

Kiegészítő indítvány

a Képviselő-testület 2025. májusi ülésére

Tárgy: A tököli 2649/2. hrsz-ú ingatlan településrendezési szerződésének módosítása

Előterjesztő	Tóth Zoltán polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző, Karaba Tamás főépítész
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített többség név szerinti szavazással

Tisztelt Képviselő-testület!

2011. június 23-iki ülésén tárgyalta a Képviselő-testület a TÖKÖL LAK-ÉP 2009. Kft. belterületbe csatolási kérelme kapcsán tárgyalta az akkor még 0322/3 helyrajzi számú ingatlan (8152 m² térmértékű, kivett, lakóház és udvar megjelölésű ingatlan) belterületbe csatolása, a meglévő épület 80 lakásos társasházzá bővítése, átalakítása, és parkosítása során kialakítandó együttműködésről. Az akkori Beruházó kötelezettséget vállalt arra, hogy saját költségén a bővítésre, felújításra kerülő épület Déli lépcsőháznak földszintjén, egy 110 m² nagyságú, önálló társasházi tulajdont képező ingatlant (továbbiakban: Rendelő, és védőnői iroda) alakít ki és azt - minden további ellenérték nélkül - az Önkormányzat kizárólagos és tehermentes tulajdonába adja. (az erről szóló településrendezési szerződést az előterjesztés melléklete tartalmazza)

A 2011. június 27-én aláírt településrendezési szerződés alapján a jelzálogjog bejegyzésére is sor került. (a bejegyző határozat száma 67201/2/2011.11.28.)

Tököl Város Polgármesteri Hivatal műszaki irodája 2012. február 22-én kelt 2429-2/2012 sz. - határozatával engedélyezte a TÖKÖL-LAK-ÉP 2009 Kft. számára, hogy 80 lakásos lakóépületet és házi orvosi, védőnői rendelőt építsen az akkor már belterületbe csatolt Tököl, 2649. hrsz-ú ingatlanon található lakóépület átalakításával. Ez alapján a határozat alapján a jogerőssé válásától számított két éven belül az építési tevékenység nem kezdődött meg, illetve 5 éven belül használatba vételi engedély beszerzésére sem került sor.

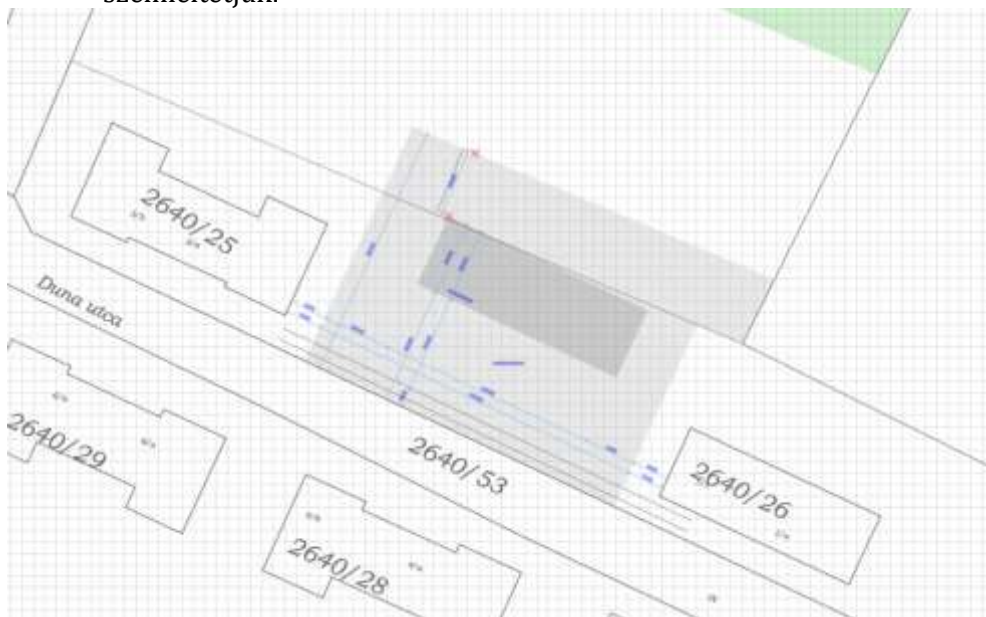
2024. augusztus 28-án tárgyalta és hozta meg 6760/2/2024. számú határozatát Tököl Város Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Ügyrendi bizottság, mellyel elutasította az Arculat-Immo Kft. 200 férőhelyes munkásszállássá történő átminősítésével kapcsolatos településképi bejelentését. Az elutasítás egyik indoka Tököl Város Önkormányzatának és a TÖKÖL-LAK-ÉP 2009 Kft. által 2011. június 27-én megkötött településrendezési szerződésében foglaltak nem teljesítése, illetve figyelmen kívül hagyása. A második indokként szerepel, hogy a HÉSZ 41. § (2) bek-ben foglaltak alapján nem biztosítható a beépítésre szánt területeken a létesítmények szennyvízének közcsatorna hálózatba történő vezetése. A szennyvíztisztító telep jelenlegi kapacitása nem teszi lehetővé új rákötés befogadását. Ez a korlátozás 2022. 02. 01.-ével lépett életbe. Mindezen indokok alapján a Tvtv. 47. § (1) bek. bc) pontja alapján a rendeltetés változtatás megkezdésére irányuló kérelmet elutasította az önkormányzat és figyelmeztette a bejelentés nélküli elkezdés és folytatás jogkövetkezményeire a kérelmezőt.

