetvár Város Önkormányzat 1. *




Szabó Dominika
meghatalmazott
TK Ingatlan Holding Kft.


TK Ingatlan Holding Kft.
7900 Szigetvár Dózsa György u. 60
Adószám: 32242991-2-02
Cégjegyzékszám: 02-09-087560

Jogi ellenjegyzés:


.....
Dr. Weszner Veronika jegyző



Pénzügyi ellenjegyzés:


.....
Horváthné Hartman Andrea
osztályvezető



2. melléklet
12/2024.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS 1. számú módosítása

amely létrejött egyrészről

TK Ingatlan Holding Kft.

Székhely: 7900 Szigetvár, Dózsa György út 60.

Adószám: 32242991-2-02

Cégjegyzékszám: 02-09-087560

Számlaszám: 11731094-21457878-00000000

Számlavezető pénzüintézet: Otp Bank Nyrt.

Képviseli: Szabó Dominika ügyvezető

továbbiakban **Tulajdonos**, valamint

másrészről

Szigetvár Város Önkormányzat

Székhely: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

adószám: 15724193-2-02

statisztikai számjel: 15724193-8411-321-02

bankszámlaszám: 11731094-15332233-00000000

Számlavezető pénzüintézet: OTP Bank Nyrt.,

Képviseli: Dr. Vass Péter polgármester, - továbbiakban: **Önkormányzat**, együttesen a továbbiakban **Felek** között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 3032023. (XII.21.) határozata alapján 2024. január 31. napján településrendezési szerződést kötöttek egymással, melynek keretében az Étv. 30/A. §-a alapján a Tulajdonos fejlesztéssel érintett területén az Önkormányzat és a Tulajdonos településrendezési és településképi céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságokat rögzítettek, tisztázták a területfejlesztéssel érintett ingatlan beépítési és környezetrendezési követelményeit, továbbá a fejlesztéssel érintett ingatlanhoz kapcsolódó infrastruktúra rendezését.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés VII. fejezet 10. pontja az alábbiak szerint módosul:

„Az Önkormányzat vállalja, hogy a részéről szükséges Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatát 2024. április 15-ig lefolytatja.”

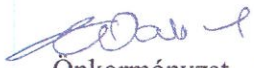
3. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés jelen módosítással nem érintett részeit hatályában fenntartják.


— 147


4. A jelen módosításban szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései és az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.

Felek jelen szerződést annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 4 (négy) eredeti példányban írják alá, melyből 3 (három) példány Önkormányzatot, 1 (egy) példány pedig Tulajdonost illeti.

Kelt: Szigetvár, 2024. március 19.


Önkormányzat
Szigetvár Város Önkormányzata
Dr. Vass Péter polgármester




Tulajdonos
TK Ingatlan Holding Kft.
Szabó Dominika ügyvezető

Jogi ellenjegyzés:

Dr. Weszner Veronika jegyző



TK Ingatlan Holding Kft.
7900 Szigetvár Dózsa György u. 60
Adószám: 32242991-2-02
Cégjegyzékszám: 02-09-087560

Pénzügyi ellenjegyzés:


Horváthné Hartman Andrea osztályvezető



Tájékoztatás és kérelem

Címzett:

Szigetvár Város Önkormányzat, Dr. Vass Péter polgármester
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

Feladó:

TK Ingatlan Holding Kft
7900 Szigetvár Dózsa György utca 60., Szabó Dominika ügyvezető
tervezoeseplitozrt.iroda@gmail.com, tervezoeseplitozrt@gmail.com, 06 70 4251204

Kérelem tárgya: Településrendezési szerződéssel kapcsolatos tájékoztatás és kérelem

Tisztelt Önkormányzat, Tisztelt Dr. Vass Péter Polgármester Úr!

A közöttünk 2024. 01.31.-én létrejött, és 2024.03.29.-én módosított településrendezési szerződéssel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Önkormányzatot.

A módosított helyi építési szabályzat alapján, annak hatálybalépése után azonnal megindítottuk a szükséges telekalakításokat, melyek végeztével azonnal megindultak a két épülethez szükséges építési engedélyezési eljárások 2024.09.30-án.

Az eljárások a vonatkozó építésügyi jogszabályi környezet ezidőben történő teljes átalakulása, összetett szakhatósági érintettségük, és a plázahatóság részvétele miatt jelentősen, a szerződéskötéskor előre nem látható módon elhúzódtak.

A déli épület esetében csak nemrég adták ki az építési engedélyt, az északié még folyamatban van. A kapcsolódó közterületi utügyi engedélyeket az eredeti elképzelés szerint az épületek építési engedélyezése után terveztük benyújtani a már engedélyezett fix állapotokhoz igazodva. Amint az elhúzódo eljárások lezárulnak hamarosan arra is sor kerül.

A déli épület építése hamarosan megkezdődik, és az északi épület és a közterületek tekintetében is az engedélyek megszerzése után rövid időn belül elkezdődik azok kivitelezése is.

Mint a fentiekből is látható, az épületek és a kapcsolódó közterületek kialakítását a lehetőségekhez mérten a legrövidebb idő alatt tervezzük véghez vinni, ennek ellenére a szerződésben meghatározott határidők nem valósíthatók meg rajtunk kívül álló okok miatt. Kérjük, hogy a szerződés határidőre vonatkozó pontjait módosítsuk annak érdekében, hogy szerződésszerűen történhessen a fejlesztés. Az utügyi műszaki előírásokat figyelembevéve a közterületen kialakítandó parkolók számát csökkenteni szükséges 1 db parkolóhellyel. Kérjük, hogy a szerződés erre vonatkozó pontját 12 db parkolóhely létesítésére módosítani szíveskedjen.

