

## MEGÁLLAPODÁS

amely alulírott helyen és időben jött létre egyrészről:

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3300 Eger, Dobó tér 2.; statisztikai számjele: 15379841-8411-321-10; adószáma: 15379841-2-10) *képviselésében Habis László polgármester* (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről **Jászberényi István Miklós** (3300 Eger, Attila u. 21.; sz.: Eger 1942. 12. 04.; an.: Szajlai Rozália), és **Bodó Gáborné** (3300 Eger, Ady Endre u. 27.; sz.: Eger 1931. 04. 30.; ln.: Jászberényi Erzsébet; an.: Szajlai Rozália), mint az **érintett ingatlan tulajdonosai** (továbbiakban: **Tulajdonosok**),

harmadrészről **UNIVERZÁL Lakópark Kft.** (székhelye: 3373 Besenyőtelek, Fő út 165.; Cg.: 10-09-024371; adószáma: 12567364-2-10) *képviselésében Balajti Géza ügyvezető*, mint **ingatlanfejlesztésben érdekelt** (továbbiakban **Kft.**; az Önkormányzat, a Tulajdonosok és a Kft. együttesen a továbbiakban: **Felek**)

között az alábbiak szerint:

### **1. Előzmény**

- 1.1. Felek megállapítják, hogy Tulajdonosok 2007. december 19. napján kelt kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, melyben a tulajdonukat képező **egri külterületi 055/38 hrsz-** on nyilvántartott, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1 ha 8530 m<sup>2</sup> térmértékű, szántó megjelölésű ingatlan belterületbe vonásához kérték az Önkormányzat hozzájárulását.
- 1.2. Tulajdonosok kijelentik, hogy az 1.1. pontban hivatkozott, jelenleg mezőgazdasági művelésben levő ingatlant a termőföldre és a településrendezésre vonatkozó jogszabályok alapján lakóházépítés céljára Eger Megyei Jogú Város belterületéhez kívánják vonatni, a mezőgazdasági művelésből ki kívánják vonatni. Kft. kijelenti, hogy az 1.1. pont szerinti ingatlan belterületbe vonása után azon– a Tulajdonosok és a Kft. között létrejövő megállapodás alapján történő kizárólagos tulajdonszerzést követően– építési engedélyezési eljárás után az út- és közműberuházás elvégzését teljesítve lakóházakat, társasházakat kíván saját beruházásban építeni, értékesíteni.
- 1.3. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottsága, a 2009. február 16. napján tartott ülésén, kizárólag az 1.1. pontban meghatározott ingatlanból telekalakítás után kialakítandó- változási vázrajz szerinti- 055/43 hrsz- ú, 9271 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan belterületbe vonását javasolta; a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság a 2009. február 17. napján tartott ülésén az 1.1. pontban meghatározott ingatlan belterületbe vonását javasolta.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése- az előző pontban részletezett bizottsági javaslatok szem előtt tartásával hozott- jóváhagyó döntésétől függően hatályosul az alábbiakban részletezett megállapodás. Felek rögzítik továbbá azt is, hogy e megállapodás Közgyűlés általi jóváhagyása a feltétele az érintett ingatlan (a Közgyűlés döntésének függvényében vagy az 1.1. pontban meghatározott, vagy az abból telekalakítás után kialakítandó- változási vázrajz szerinti- 055/43 hrsz- ú, 9271 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan) belterületbe vonásának Közgyűlés általi kezdeményezésének. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy amennyiben a Közgyűlés e megállapodást nem hagyja

jóvá, úgy a belterületbe vonás Közgyűlés általi kezdeményezésére nem kerül sor. A Közgyűlési döntés jelen megállapodás elválaszthatatlan **1. sz. mellékletét** képezi.

Az előzményekben rögzítettetekre tekintettel Felek az alábbiakban állapodnak meg.

