TERVEZET!

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Tinnye Község Önkormányzata (székhelye: 2086 Tinnye, Bajcsy Zsilinszky utca 9., nyilvántartó hatóság neve: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám /PIR/: 734916, adószáma: 15734910-2-13, statisztikai jelzőszáma: 15734910-8411-321-13, képviseletében eljár: Nagy Jenő polgármester)

mint **Önkormányzat –** továbbiakban: **Önkormányzat** –,

másrészről a

..... Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: ....., a ..... Törvényszék Cégbírósága által ..... cégjegyzékszám alatt bejegyzett gazdasági társaság, adószáma: ....., statisztikai számjele: ....., képviseletében eljár: ..... ügyvezető)

mint **Tulajdonos** – továbbiakban: **Tulajdonos** –

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.) A **szerződő felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** és a **Tulajdonos** Tinnyén, 2026. ..... hó ..... napján adásvételi szerződést kötöttek az alábbi, az **Önkormányzat** kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok – továbbiakban együtt: Ingatlanok – tulajdonjogának átruházására:

- a **Tinnye belterület 420/16** hrsz. alatt felvett, természetben 2086 Tinnye, Galagonya utca 420/16 hrsz. alatt található, 803 m^2 területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, tehermentes ingatlan,

- a **Tinnye belterület 420/17** hrsz. alatt felvett, természetben 2086 Tinnye, Galagonya utca 420/17 hrsz. alatt található, 713 m^2 területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, tehermentes ingatlan,

- a **Tinnye belterület 420/18** hrsz. alatt felvett, természetben 2086 Tinnye, Galagonya utca 420/18 hrsz. alatt található, 697 m^2 területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, tehermentes ingatlan,

- a **Tinnye belterület 420/19** hrsz. alatt felvett, természetben 2086 Tinnye, Galagonya utca 420/19 hrsz. alatt található, 700 m^2 területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, tehermentes ingatlan,

- a **Tinnye belterület 420/20** hrsz. alatt felvett, természetben 2086 Tinnye, Galagonya utca 420/20 hrsz. alatt található, 700 m^2 területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, tehermentes ingatlan,

- a **Tinnye belterület 420/21** hrsz. alatt felvett, természetben 2086 Tinnye, Galagonya utca 420/21 hrsz. alatt található, 700 m^2 területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, tehermentes ingatlan és

- a **Tinnye belterület 420/22** hrsz. alatt felvett, természetben 2086 Tinnye, Galagonya utca 420/22 hrsz. alatt található, 692 m^2 területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, tehermentes ingatlan.

2.) A **szerződő felek** rögzítik, hogy Tinnye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 8/2025. (IX. 26.) Kt. számú rendeletével elfogadott hatályos szabályozási terv szerint az Ingatlanok Lf-O/1 építési övezetbe tartoznak.

3.) A **Tulajdonos** kijelenti, hogy az Ingatlanokon a hatályos építési előírások betartásával lakóházakat kíván építeni.

4.) A **szerződő felek** a jelen településfejlesztési megállapodást abból a célból kötik meg, hogy az Ingatlanokon és az Ingatlanok előtti közterületen a **Tulajdonos** által tervezett beépítéshez szükséges közműépítési és útépítési munkák elvégzésére az **Önkormányzat** és a **Tulajdonos** érdekegyezősége mellett a lehető leghamarabb sor kerüljön. A **szerződő felek** kijelentik, egyöntetű érdekük a jelen településfejlesztési megállapodásban vállalt kötelezettségeiknek a hatályos szabályozási tervben foglaltaknak megfelelő módon történő megvalósítása, ezzel biztosítva az Ingatlanok beépítését, közművekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását. Mindezek biztosítása érdekében a **szerződő felek** vállalják a jelen településfejlesztési megállapodásban meghatározott településfejlesztési feladatok megvalósítását.

