

14



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34. Tel: 06 24 511830, Fax: 06 24 511831  
E-mail: [majoshaza@majoshaza.hu](mailto:majoshaza@majoshaza.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2019. augusztus 21-ei rendkívüli, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/1255/2019

Tárgy: Javaslat a MA-DUN Investment Kft-vel kötött  
településrendezési szerződés módosítására

### Tisztelt Képviselő-testület!

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 146/2017. (XII. 11.) számú határozata alapján az Önkormányzat 2017. december 21-én Településrendezési és Jelzalog Alapítási Szerződést (továbbiakban Alapszerződések) kötött a MA-DUN Investment Kft-vel (2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi út 79.) (1. számú melléklet).

2019. június 12-én a MA-DUN Investment Kft. kezdeményezte az Alapszerződések módosítását (2. számú melléklet), melyek a személyes egyeztetések alapján az alábbi pontokat érintik:

- az Alapszerződések 19. pontjában a második és harmadik ütemre vonatkozó dátumok 1-1 évvel történő meghosszabbítását kezdeményezi;

- a 31. pont 2. 3. és 4. mondata az alábbiak szerint változik: „A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 19. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2020. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 27.1. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan - minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 13.200.000,- Ft összeg beszámítását a 26.400.000,- Ft összegébe.”

„Ha a Fejlesztő 2020. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2021. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve.”

„A 2020. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés kapcsán a 13.200.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult.”

- A 32. pont 2. és utolsó mondata az alábbiak szerint módosul: „Ezen nyilatkozatot először 2020. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania.”

„A 2020. január 15-től esedékes 13.200.000,- Ft véghatárideje 2022. december 31.”

A fentiek értelmében kérem a határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a MA-DUN Investment Kft-vel 2017. december 21-én megkötött Településrendezési Szerződés és Jelzalog Alapítási Szerződés 1. számú módosítását a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti szerződés módosítás aláírására és a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

**Az előterjesztést készítette:** Kovács Aliz Réka beruházási és műszaki osztályvezető

**Az előterjesztést tárgyalta:** ---


**Melléklet:** 1. sz. melléklet: Alapszerződés  
2. sz. melléklet: Településrendezési és jelzalogjog alapítási szerződések módosítása


**Majosháza, 2019. augusztus 21.**

  
**Kis Gábor**  
polgármester



**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

**Majosháza Község Önkormányzata**  
2339 Majosháza, Kossuth utca 34.  
adószám: 15734776-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 734774  
képviseli: Kis Gábor polgármester,  
továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

**Ma-Dun Investment Kft.**  
címkük: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi út 79.  
adószám: 24209935-2-13  
azonosítók: Cg.13-09-169771  
statisztikai számjel: 24209935-6810-113-13  
képviseli: Balázné Meszinger Tímea ügyvezető  
a továbbiakban: a Beruházó mint kötelezettségvállaló, illetve mint **Fejlesztő**,

felek együttesen említtve: **Felek**,

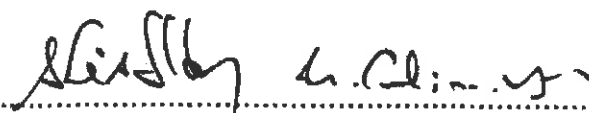
kötődtek, az alábbi feltételekkel:

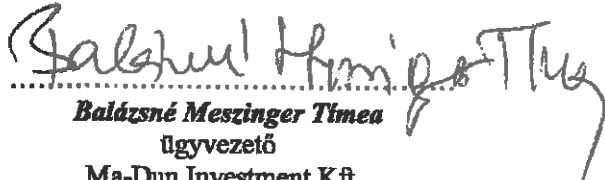
### Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 2014. május 28. napján tartott ülésen elfogadta a „Majosháza, az 068/1 és 068/2 hrsz-ú Tókörményék Telepítési tanulmányterve a Tókörményék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen a Fejlesztő megrendelésére az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft. által készített telepítési tanulmánytervet.
2. Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotta Majosháza Építési szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) Ök. rendeletét.
3. Fejlesztő tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Majosháza, 068/1-068/2 hrsz-ú területeknek (melyből a Földhivatal nyilvántartása szerint a 068/1 hrsz. alatti ingatlan kivett tó, míg a 068/2 hrsz. alatti ingatlan raktár és tároló). A Fejlesztő a 068/2 hrsz-ú ingatlant fel kívánja osztani legalább 44 db ingatlanra a jelenleg hatályos rendezési terv előírásai szerint.
- 3.1. A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjai jelen szerződés 1. számú mellékletét képezik.