2. Kft. kijelenti és vállalja, hogy gondoskodik az ingatlan mezőgazdasági művelésből történő végleges kivonásával együtt járó földvédelmi járuléknak a más célú hasznosítást és az ingatlanok belterületbe vonását engedélyező jogerős földhivatali határozatban meghatározottaknak megfelelő és a beruházás tervezett ütemezéséhez igazodó megfizetéséről. Amennyiben a földvédelmi járulék megfizetésére a földhivatal határozatában az Önkormányzatot kötelezi, úgy a földvédelmi járulék összegét a Tulajdonosok/Kft. az Önkormányzatnak megfizeti(k), annak Raiffeisen Banknál vezetett 12033007-00102883-00100003 számú bankszámlája történő átutalás útján.
3. **Közművek kiépítése:** Felek megállapodnak abban, hogy az 1.2. pontban hivatkozott lakópark ellátásához szükséges, a műszaki előírásoknak megfelelő közműveket, valamint a lakópark ellátásához részben szükséges – a megállapodás **2. sz. mellékletében** részletezett műszaki paraméterekkel bíró – közműveket a Tulajdonosok/Kft. köteles(ek) megterveztetni és kivitelezni vagy kiviteleztetni a saját költségén.
4. Tulajdonosok és Kft. elfogadják, hogy a szerződés 2. számú mellékletét képező dokumentáció a szükséges szakhatósági állásfoglalásokat és közútkezelői hozzájárulást nem pótolja. Felek megállapodnak abban, hogy az út- és a közművek építéséhez, illetve engedélyezéséhez szükséges műszaki tervdokumentációt a fentieknek, illetve a jelen megállapodás 2. számú mellékletében rögzítetteknek megfelelő műszaki tartalommal, a Tulajdonosok/Kft. készíti(k) el a saját költségén, de azt a Tulajdonosok/Kft. műszaki szempontból egyeztetni, illetve jóváhagyatni köteles(ek) az Önkormányzattal, aki azonban a jelen megállapodásban, valamint a területre vonatkozó szabályozási tervben rögzítetteknek megfelelő műszaki tervdokumentáció esetén – legkésőbb a tervdokumentáció átvételét követő ésszerű határidőn belül – azt elbírálni, illetve jóváhagyni köteles.
5. Felek megállapodnak abban, hogy – tekintettel a jelen megállapodás 1.2. pontjában foglalt cél minél hatékonyabb, illetve gördülékenyebb megvalósítása érdekében – mind az út, mind a közművek tervezési, engedélyezési, illetve kivitelezési szakaszában egymással kölcsönösen együttműködnek, egymást folyamatosan tájékoztatják, illetve az Önkormányzat, akár mint szakhatóság, akár mint fél, minden lehetséges segítséget megad a Tulajdonosok/Kft. részére.
6. Felek rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzatnak a jelen megállapodás 3. pontjában, illetve a jelen megállapodás 2. számú mellékletét képező műszaki specifikációban rögzítettektől eltérő, vagy ezt meghaladó igénye van a közmű- és/vagy az útfejlesztéssel, illetve azok megépítésével kapcsolatban, úgy azt jelen megállapodástól függetlenül, saját költségén köteles megvalósítani. Tulajdonosok/Kft. kijelenti(k), hogy ebben az esetben nem zárkózik el – az Önkormányzat költségén – ezen munkálatok (saját vállalkásával párhuzamosan történő) megvalósításától és lebonyolításától, de erről a felek külön írásbeli megállapodással egyeznek meg.

.....  
**Eger Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzata**  
képviselet  
Habis László polgármester

.....  
**Jászberényi István Miklós**  
Tulajdonos

.....  
**UNIVERZÁL Lakópark Kft.**  
képviselet  
Balajti Géza ügyvezető

.....  
**Bodó Gáborné**  
Tulajdonos

7.1. Kft. tudomással bír arról, hogy az Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének az útépitési és közművesítési hozzájárulásról valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról szóló 1/2004. (I.30.) EMJV Kgy. rendelet 10. §- a alapján meghozott támogató döntése és jelen megállapodás alapján a rendelet 10. § (2) bekezdés d.) pontja szerint az ingatlanfejlesztés után vállalandó egyszeri fizetési kötelezettségének összege bruttó **6.713.250,- Ft, azaz bruttó hatmillió-hétszáztizenháromezer-kétszázötven forint** lenne (beépíthető szintterület X 1.500,- Ft/szintterületi m<sup>2</sup>). Önkormányzat tájékoztatja a Kft- t, hogy Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése összecszerűségében nem döntött az egyszeri összeg mértékéről, azonban az semmi esetre sem haladhatja meg a jelen pontban meghatározott maximális értéket. Önkormányzat tájékoztatja a Kft- t arról, hogy a rendelet 10. § (4) bekezdés b.) pontjában foglaltaknak megfelelően a Közgyűlés az összeg jóváhagyása során legfeljebb -25 %- os mértékű csökkentésről dönthet tekintettel arra, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlan a településszerkezeti terv szerint is lakóterületi fejlesztésre kijelölt területen található. Önkormányzat tájékoztatja a Kft- t arról, hogy a közműfejlesztéseket előkészítő munkacsoport a maximális 25 %- os kedvezmény nyújtását javasolja mind a közgyűlés illetékes szakszervezetének, mind pedig a Közgyűlés elé került előterjesztésben.

7.2. Az Önkormányzat Közgyűlése az ingatlanfejlesztés és a belterületbe vonás kapcsán a 7.1. pontban szabályozott egyszeri összegről, az egyszeri összegtől való eltérés mértékéről a 2009. február 26. napján tartandó ülésén dönt.

8. A 7.1. és 7.2. pontokban foglaltak alapján Felek az alábbi kötelezettségek teljesítését vállalják:

a) Önkormányzat a 10.) pontnak megfelelően abban az esetben teszi meg a belterületbe vonáshoz és a mezőgazdasági művelésből történő végleges kivonáshoz szükséges nyilatkozatokat, valamint akkor juttatja el a szükséges dokumentumokat az illetékes Egri Körzeti Földhivatalhoz, ha a 7.1. pontban meghatározott maximum összeg 75 %-ának megfelelő **5.034.938,- Ft- ot, azaz ötmillió-harmincnégyezer-kilencszázharmincnyolc forintot óvadék címén** a Kft. ezen megállapodás aláírásától számított 30 napon belül, de a belterületbe vonási kezdeményezés előfeltételeként az Önkormányzatnak megfizet, annak a Raiffeisen Bank Rt-nél vezetett 12033007-00102883-00100003 számú számlájára történő átutalás útján.

b) Amennyiben az Önkormányzat Közgyűlése az a) pont szerinti óvadék mértékétől nagyobb (de a 7.1. pontban meghatározott összeget meg nem haladó) egyszeri összeg jóváhagyásáról dönt, azaz a javasolt legfeljebb -25 %-os mérséklést nem vagy nem a maximális mértékben alkalmazná, úgy a Kft. vállalja, hogy a teljesítéseként beszámított óvadék összegét meghaladó fizetési kötelezettségének a fennmaradó összeg tekintetében legkésőbb 2009. április 27. napjáig eleget tesz az Önkormányzatnak a Raiffeisen Bank Rt-nél vezetett 12033007-00102883-00100003 számú számlájára történő átutalás útján.

c) Amennyiben az Önkormányzat Közgyűlése 2009. február 26. napján tartandó ülésén a javasolt maximális 25 %- os kedvezmény nyújtásáról dönt, úgy az Önkormányzat jogosult az a) pont szerinti óvadék összegéből a Kft. által vállalt esedékes fizetési kötelezettségnek megfelelő összeget a Kft. teljesítéseként lehívni, amelyhez a Kft. a megállapodás aláírásával hozzájárulását adja.

9. Tulajdonosok és Kft. kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 3. pontban meghatározott vonalas közműveket, azok megvalósítása után a szolgáltató(k) részére átadják. Továbbá kötelezettséget vállalnak arra is, hogy az 1.2. pontban szereplő lakóparkot ellátó – az 2. számú mellékletben meghatározott - közutat annak kivitelezése és forgalomba helyezése után,

valamint az annak kialakításához szükséges területet (ingatlant) az útkezelőt illető jogokkal és terhelő kötelezettségekkel egyidejűleg – az Önkormányzatnak helyi közútként történő további üzemeltetés céljából térítésmentesen átadják. Az átadást követően az Önkormányzat a közutat és annak tartozékait a közútkezelőkre vonatkozó jogszabályi kötelezettségének megfelelően köteles kezelni, ideértve az út tisztántartását, karbantartását és felújítását, műszaki és forgalmi ellenőrzését és felügyeletét, téli hó- és síkosságmentesítését is.

10. Önkormányzat jelen megállapodás aláírása után, amennyiben az Önkormányzat Közgyűlése 2009. február 26. napján tartandó ülésén
- a javasolt maximális 25 %-os kedvezmény nyújtásáról dönt, úgy a 8.a) pontban foglaltak teljesülése, azaz az ott meghatározott összegnek az Önkormányzat számlájára történő igazolt befizetését követően azonnal; vagy
  - a 8.a) pont szerinti óvadék mértékétől nagyobb (de a 7.1. pontban meghatározott összeget meg nem haladó) egyszeri összeg jóváhagyásáról dönt, azaz a javasolt legfeljebb -25 %-os mérséklést nem vagy nem a maximális mértékben alkalmazná, úgy a 8.b) pontban foglaltak teljesülése, azaz az ott meghatározott összegnek az Önkormányzat számlájára történő igazolt befizetését követően azonnal
- írásban kezdeményezi az Egri Körzeti Földhivatalnál az ingatlan belterületbe vonását célzó eljárást.
11. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának az útépitési és közművesítési hozzájárulásról valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról szóló 1/2004. (I.30.) számú rendelete 10. §-a a külterületi ingatlanok belterületbe vonása esetén követendő szabályokat tartalmazza. Tulajdonosok és Kft. jelen megállapodás aláírásával kijelentik, hogy ezen rendelet szabályait megismerték, tudomásul vették, ezen feltételek betartására kötelezettséget vállalnak.
12. Felek tudomásul veszik, hogy jelen megállapodás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-ában szabályozott településrendezési szerződésnek is minősül.
13. Felek rögzítik, hogy egymás közötti kommunikációikban a gyors (telefon, vagy e-mail útján történő) kapcsolatot részesítik előnyben. Felek megállapodnak abban, hogy a kijelölt kapcsolattartó az Önkormányzat részéről:
- Építésügyi Iroda
  - név: Rátkai Attila Főépítész
  - cím: 3300 Eger, Dobó tér 2.
  - tel.: 06 (36) 523-738
  - e-mail: foepit@ph.eger.hu;
- Kft. részéről:
- név: Balajti Géza ügyvezető
  - cím: 3373 Besenyőtelek, Fő út 165.
  - tel.: 36/418-511
  - e-mail: itesugyved@t-online.hu

