



ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. szeptember 28-ai rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/20-3/2021.

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Majosháza Község Önkormányzata a Képviselő-testület 146/2017. (XII.11.) számú határozata alapján 2017. december 21-én Településrendezési és Jelzalog Alapítási Szerződést (1. számú melléklet) kötött (a továbbiakban: Alapszerződés) a MA-DUN Investment Kft-vel (1089 Budapest, Sárkány utca 7-9., 3. em. 8.), továbbá az Alapszerződés 2019. augusztus 23-án és 2021. január 21-én módosításra került (2. számú melléklet).

2021. szeptember 3-án a MA-DUN Investment Kft. ügyvédje, Payrich András kezdeményezte az Alapszerződés ismételt módosítását, mely módosítások az egyeztetések és a megküldött 3. szerződésmódosítás (3. számú melléklet) alapján az alábbi pontokat érintik:

- 8. pontját, hogy „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, a 068/1 és a 068/2 hrsz-ú Tókörményk Telepítési tanulmányterve” dokumentáció szerint:
 - kialakítható belterületi építési telekingatlanok száma legalább: 44 db telek, de ezen Tanulmánytervben rögzített számtól a Felek akként térnek el, hogy a kialakítandó belterületi építési telekingatlanok száma: maximum 42 db lakóépület építésére alkalmas építő telek.
 - a prognosztizált építhető belterületi lakó- ill. üdülőegységek száma: maximum 70 db.”
- 19. pontját, hogy „Fentiek alapján az első ütemben a 2021. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2021. évében 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 2021. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészíteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatsági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2024. 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 2022. 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 2022. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2023. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve.”

Az előterjesztést készítette: Kocsiné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Melléletek:

1. sz. melléklet: Alapszerződés
2. sz. melléklet: Településrendezési és jelzálogjog alapítási szerződés 1. és 2. módosítása
3. sz. melléklet: Településrendezési és jelzálogjog alapítási szerződések 3. módosítása
4. sz. melléklet: Tervezett változási vázrajz

Majosháza, 2021. szeptember 21.



Zsiros Viktor
polgármester

Az előterjesztés törvényes:



dr. Szilágyi Ákos
jegyző

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

Majosháza Község Önkormányzata

2339 Majosháza, Kossuth utca 34.

adószám: 15734776-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 734774

képviseli: Kis Gábor polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

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 említve: **Felek**,

kötötték, 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

polgármester

Majosháza Község Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos

jegyző, mint ellenjegyző

Balázné Meszinger Tímea

ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

dr. Payri András ügyvéd
 1033 Budapest
 PAYRI ALI utca 7. 3/a.
 Tel: 951 01 96
 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 Tókörményék 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 Tókörményék 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

Balászné Meszinger Tímea
ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.



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 közmuhszolgáltatók nyilatkozatait, amely igazolja, hogy a megfelelő közmuhszellátás 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 CXXIX. 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 meghatározhatók, miután ezek alapvetően az ingatlanpiaci kereslettől, a kapcsolódó hitelezői gyakorlattól, illetve ezeken keresztül a magasfeszültségű távvezetékekkel 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, közmuhszellátás 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 elkészíttetésének,
 - e) megépítésének,
 - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,

Kis Gábor
polgármester

Majosháza Község Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Balászné Meszinger Tímea

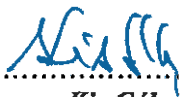
ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

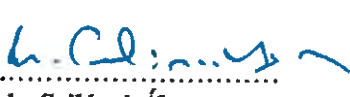
Dr. Árpád András ügyvéd
PÁLYI
1051 Budapest, Hűvösvölgyi út 73. sz.
Tel: 06-1-461-0190

- 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 jelentőség 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, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg 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 közötti 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 megközelíthetők 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 elkészíteti, a földhivatallal záradékoltatja 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 elkészíteti 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 közérdekű 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



Balázsné Meszinger Tímea
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 készítendő részletes geotechnikai jelentésben meghatározott becsült maximális talajvízszintre feltöltik az utcai telekhatártól a beépülő építésű 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 igénnyel 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. Payrich 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 közműszolgáltató) 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 megtámadásáról 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
Majosháza Község Önkormányzata



dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző



Balázné Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

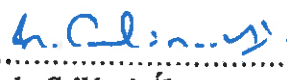



35. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a 8. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások országos jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból 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 igénnyel 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 igénnyel 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 Tökörnyék 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 bárhányszor, 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 elkészítése, 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


Balázsne Meszinger Tímea
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.