Kérjük, javasoljuk, hogy a szerződés alábbi pontjai a következők szerint módosuljanak:

- a szerződésben foglalt határidőket az eredeti dátumokhoz képest 18 hónappal meghosszabbítani;
- a szerződéskötést megelőző szóbeli egyeztetéseken elhangzottak alapján a részben közterületen is zajló teljes kivitelezéshez szükséges közterülethasználatot díjmentesen kapja a kivitelező;
- kiegészítő információként szerepeljen, hogy a telekalakítások eredményeképpen a HRSZ 13/1 és 13/2 összeolvasztásából HRSZ 13/2 jelű ingatlan alakult ki;
- a 10/7 hrsz. alatt nyilvántartott közterületen 12 db parkoló létesítése.

Szigetvár, 2025. május 16.

Tisztelettel:



Szabó Dominika ügyvezető
TK Ingatlan Holding Kft
7900 Szigetvár Dózsa György utca 60.

TK Ingatlan Holding Kft.
7900 Szigetvár Dózsa György u. 60
Adószám: 32242991-2-02
Cégjegyzékszám: 02-09-087560

**Településrendezési szerződés
2. számú módosítása**

4. melléklet

mely létrejött egyfelől

TK Ingatlan Holding Kft.

székhely: 7900 Szigetvár, Dózsa György utca 60.

adószám: 32242991-2-02

cégjegyzékszám: 02-09-087560

bankszámlaszám: 11731094-21457878

számlavezető pénzüintézet: OTP Bank Nyrt.

képviseli: Szabó Dominika ügyvezető

(a továbbiakban: **Tulajdonos**)

másfelől pedig

Szigetvár Város Önkormányzat

székhely: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

adószám: 15724193-2-02

törzsszám: 724199

bankszámlaszám: 11731094-15332233

számlavezető pénzüintézet: OTP Bank Nyrt.

képviseli: Dr. Vass Péter polgármester

(a továbbiakban: **Önkormányzat**; Tulajdonos és Önkormányzat a továbbiakban együtt: **Felek**)

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1. Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 303/2023. (XII.21.) határozata alapján 2024. január 31. napján településrendezési szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötöttek egymással, melynek keretében az Étv. 30/A. §-a alapján a Tulajdonos fejlesztéssel érintett területén az Önkormányzat és a Tulajdonos településrendezési és településképi céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságokat rögzítettek, tisztázták a területfejlesztéssel érintett ingatlan beépítési és környezetrendezési követelményeit, továbbá a fejlesztéssel érintett ingatlanhoz kapcsolódó infrastruktúra rendezését.

Felek a Szerződést 2024. március 19. napján – a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatának határideje vonatkozásában – közös megegyezéssel módosították (a továbbiakban: 1. sz. módosítás).

Felek előtt ismert, hogy az Étv.-t 2024. október 1-től hatályon kívül helyezte a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.).

2. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés VI. fejezet 5. pontja 2025. május 29. napjától az alábbiak szerint módosul:

„Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a tervezett beruházás 12/3 hrsz alatti ingatlanon tervezett első ütemét 3,5 éven belül megvalósítja a hatályos szabályozási környezet figyelembevételével. Amennyiben ez nem teljesül, úgy a preambulum 4. pontjában rögzített szabályozási környezet esetleges módosítását tudomásul veszi, s azzal kapcsolatosan az Önkormányzat felé követeléssel nem él.”

3. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés VI. fejezet 7. pontja 2025. május 29. napjától az alábbiak szerint módosul:

„7. Tulajdonos jelen szerződésben rögzített kötelezettségeinek végteljesítési határideje a település rendezési szerződés aláírását követő 4,5 év.”

4. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés VII. fejezet 8. pontja 2025. május 29. napjától az alábbiak szerint módosul:

„Abban az esetben, ha a Tulajdonos jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit 4,5 éves végteljesítési határidőn belül nem teljesíti, 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió Ft összegű meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles az Önkormányzat részére, az Önkormányzat megadott bankszámlájára. Az Önkormányzat fenntartja a jogát arra vonatkozóan, hogy a kötbért meghaladó kárát Tulajdonossal szemben érvényesítse.”

5. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés VI. fejezet 2025. május 29. napjától az alábbi 9. ponttal egészül ki:

„Felek előtt ismert, hogy a telekalakítások eredményeként a 13/1 hrsz. és a 13/2 hrsz. alatti ingatlanok összeolvasztásából 13/2 hrsz.-ú ingatlan alakult ki.”

6. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés VI. fejezet 2. pontja 2025. május 29. napjától az alábbiak szerint módosul:

„A Tulajdonos tudomásul veszi, hogy preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanon tervezett beruházásához kapcsolódóan funkcióváltásából eredő parkolótöbblet biztosítása végett, az ingatlan-nyilvántartásban 10/7 hrsz. alatt nyilvántartott közterületen 12 db parkolót létesít, amelyek közhasználatúak és a mindenkorai közterülethasználati szabályok szerint lesznek használhatóak.”

7. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés az 1. sz. módosítással, valamint a jelen módosítással nem érintett részeit hatályában fenntartják.

8. A jelen módosításban szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Felek jelen módosítást annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 4 (négy) eredeti példányban írják alá, melyből 3 (három) példány Önkormányzatot, 1 (egy) példány pedig Tulajdonost illet.

Szigetvár, 2025.

Szigetvár, 2025.

.....

Önkormányzat
Szigetvár Város Önkormányzat
Dr. Vass Péter
polgármester

.....

Tulajdonos
TK Ingatlan Holding Kft.
Szabó Dominika
ügyvezető

Jogi ellenjegyzés:

Dr. Weszner Veronika
jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

Horváthné Hartman Andrea
osztályvezető