2025. február 19-én kaptuk kézhez a Pest Vármegyei Kormányhivatal a PE/ETDR-EP/2106-3/2025 ügyiratszámom hozott határozatát, melyben építési engedélyt adott a munkásszállás kialakítására, figyelmen kívül hagyva a fent ismertetett tényeket és körülményeket és nem vizsgálva az ingatlan valós közúti kapcsolatainak meglétét.

2025. március 19-én élve a jogorvoslat lehetőségével az említett építési engedéllyel kapcsolatosan bírósági felülvizsgálat iránti keresetet és azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjesztettünk elő.

A Tököl, 2649/2. hrsz-ú ingatlan esetében 2025. május 5-én Sipos Dávid ügyvezető Úr személyes találkozáson során tájékoztatta Önkormányzatunkat arról, hogy a SIPOS INVEST Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) 2025. április 30-án tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyre került és azalábbi javaslatokat fogalmazta meg, mivel a SIPOS INVEST Kft. Tököl, 2649/2. hrsz-ú ingatlanon kizárólag lakásokat kíván építeni, emiatt kezdeményezi a korábbi településrendezési szerződés módosítását, illetve megújítását. A módosító javaslatok az alábbiak:

1. a br. 110 m² nagyságú Rendelő, és védőnői iroda kialakítását nem a 2649/2. hrsz-ú ingatlanon, hanem az Önkormányzat által kijelölt és kiszabályozott másik telek ingatlanon a lakótelep központibb fekvésű területén szeretné megvalósítani,
2. javaslata, hogy a beruházás egy másik, az önkormányzat tulajdonában lévő telken valósuljon meg, amelyen kb. br. 850 m² szintterületű, 3 szint+tetőtér beépítési lehetőséggel az alsó szinten br. 850 m² valósuljon meg
 - a. a Rendelő és védőnői iroda (kb nettó 200 m²), amelynek még a berendezését is vállalja
 - b. egy gyógyszerár (kb nettó 150 m²),
 - c. egy, vagy akár több további üzlethelyiség (kb nettó 300 m²), továbbá az ehhez szükséges parkolóhelyek kialakítása is megtörténne, melyhez a kívánatos telekméret 2780 m² körüli. A javasolt helyszínt az alábbi tervlap tervezettel szemléltetjük:



A telepítési tanulmánytervben több szempontból meg kell vizsgálni a telekalakítást, többek között azért is, mert a fenti javaslat jelenleg egy „zöld” övezeti besorolású ingatlanrészt érint, ami miatt „visszapótlási” kötelezettségünk keletkezik, vagyis a beépítésre szánt területekből zöld területet kell kijelölnünk majd. Pl. az alábbiak szerint.



A jelenlegi játszótéri sáv (zölddel jelölten) kb. 4900 m².

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete

1. tudomásul veszi, hogy a SIPOS INVEST Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) a továbbiakban a Fejlesztő 1/1 arányú tulajdonában áll a Tököl, belterület 2649/2. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6746 m² nagyságú, „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan Tököl Város Önkormányzatát megillető jelzálogjoggal terhelt, mely jelzálogjogot a jelen határozat **1. számú mellékleteként** csatolt településrendezési szerződéssel alapítottak. Fejlesztő ingatlanon tervezett fejlesztés keretében 96 lakást magába foglaló társasházzá kívánja bővíteni, átalakítani.
2. elfogadja a Fejlesztő javaslatát arra vonatkozóan, hogy az 1. pontban megjelölt településrendezési szerződéssel megvalósítandó eredetileg 110 m² területű Rendelő és védőnői iroda kialakítása helyett a jelen határozat **2. számú mellékletét** képező helyszínrajz szerinti területen az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó legalább 2780 m² területű kivett beépítetlen területen, melyen egy kb. br. 850 m² szintterületű, 3 szint+tetőtér beépítési lehetőségű társasház építésére nyílna lehetőség, oly módon, hogy az alsó szinten
 - a. a Rendelő és védőnői iroda (kb nettó 200 m²), amelynek még a berendezését is vállalja a Fejlesztő
 - b. egy gyógyszertár (kb nettó 150 m²),
 - c. egy, vagy akár több további üzlethelyiség (kb nettó 300 m²) létesülne és kerülne az Önkormányzat tulajdonába az ehhez szükséges parkolóhelyek kialakításával.
3. úgy dönt, mivel a 2. pont szerinti ingatlan övezeti besorolása társasház építését nem teszi lehetővé, hogy a Fejlesztőnek el kell készítenie és jóváhagyásra be kell az a telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet, ami az ingatlan fejlesztéséhez és tervezett beépítéséhez szükséges övezeti besorolás-módosítást megalapozza.
4. településrendezési szerződést kíván kötni a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a fenti feladatokat, amelyek a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként az Önkormányzatot terhelnék, a Fejlesztő kizárólag a saját költségén valósítsa meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

