

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
24/2022 (IX.30) önkormányzati rendelete
a településrendezési szerződésről, az útépitési és közművesítési
hozzájárlásról, valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében továbbá, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bekezdésében, valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 31. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § A rendelet célja, hogy az ingatlanfejlesztésben érdekelt kezdeményezésére megvalósuló ingatlanfejlesztések esetén meghatározza az önkormányzat által kötendő településrendezési szerződés Közgyűlés általi jóváhagyásának feltételeit. A rendelet célja továbbá, hogy a rendelet hatálya alá tartozó beruházások esetében a rendeletben szabályozott módon a közmű és útépitéssel kapcsolatos költségeknek az érintett ingatlanok tulajdonosaira történő áthárításának jogszabályi feltételeit meghatározza.

2. § (1) E rendelet területi hatálya Eger közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet hatálya kiterjed Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén a jóváhagyott településszerkezeti tervvel, helyi építési szabályzattal és szabályozási tervvel összhangban lévő, önkormányzati beruházásban megvalósuló helyi közút- és közműépítésre, valamint az azokkal érintett ingatlanok tulajdonosai által fizetendő közművesítési és útépitési hozzájárulásokra.

(3) E rendelet hatálya kiterjed az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a helyi közút használatában érdekelt természetes és jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok között az 1988. évi I. törvény 31. §-a alapján létrejött együttműködés keretében megvalósuló helyi közút építésére (földút szilárd burkolattal való ellátására), valamint az ehhez kapcsolódóan előírt útépitési érdekeltségi hozzájárulásokra.

(4) E rendelet hatálya kiterjed a külterületi ingatlanok belterületbe vonása esetén megvalósuló, valamint a szabályozási tervekben rögzített külterületi ingatlanon megvalósuló fejlesztés során követendő eljárásra is.

(5) E rendelet hatálya kiterjed továbbá a város belterületi és külterületi részein az ingatlanfejlesztésben érdekelt kezdeményezésére kizárólag magánereőből megvalósuló út- és közműépítésekre, és az ezzel kapcsolatos eljárásra is.

2. Településrendezési eszközök készítése és módosítása

3. § (1) Eger településrendezési eszközeit vagy azok módosítását az Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 16/A. § (1) bekezdése alapján készíti vagy készítteti el.

(2) Ingatlanfejlesztések érdekében történő településrendezési eszköz módosításra kerülhet sor az ingatlanfejlesztésben érdekelt (a továbbiakban: Érdekelte) kezdeményezésére az alábbi esetekben:

- a) ingatlan beépítésre szánt területté minősítése, vagy
- b) ingatlan belterületbe vonása,
- c) ingatlan építési telekké alakítása, vagy
- d) az ingatlan beépíthetőségének, beépítési, vagy övezeti paramétereinek megváltoztatása során.

4. § (1) A 3. § (2) bekezdése alapján történő településrendezési eszközök módosítási igénye esetén az Étv. 30/A. §-a alapján szabályozási terv készítésére vonatkozó településrendezési szerződés kötése szükséges az Önkormányzat és az Érdekeltek között.

(2) A településrendezési eszközök módosítását abban az esetben lehet elkezdni, ha a településrendezési szerződésben Érdekeltek:

- a) elkészítik az érintett területre vonatkozó, a cél megvalósíthatóságát igazoló települési tanulmánytervet, azt az Önkormányzat Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja,
- b) vállalják az érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosításának, vagy elkészítésének összes költségét,
- c) vállalják az érintett ingatlanra, a telekcsoport újraosztásához kapcsolódó építési korlátozás földhivatali bejegyeztetését.

(3) A szabályozási terv készítésére vonatkozó településrendezési szerződés megkötése előtt az Érdekeltnak telepítési tanulmánytervet kell készítenie a 419/2021. korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, melyről az Önkormányzat Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottsága dönt. A Bizottság támogató döntése nélkül nem végezhető településrendezési eszköz módosítása.

3. Közművesítési, útépitési és útépitési érdekeltségi hozzájárulás

5. § (1) A helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben a területre előírt közműveket és kiszolgáló utakat az újonnan beépítésre szánt és rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. A beruházással érintett ingatlanok tulajdonosai közművesítési és útépitési hozzájárulás megfizetésére kötelezhetők.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott beruházásokat az Önkormányzat a mindenkori költségvetési rendeletével, a helyi építési szabályzattal és szabályozási tervekkel összhangban szervezheti.

(3) Az Önkormányzat, figyelemmel az Étv. 28. § (2) bekezdésében foglaltakra, a közműépítés és útépitési beruházás összköltségét részben vagy egészben az ingatlan-tulajdonosokra háríthatja, melynek feltételeiről minden esetben a Közgyűlés dönt.

(4) Az önkormányzati beruházásban megvalósuló egyes helyi közút- és közműépítésekkel kapcsolatban felmerülő beruházási költségeknek az érintett ingatlanok-tulajdonosaira áthárítandó összegének előirányzatáról a Közgyűlés az éves költségvetéséről szóló rendeletében dönt.

(5) A közműépítéssel és az útépitéssel kapcsolatos beruházás megvalósításáról – a Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottság, valamint a Városgazdálkodási Bizottság előzetes véleményének ismeretében – a Közgyűlés határozattal dönt.

(6) Az egyes helyi közút- és közműépítéssel összefüggő beruházás befejezését követően a beruházási összköltséget az igazolt teljes ráfordítás alapján átruházott hatáskörben a Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottság állapítja meg.

(7) Az érintett ingatlanok tulajdonosait a Közgyűlésnek a beruházás megvalósításáról hozott döntéséről a polgármesteri hivatal hivatalos hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel, valamint a helyi sajtó útján a beruházás megindítását megelőzően tájékoztatja.

(8) E fejezet alapján nem kell hozzájárulást fizetni:

- a) meglévő közmű és helyi közút felújítása, karbantartása, rekonstrukciója esetén;
- b) olyan közmű és helyi közút után, amelyet az ingatlan tulajdonosai saját költségen létesítettek;
- c) az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan értékesítése esetén az értékesítésre került ingatlan után, ha az építési telek vételárának megállapításakor azt figyelembe vették.

6. § (1) Az Önkormányzat a közút építésében együttműködhet a közút használatában érdekelt tulajdonosokkal.

(2) Az együttműködés formáját az érdekeltek határozzák meg, amely alapján létrejövő együttműködési megállapodást a Közgyűlés hozzájárulásával a polgármester köti meg.

(3) Az Önkormányzat, ha az útépitési együttműködésben az összes érintett ingatlan több mint 2/3-ának tulajdonosai részt vesznek, az abban részt nem vevő, de a közút használatában érdekelt természetes és jogi személyt, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságot a bekerülési összköltség érintett ingatlanra eső hányada, de legfeljebb a résztvevők által vállalt anyagi hozzájárulás mértékéig jelen rendelet alapján útépitési érdekeltségi hozzájárulás megfizetésére kötelezheti.

(4) A (3) bekezdés szerinti útépitések esetén útépitési érdekeltségi hozzájárulást azoknak a tulajdonosoknak kell fizetnie, akik a kötelezettséget előíró határozat meghozatalának időpontjában az érintett ingatlan tulajdonosai.

(5) A jelen alcím alapján az Önkormányzat részvételével megvalósuló útépités esetén a beruházás csak azt követően kezdhető meg, ha az együttműködésben részt vevő, a közút használatában érdekelt ingatlanok tulajdonosai az általuk vállalt hozzájárulást, vagy annak az együttműködésről szóló megállapodásban vállalt részét az Önkormányzat számlájára befizették.

4. A közművesítési és útépitési hozzájárulás, valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulás előírására és megfizetésére vonatkozó rendelkezések

7. § (1) Az érintett ingatlanok tulajdonosai által fizetendő közművesítési és útépitési hozzájárulást, valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulást az elkészült közmű üzembe helyezését, a megépült helyi közút műszaki átadását követően 60 napon belül a Közgyűlés egyedi határozattal írja elő. A közművesítési és útépitési hozzájárulás, valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulás a továbbiakban együtt: hozzájárulás.

(2) A hozzájárulást – a 8. § (4) bekezdésében foglalt kivétellel – az ingatlanok a fizetési kötelezettséget előíró határozat meghozatalának időpontjában az ingatlan-

nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosának kell megfizetnie, közös tulajdon esetén a tulajdoni hányadok szerint.

(3) A Közgyűlés egyedi döntése ellen bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

(4) A hozzájárulást a határozat véglegessé válását követő 30 napon belül egyösszegben kell az Önkormányzat részére megfizetni.

(5) A hozzájárulás mértéke:

a) közművesítési és útépítési hozzájárulás esetén, az érintett ingatlanok tulajdonosaira áthárítandó költséget, az érintett ingatlanok bruttó maximális beépíthető színterületének arányában viselik a tulajdonosok.

b) útépítési érdekeltségi hozzájárulás esetén, a bekerülési összköltség érintett ingatlanra eső hányada, de legfeljebb az útépítési együttműködésben résztvevők által vállalt anyagi hozzájárulással azonos összeg.

8. § (1) A hozzájárulás megfizetése alól felmentés nem adható. A jegyző méltányosságból legfeljebb 12 havi kamatmentes részletfizetést vagy legfeljebb 12 hónapra halasztást engedélyezhet a kötelezett írásbeli kérelmére, amelyet a határozat kézhezvételét követő 15 napon belül lehet benyújtani. Ha az érintett ingatlan tulajdonosa az ingatlant a hozzájárulás teljes megfizetése előtt kívánja elidegeníteni, úgy a még fennálló hátralék az elidegenítéssel egyidejűleg egy összegben válik esedékessé.

(2) A hozzájárulás késedelmes megfizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. §- a szerinti mértékű késedelmi kamattal növelt hozzájárulást kell fizetni.