.....  
**Eger Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzata**  
képviseleti  
Habis László polgármester

.....  
**Jászberényi István Miklós**  
Tulajdonos

.....  
**UNIVERZÁL Lakópark Kft.**  
képviseleti  
Balajti Géza ügyvezető

.....  
**Bodó Gáborné**  
Tulajdonos

Tulajdonosok részéről:

- név: Ites Ügyvédi Iroda
- cím: 3300 Eger, Törvényház u. 13. fsz. 3.
- tel.: 36/418-511
- e-mail: itesugyved@t-online.hu

14. Felek az egymásnak címzett hagyományos, ajánlott és tértivevényes leveleiket az alábbi címekre kötelesek postázni:
- Önkormányzat: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó I. tér 2.);
  - Tulajdonosok: Ites Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Törvényház u. 13. fsz. 3.), Jászberényi István Miklós (3300 Eger, Attila u. 21.), Bodó Gáborné (3300 Eger, Ady Endre u. 27.);
  - Kft.: UNIVERZÁL Lakópark Kft. (székhelye: 3373 Besenyőtelek, Fő út 165.).
15. Felek és a képviselőjükben eljáró személyek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban foglalt nyilatkozataik megtételéhez, valamint a megállapodás aláírásához a szükséges felhatalmazással és képviseleti jogosultsággal rendelkeznek. Tulajdonosok kijelentik, hogy cselekvőképességében nem korlátozott magyar állampolgárok, továbbá Kft. és Önkormányzat kijelentik, hogy a magyar jog hatálya alá tartozó, Magyarországon bejegyzett jogi személyek, ügyletkötési és jogszabályon túlmenő tulajdonszerzési korlátozás alatt nem állnak.
16. Felek a megállapodás teljesítése kapcsán felmerülő vitás ügyeiket kötelesek elsősorban tárgyalás útján rendezni. Arra az esetre, ha a tárgyalások közöttük nem vezetnek eredményre, úgy Felek a megállapodásból származó jogviszonyukra hatáskörtől függően kikötik az Egri Városi Bíróság, illetve a Heves Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.
17. Jelen megállapodás módosítása csak a Felek erre irányuló közös akaratával, írásban érvényes és hatályos. A megállapodás bármely rendelkezésének érvénytelensége nem eredményezi egyben az egész megállapodás érvénytelenségét, Felek az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötés kori ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel pótolják. Felek között a megállapodás teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban (a másik félhez intézett levél, vagy visszaigazolt telefax útján) érvényes és joghatályos. Felek a másik fél székhelyére postai úton megküldött iratot átvettnek tekintik abban az esetben is, ha annak átvételét a másik fél igazolhatóan megtagadta, vagy ha az irat a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, mely utóbbi esetben az iratot - az ellenkező bizonyításig - a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
18. Jelen megállapodás 5 (öt) számozott oldalt és 2 (két) számozott mellékletet tartalmaz. Felek jelen megállapodás aláírásával igazolják, hogy a megállapodás illetve a melléklet 2-2 eredeti, mindegyik fél által aláírt példányát átvették.

Felek a megállapodást, mint ügyleti akaratukkal mindenben maradéktalanul megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Kelt Egerben, 2009. február

.....  
**Eger Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzata**  
képviseleti  
Habis László polgármester

.....  
**Jászberényi István Miklós**  
Tulajdonos

.....  
**UNIVERZÁL Lakópark Kft.**  
képviseleti  
Balajti Géza ügyvezető

.....  
**Bodó Gáborné**  
Tulajdonos

*d.l.h.*