### A szerződés célja

4. A fejlesztési területen, az 068/1-068/2 hrsz-ú belterületbe vonandó területeken a Fejlesztő a területre vonatkozó, a 10/2015. (IV. 30.) Ök. rendelettel jóváhagyott településrendezési tervmódosítással, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.

  
Kis Gábor dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Majosháza Község Önkormányzata

  
Balázné Meszinger Tímea  
ügyvezető  
Ma-Dun Investment Kft.

dr. Payri András ügyvéd  
1075 Budapest  
Madarász utca tér 7. 3/4.  
Tel: 951 01 58  
Fax: 951 01 96

5. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Fejlesztő jelen szerződés szerint a saját költségén megvalósítsa.

#### A szerződés tárgya

6. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 4. és 5. pontban meghatározott célok megvalósításához, mely során a jelen szerződéssel érintett ingatlanok a Fejlesztő jelen szerződésben rögzített szándékai szerint felosztásra, és belterületbe vonásra kerülnek.

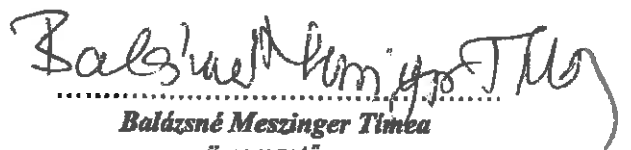
#### A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

7. A fejlesztési terület megegyezik az URBANITÁS Kft., Berényi Mária vezető településtervező, Vojnits Csaba Ferenc településtervező által, a Ma-Dun Investment Kft. részére készített, a „Majosháza, az 068/1-068/2 hrsz-ú Tókörményk Telepítési tanulmányterve” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
8. A Felek rögzítik, és egyben megerősítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget és a kialakítható építési telekingatlanok számát, a prognosztizált max. építhető lakóegységek számát veszik célként alapul, és az Önkormányzat azt is támogatja, de a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Majosháza, az 068/1-068/2 hrsz-ú Tókörményk Telepítési tanulmányterve” dokumentáció szerint:
- kialakítható belterületi építési telekingatlanok száma legalább: 44 db telek,
  - a prognosztizált. építhető belterületi lakó- ill. üdülőegységek szám: legalább: 70 db.
9. A településrendezési tervek módosítása lezajlott.
10. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervben rögzült paraméterek szerinti ingatlanfejlesztéseket, és a Majosháza, az 068/1-068/2 hrsz-ú ingatlanok jelen szerződés szerinti felosztását, belterületbe vonását, valamint a közműfejlesztéseket – azzal, hogy az Önkormányzatot semmilyen pénzügyi, anyagi eszközt nem előlegez meg, kötelezettséget nem vállal – mindenben támogatja, és késedelem nélkül, a kérelmek hiánytalan beérkezését követő képviselő-testületi ülésén meghoz minden szükséges támogatható döntést.
11. A Fejlesztő vállalja, hogy együttműködik az Önkormányzattal a projekt megvalósításakor, azonban ezzel a költségei növekedését okozó igények teljesítését nem vállalja.
12. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben, és a projekt megvalósításához szükséges támogató döntéseket és határozatokat a kérelem és annak mellékleteinek beérkezését követő rendes képviselő-testületi ülésén meghozza.
13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésén a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

Kis Gábor  
polgármester  
Majosháza Község Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos  
jegyző, mint ellenjegyző



Balázsné Meszinger Tímea  
ügyvezető  
Ma-Dun Investment Kft.

dr. Pavics András ügyvéd  
1075 Bud.pest  
Sándor-híre tér: 7. 3/4.  
Tel: 951 01 8"  
Fax: 951 01 96

PAYMENT  
ÜGYVÉD  
1075 Bud.pest  
Sándor-híre tér: 7. 3/4.  
Tel: 951 01 8"  
Fax: 951 01 96

14. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy Fejlesztőt támogatja a fejlesztési célok elérése során felmerülő egyéb kérdésekben a Fejlesztő kérésére. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a belterületbe vonási kérelemhez csatolja a közműszolgáltatók nyilatkozatait, amely igazolja, hogy a megfelelő közműellátás biztosítható.
15. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül megindítja, és a lehető legrövidebb idő alatt befejezi a 068/1-068/2 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását, amennyiben a belterületbe vonáshoz szükséges dokumentumokat és nyilatkozatokat a Fejlesztő hiánytalanul benyújtja, valamint a Fejlesztő az eljárás költségeit a hatósági eljárás során időben megfizeti.
16. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXIX. törvény 22. § rendelkezései alapján a termőföld belterületbe vonása után járó járulékfizetési kötelezettség az Önkormányzatot terheli. Az ezzel összefüggő igazolt eljárási költségeit - változási vázrajzok elkészítése, igazgatási szolgáltatási díj, földvédelmi járulék - a Fejlesztő átvállalja.
17. A belterületbe vonás kapcsán a 15. és 16. ponton kívül esetlegesen felmerülő egyéb eljárási költségek viselését a Fejlesztő vállalja.

