

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tököl Város Önkormányzata

képviseli: Tóth Zoltán József polgármester

székhelye: 2316. Tököl, Fő utca 117.

statisztikai számjele: 15730923-8411-321-13

adószáma: 15730923-2-13 (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről

SIPOS INVESTMENT Kft

képviseli: Sipos Dávid ügyvezető

székhelye: 2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz

statisztikai számjele: 32723683-6811-113-13

adószáma: 32723683-1-13 (továbbiakban: **Kötelezett**)

között a mai napon a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-a alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik egymással a Kötelezettek és az Önkormányzat, abból a célból, hogy az abban meghatározott település fejlesztési cél megvalósulhasson. A felek a megállapodás további részében együttesen, mint Felek szerepelnek.

Előzmények:

1. A Kötelezett 2025. április 30. napja óta a Tököl 2649/2 hrsz.-ú, „kivett/beépített terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosai (továbbiakban: Ingatlan1).
2. A tulajdoni lap III. rész 2. pont bejegyzése alapján az Ingatlan1-t, 50.000.000 Ft és járulékaik erejéig, Tököl Város Önkormányzata. javára bejegyzett jelzálogjog terheli (az eredeti határozat száma 49726/2011.). A jelzálogjogon kívül más teher nem került bejegyzésre az Ingatlanra, az ingatlan egyebekben minden tekintetben per-, teher és igénymentes.
3. Az Ingatlan a Tököl, 0321/3. hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásából alakult ki. A belterületbe csatoláshoz Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban a Képviselő-testület) a 87/2011. (IV. 28.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Testületi határozat1) járult hozzá.
4. A Testületi határozat1 alapján létrejött településrendezési szerződés a belterületbe csatolás feltételül szabta, 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 háziiorvosi 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."

5. Tököl Város Polgármesteri Hivatal műszaki irodája 2012. február 22-én kelt 2429-2/2012 számú határozatával engedélyezte a 80 lakásos lakóépületet és házi orvosi, védőnői rendelőt építését, 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.
6. Kötelezett 2025. május 5-én tájékoztatta Önkormányzatunkat arról, hogy 2025. április 30-án tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyre került és új javaslatot fogalmazott meg mellyel kezdeményezte a korábbi településrendezési szerződés módosítását, illetve megújítását. A Kötelezett javaslatait a Képviselő-testület 71/2025.(V.15.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Testületi határozat2) elfogadta. Kötelezett a jelzálogjoggal terhelt Ingatlan1, helyett az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 2040/65. hrsz-ú ingatlanon (a továbbiakban Ingatlan2), megépítendő társasházban javasolja teljesíteni kötelezettségeit, ami Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján Vt-1 jelű övezetbe sorolt terület, mely övezetből az építkezéshez szükséges terület kiszabályozását kérte.
7. .) A Képviselő-testülete .../2025. (...) számú Képviselő-testületi határozatával befogadta a Kötelezett által 2025. szeptemberében készített, az 1. sz. mellékletben csatolt Telepítési tanulmánytervet (Tervező: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.). A Képviselő testület a/2025. (...) számú határozatával elfogadta a módosításhoz kapcsolódó jelen szerződést, mely közigazgatási szerződésnek minősül. Az eseti módosításokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítási eljárását a/2025. (...) számú képviselő-testületi határozatával elindította.

I. A szerződés célja

1. A szerződés célja, hogy az Ingatlan1 tehermentesítése érdekében, az Ingatlan2-ből kiszabályozott telken megvalósuló FSZ+3 szint lapostetős vagy Fsz+2 szint+ tetőtér szintszámú társasház alsó szintjén az Önkormányzat közszolgáltatási feladatainak ellátása érdekében házi orvosi rendelő és védőnői iroda létesítése és berendezése és ahhoz kapcsolódó gyógyszerár kialakítása, valamint az Önkormányzat postapartneri szerződésének teljesítése érdekében posta elhelyezésére alkalmas helyiség csoport létesítése, a szükséges parkolóhelyek kialakításával (a továbbiakban a Fejlesztési cél).
2. A Kötelezett a település fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, valamint településrendezési eszközeinek módosításához jelen szerződésben foglaltak

szerint, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: MépTv.) 92.§-ában foglaltak alapján hozzá kíván járulni.

II. A szerződés tárgya

A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a I.1. pontban meghatározott célok megvalósításához.