DR. KOCZKA GÁBOR
I. sz. ÜGYVÉDI IRODA
2300 Ráckeve Kossuth L. u. 35.
Tel.: 06/24/519-560
Fax: 06/24/519-561

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Területi Földhivatal Ráckeve Szent István tér 3.		
Érkezeti: 2011 JÚN 30.		
ikt.sz.		mell.db
Előszám:	Előadó	ML

A továbbiakban „Szerződés”, amely létrejött egyrészről:

Tököl Város Önkormányzata
székhely: 2316 Tököl, Fő út 117.
KSH számjel: 15393290-8411-321-13
képviseli: Hoffman Pál polgármester

mint Önkormányzat, a továbbiakban: **Önkormányzat**, és

TÖKÖL-LAK-ÉP 2009. Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Gyártelep, Hrsz. 12015/28/A/6.

Cégjegyzékszám: Cg.: 13-09-126358

KSH szám: 14644603-6810-113-13

képviseli: Olajos János ügyvezető (vezető tisztségviselő) aki képviseleti jogosultságát fenti cégjegyzékszámú cégkivonattal igazolta,

mint Beruházó a továbbiakban: **Beruházó**.

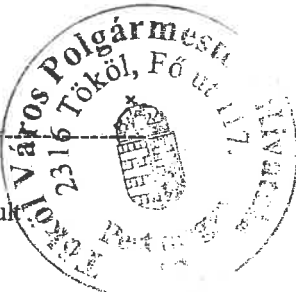
1. A szerződés tárgya

1.1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A §-ban foglalt rendelkezések alapján a jelen szerződésben az Önkormányzat és a Beruházó megállapodnak Tököl település „Repülőtér” elnevezésű településrészén elhelyezkedő, a Ráckevei Körzeti Földhivatal által 0322/3 helyrajzi szám alatt felvett, mindösszesen 8152 m² térmértékű, kivett, lakóház és udvar megjelölésű ingatlan belterületbe csatolása, a meglévő épület 80 lakásos társasházzá bővítése, átalakítása, és parkosítása vonatkozásában az együttműködésben.

1.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az 1.1. pontban részletezett településrendezési cél megvalósításának alapját a Beruházó által készített és a jelen szerződés mellékletét képező „PROJECT ISMERTETŐ 2011. MÁJUS” terv (továbbiakban: Terv) jelenti. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházó beruházási céljának megvalósítása érdekében a tököli 0322/3 hrsz. alatt felvett ingatlan belterületbe csatolásához szükséges jognyilatkozatot - jelen szerződés aláírását követő Képviselő-testületi ülés után - a Képviselő-testület döntése alapján kiadja.

1.3. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Terv-ben foglaltakat saját költségén és mielőbb teljeskörűen megvalósítja és a bővítésre, felújításra kerülő épület Északi lépcsőházának földszintjén, egy 110 m² nagyságú, önálló társasházi tulajdont képező ingatlant (továbbiakban: Rendelő, és Védőnői iroda) kialakít és azt - minden további ellenérték nélkül - az Önkormányzat kizárólagos és tehermentes tulajdonába adja. A Rendelőt és Védőnői irodát a Beruházó - a szükséges építéshatósági, népegészségügyi és egyéb hatósági előírások alapján - úgy alakítja ki, hogy azt az Önkormányzat minden további átalakítás nélkül háziorvosi rendelőként és védőnői irodaként tudja hasznosítani. A rendelő és védőnői irodára a Beruházó köteles megszerezni a jogerős használatba vételi engedélyt és köteles gondoskodni arról, hogy a Rendelő és Védőnői iroda társasházi tulajdoni különlapja mentes legyen minden tartozás alól. A Beruházó ezt meghaladóan - a Rendelő és Védőnői iroda alkotórészeként - köteles gondoskodni arról, hogy az épület előtt kialakított parkolókból a rendelő és védőnői iroda céljaira szükséges gépkocsi parkoló biztosításra kerüljön. A Beruházó a Rendelőt és a Védőnői irodát a beruházás első ütemében, megfelelő minőségben és legkésőbb a jogerős építési engedély átvételét követő 120. napig köteles műszakilag megvalósítani és azt az Önkormányzat birtokába adni és annak tulajdonjogát a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 30. napig az Önkormányzat részére tehermentesen átruházni.