#### A tervezett távlati fejlesztések

18. A dunavarsányi és majosházi vonatkozó területek bár önálló közigazgatási egységeket alkotnak a Fejlesztő részéről az ingatlanfejlesztés és ingatlan hasznosítás során egy egységet képeznek, miután a fejlesztés során pl: a közművesítés is csak így valósítható meg a megfelelő költséghatékonysággal. A fejlesztések megkezdése, illetve a fejlesztési ütemek időtartamai pontosan nem meghatározhatóak, miután ezek alapvetően az ingatlanpiaci kereslettől, a kapcsolódó hitelezői gyakorlattól, illetve ezeken keresztül a magasfeszültségű távvezetékkel érintett telkek hasznosíthatóságától függenek. A tervezhető költségek, pontos kalkulációja elsődlegesen a telekalakítások lezárultával számítható.
19. Fentiek alapján az első ütemben a 2018. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2018. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízvezetékek, stb. kiépítései - mely munkák tervezetten 2019. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2022. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait.
20. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a fejlesztéshez kapcsolódó előírt közterület, közműellátás és minden ingatlanhoz megközelítése céljából a Szabályozási Terv szerinti út kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli. Amennyiben az út kialakítása nem saját tulajdonban lévő területen alakul ki, úgy a Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési szerződésben foglaltak szerint gondoskodni fog a kialakítás előmozdításáról és a felmerülő kötelezettségek felméréséről, az esetlegesen lefolytatásra kerülő kisajátítási eljárásban is. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Fejlesztő feladatát képezi különösen:
  - a) előkészítésének,
  - b) tervezésének,
  - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
  - d) kiviteli tervei elkészítésének,
  - e) megépítésének,
  - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,

Kis Gábor  
polgármester

Majosháza Község Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos

jegyző, mint ellenjegyző

Önkormányzata

Balászné Meszinger Tímea

ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

PAYRIC  
1125 Budapest  
Gömböcsi útról tér 7. 5/A.  
Tel: 951 01 58  
Fax: 951 01 96

- g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
- i) az elkészült egyes létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő, a Felek által az előzetesen egyeztetett terveknek megfelelően kivitelezett átadásra jelentésig a teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának költségeihez való hozzájárulás.

21.1. A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által országos jogszabály kötelező előírásán alapulóan előírt az új, az átépítésre, illetve bővítésre kerülő útpályák, illetve burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

21.2. Fejlesztő vállalja, hogy a telkek közúti megközelítése, az 51-es útról kialakítandó útcsatlakozással a 069 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú saját használatú úton keresztül, annak szabályozási terv szerinti szélesítésével, közútként való kialakításával biztosítható ahhoz, hogy a 068/1 hrsz-ú tó és 068/2 hrsz-ú ingatlanból kialakuló telkek köz- és magánútról megközelíthetőek legyenek. A közutak kialakítása érinti a 068/11 hrsz-ú magán tulajdonban lévő bányatelek útját, 068/12 hrsz-ú magántulajdonban lévő bányatelek útját és a 068/10 hrsz-ú magántulajdonban lévő utat.

21.3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szabályozási tervben közterületként megjelölt ingatlan(rész) térítésmentes átadása a vállalt határidőn belül nem történik meg, a Fejlesztő felhívására az Önkormányzat kisajátítást pótló adásvétel megkötése érdekében vételi ajánlatot tesz az érintett ingatlan tulajdonosának, amennyiben az alábbi 22.1-22.3. pontjaiban szereplő feltételek együttesen teljesülnek:

22.1. A Fejlesztő vállalja, hogy a településrendezési szerződés aláírásakor nem az Önkormányzat tulajdonában lévő, ingatlanrésznek minősülő ingatlanrészek önálló ingatlanként történő kialakításához szükséges telekalakítási dokumentációt a 068/1 hrsz-ú tó és 068/2 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását követő 90 napon belül elkészítteti, a földhivatallal záradékolatja és azt az Önkormányzat részére átadja.