(3) A jelen rendeletben a hozzájárulás előírásával kapcsolatos eljárásra, valamint a teljesítés elmulasztása esetén a hozzájárulás behajtására az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) rendelkezései az irányadóak.

(4) Az érintett ingatlan hozzájárulás fizetésére kötelezett tulajdonosa az Önkormányzat által jelen rendelet alapján létesített közművezetékre mindaddig nem csatlakozhat rá – a részletfizetési, vagy halasztási kedvezményben részesült tulajdonos kivételével –, amíg a hozzájárulás összegét az Önkormányzat javára meg nem fizeti. Az ingatlan tulajdonjogában a hozzájárulás fizetésére kötelező határozat véglegessé válását követően bekövetkezett változás esetén az utólagos rácsatlakozás során a hozzájárulás megfizetésére a fizetésre kötelezett tulajdonos és az ingatlan új tulajdonosának megállapodása az irányadó. Megállapodás hiányában az utólagos rácsatlakozás megfizetése az ingatlan új tulajdonosát terheli. Az Önkormányzat a hozzájárulás megfizetéséről a fizetésre kötelezetteknek igazolást ad.

(5) Amennyiben a beruházás megvalósításához az Önkormányzat vissza nem térítendő támogatást kapott, úgy a beruházáshoz ténylegesen felhasznált támogatás összegével a beruházási összköltséget csökkenteni kell.

9. § (1) E rendelet 6. § - 8. § szerint megvalósuló helyi közút, elektromos hálózat és gázelosztó vezeték az Önkormányzat tulajdonába kerül.

(2) A szakszerű folyamatos üzemeltetés, karbantartás és felújítás az Önkormányzat, mint tulajdonos (üzemeltető) feladata.

(3) A megvalósult közművek nyilvántartásba vétele a közmű tulajdonos feladata.

5. A város belterületi és külterületi részein a szabályozási tervekben rögzített az ingatlanfejlesztésben érdekeltek kezdeményezésére kizárólag magánertőből megvalósuló út- és közműépítésekkel kapcsolatos eljárás

10. § (1) Az ingatlanfejlesztésben érdekeltek kérelmére a Közgyűlés akkor határozhat külterületi ingatlanok belterületbe vonásáról, amennyiben a hatályban lévő településrendezési eszközök az érintett ingatlant belterületbe vonásra javasolják, az érintett ingatlan határos a meglévő belterületi határral, valamint az ingatlanfejlesztésben érdekeltek a (2) bekezdésben foglaltakat előzetesen, írásban vállalják, amelyről az Önkormányzat és az érdekeltek a Közgyűlés döntését megelőzően – a Közgyűlés támogató döntésétől függő hatállyal – településrendezési szerződést kötnek.

(2) A kötetendő településrendezési szerződést a Közgyűlés csak abban az esetben hagyhatja jóvá, ha abban az ingatlanfejlesztésben érdekeltek vállalják, hogy:– az érintett ingatlan ellátásához szükséges településrendezési szerződésben meghatározott helyi közutakat és közműveket saját költségükön kiépítik.

(3) A Közgyűlés az (1)-(2) bekezdésekben foglalt feltételek fennállása esetén szabadon mérlegelheti, hogy jóváhagyja-e a külterületi ingatlanok belterületbe vonását.

(4) A Közgyűlés a településrendezési szerződés elfogadásáról a hiánytalanul benyújtott tanulmányterv Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottság általi jóváhagyását követően dönt. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó előterjesztésben be kell mutatni az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontjai alapján azon egyéb költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei és amely alapján dönt a közgyűlés annak jóváhagyásáról:

- a) az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
- b) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(5) Az Önkormányzat a jóváhagyott településrendezési szerződések alapján, ha az Étv. 30/A. § (3) bekezdése szerint az ingatlanfejlesztésben érdekelt viseli az egyéb ráfordításokat egy elkülönített, a mindenkori éves költségvetésében nevesített pénzalapot képez, amelyből közvetlenül végzi a (4) bekezdés szerint bemutatott az infrastruktúra-fejlesztéshez kapcsolódó beruházásait (ideértve az előkészítés-, tervezés- és a lebonyolítás költségeit is), vagy az előző célok megvalósítása érdekében benyújtott pályázatokhoz szükséges saját erőt biztosíthatja.

6. Záró rendelkezések

11. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az útépítési és közművesítési hozzájárulásról, valamint az útépítési érdekelttségi hozzájárulásról szóló 1/2004. (I.30.) önkormányzati rendelet és az ingatlanfejlesztésben érdekeltek kezdeményezésére készülő szabályozási tervek készítéséről, módosításáról és

igénybevételéhez kapcsolódó településrendezési szerződésről szóló 32/2014. (VI.27.)
önkormányzati rendelet.

Mirkóczki Ádám
Eger Megyei Jogú Város
Polgármestere

Dr. Bánhidy Péter
Eger Megyei Jogú Város Jegyzője