Tököl Város Önkormányzata
Hoffman Pál polgm. Jelzalogjogosult



TÖKÖL LAK-ÉP 2009. Kft.
Beruházó Olajos János ügyvezető

2. Jelzálog alapítása és annak megszűnése:

2.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az 1.3. pontban meghatározott célok érdekében a tököli 0322/3. hrsz. alatti ingatlanra az Önkormányzat javára 50.000.000.- Ft és járulékai erejéig jelzálogjogot alapítanak. A jelzálogjog célja az, hogy az Önkormányzat részére a Rendelő és Védőnői iroda tulajdonjogának a megszerzésére megfelelő biztosítékot nyújtson. Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjog megszűnik akkor, ha a Beruházó az 1.3. pontban meghatározott módon és határidőben az Önkormányzat javára átruházza a Rendelőt és ebben az esetben az Önkormányzat haladéktalanul kiadja a jelzálogjog törlésére szolgáló engedélyt. Az Önkormányzat vállalja, hogy a beruházás megvalósítása során a Beruházó kérésére - az Önkormányzat jogainak a sérelme nélkül - a bejegyzett zálogjog módosításához (pl.: egyes elkészült és értékesítésre kerülő önálló társasházi ingatlanok tehermentesítése érdekében) hozzájárul.

2.2. A Beruházó hozzájárul ahhoz, hogy a tököli 0322/3. hrsz. alatti ingatlanra minden további megkérdezése nélkül az Önkormányzat nevére és javára a jelzálogjogot 50.000.000.- Ft és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A Beruházó vállalja, hogy ezen nyilatkozatot - szükség esetén - más okirati formában is kiadja.

3. A szerződéses kötelezettségek teljesítéséhez tartozó egyéb feltételek:

3.1. Szerződő felek az együttműködés biztosítására, joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselőiket az alábbiak szerint nevezik meg:

Önkormányzat részéről:

Hoffman Pál polgármester

Beruházó részéről:

Olajos János ügyvezető

3.2. Felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy az Önkormányzat részére a jelen Településrendezési Szerződés alapján rendelkezésre álló fejlesztési források biztosításakor és elszámolásakor minden tekintetben a legmesszebbmenőig figyelembe veszik a kapcsolódó jogszabályokban foglaltakat. Amennyiben bármikor a jogszabályokkal történő megfeleltetés hiányossága merülne fel, úgy a jelen együttműködési megállapodásban foglaltakat készek akként módosítani, hogy alapcéljuk Tököl város fejlődése és a befektetői cél kárt ne szenvedjen.

3.3. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Étv. és a Ptk., valamint más vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

3.4. Szerződő felek a közöttük esetleg felmerülő viták rendezését megegyezéssel úton kísérik meg, ennek eredménytelensége esetén alávetik magukat az Önkormányzat székhelye szerinti illetékes - a pertárgy értékétől függően megfelelő hatáskörrel rendelkező - Bíróság eljárásának.

3.5. A szerződésben foglaltak a szerződés kölcsönös elfogadása és aláírása esetén érvényesek.

A felek az ügylet vitelére - beleértve annak földhivatali ügyintézését is - megbízzák Dr. Koczka Gábor ügyvédet (I.sz. Ügyvédi Iroda, 2300. Ráckeve, Kossuth L. u. 35.) azzal, hogy az ügyletből fakadó esetleges vita esetén az Önkormányzat képviselőjében jogosult eljárni.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen írták alá.

Tököl, 2011. június 27.

Hoffman Pál Polgármester
Tököl Önkormányzat



Olajos János Beruházó
Tököl LAK-ÉP 2009. Kft.

TÖKÖL-LAK-ÉP 2009 Kft
2310 Szigetszentmiklós
Gyártelep hrsz. 12015/28/A/6
Adószám: 14644603-2-13

Az okiratot az 1997. évi CXLI. tv. 32.§. (4). szerint ellenjegyzem!

Dr. Koczka Gábor ügyvéd

Tököl, 2011. június 27.

DR. KOCZKA GÁBOR
ügyvéd
I. sz. ÜGYVÉDI IRODA
2300 Ráckeve, Kossuth L. u. 35.
Tel.: 06/24/519-560
Fax: 06/24/519-561