Ma-Dun Investment Kft.
Cím: ...
Tél: ...
Fax: ...

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

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Majosháza Község Önkormányzata

dr. Payrich András ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.
1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.
T: +36302048399, F: +3619510196

Balászné Meszinger Tímea
ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

hogyan 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 jogvitákat 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 érthetlenné 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:

Payrich András 2017. 12. 21.

á. r. s.

átum

Ellenjegyzés Majosházán, 2017. dec 21-én:

Dr. Payrich András ügyvéd

1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.

iroda@payrich.hu

+36302048399

fax: +3619510196

JELZÁLOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉS

Amelyet
egyrésztől

Ma-Dun Investment Kft.

címük: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi út 79.

adószám: 24209935-2-13

azonosítók: Cg.13-09-169771

statisztikai számjel: 24209935-6810-113-13

képviseli: Balázsné Meszinger Tímea ügyvezető

a továbbiakban: Jelzálog Jogot Engedő,

másrészről

Majosháza Község Önkormányzata

2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34.

adószám: 15734776-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 734774

képviseli: Kis Gábor polgármester,

továbbiakban: Jelzálog Jogosult,

felek együttesen említve: Felek,
kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

A Jelzálog Jogot Engedő és Jelzálog Jogosult 2017. december 21. napján Településrendezési szerződést (a továbbiakban Településrendezési szerződés) kötöttek egymással a fejlesztéssel érintett Majosháza, 068/1-068/2 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok vonatkozásában. A Településrendezési szerződés szövegét Majosháza képviselő-testülete a 2017. december 11. napján hozott 146/2017. (XII. 11.) számú döntésével hagyta jóvá, és hatalmazta fel Kis Gábor polgármestert a szerződés megkötésére. A Településrendezési szerződés biztosítékként Felek a Településrendezési szerződésben az alábbiakról állapodtak meg:

„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.

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 közműszolgáltató) javára történő ingyenes felajánlásával a jelen szerződés 29. pontjában meghatározott 26.400.000,- Ft összegbe a Fejlesztő 13.200.000,- Ft-ot azaz tízenhárommillió-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 szennyvízhálózatokkal, 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.”

„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 telekszerkezeteiből 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.”

1. A Felek a Preambulumban rögzített szerződést, és annak rendelkezéseit jelen szerződés aláírásával megerősítik.
2. A Felek a Preambulumban megfogalmazottak alapján az alábbi szerződést kötik meg egymással. A jelen szerződés megkötését Majosháza képviselő-testülete a 2017. december 11. napján hozott 146/2017. (XII. 11.) számú döntésével hagyta jóvá, és hatalmazta fel Kis Gábor polgármestert a szerződés megkötésére.
3. Jelzálog Jogot Engedő kizárólagos és tehermentes tulajdonosa a Majosháza külterület 068/2 hrsz-ú ingatlanok (a továbbiakban: ingatlan), mely ingatlant a Jelzálog Jogosult a jelzálog jog teher viselése szempontjából megfelelő ingatlanok elfogad.
4. Jelzálog Jogot Engedő és jelzálog Jogosultja jelen szerződés aláírásával összesen 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint erejéig Jelzálog Jogosultja javára második ranghelyes jelzálogjogot alapítanak az ingatlanon a Településrendezési szerződés 39. pontjában rögzítettek szerint a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő összesen 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint fizetési kötelezettségének biztosítása jogcímmel.
5. Jelzálog Jogot Engedő jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, és egyben a Jelzálog Jogosultjával együtt arra kéri az illetékes Földhivatalt, hogy az illetékes Földhivatal a Jelzálog Jogosult javára 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint erejéig a Majosháza külterület 068/2 hrsz-ú területre Településrendezési szerződés 39. pontjában rögzítettek szerint a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő összesen 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint fizetési kötelezettségének biztosítása jogcímmel jelzálog jogot jegyezzen be a jelen szerződésben foglaltak szerint.
6. A Felek a Településrendezési szerződés keretében megállapodottak alapján a Felek akként állapodnak meg, hogy a Jelzálog Jogosultja a jelzálog tárgyát képező ingatlanból azon esetben ha a Településrendezési szerződés 39. pontjában foglalt Jelzálog Jogot Engedőt terhelő, és a 39. pontban foglalt módon történő 26.400.000,- Ft megfizetésének maradéktalan elmaradása esetén, a fennmaradó összeg vonatkozásában a kielégítési jogát az alábbi ütemezésben és alábbiak szerint gyakorolhatja.
 - Jelzálog Jogosult a kielégítési jogát egyrészt 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint erejéig leghamarabb 2021. január 1-én gyakorolhatja akkor, ha a Településrendezési szerződés 39. és 31. pontjában rögzítettek szerint 2019. december 31-ig nem készül el az ivóvíz és szennyvízhálózat, és emiatt Jelzálog Jogot Engedő 2020. december 31-ig nem fizetett meg Jelzálog Jogosultnak 13.200.000,- Ft-ot,
 - Jelzálog Jogosult a kielégítési jogát másrészt leghamarabb 2023. január 1-én gyakorolhatja akkor, ha a Településrendezési szerződés 39. és 32. pontjában rögzítettek szerint a 2019. január 15. napjától esedékes 13.200.000,- Ft összeget legkésőbb 2022. december 31.-ig nem fizeti meg