22.2. A Fejlesztő megvalósítja a szabályozási tervben közterületként megjelölt, de a településrendezési szerződés aláírásakor nem az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok(rész)re vonatkozó, a vételi ajánlat alapjául szolgáló ingatlan-értékbecslést a közösen kiválasztott értékbecslővel saját költségén elkészítteti és azt az Önkormányzat részére átadja. Az értékbecslő kiválasztásának módja az, hogy a Fejlesztő ajánl három nevet az értékbecslő személyére, melyek közül három munkanapon belül választhat az Önkormányzat valakit. Ha ezen idő alatt nem választ ki a személyek közül senkit, akkor a Fejlesztő jogosult az értékbecslő személyét kiválasztani.

22.3. A Fejlesztő a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges igazgatási, szolgáltatási díjat, illetve a közcélú szolgálat alapításának vagy kisajátításnak a költségeit az Önkormányzat számlájára befizeti. Az Önkormányzat csak abban az esetben kezdeményezi, - illetve folytatja a megindított - kisajátítási eljárást, ha a Fejlesztő az eljárás során felmerülő költségeket átutalta.

22.4. Az Önkormányzat kizárólag azokat az ingatlanokat veszi tulajdonba, amelyek a szabályozási tervben közterületként vannak megjelölve és az ingatlan-nyilvántartás szerint önálló ingatlanok minősülnek, valamint tehermentesek (ide nem értve a közérdeklő jogokat pl.: vezetékjog) Az Önkormányzat a tulajdonba adott ingatlanokon a Fejlesztő beruházásaihoz külön eljárás keretében adja meg a tulajdonosi hozzájárulását, melyek során azonban Önkormányzat köteles a Fejlesztő jelen szerződés szerinti fejlesztéseit ingyenesen támogatni.

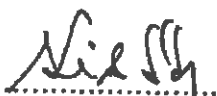
Kis Gábor  
polgármester  
Majosháza Község Önkormányzata

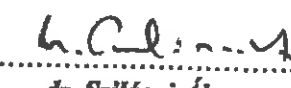
dr. Szilágyi Ákos  
jegyző, mint ellenjegyző  
Majosháza Község Önkormányzata

dr. Payrich András ügyvéd  
1052 Budapest  
Mandula utca 7. 5/B.  
Tel: 951 01 90  
Fax: 951 01 90

Balázsné Meszinger Tünde  
ügyvezető  
Ma-Dun Investment Kft.

23. A szerződés szerinti telekalakítás, beépítés, figyelembe véve a településrendezési szerződés rendelkezéseire a Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3 méteres parti sáv kialakításakor gondoskodni fog azok szabadon hagyásáról, szabadon való megközelíthetőségéről.
24. A telekalakítási javaslat kialakításakor figyelembe lett vette a Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) Ök rendelet a feltöltésre és a részletes geotechnikai jelentésre vonatkozó rendelkezéseket, mely szerint az esetleges feltöltés esetén az ingatlanok beépítését megelőzően, vagy azzal egyidejűleg, a telkek terepszintjét a beépítést megelőzően készíttendő részletes geotechnikai jelentésben meghatározott becstült maximális talajvízszintre feltöltik az utcai telekhatártól a beépülő építési hely határáig. Ezek a munkálatok még nem kerültek elvégzésre.
25. A Fejlesztő a 19-24. pont szerinti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – a jelen szerződésben rögzítettek túl megtérítési igényvel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
26. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségek viseléséről a Felek azok felmerülésekor tárgyalnak.
27. A Fejlesztő vállalja, hogy az 1. és 3. pontban meghatározott fejlesztési terület 19. pont szerinti kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként kialakítja a Szabályozási Tervben kiszabályozott utakat, közlekedési területeket.
- 27.1. A Fejlesztő a 19. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz mindegyik építési telek beépítésének a feltétele az országos jogszabályok szerint kötelezően kialakítandó szintű közművesítés és a szükséges megoldásának ismerete – ivóvíz biztosítása, szennyvízelvezetése, villamos energia, (elektromos ellátás), csapadékvíz elvezetés és közvilágítás, tűzvízhálózat kialakítása stb – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a lakóingatlanokat az országos jogszabályok szerint kötelezően kialakítandó szintű kiszolgáló utak kialakítása, kezelése stb. (műszaki, burkolati, csapadékvíz elvezetése, gyalogos közlekedés biztosítása), ill. az Önkormányzat részére jelen szerződésen túlmenően térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt.
- 27.2. A Fejlesztő időben meghozza azon döntéseket, melyek biztosítják a tó kezelését, fenntartását szolgáló intézkedéseket (pl. 3 méteres parti sáv szabadon hagyása stb.), valamint azt, hogy zárt lakópark kerül-e megvalósításra annak fenntartási feladataival, továbbá a tó, a parti sáv és a magánutak kezelésén túl más feladatot nem vállal el.
28. A fejlesztési területen kívüli, a 19. pontban meghatározott ütemezés szerinti megvalósulással összhangban, az Önkormányzatot terhelő intézményi kapacitások kiépítési és működési költségeit részben a Fejlesztő köteles átvállalni, az Önkormányzat utólagos megtérítési kötelezettsége nélkül.
29. A Felek rögzítik azt, hogy a tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költségek többletkiadásokként jelentkeznek majd az Önkormányzatnál. A tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költsége a kialakítandó telek figyelembevételével lett meghatározva. A költség többek között magába foglalja az orvosi ügyelet biztosítását, a védőnői szolgálat biztosítását, az óvodai ellátás biztosítását, stb. Felek az Önkormányzatnál a Fejlesztő beruházásai miatt jelentkező többletkiadásokat összesen 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forintban határozzák meg.

  
Kis Gábor  
polgármester

  
dr. Szilágyi Ákos  
jegyző, mint ellenjegyző

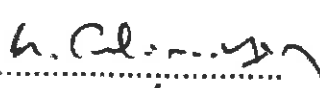
  
Balázsné Meszinger Tímea  
ügyvezető

Majosháza Község Önkormányzata dr. Payri András ügyvezető  
Ma-Dun Investment Kft.


30. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő által jelen szerződés szerint vállalt, és Majosháza közigazgatási területén a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózat közműfejlesztések Önkormányzat (vagy az általa megnevezett közmuvelőkezelő) javára történő ingyenes felajánlásával a jelen szerződés 29. pontjában meghatározott 26.400.000,- Ft összegbe a Fejlesztő 13.200.000,- Ft-ot azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forintot 31. pontban foglaltak szerint jogosult beszámítani.
31. A jelen szerződés 29. pontja szerinti 26.400.000,- Ft megfizetésének és a jelen szerződés 29. pontja szerinti 26.400.000,- Ft beszámításának ütemezése a következők szerint történik. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 19. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2019. december 31-ig a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint, a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 30. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 13.200.000,- Ft összeg beszámítását a 26.400.000,- Ft összegébe. Ha a Fejlesztő 2019. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózat, akkor Fejlesztő legkésőbb 2020. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve. A 2019. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvízhálózatok kapcsán a Fejlesztő a 13.200.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult.
32. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnál a jelen szerződés 29. pontjában megjelölt költségek az ingatlanokon történő felépítmények elkészülte után jelentkeznek, a 31. pont szerinti beszámítással nem érintett további 13.200.000,- Ft-os összeg az alábbi módon kerül megfizetésre: Fejlesztő minden év január 10-ig hitelt érdemlő módon nyilatkozatot köteles benyújtani az Önkormányzathoz a fejlesztési területen addig, illetve az előző évben értékesített ingatlanok számáról. Ezen nyilatkozatot először 2019. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania. Ezen nyilatkozatok alapján történik az ingatlanok után járó összeg megfizetése, amely 600.000,- Ft/ingatlan, illetve, ha a 31. pont szerinti beszámításra a jog megnyílik, akkor ezen időponttól kezdve 300.000,- Ft/ingatlan, és a korábban már kifizetett 600.000,- Ft/ingatlan összegekből 300.000,- Ft/ingatlan összegeket a Fejlesztő beszámítani jogosult. Fejlesztő részéről Önkormányzat részére történő megfizetése a nyilatkozat benyújtása szerinti év január 15-ig. A 2019. január 15. napjától esedékes 13.200.000,- Ft, véghatárideje 2022. december 31. Ezen időpontra a Fejlesztőnek az eladásoktól függetlenül a 13.200.000,- Ft-ot meg kell fizetnie az Önkormányzat részére.
33. Felek rögzítik azt, hogy a 29. és 30. pontokban meghatározottak megfelelően szolgálják az érdekeiket, hiszen az Önkormányzatnál a Fejlesztő fejlesztései nyomán keletkeznek a többletkiadások, és azok finanszírozásához megfelelően, ütemesen és időben járul hozzá a Fejlesztő. A Felek a Ptk. 6: 98. § (1) bekezdése szerint a Felek tudatosan vállalják a 26.400.000,- Ft és a 13.200.000,- Ft vonatkozásában – mindkét irányban – a feltűnő értékaránytalanság kockázatát, és a szerződés ezen jogcímen való megtámasztásáról a Felek jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6: 98. § (2) bekezdése alapján kifejezetten lemondanak.
34. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben ezen jogügylettel kapcsolatosan, külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonába veszi a 30. pontban foglaltak mellett, azt a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően kizárólag térítés nélkül, azaz az ellenérték megfizetése nélkül teheti meg, kivéve az elkészülő ivóvíz- és szennyvízhálózatok esetében, tekintettel azok forgalmi értékén keresztül történő önkormányzati vagyongyarapodásra. Az Önkormányzat oldalán esetlegesen felmerülő közterheket (adókat vagy az adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítését, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t) a fent megnevezett közműveken túl a Fejlesztő köteles viselni.



Kis Gábor  
polgármester



dr. Szilágyi Ákos  
jegyző, mint ellenjegyző



Balázné Meszinger Tímea  
ügyvezető

Majosháza Község Önkormányzata

Payrich András ügyvéd

Ma-Dun Investment Kft.

1072 Budapest  
Majosi út 11. sz. 7. sz. 4.  
Tel: 951 01 33  
Fax: 951 01 96



35. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a 8. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások országos jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igényvel éljen, ha a jelen Szerződés megkötését követően megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30. §-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igényvel éljen, ha a szabályozási terv országos jogszabály miatt megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
36. Fejlesztő vállalja az 1. pontban rögzített, az Önkormányzat Képviselő-testülete által az 2014. május 28. napján tartott ülésén „Majosháza, az 068/1-068/2 hrsz-ú Tókörnycék Telepítési tanulmányterv” részeként meghatározott, a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeinek, a tervezett növényzet telepítését, - fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan, - minőségben való megvalósítását, továbbá vállalja annak fenntartását.
37. A Fejlesztő vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
38. A Fejlesztő vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek illeszkednek a környezetbe.

#### Biztosítékok

39. A Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a 29., 30., 31. és 32. pontjában vállalt kötelezettségének biztosítására és az abban foglaltak teljesítésére a szerződés megkötésével egyidejűleg 26.400.000,- Ft erejéig a Majosháza, 068/2 hrsz-ú ingatlanra *második* ranghelyű jelzálogszerződést kötnek. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő a 29., 30., 31. és 32. pontjában vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogát érvényesítheti. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Majosháza, 068/2 hrsz-ú telken is telekalakítást tervez, mely során a lehető legtöbb telek kialakítására törekszik. Az Önkormányzat kijelenti, hogy ezen telekalakítást támogatja (történjen bárhánny, de a településszerkezeti tervnek megfelelő számú ingatlanra), és az ahhoz szükséges jognyilatkozatokat határidőben és ellenérték nélkül megteszi. Az Önkormányzat vállalja továbbá azt, hogy a jelen pont szerinti telekalakításkor határidőben és térítésmentesen a Majosháza esetében folyamatban volt településszerkezeti tervmódosításnak megfelelően a legtöbb telket eredményezően kialakuló új telekszerkezetből 4 db, a fejlesztő által választott telekre helyezi át a jelzálogjogát, míg a többi kialakuló telket (már azok kialakításakor) felszabadítja, illetve ehhez jelen okirat aláírásával kifejezetten és véglegesen hozzájárul. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés 31. pontja szerint a Fejlesztő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a fejlesztőt terhelő 26.400.000,- Ft összeg, akkor az Önkormányzat a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően a „hátralékos összegre” csökkenti az ingatlanokat terhelő jelzálogjogát. Az átvezetésre alkalmas dokumentumok elkészíttetése, illetve ellenjegyzéséről való gondoskodás a Fejlesztő feladata.
40. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Majosháza, 068/2 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az



Kis Gábor  
polgármester

Majosháza Község Önkormányzata



dr. Szilágyi Ákos  
jegyző, mint ellenjegyző



Balázné Meszinger Tímea

ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

1075 Budapest,  
Mátyás utca 7. 3/a.  
Tel: 951 01 93  
Fax: 951 01 96

ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlan részilletőségére a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. A feljegyzés költségeit a Fejlesztő köteles megfizetni.

### Egyéb megállapodások

41. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

a Fejlesztő részéről: dr. Payrich András (1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4., iroda@payrich.hu, +36302048399, fax: +3619510196),

az Önkormányzat részéről: Majosháza Község Önkormányzatának felhatalmazása alapján Kis Gábor polgármester.

42. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges esetleges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a fejlesztési területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési ágak átsorolására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a fejlesztési területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

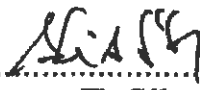
43. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.

44. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy országos jogszabályok alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.

A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevényvel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem veszi át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

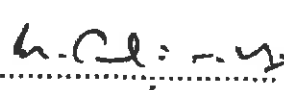
45. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Fejlesztő több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.

46. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja,



Kis Gábor  
polgármester

Majosháza Község Önkormányzata

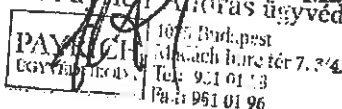


dr. Szilágyi Ákos  
jegyző, mint ellenjegyző



Balázsné Meszinger Tímea  
ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

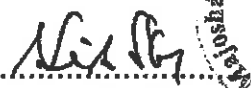



hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.

47. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást. Ez nem terjed ki az ingatlanok értékesítése során történő szerződéskötésekre és kötelezettségátvállalásokra.
48. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
49. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
50. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
51. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni.
52. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetelenné válna.
53. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Payrich András (1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4., iroda@payrich.hu, +36302048399, fax: +3619510196) ügyvédet, hogy a településrendezési szerződést és a jelzálogjog alapítási szerződést ellenjegyezze, és a szerződő feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.
54. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2017. december 11. napján hozott 146/2017. (XII. 11.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 5 példány a Fejlesztőt illet.

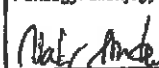
Majosháza, 2017. december 21.

Majosháza, 2017. december 21.

  
Kis Gábor  
polgármester  
Majosháza Község Önkormányzata

  
dr. Szilágyi Ákos  
jegyző, mint ellenjegyző

  
Balázné Meszinger Tímea  
ügyvezető  
Ma-Dun Investment Kft.

Pénzügyi ellenjegyző:	
	2017. 12. 21.
alsírás	dátum

Ellenjegyzem Majosházán 2017. dec 21-én:

dr. Payrich András ügyvéd

1073 Budapest  
Madách Imre tér 7. 5/4.  
PAYRICH  
T: +3630 204 8399  
F: +361 951 01 96

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Közműkövetési Részvevői Járás Hivatala  
 Rákóczi 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat

Nyilvántartás száma: 30005/127973/2017

2017. 12. 21

MAJORSÁG

Szektor : 99

Külterület 068/1 helyrajzi szám

LEÍRÉS

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat. t.jár. k.FiII	alrészlet adatak kat. jár. m2 k.FiII
- Kivett tő	0	4.7335	0	0

LEÍRÉS

10. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 33629/2014/2013.12.06  
 jogcím: adásvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: MA-DON INVESTMENT KFT.  
 cím: 1054 BUDAPEST Szomszéd utca 23.  
 törzsszáma: 24209935

LEÍRÉS

1. bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 44992/1994.10.26  
 Önálló részlegesen bejegyzés a 068 hrszámú ingatlan megnevezéséből alakult.
8. bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 31730/2007.01.18  
 Önálló részlegesen bejegyzés a földterület területén 4 ha. 1483.m2-ről 4 ha. 7335.m2-re változott.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kímélésre. Mára nem használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

dr. Payrich András ügyvéd

1057 Budapest  
 PAYRICH András Hirtel tér 7. 3/A.  
 CÉGNYILVÁNTARTÁS: 01-09-01-01-01  
 FAX: 957 01 96

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

Bizonyító erre nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Közigazgatási Részvevői Társaság  
Ráckovei 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/127915/2017

2017.12.21

MAJOSRÁSA  
Külterület 068/2 helyrajzi szám

Sektor: 3

IRÉSE

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	m.n.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	csatlakozási adatak kat.jöv. ha m2 k.fill.
Rivett raktár és tároló	0	3.2550		

4. bejegyzés határozat: 48893/2010.04.28  
Illetti a MAJOSRÁSA Külterület 068/10 HRSSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog  
víz és csatorna vezetési szolgalmi jog 1643 m2 nagyságú területre.

5. bejegyzés határozat: 48893/2010.04.28  
Illetti a MAJOSRÁSA Külterület 068/11 HRSSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog  
víz és csatorna vezetési szolgalmi jog 522 m2 nagyságú területre.

6. bejegyzés határozat: 48893/2010.04.28  
Illetti a MAJOSRÁSA Külterület 068/10 HRSSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog  
átjárási és útiszolgalmi jog 1738 m2 nagyságú területre.

7. bejegyzés határozat: 48893/2010.04.28  
Illetti a MAJOSRÁSA Külterület 068/11 HRSSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog  
átjárási és útiszolgalmi jog 1747 m2 nagyságú területre.

