

MEGÁLLAPODÁS

amely alulírott helyen és időben jött létre egyrészről:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.; törzsszám: 15729325; adószáma: 15729325-2-10) *képviselésében Mirkóczki Ádám polgármester* (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről: **Kugler András** (lakcím:; szül.:; an.:; adóazonosító jel:; személyi szám:), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos1**);
valamint **Szilágyi Zoltán** (lakcím:; szül.:; an.:; adóazonosító jel:; személyi szám:), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos2**);
Tulajdonos1 és Tulajdonos2 együttesen a továbbiakban **Tulajdonosok**, az Önkormányzat és a Tulajdonosok együttesen a továbbiakban: **Felek**)
közt az alábbiak szerint:

1. Előzmény

- 1.1. Felek megállapítják, hogy Tulajdonosok kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz annak érdekében, hogy a Tulajdonos1 1/1 tulajdoni hányad arányú kizárólagos tulajdonát képező egri külterületi 01046/43 hrsz.-ú 1364 m² területű, 4 min.o. „szántó” megjelölésű tehermentes ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**), továbbá a Tulajdonos2 1/1 tulajdoni arányú kizárólagos tulajdonát képező egri külterületi 01046/44 hrsz.-ú 6886 m² területű, 4 min.o. „szántó” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**, Ingatlan1, Ingatlan2 együttesen a továbbiakban: **Ingatlanok**) belterületbe vonásra kerüljenek.
- 1.2. Tulajdonosok kijelentik, hogy az 1.1. pontban hivatkozott, jelenleg mezőgazdasági művelésben lévő ingatlanokat a termőföldre és a településrendezésre vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a mezőgazdasági művelésből – végleges más célú hasznosítás céljából - ki kívánják vonni, annak érdekében, hogy azon a belterületbe vonást követően lehetővé váljon – telekalakítási és építési engedélyezési eljárás után az út- és közműberuházás elvégzését teljesítve – 3 db építési telek és a szabályozási tervnek megfelelően, a telkek megközelítését szolgáló ~ 2084 m² térmértékű közlekedési terület kialakítása.
- 1.3. Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanokra Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Eger Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező szabályozási terve érvényes a Nagylapos városrészre vonatkozóan. A hatályos szabályozási terv az Ingatlanokat az Lk1/SZ-40-12,5-1500 övezetbe sorolja, azaz kisvárosias lakóterület építési övezetei.

Az előzményekben rögzítettek tekintettel Felek az alábbiakban állapodnak meg:

- 2.1. Tulajdonosok jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy az út- és közműépítés műszaki paramétereinek meghatározására saját költségükön beépítési helyszínrajzot készíttetnek, így különösen az *útépítés*, a *felszíni csapadékvíz-elvezetés*, a *vízellátás*, valamint a *sennyvízelvezetés és a közvilágítás* kialakításának meghatározása céljából.

2.2. Közművek kiépítése: Felek megállapodnak abban, hogy az érintett ingatlanok megközelítéséhez szükséges, a műszaki előírásoknak megfelelő közművek és helyi közutak megterveztetése és kivitelezése saját költségükön a Tulajdonosok kötelezettsége.

Ezzel összefüggésben Felek megállapodnak abban, hogy az út- és a közművek építéséhez, illetve engedélyezéséhez szükséges műszaki tervdokumentációt az előírásoknak megfelelő műszaki tartalommal a Tulajdonosok készítetik el saját költségen, de azt – amennyiben a kialakításra kerülő közterületi közutakat érinti – a Tulajdonosok műszaki szempontból egyeztetni, illetve jóváhagyni kötelesek 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.