h. a. s. t. - [Signature]

[Signature]

dr. Payrih András ügyvéd
[Signature]
PAYRIH ANDRÁS ÜGYVÉD
Közvetítő és Jogi Iroda
1052 Budapest, József Attila utca 77-78.
Tel: +36 1 461 1111

maradéktalanul Jelzálog Jogot Engedő a Jelzálog Jogosult részére, akkor az így meg nem fizetett összeg (legfeljebb 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint) vonatkozásában.

7. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul az ingatlanon történő telekalakításokhoz azáltal, hogy „az Önkormányzat kijelenti, hogy ezen telekalakítást támogatja (történjen bárhány, de a településszerkezeti tervnek megfelelő számú ingatlanra)”. Jelzálog jogosultja kijelenti, hogy amennyiben a telekalakításhoz a jelen hozzájáruló nyilatkozatát az illetékes Földhivatal nem találja megfelelőnek, akkor a földhivatali kérelemnek megfelelő, földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámban, a telekalakításhoz történő hozzájárulását a felhívástól számított 15 napon belül ingyenesen megteszi, és a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja.
8. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul kijelenti azt, hogy ezen telekalakítást támogatja (történjen bárhány, de a településszerkezeti tervnek megfelelő számú ingatlanra)” a Jelzálog Jogot Engedő a Majosháza esetében jelen szerződés megkötésekor hatályos településrendezési eszközöknek megfelelő szabályok szerinti teleknagysági minimum szabályokat elérő négy darab – Jelzálog Jogot Engedő által egyedül kiválasztott – telekingatlanra átjegyezze (azaz korlátozza) a Jelzálog Jogosultjának jelzálogjogát, és így az ingatlanból kialakuló további telekingatlanok tehermentesek legyenek. Jelzálog Jogosultja kijelenti, hogy amennyiben a jelzálogjog jelen pont szerinti átjegyzésére vonatkozó jelen hozzájáruló nyilatkozatát az illetékes Földhivatal nem találja megfelelőnek, akkor a földhivatali kérelemnek megfelelő, földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámban a jelzálogjog jelen pont szerinti módon történő korlátozáshoz (módosításhoz) való hozzájárulását a felhívástól számított 15 napon belül ingyenesen megteszi, és a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja.
9. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Településrendezési szerződés 31. pontja szerint a Jelzálog Jogot Engedő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő 26.400.000,- Ft összeg, akkor az Jelzálog Jogosultja a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon (és számú nyilatkozatban) a „hátralékos összegre” csökkenti az ingatlant terhelő jelzálogjogát és ezen okiratot a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek kérésére határidőben átadja. Azon esetben, ha a jelen szerződés 8. pontja szerinti telekalakítás megtörtént, akkor a Jelzálog Jogot Engedő kérésére az Jelzálog Jogosultja a kéréstől számított 15 napon belül a földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámú nyilatkozatban a Jelzálog Jogot Engedő által választott négy ingatlanra csökkenti (vezeti át) jelzálogjogát, és a másik ingatlant pedig a jelzálogjog alól felszabadítja, és ezen határidő alatt az erre vonatkozó nyilatkozatot a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek átadja, illetve a jelen okirat aláírásával a jelen pontban foglalt jelzálogjog csökkentéshez (átvezetéshez) a Jelzálog Jogosultja már most kifejezetten, feltételmentesen és véglegesen hozzájárul.
10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
11. Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, a teljesítést érintő vagy azt befolyásoló körülményekről egymást a tudomásszerzést követően haladéktalanul írásban is tájékoztatják. A teljesítés során felmerülő esetleges vitákat elsődlegesen egymás közötti egyeztetéssel, és peren kívüli egyezséggel rendezik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés valamely része vagy egésze részben vagy egészben semmis vagy érvénytelen, akkor a szerződés semmis vagy érvénytelen részei a Felek jelen szerződésben rögzített akaratához legközelebb álló jogszerű formában hatályosul és érvényesül. A jelen szerződés semmisséggel vagy érvénytelenséggel nem érintett részeinek érvényét és hatályát az érvénytelenség és semmisség nem érinti, azok érvényesek és hatályosak.
12. Felek kijelentik ismert előttük, hogy a szerződés Földhivatali benyújtásához csatolni kell NAV B400 nyomtatványt, amelynek kitöltéséért felelősséggel tartoznak.
13. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései alapján mind az Eladó, mind a Vevők okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