III. A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. sz. mellékletben szereplő Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően, és jelen szerződés I.1 pontjában rögzített cél érdekében a HÉSZ tervezett módosítására vonatkozóan a településrendezési eljárást a módosítási eljárás keretén belül a hatályos jogszabályokban rögzített módon megindítja azzal a feltétellel, hogy Kötelezett vállalja, hogy a módosítást végző településtervező (~~URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.~~~~BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft.~~ – székhely: ~~1112 Budapest, Dayka Gábor u. 94., 1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.~~ cégjegyzékszám: Cg.01-09-681317; vezető tervező: ~~Füredi Éva~~~~Vojnovits Csaba Ferenc~~ ügyvezető,) (a továbbiakban: ~~Bau-Urb Kft~~~~a tervező.~~) .. ajánlata szerinti tervezési díját is megfizeti.
2. Felek vállalják, hogy településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban 419_Korm.R) 78.§ (1a) bekezdése és 68.§ -a szerint járnak el, a véleményezők részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatásoknak tervben (HÉSZ-SZT módosításban) való megvalósítását megvizsgálja, a Képviselő-testület döntésének megfelelően elfogadják és amennyiben szükséges, Kötelezett hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez. Szükség esetén a Felek a jelen szerződést közös akarattal módosítják.

IV. A Felek kötelezettségei:

1. Kötelezett jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal az alább felsoroltak saját költségén való teljesítésre a következők szerint:
 - 1.1. A Kötelezett kötelessége a III.1. pont szerinti módosítás tervezési díjának finanszírozása ~~az Bau-Urb Kft.~~~~a tervező~~ részére megfizetendő ~~legfeljebb~~ összesen: Ft + Áfa (azaz ... forint + Áfa) összegben. A tervezési díjat Tököl Város Önkormányzatának teljesítési igazolása alapján a ~~tervező~~~~Bau-Urb Kft.~~ által kiállított számla szerint szükséges megfizetni a ~~tervező~~~~Bau-Urb Kft.~~ számára történő átutalással (bankszámla szám:), a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül. A teljesítés feltétele a 419_Korm.R 68. § szerinti egyeztetési dokumentáció előállítása és leszállítása Tököl Város Önkormányzata részére.
 - 1.2. A Kötelezett vállalja, hogy a telekalakítás elkészítésével összefüggő költségeket teljes egészében maga viseli.
 - 1.3. A Kötelezett vállalja, hogy a Fejlesztési cél megvalósulása érdekében létrehozandó ingatlan hatósági engedélyeztetésével, kiviteli

terveztetésével, használatbavételi ügyintézésével összefüggő költségeket teljes egészében maga viseli.

- 1.4. A Kötelezett a Fejlesztési cél megvalósulása érdekében - FSZ+3 szint lapostetős vagy Fsz+2 szint+ tetőtér szintszámú épületben - 647 m² fsz-i alapterületen a hatályos jogszabályoknak megfelelően berendezett orvosi rendelő, védőnői szolgálat elhelyezésére szolgáló helyiségeket alakít ki, továbbá gyógyszerár és posta rendeltetési egységek elhelyezését biztosító helyiségeket ad át tulajdonba alakít ki vállalkozási szerződés keretében az Önkormányzat részére, míg a felsőbb szinteken maximum 42 lakást alakíthat ki és értékesíthet ráépítési és földhasználati szerződés keretében. A vállalkozási szerződésben foglalt nettó vállalkozói díj megegyezik a ráépítési és földhasználati jog ellenértékével, így a Felek a fizetési kötelezettségeiket egymásfelé beszámítással teljesítik.
- 1.5. A ~~Kötelezett~~ tervezés során Felek egyeztetik elkészíti
 - 1.5.1. a zöldfelületek védelme érdekében a faállomány felmérését, favédelmi tervmunkarészeket.
 - 1.5.2. az ingatlan feltárása és a tervezett közkert, valamint az ingatlan közforgalom előtt megnyitott területeire vonatkozó közterület használati és alakítási terveket,
 - 1.5.3. a teljes ingatlanra vonatkozó kertészeti, parkosítási tervet,
 - 1.5.4. a városi uszoda bejáratához vezető sétány terveit,
 - 1.5.5. a szükséges parkolók és közlekedő felületek,
 - 1.5.6. a játszótér terveit,
majd azok elfogadása után a Kötelezett megvalósítja a tervekben foglaltakat.
- 1.6. A Kötelezett vállalásába tartozik a szükséges közműrákötések terveztetése és megvalósítása legfeljebb nettó 5.000.000 Ft összeghatárig. A közműfejlesztési költségek finanszírozásáta a Kötelezett nem vállalja. Amennyiben ezen díjak a beruházás finanszírozását ellehetetlenítik Felek értékelik a kialakult állapotokat és a fejlesztéstől elállhatnak.
- ~~1.7. A Kötelezett a Fejlesztés elkészültével a közforgalmú területek használatára vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati jogokat biztosít.~~
- ~~1.8.~~ 1.7. A Kötelezett vállalja, hogy a – a sorompóval ellátott magánhasználatú parkoló területeken felül - tulajdonában került ingatlant kerítéssel egyéb műtárgyakkal nem határolja el a tömb területeitől.