A Tulajdonosok a jelen pontban foglalt kötelezettségeikre vonatkozóan, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett, az Önkormányzat és az összes érintett szakhatóság által jóváhagyott, engedélyes terveket elkészítetik és ezek alapján kivitelezői árajánlatot kérnek az alábbi műszaki feltételek és paraméterek rögzítése mellett:

- a tervezett út kb. 225,0 m hosszban, min. 6,0 m burkolat szélességű, kiemelt szegéllyel ellátott, zárt csapadékvíz elvezetésű, szabványos víznyelőkkal rendelkező, min. 11,5 t tengelyterhelésű aszfaltburkolatú lakóút, mely a 1255/28 helyrajzi számú meglévő körforgalmú csomópont DK-i ágához csatlakozik;
- a tervezett út keleti végénél a földúthoz való csatlakozáshoz UME szerinti hosszban sárrázó burkolat. A közút forgalmi rendjét meghatározó jelzőtáblák, jelzések, kapcsolódó úttartozékok, kerékpártámaszok;
- kb. 230,0 m hosszban, min. 1,5 m burkolatszélességű, járdaszegéllyel ellátott, csapadékvíz elvezetéssel rendelkező térkő vagy hengerelt aszfalt burkolatú járda kiépítése szükséges, mely a 1255/28 helyrajzi számú meglévő körforgalmú csomópont K-i oldalán található járdához csatlakozik;
- a közút és járda szabványos megvilágítását biztosító, a közműszolgáltató által jóváhagyott szerelvényekkel és paraméterekkel rendelkező közvilágítási hálózat kiépítése szükséges;
- a vízgyűjtő terület (mind magánterület, mind közterület) csapadékvíz elvezetését biztosító zárt csapadécsatorna hálózat (a gerincvezeték hossza kb. 225,0 m), valamint a lakótömb védelmét biztosító övárorendszer kiépítése elengedhetetlen. A tervezés során szabad közterületi közműsávot kell biztosítani egy későbbi beépítés esetén szükséges keretelem kiépítéséhez;
- a közműszolgáltatók által meghatározott kapacitású gáz, elektromos, ivóvíz, szennyvíz és távközlési vezetékek, létesítmények tervezése és kiépítése szükséges;
- az új elektromos és hírközlési kábeleket mind a közterületet, mind a magánterületet érintően föld alatti vezetékes hálózatban kell kiépíteni.

Eger,

.....
Kugler Adnrás
Tulajdonos1

.....
Szilágyi Zoltán
Tulajdonos2

.....
Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőtől
Mirkóczki Ádám polgármester

Ellenjegyzem: Eger,
Dr. Márton Erik kamarai jogtanácsos

2.3. Tulajdonosok kijelentik és vállalják, hogy gondoskodnak az Ingatlanok mezőgazdasági művelésből történő végleges kivonásával együtt járó földvédelmi járuléknak - a földhivatali eljárással kapcsolatban felmerülő valamennyi költségnek és díjnak - a más célú hasznosítást és az ingatlan belterületbe vonását engedélyező jogerős földhivatali határozatban meghatározottaknak megfelelő és a beruházás tervezett ütemezéséhez igazodó megfizetéséről. Az Ingatlanok megközelítését biztosító új út érinti a 1255/18, 01040/7, 01040/6, 01031, 01029 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat is. A belterületbevonás és telekalakítás során ezen önkormányzati tulajdonú ingatlanok kihagyása nem lehetséges. Fentiekre tekintettel a Tulajdonosok vállalják mind a saját, mind az önkormányzati tulajdonú ingatlanok telekalakításával, a termőföld végleges máscélú hasznosításával, valamint a földhivatali eljárással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és díj megfizetését is. Amennyiben a földvédelmi járulék (vagy egyéb díjak, költségek) megfizetésére a földhivatal határozatában az Önkormányzatot kötelezi, úgy a földvédelmi járulék összegét a Tulajdonosok az Önkormányzatnak megfizetik - legkésőbb a határozatnak Önkormányzat részéről való kézhezvételét követő 8 napon belül - a Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12033007-00102883-00100003 számú bankszámlára történő átutalás útján.

2.4. Jelen megállapodást Felek egyben óvadéki szerződésnek is minősítik, minek alapján a Tulajdonosok a 2.2 pontban részletezett kötelezettségeik biztosítására a teljes út-, és közmű kiépítésére vonatkozó engedélyes tervek alapján elkészített és az Önkormányzat által jóváhagyott árajánlatban megjelölt bruttó vállalkozói díjjal megegyező mértékű – a Ptk. 5:95. § szerinti pénzen, kézizálogjogként alapított – óvadékot (pénzóvadékot) utalnak át az Önkormányzat, mint jogosult **12033007-00102883-03200009 számú fizetési (letéti)** számlájára az árajánlat Önkormányzat általi jóváhagyását követő 15 napon belül.

2.5. Felek megállapítják, hogy a 2.1. – 2.4. pontokban foglaltak teljesítése kizárólag Tulajdonosokat – az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait - terheli, akik erre tekintettel egyúttal kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen megállapodás alapján vállalt összes kötelezettségeik teljesítését az Ingatlanok részbeni-, vagy teljes elidegenítése esetén (ideértve a későbbiekben lefolytatásra kerülő telekalakítási eljárás után az érintett ingatlanokból kialakításra kerülő ingatlanokat is) annak mindenkori tulajdonosaival írásban szavatoltatják, így jár el különösen Tulajdonos2 is az Ingatlan2 tulajdoni lapján III/16. sorszám alatt bejegyzett vételi jogra tekintettel.

2.6. Tulajdonos2 kötelezettséget vállal az Ingatlan2-t terhelő, az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapján III/15. sorszám alatt bejegyzett „elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására” teher jogosultjának (ALVI Projekt Kft. 3200 Gyöngyös, Batthyány tér 20.) hozzájáruló nyilatkozatát a jelen megállapodásban foglalt kötelezettségek vonatkozásában a 6) pontban körülírt **településrendezési kötelezettség tényének bejegyzéséhez szükséges** hozzájáruló nyilatkozatát haladéktalanul – legkésőbb a szerződés aláírását követő 8 napon belül - beszerzi, Felek rögzítik, hogy ellenkező esetben az Önkormányzat a Ptk. 6:213. § szerint gyakorolhatja az egyoldalú elállás jogát.

2.7. Felek rögzítik, hogy a telepítési tanulmányterv által II. ütemére jelen megállapodás hatálya nem terjed ki.

3.1. **Felek rögzítik, hogy Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2019. (XII....) határozatában jelen megállapodás tartalmát jóváhagyta és hozzájárulását adta az egri 01046/43 és 01046/44 helyrajzi számú külterületi ingatlanok belterületbe vonásához.**

3.2. Tulajdonosok tudomással bírnak arról, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának az útépitési és közművesítési hozzájárulásról valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról szóló 1/2004. (I.30.) sz. rendelete (továbbiakban R.) 10. §-a alapján meghozott támogató döntése és jelen megállapodás alapján a R. 10. § (2) bekezdés d.) pontja szerint az ingatlanfejlesztés után vállalandó egyszeri fizetési kötelezettségük összege a jelen megállapodás 1. sz. mellékletét képező, az Ingatlanok belterületbe csatolásához és felosztásához készített változási vázrajz tervezetre figyelemmel

01046/44	<u>helyrajzi számú ingatlan</u>	6.886 m ²
	út kiszabályozás	2.077 m ²
	beépítésre szánt terület	4.809 m ²
	beépíthető terület (bruttó)	1.924 m ²
	<u>szintterületi mutató (12,5/3)</u>	4 szint
fizetendő összeg		1.924 m ² x 4 x 1.500 Ft = 11 544 000 Ft
01046/43	<u>helyrajzi számú ingatlan</u>	1.364 m ²
	út kiszabályozás	7 m ²
	beépítésre szánt terület	1.357 m ²
	beépíthető terület (bruttó)	543 m ²
	<u>szintterületi mutató (12,5/3)</u>	4 szint
fizetendő összeg		543 m ² x 4 x 1.500 Ft = 3 258 000 Ft
összes fizetendő összeg		14 802 000 Ft

4. A 3.) pontban foglaltak alapján Tulajdonosok az alábbi kötelezettségek teljesítését vállalják:

- Tulajdonosok jelen megállapodás Közgyűlés általi jóváhagyásától számított 60 napon belül az Önkormányzatnak megfizetik – annak a Raiffeisen Bank ZRt-nél vezetett 12033007-00102883-00100003 számú számlájára történő átutalás útján – a Közgyűlés által jóváhagyott összeget. Felek rögzítik, hogy a 3-4. pontban foglalt bármely fizetési kötelezettség a Tulajdonosokat egyetemlegesen terheli.

5. Önkormányzat Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének a megállapodás jóváhagyására és az Ingatlanok belterületbe vonására vonatkozó határozata alapján a Tulajdonosok 4.) pontban foglalt fizetési kötelezettségének teljesítését követően haladéktalanul, írásban kezdeményezi az Egri Járási Földhivatalnál az Ingatlanok belterületbe vonását célzó eljárást.

6. 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. Az Étv. 30/A. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel Tulajdonosok jelen megállapodás aláírásával is **feltételen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az általuk a 2.1. – 2.3. pontokban vállalt kötelezettségek ténye az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljenek.

.....
Kugler Adndrás
Tulajdonos1

.....
Szilágyi Zoltán
Tulajdonos2

.....
Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőtében
Mirkócsy Ádám polgármester

Ellenjegyzem: Eger,
Dr. Márton Erik kamarai jogtanácsos

7. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Márton Erik kamarai jogtanácsost a megállapodás ellenjegyzésével, továbbá a 6. pont szerinti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal előtti képviseletükkel.
8. Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 2. pontban meghatározott vonalas közműveket, azok megvalósítása után a szolgáltató(k) részére átadják. Tulajdonosok továbbá kötelezettséget vállalnak arra is, hogy az Ingatlanokon általuk végzett utépítési beruházást annak hiánytalan befejezését és a közlekedési hatóság jogerős forgalomba helyezési engedélyének megszerzését követően az Önkormányzat részére térítésmentesen átadják.
9. Felek tudomásul veszik, hogy jelen megállapodás a Felek általi aláírásával lép hatályba.
10. A R. 10. §-a külterületi ingatlanoknak – az ingatlanfejlesztésben érdekeltek kérelmére megvalósuló – belterületbe vonása esetén irányadó szabályokat tartalmazza. Tulajdonosok jelen megállapodás aláírásával kijelentik, hogy ezen rendelet szabályait megismerték, tudomásul vették, ezen feltételek betartására kötelezettséget vállalnak.
11. 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
- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <u>Önkormányzat részéről:</u> | <u>Tulajdonosok részéről:</u> |
| - Főépítési Csoport | - név: |
| - név: Rátkai Attila Főépítész | - cím: |
| - cím: 3300 Eger, Dobó tér 2. | - tel.: |
| - tel.: 06 (36) 523-738 | |
| - e-mail: foepit@ph.eger.hu; | |
12. 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: a Tulajdonosok jelen szerződésben feltüntetett lakcímei.
13. Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban foglalt nyilatkozataik megtételéhez, valamint a megállapodás aláírásához a szükséges felhatalmazással és képviseleti jogosultsággal rendelkeznek. Tulajdonosok kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, továbbá Önkormányzat kijelenti, hogy a jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, ügyletkötési és jogszabályon túlmenő tulajdonszerzési korlátozás alatt nem áll.
14. 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 Járásbíróság, illetve a Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.
15. 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 átvették 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.

16. Jelen megállapodás 6 (hat) számozott oldalt tartalmaz. Felek jelen megállapodás aláírásával igazolják, hogy a megállapodás eredeti, mindkét fél által aláírt példányát átvették.

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

Mellékletek:

1. Kgy. határozat
2. Telepítési tanulmányterv
3. Út és közmű tervek
4. Előzetes vázrajz
5. hatályos szabályozási terv kivonata

Eger,

.....
Kugler Adndrás
Tulajdonos1

.....
Szilágyi Zoltán
Tulajdonos2

.....
Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőtében
Mirkóczki Ádám polgármester

Ellenjegyzem: Eger,
Dr. Márton Erik kamarai jogtanácsos