IRÉSE

10. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 3382/2013.12.06  
jogcími adásvételi  
jogállás: tulajdon  
név: MA-DON INVESTMENT KFT.  
cím: 1054 BUDAPEST Szemere utca  
törzsszáma: 24209935

IRÉSE

1. bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 44992/1994.10.28  
Önálló szüveges bejegyzés, 69 havi ingatlan megosztásából alakult ki. A 12/2500.sz.  
különlap NK. értékét 8% -al csökkentettük.

6. bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 10696/2004.1999.05.13  
Önálló szüveges bejegyzés mővelési ág: kivett (raktár és tároló) mővelési ág: változott.

Folytatás a Mővelési lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

dr. Fáyrich András ügyvéd  
1075 Budapest  
Nádhalas tér 7. 3/4.  
Tel: 951 01 88  
Fax: 951 01 16

Né H. A. 2017

Fáyrich

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK MÓDOSÍTÁSA

Amelyet e g y r é s z r ő l

**Majosháza Község Önkormányzata**

2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34.

adószám: 15734776-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 734774

képviseli: Kis Gábor polgármester

továbbiakban: **Önkormányzat**,

m á s r é s z r ő l

**Ma-Dun Investment Kft.**

székhely: 1089 Budapest, Sárkány utca 7-9. 3. em. 8.

adószám: 24209935-2-13

azonosítók: Cg. 01-09-334463

statisztikai számjele: 24209935-6810-113-13

képviseli: Szabó Zsolt és Pócsik Henrietta ügyvezetők

a továbbiakban: Beruházó, mint kötelezettségvállaló, illetve **Fejlesztő**

felek együttesen említve: **Felek**

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2017. december 21-én „Településrendezési szerződés”-t (a továbbiakban: Településrendezési szerződés) kötöttek egymással, mely szerződést a jelen módosító szerződés aláírásával megerősítenek, és azt a jövőben a jelen módosító szerződéssel módosított tartalommal tartanak fenn maguk részére kötelezően, mely alapján a jelen szerződésmódosítás aláírásával a Felek között 2017. december 21-én megkötött „Jelzalog Alapítási Szerződés” (a továbbiakban: Jelzalog Alapítási Szerződés) is a jelen szerződés-módosítás szerint módosul, melyet a Felek a jelen módosító szerződés aláírásával ugyancsak megerősítenek.
2. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
  - 19. pontját, hogy *„Fentiek alapján az első ütemben a 2018. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2019. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízelvezetés, stb. kiépítései - mely munkák tervezetten 2020. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészíteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2022. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait.”*
  - 31. pontjának 2. mondatát, hogy *„A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 19. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2020. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz,- és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 27.1. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan - minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 13.200.000,- Ft összeg beszámítását a 26.400.000,- Ft összegébe.”*
  - 31. pontjának 3. mondatát, hogy *„Ha a Fejlesztő 2020. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz,- és szennyvíz hálózatfejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2021 december 31-ig köteles az*

.....

**Kis Gábor**                      **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester                      jegyző, mint ellenjegyző  
Majosháza Község Önkormányzata

.....

**Szabó Zsolt és Pócsik Henrietta**  
együttesen aláíró ügyvezető  
Ma-Dun Investment Kft.

*Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve.”*

- 31. pontjának 4. mondatát, hogy „A 2020 december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés kapcsán a 13.200.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult.”
  - 32. pontjának 2. mondatát, hogy „Ezen nyilatkozatot először 2020. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania.”
  - 32. pontjának utolsó előtti mondatát, hogy „A 2020. január 15-től esedékes 13.200.000,- Ft, véghatárideje 2022. december 31.”
3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzálog Alapítási Szerződés
    - Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
    - a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2023. január 1. napja lesz.
  4. A jelen módosító szerződéssel nem érintett tartalmak továbbra is érvényesek és hatályosak, és az eredeti szerződések a jelen módosító szerződéstől elválaszthatatlan egységet alkotnak, és a módosító szerződés szerinti tartalommal értelmezendők.
  5. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a PAYRICH Ügyvédi Irodát (ügyintézőként dr. Payrich András György ügyvédet), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja. Felek és okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják.
  6. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
  7. A Felek a jelen egy lapon és 2 oldalon szereplő módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 9 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Majosháza, 2019. augusztus .....

.....  
**Kis Gábor**                      **dr. Szilágyi Ákos**  
 polgármester                      jegyző, mint ellenjegyző  
 Majosháza Község Önkormányzata

.....  
**Szabó Zsolt és Pócsik Henrietta**  
 együttesen aláíró ügyvezető  
 Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Majosházán, 2019. augusztus .....

**PAYRICH Ügyvédi Iroda**  
**dr. Payrich András György Ügyvéd (KASZ szám: 36067002)**  
**1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.**