2. Az Önkormányzat vállalja,

- 2.1. a településrendezési szerződés megkötését követő 15 napon belül megkezdí a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a Fejlesztési cél megvalósításának érdekében a településrendezési

eszközök módosításának ügyintézési, tervezési, egyeztetési és engedélyezési folyamatát.

- 2.2. a településrendezési eszközök 419_Korm.R. 64-65.§ előírásai szerinti véleményezési eljárást lefolytatja, és a véleményezés során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket, egyeztetéseket és módosításokat megteszi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár. Mindezek esetleges tervezési többletköltsége a Kötelezett terhelik.
 - 2.3. mindkét ingatlan (Ingatlan1 és Ingatlan2) víziközmű-víz- és szennyvíz bekötési lehetőségének biztosítását, továbbá hozzájárul az áramhálózati teljesítmény igény benyújtásához.
 - 2.4. a településrendezési eszközök módosításának hatályosulásával a Településrendezési Tanulmányterv szerinti telekalakításhoz hozzájárul.
 - 2.5. a Fejlesztési cél megvalósulásának helyet adó ingatlan2-n a IV/1.4. pontban részletezett felépítmény társasházzá alakítása érdekében mindenben együttműködik a Kötelezettel. A társasházi alapító okiratban is rendelkeznek a felek arról, hogy a lakások és hozzájuk tartozó egyéb helyiségek, valamint a lakásokhoz tartozó parkolók a Kötelezett tulajdonába kerülnek, míg a IV/1.4. pontban felsorolt (a Kötelezett által vállalkozási jogviszony keretében az Önkormányzat részére megépítésre kerülő) épületrészek az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanon a Településrendezési Tanulmányterv szerint a lakásokhoz kialakításra kerülő parkolók és egyéb telekrészek (kukatároló, stb.) a társasház kizárólagos használatába kerül a Fejlesztési cél megvalósulásának helyet adó ingatlan részére, ingatlanforgalmi értékecslés alapján megállapított értéken a 2640/65. helyrajzi számú önkormányzati ingatlanból 5637 m² alapterületű ingatlant biztosít a Kötelezett részére, az arról szóló külön szerződés szerint.
 - 2.6. a fenti felépítmény közterületi kapcsolatának biztosítására a fentiek felül az Önkormányzat legalább 301 m² alapterületű telekrészre földhasználati jogot biztosít a Kötelezett, majd a társasház részére a Fejlesztési cél megvalósulásának helyet adó ingatlan közterületi kapcsolatának biztosítására, ingatlanforgalmi értékecslés alapján megállapított értéken a 2640/65. helyrajzi számú önkormányzati ingatlan rovására 301 m² alapterületű ingatlant biztosít.
3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő Fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
 4. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan1-re 50.000.000 Ft és járulécai erejéig, Tököl Város Önkormányzata javára alapított és bejegyzett jelzálogjogot (eredeti alapításról készül okiratot a ... számú melléklet tartalmazza) 120.000.000 Ft és járuléka erejéig az I.1. pont szerint kibővült célok megvalósítása érdekében kiegészítik. A Kötelezett hozzájárul ahhoz, hogy a tököli 2649/2 hrsz.-ú ingatlanra minden további megkérdezése nélkül az Önkormányzat nevére és javára a

jelzálogjogot 120.000.000 Ft és járulékai erejéig az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék. A Kötelezett vállalja, hogy ezen nyilatkozatot – szükség esetén – más okirati formában is kiadja.

5. A felek megállapodnak, hogy a Kötelezett jogosult a jelen szerződésben és a ... számú mellékletben foglalt szerződésben alapított kötelezettségeit pénzbeli teljesítéssel is megváltani, amennyiben a Fejlesztési célok megvalósulása késedelembe esik. Ennek megfelelően amennyiben az alábbi határidők bármelyike eredménytelenül (az adott határidőhöz kötött folyamat/kötelezettség/tevékenység nem készül el/nem teljesül) telik el, úgy a Kötelezett választása szerint jogosult megfizetni az Önkormányzat részére 120.000.000 Ft összegű meghíúsulási kötbért, mely esetben az Önkormányzat javára (jelenleg 50.000.0000 Ft, majd 120.000.000 Ft és járulékai erejéig) bejegyzett jelzálog jog alapjául szolgáló követelés megszűnik és az Önkormányzat a jelzálogjogáról lemond, azaz annak törléséhez haladéktalanul hozzájárul és a szükséges okiratokat a Kötelezett részére átadja.