Handwritten signature


Handwritten signature

Dr. Páry Richárd ügyvéd
1057 Budapest, I.
Páry Richárd utca 7. 34.
Tel: 06 30 251 01 11

14. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a továbbiakban: Pénzmosási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek a jelen szerződés aláírásával – a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) számú MÜK szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) 3.1. d) pontjának megfelelően – tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője tájékoztatta a Feleket a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a Szabályzat 15. pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
15. Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és a kapcsolódó hatósági eljárásokban (továbbá a NAV B400-as nyomtatvány Felek kitöltésével és a nevükben történő aláírásával, de a NAV-os eljárásban nem) Felek nevében történő kitöltésével a képviselőjük ellátásával, dr. Payrich András (1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.) megbízzák és meghatalmazzák. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés valamennyi általuk lényegesnek tartott kérdést szabályozza, ezért azt egyben tényvázlatnak is tekintik.

A jelen szerződést – amely 8 eredeti egymással mindenben megegyező példányban készült 4 számozott oldalon 15 pontból áll – az azt kötő felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a Felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, az akaratukat az okiratszerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, és a szerződés tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és az nem tér el a Felek megállapodására irányadó rendelkezésektől, és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer, és fenyegetésmentesen szabad akaratukból jóváhagyólag aláírták. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés végrehajtásakor maximálisan kötelesek betartani a jogszabályokat, és tartózkodni kötelesek a jogszabályok megkerülésétől, azok megsértésétől, vagy bűncselekmény elkövetésétől. Az okiratszerkesztő ügyvéd ezen kioktatását megértették és elfogadták. Felek aláírásukkal elismerik, hogy minden szerződő fél a szerződés eredeti példányait átvette, melyből az Önkormányzatot 3 eredeti példány illet meg.

Majosháza, 2017. december 21.


 Balászné Meszinger Tímea
 ügyvezető
 Ma-Dun Investment Kft.
 Jelzálog Jogot Engedő


 Kis Gábor
 polgármester
 Majosháza Község Önkormányzata
 Jelzálog Jogosultja


 dr. Szilágyi Ákos
 jegyző, mint ellenjegyző

Alulírott dr. Payrich András, mint az okiratot készítő ügyvéd (1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.) tanúsítom, hogy a felek szerződést előttem saját kezűleg írták alá, az tartalmában megfelel a felek kinyilatkoztatott akaratának és a hatályos jogszabályoknak, ekként a szerződést ellenjegyzem.

Majosháza, 2017. december 21.

dr. Payrich András ügyvéd

 1075 Budapest
 Madách Imre tér 7. III/4.
 Tel: 951 01 96
 Fax: 951 01 96

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 elkészíti 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
polgármester
Majosháza Község Önkormányzata

Dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

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


üzleti ellenjegyző:


2019.08.23
dátum

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.

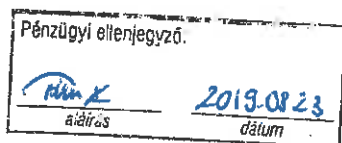
Majosháza, 2019. augusztus 23.


Kis Gábor *
polgármester
Majosháza Község Önkormányzata


dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző


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

Készítettem és ellenjegyzem Majosházán, 2019. augusztus²³
PAYRICH Ügyvédi Iroda
dr. Payrich András György Ügyvéd (KASZ szám: 36067002)
1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.




dr. Payrich András György ügyvéd

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK 2. MÓDOSÍTÁSA

Amelyet e g y r é s z r ő l

Majosháza Község Önkormányzata

2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34.

képviseli: Zsiros Viktor polgármester

adószám: 15734776-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 734774

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: INEO Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(szervezeti képviselő Nagy Márton)

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 szerződés módosítás 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 a jelen szerződés aláírásával ezen 2019. augusztus 23-án kelt módosítást és így a 2017. december 21-i Településrendezési szerződést és a Jelzalog Alapítási Szerződést az alábbiak szerint módosítják.
3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
 - 19. pontját, hogy *„Fentiek alapján az első üzemben a 2021. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második üzemben előre láthatóan 2021. évében kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik üzemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízelvezetés, stb. kiépítései – mely munkák tervezetten 2021. évben zárulnak. A negyedik és ötödik üzemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatsági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2024. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait.”*

Zsiros Viktor

polgármester

Majosháza Község Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos

jegyző, mint ellenjegyző

dr. Payrich András ügyvéd
Budapest
Sárkány utca 3.
TEL: 951 01 88
Fax: 951 01 96

INEO Zrt. (szervezeti képviselő

Nagy Márton)

ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

- 31. pontjának 2. mondatát, hogy „A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 19. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2022. 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 2022. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2023. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve.”
 - 31. pontjának 4. mondatát, hogy „A 2022. 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 2022. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania.”
 - 32. pontjának utolsó előtti mondatát, hogy „A 2022. január 15-től esedékes 13.200.000,- Ft, véghatárideje 2024. december 31.”
4. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzalog Alapítási Szerződés
- Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
 - a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2025. január 1. napja lesz.
5. 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.
6. 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.
7. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
8. 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.

Dunavarsány, 2021. január 21



Zsiros Viktor 2.

polgármester
Majosháza Község Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos

jegyző, mint ellenjegyző

INEO Zrt. (szervezeti képviselő)

Nagy Márton)

ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányban, 2021. január 21-én

PAYRICH Ügyvédi Iroda dr. Payrich András György Ügyvéd (KASZ szám: 36067002)

1054 Budapest, Tüköry utca 3.



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK
3. MÓDOSÍTÁSA**

Amelyet e g y r é s z r ő l

Majosháza Község Önkormányzata

2339 Majosháza, Kossuth utca 34.

képviseli: Zsiros Viktor polgármester

adószám: 15734776-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 734774

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: Nagy Károly Tibor ügyvezető

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 2019. augusztus 23-án módosították a 2017. december 21-i Településrendezési szerződést és a Jelzalog Alapítási Szerződést. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával a 2021. január 21.-én és a 2019. augusztus 23 kelt módosításokat és így a 2017. december 21-i Településrendezési szerződést és a Jelzalog Alapítási Szerződést az alábbiak szerint módosítják, és a 2017. december 21-i Településrendezési szerződés és a Jelzalog Alapítási Szerződés a jövőben kizárólag a jelen módosított tartalom szerint érvényes és hatályos.
3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
 - 8. pontját, hogy *„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, a 068/1 és a 068/2 hrsz-ú Tókörryék Telepítési tanulmányterve” dokumentáció szerint:*
 - kialakítható belterületi építési telekingatlanok száma legalább: 44 db telek, de ezen Tanulmánytervben rögzített számtól a Felek akként térnek el, hogy a kialakítandó belterületi építési telekingatlanok száma: maximum 42 db lakóépület építésére alkalmas építő telek.
 - a prognosztizált építhető belterületi lakó- ill. üdülőegységek száma: maximum 70 db.”
 - 19. pontját, hogy *„Fentiek alapján az első ütemben a 2021. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2021. évében 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*

Zsiros Viktor
polgármester

Majosháza Község Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Nagy Károly Tibor
ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

munkák tervezetten 2021. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészíteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatsági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2024. 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 2022. 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 2022. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2023. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve.”
 - 31. pontjának 4. mondatát, hogy „A 2022. 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 2023. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania.”
 - 32. pontjának utolsó előtti mondatát, hogy „A 2023. január 15-től esedékes 13.200.000,- Ft, véghatárideje 2024. december 31.”
 - valamennyi pontjában ahol, a Majosháza 1300, 1301/26, 1301/27, 1301/29 és 1301/40 hrsz-ú hrsz-ú ingatlanok szerepelnek, ott a kialakításra kerülő új, Majosháza 1301/50, 1301/51, 1301/53 és 1301/62 hrsz-ú ingatlanokra változik.
4. 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 2025. január 1. napja lesz.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a közművek kiépítését követően, a Fejlesztő a megvalósuló lakóegységek számának arányában az Önkormányzat fejlesztésére további pénzügyi forrást fog biztosítani.
6. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat javára a Majosháza 1300 hrsz-ú (a korábbi 068/1 és 068/2 hrsz-ú ingatlanokból kialakított) ingatlanra bejegyzett jelzálogjogot törlik, továbbá a Majosháza 1301/26, 1301/27, 1301/29 és 1301/40 hrsz-ú ingatlanokra 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint erejéig bejegyzett jelzálogjogokat az ingatlanokat érintő telekcsoport újraosztása keretében a kialakításra kerülő új, Majosháza 1301/50, 1301/51, 1301/53 és 1301/62 hrsz-ú ingatlanokra terhelik rá, így az új Majosháza 1301/50, 1301/51, 1301/53 és 1301/62 hrsz-ú ingatlanokat fizetési kötelezettség biztosítása jogcímrel 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint erejéig terheli (azaz ezen összeggel alapítják újra a Felek a jelzálogjogot) a (módosított) Jelzálog Alapítási Szerződés szerinti tartalommal Ennek megfelelően a jelen okirat aláírásával Felek kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, és egyben arra kéri az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya
- **törölje** az Önkormányzat javára a Majosháza 1300 hrsz-ú ingatlanra 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint erejéig bejegyzett jelzálogjogot, továbbá

Zsiros Viktor
polgármester
Majosháza Község Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

Nagy Károly Tibor
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

- a Majosháza 1301/26, 1301/27, 1301/29 és 1301/40 hrsz-ú ingatlanokra 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint erejéig bejegyzett jelzálogjogokat a kialakításra kerülő Majosháza 1301/50, 1301/51, 1301/53 és 1301/62 hrsz-ú ingatlanokra 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint összeg erejéig tartalommal **jegyezze át** (azaz a Majosháza 1301/26, 1301/27, 1301/29 és 1301/40 hrsz-ú ingatlanok törlésével a Majosháza 1301/50, 1301/51, 1301/53 és 1301/62 hrsz-ú ingatlanokra **jegyezze be** a 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint összeggel).
7. 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.
 8. 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.
 9. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
 10. A Felek a jelen két lapon és 3 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.

Dunavarsány, 2021.

.....
Zsiros Viktor
polgármester

Majosháza Község Önkormányzata

.....
dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

.....
Nagy Károly Tibor
ügyvezető
Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányban, 2021.-én

dr. Payrich András György Ügyvéd

(KASZ szám: 36067002)

PAYRICH Ügyvédi Iroda

1054 Budapest, Tüköry utca 3.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

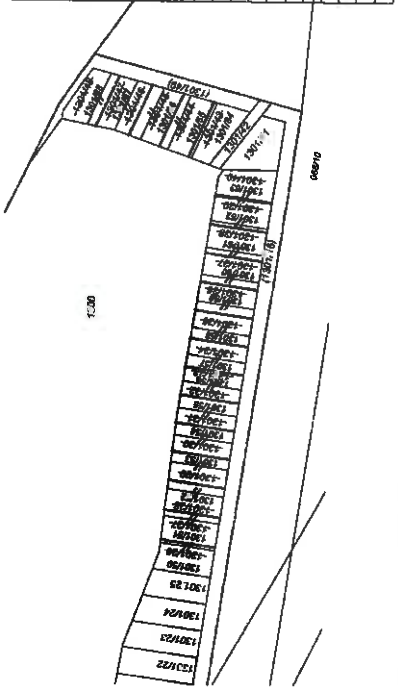
a 1301/26-1301/40 és a 1301/43-1301/48 helyrajzi számú