5.) Figyelemmel arra a tényre, hogy az **Önkormányzat** közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, a **Tulajdonos** az általa tervezett beruházást az Ingatlanok hatályos szabályozási terv szerinti beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatoknak az Ingatlanokra eső költségeinek magára vállalásával valósítja meg.

A **Tulajdonos** tudomásul veszi, hogy az **Önkormányzat** kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni az Ingatlanokon és azokhoz kapcsolódóan, amelyet a jelen településfejlesztési megállapodás kifejezetten az **Önkormányzat** feladatellátásaként nevesít, ugyanis a jogszabályokban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az **Önkormányzatot**, ha annak anyagi forrásai az **Önkormányzat** rendelkezésére állnak, tehát az **Önkormányzat** csak anyagi lehetőségei függvényében köteles az Ingatlanokon és azokhoz kapcsolódóan a jogszabályokban meghatározott feladatait ellátni.

6.) A jelen településfejlesztési megállapodás 4.) pontjában meghatározott cél elérése érdekében az **Önkormányzat** kötelezettséget vállal arra, hogy:

A.) hozzájárulását adja ahhoz, hogy a már meglévő közműveket (víz-, csatorna-, gáz- és elektromos közmű) a **Tulajdonos** a rákötés és közműfejlesztés költségeinek viselése mellett az Ingatlanokra bevezesse,

B.) az Ingatlanok közművesítéshez minden szükséges jogi feltételt biztosít az **Önkormányzat** tulajdonában lévő területeken (útfelbontási engedély, közútkezelői és közterület-felhasználási engedély kiadása, tulajdonosi hozzájárulás megadása, stb.).

7.) A **Tulajdonos** kötelezettséget vállal arra, hogy:

A.) az Ingatlanok közművesítéséhez, valamint az Ingatlanok megközelítését biztosító közterületen a szilárd burkolattal ellátott út, a közvilágítás és a felszíni csapadékvíz elvezetés kialakításához szükséges tervezési és engedélyezési munkálatokat saját költségén elvégezteti,

B.) az Ingatlanok közművesítéséhez (az ivóvíz-hálózat, a szennyvíz-csatornahálózat, esetlegesen a gázhálózat kiépítéséhez és az elektromos hálózatra történő rákötéshez), valamint az Ingatlanok megközelítését biztosító közterületen a szilárd burkolattal ellátott út és a közterületi zöldfelületek kialakításához szükséges valamennyi építési és kivitelezési munkálatot saját költségén elvégezteti.

C.) az Ingatlanok megközelítését biztosító közterületen a közvilágítás kiépítéséhez szükséges valamennyi építési és kivitelezési munkálatot saját költségén elvégezteti,

D.) az Ingatlanok megközelítését biztosító közterületen a felszíni és a zárt felszín alatti csapadékvíz elvezetés kialakításához szükséges valamennyi építési és kivitelezési munkálatot saját költségén elvégezteti,

E.) az Ingatlanok közművesítésével és megközelíthetőségével kapcsolatos előkészítést, terveztetést, a szükséges hatósági engedélyek beszerzését, a kiviteli tervek elkészíttetését, a kivitelezést, a műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatását, a használatbavételi engedélyek beszerzését, a forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállítását, illetve a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtását a saját költségén elvégezteti.

8.) A **Tulajdonos** kijelenti, hogy a jelen településfejlesztési megállapodásban vállalt közművesítési és útépítési kötelezettségekhez kapcsolódóan az **Önkormányzattal** szemben sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt sem létesítési, sem megtérítési igényt. A **Tulajdonos** ezen igényei érvényesítéséről a jelen településfejlesztési megállapodás aláírásával kifejezetten lemond.

9.). A **szerződő felek** rögzítik, hogy szilárd burkolatú út forgalma alatt a magyarországi szabványok előírásainak megfelelően kiépített utat értik.

10.) A közlekedési célú infrastrukturális beruházások megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez szükséges lehet a közmű-szolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A **Tulajdonos** az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezeknek a feladatoknak a saját költségén történő megvalósítását is.

11.) Az Ingatlanokhoz vezető utak használatából eredő esetleges megrongálódások teljes helyreállítása a **Tulajdonos** feladatát képezi, melyet a használatbavételi/forgalomba helyezési engedély kézhezvételét követő 60 (hatvan) napon belül köteles a **Tulajdonos** teljesíteni. A **Tulajdonos** vállalja, hogy gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően haladéktalanul köteles elvégezni.

12.) A **Tulajdonos** vállalja, hogy az általa készíttetett út- és közmű terveket, azoknak az engedélyeztetésre történő benyújtása előtt véleményezésre megküldi az **Önkormányzat** részére. A **szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az elkészült műszaki tervekbe, engedélyekbe, kivitelezési szerződésekbe az **Önkormányzat** bármikor betekinthet.

A **szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a közművesítés építési munkáinak műszaki ellenőre(i) az **Önkormányzat** egyetértése mellett a **Tulajdonos** által kerül(nek) kiválasztásra, míg a szilárd burkolattal ellátott út és a felszíni csapadékvíz elvezetés kiépítésének munkálatai esetében a műszaki ellenőr kijelölésére az **Önkormányzat** jogosult.

A **Tulajdonos** kötelezettséget vállal arra, hogy a közműépítésre és útépítésre a kivitelezővel kötendő szerződésekben 10 (tíz) %-os jóteljesítési garanciát, valamint jótállást és szavatosságot fog kikötni. A **Tulajdonos** a közművek és szilárd burkolattal ellátott utak kiépítésének befejezésekor ezen jóteljesítési garanciát, jótállást és szavatosságot köteles a közművek és utak átadásával egyidejűleg az **Önkormányzatra** engedményezni. A jóteljesítési garancia műszaki átadás-átvételtől kezdődően minimum 2 (kettő) év. A jóteljesítési garancia vállalására vonatkozó rendelkezéseket alvállalkozókkal szemben is ki kell kötni. A **Tulajdonos** köteles az Ingatlanok megközelítését biztosító közterületre készíttetett műszaki terveket, tervdokumentációt digitalizált formában, digitálisan visszamérten az **Önkormányzat** részére átadni legkésőbb a közművek és utak átadásával egyidejűleg.

13.) A **Tulajdonos** az általa az Ingatlanok megközelítését biztosító közterületen megépíttetett szilárd burkolattal ellátott utat az építési munkák befejezését követően, a szakhatóság által történt átvétel, használatbavételi engedély kiadását követő 30 (harminc) napon belül a megvalósulási tervdokumentációval együtt térítésmentesen, per-, teher- és igénymentesen az **Önkormányzat** tulajdonába adja.

A **Tulajdonos** kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen településfejlesztési megállapodásban vállalt kötelezettségei teljesítését követően, azaz a használatbavételi/forgalomba helyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 (harminc) napon belül az **Önkormányzat**, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentesen építési szolgáltatás jogcímén átadja az általa létesített közműveket. A **szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Önkormányzat** kizárólag külön megállapodással – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt, és ezen jogügylettel kapcsolatosan az **Önkormányzat** oldalán – az **Önkormányzatot** terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az általános forgalmi adónak az **Önkormányzat** részéről történő felmerülése esetén azokat a **Tulajdonos** köteles viselni.

14.) A **szerződő felek** a jelen településfejlesztési megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdésében foglaltakra tekintettel az **Önkormányzat** – jegyzője útján – a jelen településfejlesztési megállapodásban 1.) pontjában meghatározott, a **Tinnye belterület 420/17 - 420/22** hrsz. alatt felvett ingatlanok 1/1 illetőségeire a jelen településfejlesztési megállapodás alapján a településfejlesztési megállapodásban történt kötelezettségvállalás tényét az ingatlan-nyilvántartásban bejegyeztesse.

15.) A **Tulajdonos** tudomásul veszi, hogy a jelen településfejlesztési megállapodásba foglalt kötelezettségei kötelező érvényűek a jogutódjaira is. A jelen településfejlesztési megállapodásból származó jogok és kötelezettségek a **Tulajdonos** általános, egyetemleges jogutódjára változatlan tartalommal szállnak át, több jogutód esetén pedig a jogutódok felelőssége egyetemleges.

Amennyiben a **Tulajdonos** az Ingatlanok bármelyikét vagy azok egy részét elidegeníti, a vevő a jelen településfejlesztési megállapodás alkalmazásában a **Tulajdonos** helyébe lép. A **Tulajdonos** kötelezettséget vállal arra, hogy ingatlaneladás esetén a vevőt tájékoztatja a jelen településfejlesztési megállapodásban vállalt kötelezettségekről, és ezt a tényt az adásvételi szerződésben rögzíti. Amennyiben a **Tulajdonos** a jelen pontban foglalt kötelezettségét elmulasztaná, úgy ezért teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik az **Önkormányzat** irányában.

16.) A **Tulajdonos** kijelenti, hogy magyarországi székhellyel rendelkező gazdasági társaság, jogi személy. Az **Önkormányzat** kijelenti, hogy helyi önkormányzatként magyarországi jogi személy és a képviseletében eljáró Nagy Jenő polgármester a ...../2026. (.....) Kt. számú képviselő-testületi határozat alapján jogosult a jelen településfejlesztési megállapodás megkötésére. A **szerződő felek** kijelentik, hogy szerződéskötési, elidegenítési és szerzési képességüket semmi sem korlátozza.

17.) A **szerződő felek** a jelen településfejlesztési megállapodás aláírásával teljes körű, az ingatlan-nyilvántartás adataiba, így különösen a jelen településfejlesztési megállapodás 1.) pontjában meghatározott Ingatlanok tulajdoni lapjainak adataiba történő betekintésre is feljogosító meghatalmazást adnak a Szabó és Társa Ügyvédi Irodának, dr. Szabó László János ügyvédnek (székhely: 1051 Budapest, Hercegprímás utca 11. II. emelet 2.) a jelen településfejlesztési megállapodással kapcsolatos földhivatali és egyéb hatósági eljárások során képviseletük ellátására.

18.) A **szerződő felek** rögzítik, hogy a jelen településfejlesztési megállapodás tartama alatt folyamatosan kötelesek együttműködni egymással, és kötelesek a másik **fél** részére a feladatainak ellátásához szükséges valamennyi adatot és információt határidőben átadni.

A **szerződő felek** kijelentik, hogy felhívásra minden olyan nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, amely szükséges a jelen településfejlesztési megállapodás másik **fél** általi teljesítéséhez. A jelen településfejlesztési megállapodás módosítása, az azzal kapcsolatos bármely jognyilatkozat megtétele kizárólag írásban érvényes.

19.) A **szerződő felek** a jelen településfejlesztési megállapodással kapcsolatban felmerülő jogvitáik elbírálására alávetik magukat a jelen településfejlesztési megállapodás 1.) pontjában meghatározott Ingatlanok fekvési helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességének.

20.) A jelen településfejlesztési megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Ezután a **felek** a jelen településfejlesztési megállapodást, mint akaratukkal mindenben egyezőt, részletes megmagyarázást követően helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Tinnyén, 2026. ..... hó ..... napján.

Tinnye Község Önkormányzata
Nagy Jenő polgármester

.....
Korlátolt Felelősségű Társaság
..... ügyvezető
tulajdonos

A jelen okiratot ellenjegyzem és az abban foglalt meghatalmazást elfogadom Tinnyén, 2026. ..... hó ..... napján:

Dr. Szabó László János
ügyvéd
KASZ: 36068954