Határidők:

- a) a III/1. pontban foglalt HÉSZ módosítási terv elkészülése és Önkormányzat általi elfogadása: a jelen szerződés aláírásától számított 3 hónap
 - b) a módosított HÉSZ elfogadása és hatályba lépése: az a) pontban foglaltak teljesülését követő 3 hónap
 - c) a Településrendezési Tanulmányterv szerinti telekalakítás földhivatal térképészeti és ingatlannyilvántartási osztálya által is bejegyzésre kerül: a b) pontban foglaltak teljesülésétől számított 6 hónap
 - d) a Kötelezett által az Ingatlan1-re és Ingatlan2-re megtervezésre kerülő felépítmények építési engedélyének jogerőssé válása: a c) pontban foglaltak teljesülését követő 6 hónap.
- 5.6. A Felek vállalják, hogy a településrendezési eszközök módosításának érdekében Fejlesztő, Tervező és Önkormányzat részvételével 3 oldalú szerződést kötnek.
- 6.7. Amennyiben a szerződés szerinti Fejlesztési cél nem valósul meg a megadott határidőig, vagy annak hosszabbításáról nem rendelkeztek a Felek, akkor az az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 93. § (3) bekezdése szerinti szerződésszegésnek minősül, és végrehajtási eljárás indítható. A fejlesztés ellehetetlenülése esetén az Önkormányzata jogosult a IV.4. pont szerinti jelzálog értékének érvényesítésére.
- 7.8. Kötelezett jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkori tulajdonosát, illetve vagyonekezelőjét terhelik.
- 8.9. Kötelezett jelen szerződésből adódó fizetési kötelezettségei vonatkozásában az Önkormányzat felé semmiféle megtérítési igényvel nem fordul, ilyen jellegű igényről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 9.10. A Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a kötelezettséggel terhelt Ingatlant érintő tulajdonjoguk harmadik személyre történő átruházása esetén, a bejegyzett és jelen szerződésből eredő településrendezési kötelezettség tovább hárul. Az a mindenkori tulajdonost illeti, illetőleg terheli. Esetleges jogutódlás esetén a jelen

szerződésből eredő kötelezettségek átruházásával kapcsolatosan a Kötelezetteket tájékoztatási kötelezettség terheli a jogutód irányába.

10.11. Jelen szerződést a Felek közös megegyezéssel bármikor módosíthatják. Módosítási igényét bármelyik fél csak írásban jogosult a másik félnek jelezni. A Felek a kezdeményezést követő 30 napon belül kötelesek reagálni egymás megkeresésére.

11.12. A Felek megállapodnak abban, hogy bármely a másik fél részére tett észrevételüket, megkeresésüket hivatalosnak elfogadott közlésként csak és kizárólag ajánlott tértivevényes levélben, vagy személyes kézbesítés útján dátumot, olvasható nevet és aláírást tartalmazó átvevő példányon adják át, a következő személyek részére, az itt közölt címeken:

12.13. Az ügyben kapcsolattartó személyek

12.1.13.1. az Önkormányzat részéről: [Tóth Zoltán József polgármester](#)

12.2.13.2. a Kötelezett részéről: [Sipos Dávid ügyvezető](#)

13.14. Kötelezett kijelenti, hogy belföldön bejegyzett jogi személyként jog- és nyilatkozattételi képessége nem korlátozott, külön engedélyhez nincs kötve. Az Önkormányzat akként nyilatkozik, hogy magyarországi székhelyű költségvetési szerv, amely helyett és nevében képviselője, Tóth Zoltán József polgármester jár el. Felek kijelentik, hogy jog- és szerződéskötési képességük külön engedélyhez nincs kötve, azt semmi nem akadályozza. Kötelezett átláthatósági nyilatkozatot tesz, mely a jelen szerződés számú mellékletében kerül csatolásra.

14.15. Kötelezett a jelen szerződéshez (.... számú melléklet) csatolja 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát és aláírási címpéldányát

15.16. A jelen Településrendezési Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, valamint a mindenkor hatályos magyar jogszabályok és szabványi előírások vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

16.17. Felek az esetleges jogvitákat békés úton rendezik, amennyiben az egyeztetések nem vezetnek eredményre, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság és a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.

17.18. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Kötelezettet illeti.

A Felek e szerződést átolvasás, értelmezés és alapos megfontolás után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Tököl, 2025. november

.....
Tóth Zoltán József

polgármester

Tököl Város Önkormányzata

.....
Sipos Dávid

ügyvezető

Sipost Investment Kft.

MELLÉKLETEK:

.... számú melléklet Telepítési tanulmányterv

....számú melléklet Telepítési tanulmánytervet elfogadó KT határozat

....számú melléklet Módosítással érintett eredeti településrendezési szerződés

....számú melléklet Átláthatósági nyilatkozat

....számú melléklet Kötelezett cégkivonata és aláírási címpéldánya

....önkormányzati főépítész feljegyzése

.... partnerek véleménye és a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok