



## Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715  
 e-mail: [mogyorod@mogyorod.hu](mailto:mogyorod@mogyorod.hu)  
 KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 4658- 5 /2023./T.Sz.

### ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2023. június 26. napján tartandó ülésére

Tárgy: **Mogyoród 0343/64 HRSZ. szerződés ügye**  
 Mellékletek: dr. Tóth Mária által javasolt szerződés tervezet  
 Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester  
 Előterjesztést készítette: Tempfli M. Szilárd főépítész  
 Előterjesztést jóváhagyta: **(Jóváhagyó neve, szignója) -**  
 Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2023.06.16. (jegyző/helyettes tölti ki!)\*  
 Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Kántor Zsuzsanna mb.jegyző  
 Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -  
 Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

A Képviselő-testület ülése* <sup>1</sup> :			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség*		

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 330/2022.(VIII.15.) KT határozatban döntött Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017(IX.18.) számú önkormányzati rendeletének (HÉSZ) és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervének (továbbiakban: SZT) módosításáról.

A módosítási folyamat előfeltétele a településrendezési szerződés aláírása. A kérelmező Dr. Tóth Mária részére megküldésre került a szerződés tervezet, melyben több változtatást szeretne eszközölni, mielőtt aláírná.

Az általa átírti kívánt tételek a következők – módosítás véleményezésével együtt:

1

\*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

\*\* a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

1. III. fejezet 1. pont: „megindítja” helyett „lefolytatja” – vélemény: nem javasolt a módosítás, mivel az eljárást nem az Önkormányzat folytatja le, hanem az illetékes Kormányhivatal. Az Önkormányzat csak kérelmezni tudja az eljárás lefolytatását.
2. IV. fejezet 3. pont: A vonatkozó KT határozatban meghatározott díj helyett (HÉSZ és SZT módosítás 500+50 Ft díja helyett) egy csökkentett díjat kíván befizetni, és azt is 90 %-ban az eljárás sikeres lefolytatását követően – vélemény: Mogyoród közigazgatási területén történő településrendezési eszközök módosítása során felmerülő költségekről a Testület döntött, azt következetesen betartja. A kérelemmel érintett ingatlan környezetében folyamatban lévő és lezárult településrendezési szerződések következtében az 500+50 Ft-os négyzetméterenkénti költségekre lettek megkötve, az ettől való eltérés nem etikus, és arra engedne következtetni, hogy jelen kérelmező korrupt kapcsolatban állhat egy mogyoródi képviselővel. Továbbá a meghatározott díj nem sikerdíj, ez a településfejlesztési hozzájárulás az eljárás megindításának előfeltétele.
3. IV. fejezet 4. pont: „megkezdi” szöveg helyett „eredményesen lefolytatja” szöveget szeretné – vélemény: mint előző pontban részleteztem, az eljárás nem sikerdíjas. Bármilyen településrendezési eszköz módosítása során 39 szakigazgatási szerv és számos környező önkormányzat mond véleményt, melyek támogató hozzájárulását az Önkormányzat előre nem tudja – és nem is feladata – garantálni.

Fentieket összegezve a kérelmező dr. Tóth Mária által a településrendezési szerződés szövegezésére előadott változtatási javaslatai közül egyik sem támogatható szakmai indokok miatt. Javasolom a szerződés eredeti formában történő aláírását.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat szerint hozza meg döntését.

#### **Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Dr. Tóth Mária Mogyoród 0343/64 HRSZ-re vonatkozó településrendezési szerződés tervezet módosítására irányuló módosítási javaslatait, azokat nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2023. június 15.

Paulovics Géza  
polgármester



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: **Dr Tóth Mária**, születési név:, Születési hely, idő:

Anyja neve:, **Adóazonosító jele:** ....., **Személyi azonosító:** .....

Lakcím: 2146 Mogyoród, Béke út 5. a továbbiakban: Tulajdonos

másrészről

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata** Székhely: 2146, Mogyoród, Dózsa Gy. út 40. Adószám: 15730514-2-13, KSH szám: 15730514-8411-321-13, Számlaszám: 11600006-00000000- 80747897,

Számlavezető pénzintézet: ERSTE Bank Hungary Zrt. , Képviseli: Paulovics Géza polgármester, továbbiakban: **Önkormányzat** között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 330/2022. (VIII. 15.) sz. határozata (1. sz. melléklet) alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### Preambulum

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Mogyoród külterület 0343/64. hrsz.** alatt felvett a) szántó megnevezésű 2 ha 6940 m<sup>2</sup> nagyságú, 7,69 AK értékű ingatlan, b) legelő megnevezésű, 4235 m<sup>2</sup> nagyságú, 0,42 AK értékű ingatlan, c) szántó megnevezésű, 8987 m<sup>2</sup> nagyságú, 1,89 AK értékű ingatlan, mindösszesen 4 ha 0162 m<sup>2</sup> nagyságú, 10,00 AK értékű ingatlan. Az Ingatlant vízvezetési szolgalmi jog terheli a Magyar Közút Nonprofit Zrt. javára. Terheli továbbá az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára 722 m<sup>2</sup> és 734 m<sup>2</sup> területnagyságra bejegyzett vezetékjog. Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant a területfejlesztéssel érintett ingatlanok tekintik.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosnak tudomása van a tervezett HÉSZ és mellékletében foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.

### I. fejezet

#### A településrendezési szerződés tárgya

1. Az **Étv.** 30/A. § alapján a Tulajdonos területfejlesztéssel és rendezéssel érintett területén A szerződés 2. sz. mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv szerinti településrendezési célok megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése, amely a Tanulmányterv 5. pontja az alábbiak szerint rögzít:

#### **„5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI - KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE-, IGÉNYE**

- A telek műszaki infrastruktúra-igénye jelenleg nem ismert.
- A 2022-től alkalmazandó, az épületekre előírt hőtechnikai követelmények és a folyamatosan környezettudatosabbá váló technológiáknak köszönhetően a vezetékes földgázellátás kiépítését nem tartjuk elengedhetetlennek.
- A villamosenergia és az ivóvízhálózat a telken halad keresztül, lecsatlakozni a szolgáltatóval kötött megállapodás alapján lehetséges.
- A szennyvízelvezető hálózat kiépítésének szükségessége nagyban függ a rendeltetéstől.
- A csapadékvíz-elvezető hálózatot célszerű kiépíteni, ennek hiányában szikkasztóárkokkal, szikkasztókutakkal lehet a tisztított csapadékvíz helyben tartani.”

## II. fejezet A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a Helyi Építési Szabályzat módosításával és a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan tekintetében.
2. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a területrendezés megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési és közműterület biztosítás, közcélú közlekedés fejlesztések és járulékos közműfejlesztések az építési szabályzatban és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a fejlesztési terület rendezése egyes ütemeihez kötve megvalósuljanak.

## III. fejezet Településrendezési Terv módosítása

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervet a területfejlesztéssel érintett ingatlanra vonatkozó szükséges módosítás iránti eljárást lefolytatja.
2. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen szerződés megkötését követően amennyiben szükséges az egyes fejlesztési beruházások megvalósulásának érdekében segítséget nyújt a Tulajdonos részére.

## IV.

1. A Tulajdonos a jelen területfejlesztéssel érintett Telepítési Tanulmányterven általános jelleggel rögzíti a területfejlesztési célokat, ezért a IV./3. pontban megjelölt felajánlása is **átalány** jellegű az **Önkormányzat felhalmozási kiadásain belül, az önkormányzat döntésének megfelelően, teljes mértékben felhasználható** költségterítésként értelmezhető a felhalmozási kiadásokon belül.
2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését követően a jelen szerződés tárgyát képező területfejlesztéssel érintett ingatlan vonatkozásában megindítja a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárást, amennyiben a Tulajdonos (személyesen vagy meghatalmazottja útján eljárva) az eljáráshoz szükséges dokumentációkat hiánytalanul benyújtja.
3. A Tulajdonos vállalja a településrendezési eszközök módosításához szükséges valamennyi közvetlen és járulékos költség viselését azzal, hogy **költségterítés jogcímén 10.040.500,- Ft, azaz tízmillió-negyvenezer-egyszáz forint összeget megfizeti az Önkormányzat ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-80747897 számú számlájára történő átutalással. A szerződés **hatályba lépésének feltétele** a fent megjelölt költségterítés 10%-ának (1.004.050,- Ft, azaz egymillió-négyezer-ötven forint) az ugyancsak megjelölt bankszámlára történő jóváírása. **Valamennyi eljárás sikeres/eredményes lezárultának Tulajdonos részére való igazolását követő 8 naptári napon belül, Tulajdonos vállalja a fennmaradó költségterítés 90%-ának (9.036.450,- Ft, azaz kilencmillió-harminchatezer-négyezer-ötven forint) megfizetését.****
4. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés IV/3. pontjában írtak teljesülése esetén a Mogyoród külterület 0343/64 hrsz.-ú területre vonatkozóan **eredményesen lefolytatja** a településrendezési eszközök módosítását.

## V. fejezet Felek együttműködési kötelezettsége

1. A Tulajdonos – jogutódaira és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit a Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodájával előzetesen egyeztetni kell.
2. 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 szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.

**formázott:** Automatikus sorszámozás + Szint: 1 + Számozás stílusa: 1, 2, 3, ... + Kezdő sorszám: 1 + Igazítás: Bal oldalt + Igazítás: 0,73 cm + Behúzás: 0,73 cm

**törölt:** megindítja.

**törölt:** ¶

**törölt:** átalány jellegű,

**törölt:** 22.089.100,

**törölt:** Huszonkettőmillió-nyolcvankilencezer-egyszáz

**törölt:** 2022. .... napjáig határidőben

**törölt:** nek

**törölt:**

**törölt:** megkezdí

**VI. fejezet**  
**Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

A Tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a területfejlesztéssel érintett ingatlanra az Étv. 30/A.§ (5) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.

**VII. fejezet**  
**Felek egyéb nyilatkozatai**

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Étv. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. törvény – a továbbiakban Pmt. alapján azonosítási kötelezettség terheli az átadók és az átvevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései szerint jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény, valamint az európai uniós jogi szabályozás (GDPR) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
2. A szerződő felek megbízzák a Viszlói Ügyvédi Irodát (ügyintéző Dr. Viszlói Tamás ügyvéd, cím: 2100 Gödöllő, Hajnóczy utca 3., KASZ: 36071457), hogy a változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése tárgyában eljárjon. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
5. Tulajdonos kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgárok szerződéskötési képességük akadályozva, korlátozva nincs Mogyoród Nagyközség Önkormányzata kijelenti, hogy jogképességgel bíró belföldi illetőségű jogi személy, akinek képviseletében a polgármester korlátozás nélkül jogosult eljárni.
6. Felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

1. sz. Melléklet: 330/2022. (VIII. 15.) sz. határozata
2. sz. Melléklet: Telepítési Tanulmányterv 0343/64 hrsz-ra.

Gödöllő, 2022. ....

.....  
**Dr. Tóth Mária**  
Tulajdonos

.....  
**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata**  
Paulovics Géza polgármester

Ellenjegyzem Gödöllőn, 2022. .... napján  
Viszlói Ügyvédi Iroda  
2100 Gödöllő, Hajnóczy u. 3.  
Dr. Viszlói Tamás ügyvéd, KASZ: 36071457