Méretarány : 1 : 2000

2-1-162-1/2021
 160234 /2021

Szelvényszám: 55-211-213

Címazonosságok	
MFL	Y
1301/50	645040 214281
1301/51	645037 214284
1301/52	645078 214276
1301/53	645077 214271
1301/54	645113 214270
1301/55	645128 214269
1301/56	645145 214262
1301/57	645160 214264
1301/58	645189 214262
1301/59	645187 214259
1301/60	645203 214255
1301/61	645218 214254
1301/62	645234 214255
1301/63	645249 214251
1301/64	645275 214276
1301/65	645274 214253
1301/66	645280 214259
1301/67	645298 214254
1301/68	645294 214249



Helyrajzi szám	Változás előtti		Változás utáni		Tulajdonos		Térület		Helyrajzi szám		Alkalmazás		Terület		Alkalmazás			
	jel	nr. ag	nr.	ag.	nr.	ag.	ha	m ²	AK	nr.	ag.	nr.	ag.	ha	m ²	AK	nr.	ag.
1301/26	-	-	1	1	1	1	460	-	1301/50	-	-	1	1	460	-	1301/50	-	-
1301/27	-	-	2	2	2	2	457	-	1301/51	-	-	2	2	457	-	1301/51	-	-
1301/28	-	-	3	3	3	3	485	-	1301/52	-	-	3	3	485	-	1301/52	-	-
1301/29	-	-	4	4	4	4	473	-	1301/53	-	-	4	4	473	-	1301/53	-	-
1301/30	-	-	5	5	5	5	481	-	1301/54	-	-	5	5	481	-	1301/54	-	-
1301/31	-	-	6	6	6	6	413	-	1301/55	-	-	6	6	413	-	1301/55	-	-
1301/32	-	-	7	7	7	7	463	-	1301/56	-	-	7	7	463	-	1301/56	-	-
1301/33	-	-	8	8	8	8	468	-	1301/57	-	-	8	8	468	-	1301/57	-	-
1301/34	-	-	9	9	9	9	483	-	1301/58	-	-	9	9	483	-	1301/58	-	-
1301/35	-	-	10	10	10	10	481	-	1301/59	-	-	10	10	481	-	1301/59	-	-
1301/36	-	-	11	11	11	11	479	-	1301/60	-	-	11	11	479	-	1301/60	-	-
1301/37	-	-	12	12	12	12	477	-	1301/61	-	-	12	12	477	-	1301/61	-	-
1301/38	-	-	13	13	13	13	473	-	1301/62	-	-	13	13	473	-	1301/62	-	-
1301/39	-	-	14	14	14	14	482	-	1301/63	-	-	14	14	482	-	1301/63	-	-
1301/40	-	-	15	15	15	15	486	-	1301/64	-	-	15	15	486	-	1301/64	-	-
1301/41	-	-	16	16	16	16	484	-	1301/65	-	-	16	16	484	-	1301/65	-	-
1301/42	-	-	17	17	17	17	479	-	1301/66	-	-	17	17	479	-	1301/66	-	-
1301/43	-	-	18	18	18	18	469	-	1301/67	-	-	18	18	469	-	1301/67	-	-
1301/44	-	-	19	19	19	19	483	-	1301/68	-	-	19	19	483	-	1301/68	-	-
1301/45	-	-	20	20	20	20	497	-	-	-	-	20	20	497	-	-	-	-
Csúszter:	-	-	-	-	-	-	8707	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A változás iránti kérelem nem alkalmas.
 A változás iránti kérelem nem alkalmas.
 Gácsi László
 Kérelmező
 Ing. rend. mérn. sz. 401.311995
 Célási László
 miniszter-hivatalos főnöke
 P.H
 Rédlévs, 2021. ... n. ... nap
 A helyrajzi számok és a területi számok helyes. Ez a terv a területi számok és a területi számok helyes. Ez a terv a területi számok és a területi számok helyes.
 Ing. rend. mérn. sz. ...
 P.H
 (602. F.)
 zsinat