

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) *képviselőjében Habis László polgármester* (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről **Hajasné Szabó Margit Irma** (3580 Tiszaújváros, Kosztolányi Dezső u. 32.; sz.: Mándok 1952. 04. 10.; l.n.: Szabó Margit Irma; an.: Szolnoki Margit; sz.sz.: 2-520410-3648), mint az **érintett ingatlan tulajdonosa** (továbbiakban: **Tulajdonos**),

harmadrészről **PRO-KONSTRUKCIÓ 2008 Kft.** (székhelye: 2100 Gödöllő, Méhész köz 5.; Cg.: 13-09-124061; adószáma: 14515617-2-13) képviselőjében Bognár Tibor ügyvezető, mint **ingatlanfejlesztésben érdekelt** (továbbiakban **Kft.**; az Önkormányzat, a Tulajdonos és a Kft. együttesen a továbbiakban: **Felek**)

között az alábbiak szerint:

1. Előzmény

- 1.1. Felek megállapítják, hogy Tulajdonos 2008. december 9. napján kelt kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a tulajdonát képező **egri külterületi 055/40 hrsz-** on nyilvántartott (telekalakítás után a változási vázrajz szerinti 1/37- 1/45 hrsz- ú ingatlanok), a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 8666 m² térmértékű, szántó és gyep (legelő) megjelölésű ingatlan (érintett ingatlan) települési belterületbe vonásához kérte az Önkormányzat hozzájárulását.
- 1.2. Tulajdonos kijelenti, 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 kívánja vonatni, a mezőgazdasági művelésből ki kívánja vonatni. Kft. kijelenti, hogy az 1.1. pont szerinti ingatlan belterületbe vonása után azon – a Tulajdonos 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, valamint a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottsága a 2009. februárjában tartandó ülésén tárgyalja az ingatlan belterületbe vonásáról szóló előterjesztést.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyó döntésétől függően hatályosul az alábbiakban részletezett megállapodás. Felek rögzítik továbbá azt is, hogy e megállapodás Közgyűlés általi jóváhagyása a feltétele az érintett ingatlan belterületbe vonásának Közgyűlés általi kezdeményezésének. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy amennyiben a Közgyűlés e megállapodást nem hagyja jóvá, úgy a belterületbe vonás Közgyűlés általi kezdeményezésére nem kerül sor.

Az előzményekben rögzítettetekre tekintettel Felek az alábbiakban állapodnak meg.

2. Kft. kijelenti és vállalja, hogy gondoskodik az ingatlanok 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 Tulajdonos/Kft. az Önkormányzatnak megfizeti, 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 **1. sz. mellékletében** részletezett műszaki paraméterekkel bíró – közműveket a Tulajdonos/Kft. köteles megterveztetni és kivitelezni vagy kiviteleztetni a saját költségén.
4. Tulajdonos és Kft. elfogadja, hogy a szerződés 1. 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 1. számú mellékletében rögzítetteknek megfelelő műszaki tartalommal, a Tulajdonos/Kft. készíti el a saját költségén, de azt a Tulajdonos/Kft. műszaki szempontból egyeztetni, illetve jóváhagyni köteles 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 Tulajdonos/Kft. részére.
6. Felek rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzatnak a jelen megállapodás 3. pontjában, illetve a jelen megállapodás 1. 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. Tulajdonos/Kft. kijelenti, hogy ebben az esetben nem zárkózik el– az Önkormányzat költségén– ezen munkálatok (saját vállalásával párhuzamosan történő) megvalósításától és lebonyolításától, de erről a felek külön írásbeli megállapodással egyeznek meg.

.....
Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviseli
Habis László polgármester

.....
Hajasné Szabó Margit Irma
tulajdonos

.....
PRO-KONSTRUKCIÓ 2008
Kft.
képviseli
Bognár Tibor ügyvezető

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 **4.363.500,- Ft, azaz bruttó négymillió-háromszázhatvanháromezer-ötszáz forint** lenne (beépíthető szintterület X 1.500,- Ft/szintterületi m²). Önkormányzat tájékoztatja a Kft-t, hogy Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése összecszerülésében 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 szakbizottságai, 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 **3.272.625,- Ft-ot, azaz hárommillió-kétszázhetvenkétezer-hatszázhuszonöt 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. Tulajdonos és Kft. kötelezettséget vállal 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 1. 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. Tulajdonos és Kft. jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy ezen rendelet szabályait megismerte, tudomásul vette, ezen feltételek betartására kötelezettséget vállal.
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;

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

.....
Hajasné Szabó Margit Irma
tulajdonos

.....
PRO-KONSTRUKCIO 2008 Kft.
képviseleti
Bognár Tibor ügyvezető

Kft. részéről:

- név: Bognár Tibor ügyvezető
- cím: 1211 Budapest, Kiss János altábornagy utca 29-41.
- tel.: ...
- e-mail:

Tulajdonos 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.);
 - Tulajdonos: Ites Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Törvényház u. 13. fsz. 3.), Hajasné Szabó Margit Irma (3580 Tiszaújváros, Kosztolányi Dezső u. 32.);
 - Kft.: PRO-KONSTRUKCIO 2008 Kft. (2100 Gödöllő, Méhész köz 5.).
15. Felek és a képviselőikben eljáró személyek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban foglalt nyilatkozataik megtételéhez, valamint a megállapodás aláírásához a szükséges felhatalmazással és képviselői jogosultsággal rendelkeznek. Tulajdonos kijelenti, hogy cselekvőképességében nem korlátozott magyar állampolgár, továbbá Kft. és Önkormányzat kijelentik, hogy a magyar jog hatálya alá tartozó, Magyarországon bejegyzett jogi személyek, ügyletkötési és jogszabályn 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 szerződéskötéskori 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 1 (egy) számozott mellékletet tartalmaz. Felek jelen megállapodás aláírásával igazolják, hogy a megállapodás illetve a melléklet 2-2 eredeti, mindhárom 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
képviseli
Habis László polgármester

.....
Hajasné Szabó Margit Irma
tulajdonos

.....
PRO-KONSTRUKCIO 2008 Kft.
képviseli
Bognár Tibor ügyvezető